

有的开疆拓土 有的关门大吉

楼市低迷加速中介洗牌

本报记者 宋珊珊 李珍梅



今年1月底,青岛发布住房“限购令”,一季度新建住宅成交19787套,环比下降39%。楼市成交量大幅下滑。岛城楼市开始退烧,房地产从业者感受到巨大压力,小中介或关门或转行,大中介则忙着“圈地”,中介洗牌悄然加速。



部分经营不善的房产中介做起了副业,登州路一房产中介的门口打出了经营电暖气的广告语。 本报记者 张晓鹏 摄

背景

一季度楼市退烧成交大跌

从去年4月17日,国务院出台新国十条开始,楼市调控政策一波猛过一波。虽然2010年青岛楼市卖出超10万套住宅,市场热度超过历年,但是随着今年年初限购政策的实

施,楼市成交量急转直下,一季度青岛楼市陷入低迷。

根据青岛市国土资源和房屋管理局网上房地产公布的数据,2011年一季度,青岛楼市陷入僵持状态,一季度住

宅成交19787套,环比下降39%;二手房一季度成交量,相比2010年第四季度下降了48%,限购效果明显。

市南、市北等区域二手房曾连续多日零成交,房产中介

业务量普遍下滑20%以上,生意惨淡。东海路一房产中介的经纪人孟先生告诉记者,一季度他们门店仅卖出3套房,而去年同期成交量是10套房。“我今年还没卖出一套房。”

手记

中介洗牌 粗放变精细

房产调控方兴未艾,楼市走向还不清晰,房价坚冰还未融化,但是一场从中介行业悄然开始的洗牌已经开始,二手房市场正在从“夫妻店”的粗放式发展,向“住房管家”的方向发展。

董晓峰告诉记者,随着中介行业日趋规范,竞争力度加大,通过精细化服务和个性化服务招徕客户的竞争方式开始受到大型中介公司的重视。他们公司率先在青岛中介行业推出特色服务,针对中高端客户的需求为其量身制定房产解决方案。

业内人士韩华告诉记者,在楼市行情好时,房子不愁卖,在好的地段,只要一张桌子、一个电话,一两个人就可以开起中介。但是,现在楼市处于低迷期,市场需要细化、需要精耕细作,这时品牌中介的机会来了,他们可以充分发挥自己的资金优势、服务优势和管理优势,为客户提供更专业的服务,将业务扩展到更多领域。住宅市场的限购,也给中介行业带来一个新的发展机会,擅长商业地产运作,资源丰富的企业就可以在这一方面专业发展。

此外,4月1日首部规范房产中介市场的行业法规《房地产经纪管理办法》也开始实施,赚取差价、哄抬房价、随意要价等现象都将逐渐被清理。不规范的小中介将面临更大的压力,而大中介却迎来一个新的机遇。

表现

小中介干“兼职”

楼市低迷,房产中介从业人员的收入也跟着大幅下跌,一些在楼市火热期开起来的小中介,抵不过“寒流”,干脆关门大吉或者转行另谋出路。而与此同时,青岛几家大型品牌中介却在逆市扩张。一场中介行业的大洗牌正在悄然进行中。

在宁夏路广电大厦至大润发路段,几百米的距离内聚集着6家小中介,楼市行情好时,这些门店的经纪人忙得不可交,但是现在生意惨淡。26日上午10点,记者看到,6家中5家都关着门,门上都留有一个电话或小本,告知顾客有事电话联系或留言。

一家名叫都市家园的

房产中介的老板王先生告诉记者,现在的中介生意不好干,“好几个月没卖出去一套房子了。”王先生告诉记者,他旁边紧挨着三家房产中介,只要有个顾客来咨询,都是四家抢着要。“我身边好几个干这行的都关门了,前两天后面一个叫‘佰家兴旺’的因为干不下去了,要转让出去。”

因为生意惨淡,也有不少房产中介干起副业。在逍遥二路、大尧三路附近,不少房产中介“兼职”家政、婚介,有的还销售烟酒。一家房产中介里,店老板正在悠闲地上网,在门头房的墙壁上挂满了十字绣。“带着卖吧,能挣一点是一点。”店老板说。

大中介忙“圈地”

楼市一片“倒春寒”,大中介却在不断开疆拓土逆市求发展。以往只集中在市南、市北繁华地段的大中介,正在重新绘制中介版图,将触角伸向具有潜力的胶南、城阳、崂山等区域,并将业务范围从纯住宅向商业地产等转变。

刚刚获评“青岛市第七届消费者满意单位”的惠百家房地产经纪有限公司,是青岛最大的直营连锁中介,其总经理董晓峰告诉记者,今年他们计划新开设30个门店,由现在的50个增加到80个,向李沧区绿城、伟东等新兴居住区扩张。董晓峰说,在目前这样一个行情下谋求扩张,不是盲目的,首先他们有充分的资金实力,人才储备也很充足。通过这几个月的市场来看,商业地产、

租赁业务增长快,这将是他们一个新的增长点。同时,他们也将把服务做得更细致,更加关注社会公益活动,为社区居民提供更多增值服务,赢取高端住宅市场。

无独有偶,青岛另一家大型中介21世纪不动产从3月以来,连续在胶南、李沧、崂山、城阳等地开设了6家分店。他们在李沧的新店位于伟东幸福之城旁边,在城阳的店则直接开在城阳区核心地段正阳路上,崂山区的店位于深圳路,是崂山区新房比较集中的区域,这几家店都将眼光瞄向了新“领土”。21世纪不动产青岛区域总经理刘刚告诉记者,他们还在拓展新的业务,一手房、二手房联动,涉足新房代理业务,拓展商业地产和中高端房产领域。

下月23条道路“动手术”

顺兴路翻新工期最长需60天

本报4月26日讯(记者 宋珊珊) 26日,记者从青岛市城乡建设委员会获悉,下月青岛市内四区及崂山区有23条道路要开挖,主要集中在市南老城区和市北区北部。开挖道路工期多在10到20天,顺兴路翻建工程耗时较长,需要60天,市民出行注意避让。

26日,记者从青岛市城乡建设委员会获悉,市内四区及崂山区

5月份掘路计划已经确定,下月有23条道路要开挖,市民出行时注意避开施工路段。

根据计划,掘路面积300平方米以上或长度100米以上的工程项目33个,计划挖掘道路168119平方米,其中车行道101055平方米,人行道78631平方米。

涉及道路23条,其中市南区9条,主要集中在西部老城区,市北区10条,多在市北区北

部。此外,四方区2条,李沧区2条,崂山区5月没有道路要开挖。

掘路工程项目主要包括台南路自来水管改造,顺兴路、永平路燃气管道改造,长沙路排水管道设置等涉及民生的项目,以及兰山路、湖南路、南口路和永平路等部分道路铣刨盖被项目。工期从10天到60天不等,顺兴路翻建耗时最长,需要60天。

口腔溃疡 扁平苔癣 白塞氏病 长期复发难愈——怀疑是恶变怎么办?

34岁的王先生,近三年来反复出现口腔溃疡,几乎每个月都要发作1-2次。虽然频繁发作,但在工作繁忙的王小姐一直认为口腔溃疡是个小毛病,所以一直将接单的口腔溃疡进行治疗,直到前几天,王小姐去去医院做了一次全面的检查,才发现自己患得了“白塞氏病综合征”,而且口腔溃疡(口腔溃疡)的臭味特征:专家提醒,怀疑自己的口腔溃疡“不寻常”的患者,应及时到齐鲁中医药研究院附属医院就诊。

齐鲁中医药研究院附属医院是国家重点中医药承训基地之一,自1995年起,建成了以国

内数十名专家教授组成的专家团队,根据口腔溃疡、扁平苔癣、白塞氏病的发展机理,并在长期的临床实践中,总结出几十位名震中外的,研制出新型中药口服药,该药以可靠的治疗效果获得国家食品药品监督管理局的认可并获准上市。口腔溃疡要根治到2009年12月31日,治愈患者已突破4000例。已让众多患者重拾信心,恢复健康幸福生活。口腔溃疡患者在治疗口腔溃疡、扁平苔癣、白塞氏病等复杂口腔黏膜病具有独特的疗效。

省医保定点医院 新农合定点医院 详情请看官方网站查询: www.qjky180.com

本期重点推荐专家:齐鲁中医药研究院济南泉城医院中医口腔科 靳成柯教授 预约电话: 0531-88190333

泉城医院 地址:济南市解放路3号(山东省食品药品监督管理局东200米即是)