

## ■ 楼市调查·彷徨的中介

# 房源持续减少 中介谋求转型

去年,济南市房产限购政策出台后,二手房市场房源减少,但中介机构的业务量变化并不大。今年4月19日济南房产限购政策升级后,二手房房源大幅减少,中介机构的业务量受影响较大,经纪人的收入随之降低,部分小中介机构可能出现人员流动。



房产中介现在通过社区活动吸收房源。(资料片) 本报记者 戴伟 摄

## 延伸阅读

## 楼市有望进入二手房时代

国家统计局最新数据显示,今年1-3月,全国新房销售面积同比增长19.5%,增速较1-2月回落5.6个百分点,回落趋势非常明显。去年10月20个热点城市强化或重启限购限贷,今年春节后又加大了调控力度,这些措施的直接效果,就是新房销售明显下滑。

国家统计局70城房价数据显示,3月

热点一二线城市新房价格同比涨幅继续回落,环比总体平稳,因此,新房市场可谓“量跌价稳”,但二手住房价格明显反弹,价格环比平均上涨0.8%,比2月翻了一倍,而且已连续24个月上涨。不少城市出现二手住房价格超过新房并快速上涨的情况。

据《中国证券报》

本报记者 刘帅 实习生 辛伟东

## 去年7月 二手房源就开始减少

某中介经纪人张莉莉(化名)告诉齐鲁晚报记者,“去年10月济南临时加急出台限购政策,到12月26日限购政策出台期间,每个经纪人每个月大约做两单房源销售,拿到手七八千元,比2016年10月限购政策出台前收入要低两三千。但去年12月26日限购政策出台后,经纪人的收入却上升,每个月大约做三单,月收入达到一万元左右。主要原因可能是二手房、新房房源都比较稀缺。”另外两家中介相关负责人介绍,去年济南出台的限购政策并未对其业绩量产生较大影响,“当时没限制太严格,有毁约的,但也有新购房者。”

“去年12月26日限购政策出台后,一开始购房者还在观望,但一个月后,市场就慢慢回暖,特别是在今年2月之后,房价均价涨了近一千元。二手房房源也特别少,房源出来一套,不超过两周就会被卖掉。刚需购房者考虑是否购房的时间压缩了。”张莉莉说。

张莉莉分析,二手房房源数量在去年7月就开始减少,因为房价慢慢在涨,房主在观望。即便在去年10月和12月底限购政策出台后,仍有房主认为房价还会涨。

“就在4月,有个房主将房子挂价88万元,结果在面谈过程中又涨了10万元。最终购房者选不到好房源,还是以98万元买了这套房子。”张莉莉说。

张莉莉透露,房源减少还有其他原因。去年10月出台限购政策后,房主担心卖便宜了,卖之后无法购买新房。她接触的一个房主本已与购房者签订了购房合同,但该房主发现有的房源不如自己的房子,价格却比自己卖得高,于是该房主毁约了。“再者,就是购房资格问题。一开始,房主挂出来房源也是盲目销售,拥有非济南户籍的房主在得知购房者需要缴纳社保才有资格购房后,担心自己无法购买,就不卖了。”

## 原先一天接5个电话咨询 现在只有2个

张莉莉说,去年限购政策出台后,房源确实比较紧张,这也是当时许多中介面临的问题。为了找房源,各大中介机构费尽心思。“从3月开始我们就每周六在两个社区组织相关活动,宣传我们的品牌。就在4月22日,我们还开展‘世界地球日’社区活动,一则宣传环境保护,二则希望能吸收新的房源。”记者也注意到,多家中介机构在4月22日举办“世界地球日”社区活动,进行品牌宣传。

张莉莉说,通过社区活动吸收的房源信息十分有限,“房源数量具体数据难以统计,但是经手的下降20%左右。”

张莉莉说,为了寻找二手房源,员

工会每天查询赶集网、58同城等网站,搜集个人房源信息,打电话咨询业主。“目前,60%到70%的业务量来自于此。”但此次4月19日限购政策升级后,员工的业务量也大大减少,“原先员工每天接到5个电话咨询,目前只有2个。”二手房中介房友运营总监孙丰梅说。

中住地产公共事业部总经理邵淑静认为,4月新的限购政策出台,无法达到新购房条件的购房者会将部分房源退让出来,而且很多购房者也会被限制住,“房源也就不会显得那么紧张,下半年新房供应量上来,所以大家不必担心房源不足。”

## 经纪人收入减少 但尚未出现大规模离职现象

“4月19日限购政策升级后,限制了很多外地购房者,已经有部分购房者无法交齐首付款,只能与业主协商解除合同。同时,新的限购政策也限制了要改善居住的购房者,估计经纪人的月收入也就能达到两三千元。”孙丰梅说,已有购房者开始毁约。

在孙丰梅所在的房友中介,相关负责人已经在4月20日和22日分别对员工进行了培训,主要内容是尽量帮助购房者和房主和平解决毁约问题。再者,劝说想购买三室的购房者购买二室,想购买二室的购房者购买一室。

“以后将侧重公寓和写字楼。”另外一家中介机构的负责人说,他们也进行了相关培训,向公寓、租赁和写字楼进行倾斜。该负责人说,目前她正在海南考察新的项目,“也为员工扩展新的业务,增加他们收入,但海南也限购了,外地人只能购买一套。”

孙丰梅和另外一家中介的经纪人王洋(化名)告诉齐鲁晚报记者,“部分购房者可能转向公寓,但是毕竟公寓没有住宅投资价值大,也不是学区房,前景不好乐观。”两人透露,部分同事已经做好长期应对这一局面的准备。

27岁的王洋从外地来到济南打工,去年结婚,准备今年购买70平米的小两室,“但是新政出来之后,首付一下子达到60%,我们只能选择等待。我对象已经怀孕,目前租住在条件一般的一室内。如果这样继续下去,我可能另外选择一份职业。”

张莉莉今年31岁。她说,她和家人居住在一套两室内,原本也打算改善一下居住条件,但一套房源已有房贷,如果选择购买三室的话,以目前政策无法购买新房。

孙丰梅说,她所在的公司目前还没有离职现象,“可能是限购政策下,整个行业都会如此。”但她也坦承,部分小中介机构可能出现人员流动,“还有就是经纪人为大学本科学历的,在目前环境下,可能另谋职业,因为收入不符合心理预期。”

其他中介相关负责人也称,去年两次限购政策出台后,并未出现员工大批量辞职现象,但4月新的限购政策出台,业务量下降30%,员工收入受到影响。

品质说话——好不好,消费者说了算

此次品鉴活动提供的欧米伽3不是国内分装,不是单纯的原料进口,原瓶原装进口,生产、包装全部在原产地完成。发放电话:400-1188-632

# 原瓶原装进口欧米伽3 万人品鉴活动 今天全省发放

好不好,您说了算!

原装进口欧米伽3“万人品鉴”

近年来,欧米伽3因对心脑血管的养护被人们所青睐。欧米伽3,大家就喜欢进口的。因为质量检测严格,所以高品质、高价格就成了进口产品的特点,一天一勺,高效吸收。

现在原装进口的大瓶装液体欧米伽3,全国邀请万名消费者品鉴,为的是让更多的老百姓能体验高品质的原装进口欧米伽3,感受到原装进口欧米伽3带来的惊喜,为的是让吃好了的人自觉地传播好口碑。

高纯度,服用量少  
很多美国老年人都在吃

美国是率先吃上液体高含量欧米伽3的国家之一。在美国,有超过数百万名美国老人平均每天补充2-5毫升高纯度的欧米伽3。美国权威机构甚至建议:“60岁以上老人,都应该每天服用欧米伽3”。

随着现代医药科技的发展,健康产业的升级换代一直在不断更新。美国及欧洲发达国家的欧米伽3已经全面升级。众多消费者放弃了原来服用的普通产品,直接选择液体口服欧米伽3产品。服用量少,不伤胃,更适合中老年人。

原瓶原装,一天一勺,真管用

很多中老年人都在吃欧米伽3,为何有人说非常好,有人却说没感觉?

那是因为这两年欧米伽3在老百姓中的普及率非常高,多数中老年人都在吃,可欧米伽3有合成的、有天然萃取的;有国内生产的、有原料进口的、有原装进口;含量有高有低,吸收率也不一样。所以欧米伽3要想服用得好,选对产品是关键。吃过欧米伽3的人都知道,欧米伽3可以常年吃。原瓶原装进口液体欧米伽3,超高含量,损耗少,高效吸收,还省事。

今天打电话,发放一年量

欧米伽3,很多人都在吃。但进口的欧米伽3,一天一勺,高效吸收,一年的价格都三、五千元,常年吃,很多老百姓还是有负担。

为响应“全民健康”战略,让更多人用上高品质的原装进口液体欧米伽3,现特举办“原装进口欧米伽3—万人品鉴”活动,今天打进电话即可领一年量原装进口欧米伽3,每天限前30名。

全省发放电话:400-1188-632

美国原装进口液体氨糖 今天只要6块6

大口喝,一天一勺,高效吸收,滋养关节,老人腿脚轻松! 订购电话:400-1188-632



美国原装进口液体氨糖是高科技转化产品,吃过的人都重复购买,好评如潮。为让更多人体验到高端美国原装进口的液体氨糖维骨素,现特批500瓶用于特价活动,今天买2瓶送1瓶,买3瓶送3瓶,常年保健,一天仅合6块6。