

市场纵横

Shi chang zong heng

青岛房地产经纪业联手“罢市”电商平台

搜房网高端口费模式遭挑战

◆导报记者 张家然 济南报道

11日,包括惠百家不动产、青岛链家地产、21世纪不动产、太平洋房屋、科威国际不动产等在内的50余家房地产经纪公司,联合成立“青岛房地产经纪行业联盟”,并召开新闻发布会,宣布暂停与搜房网合作。据悉,此番房地产经纪公司联手“罢市”电商平台,主要是电商端口费上涨导致经纪公司运营成本大幅增加所致。早在6月初,同样是因为端口费问题,杭州9家房产经纪公司也是以联盟的形式宣布,下架在搜房网的所有房源。

“搜房网理解在当前市场环境下经纪公司面临的成本压力,但对于一些过激言行表示遗憾。”搜房网控股二手房集团济南分公司总经理魏思远17日向经济导报记者解释称,经纪公司成本上升的主因并非网络投入太高,而是规模扩大、市场变化及门店运营成本上升等综合因素影响的结果。

由于去年二手房市场成交量上涨的影响,很多经纪公司快速开店,规模扩张甚至达到30%至40%。当市场进入淡季,运营成本居高不下给经纪公司造成了很大压力,济南多数房产经纪公司已经下调了在搜房网购买的资费套餐。

涨价结论

“与房地产经纪公司矛盾集中爆发的导火索是搜房网的平台收费过高,房产经纪公司在网络端口的付费几乎每年都翻倍。”济南某房产经纪公司负责人告诉导报记者,二手房网络搜索平台大部分采用端口套餐模式向经纪公司收取费用,需经纪公司在后台通过网络平台制定发布规则,为占据“有利地形”,经纪人常以高频率刷新等方法更新。

据介绍,为了满足不同级别的经纪人,搜房网端口有标准端口与高版本端

房地产市场正在经历一场可能持续时间很长的调整,这可能使得部分开发商和经纪公司陷入困境之中,特别是竞争环境本来就不好的二手房市场和经纪公司

口之分。搜房网每次更新套餐,高版本端口在排序和功能上都会占据明显优势,而低价端口套餐宣传效果下降。在这种背景下,经纪公司为保持宣传效果不下降,不得不选择价格更高的套餐产品。

青岛房地产经纪行业联盟在其新闻公告中表示,前几年,每月60元的套餐可更新40条房源,刷新60次,1小时就可以搞定网络发布。如今,高达600元的套餐可更新120条房源,刷新300次,经纪人每天得花3个小时才能刷完网络。随着高版本套餐的不断涌现,个人的房源瞬间便消失在数千条房源的更新中了,因此经纪人常发出这样的感慨:“好不容易置顶,一会儿便被挤下来了。”

房产经纪公司与电商之间矛盾由来已久。今年3月,京沪两地9家大型经纪公司共同组成联盟,抵制安居客的涨价行为,且下架9家经纪公司在北京和上海的所有房源。搜房网杭州下架房源事件后,大型经纪公司纷纷向搜房网提出抗议,其中,要求套餐降价、按日或按月的付款方式等是谈判的主要内容。

“行业联盟成立以后做的第一件事,就是与一家电商暂停了合作,将联盟内房源从该网站下架。”青岛惠百家房地产经纪有限公司总经理董晓峰称,



该网站二手房挂牌量逾20万套,市场实际在售房源不足一半,重复的信息使购房者找房效率低下,并增加了甄选的难度。而花费高额成本参与这种恶性竞争,对青岛整个房地产中介行业发展会产生不良影响。

“单一的企业行为已经无法应付日益复杂的经济形势和行业变化,同时,缺乏统一、有效的组织也不便于加强行业内部管理和提升服务水平。”科威国际不动产青岛分公司总经理孙杰表示,正是在这样的背景形势下,他们自发形成了行业联盟组织。联盟将制定青岛房地产经纪行业内统一的道德规范和自律公约,同时建立资源共享平台,形成团购联盟。

“在整体成交量偏低的情况下,经纪公司为客户提供的服务质量高低,才是市场最核心的竞争力。对于普通购房者而言,网上售房信息真伪难辨。”链家地产青岛分公司总经理蒿玉峰表示,假房源、夸大房子的实际模样、发布面积与实际不符,这几乎成为网络售房的“潜规则”。

运营危机

这场纠纷也令资本市场迅速作出

反应。11日当天搜房网股价从13.37美元跌至11.26美元,跌幅超15.78%,约53亿市值悄然蒸发。12日,收盘股价下跌1.81美元,报收8.83美元,跌幅达17.01%。德银近日发布投资报告称,将搜房网股票评级从“买入”降至“持有”,将目标股价从16美元调低至11美元。

“房地产市场正在经历一场可能持续时间很长的调整,这可能使得部分开发商和经纪公司陷入压力和困境之中,特别是竞争环境本来就不好的二手房

市场和经纪公司。”杭州下架房源事件后,搜房网董事长莫天全发布内部邮件进行反思。他表示,今年以来二手房市场下滑严重,部分经纪公司亏损,且市场并没有回暖迹象,但搜房网照样赚很多,相反,一些房产经纪公司亏损厉害,如果搜房网不调整端口费,经纪公司没道理不“围剿”搜房。

据魏思远介绍,今年市场成交低迷,搜房网针对年内市场淡季,拿出所有利润,推出了“全线产品6折、无线产品免费”活动。仅此两项,即在全国范围内向经纪公司免费提供了5亿元的产品支持。同时,搜房网还推出了“合作伙伴”计划,为经纪公司提供营运资金支持等。

房产经纪公司似乎对此并不买账。青岛房地产经纪行业联盟表示,这些所谓的措施无法从根本上解决分歧,双方观点的差异除了费用问题,还在于电商盈利模式的改变。这一问题能否真正有效解决,是双方能否达成共识的关键因素。期待双方进一步磋商和洽谈,最终实现传统行业与电商的双赢局面。

新闻同期声

“卖端口”成房产电商“定时炸弹”

导报讯(记者 张家然) 房地产网络平台与房地产经纪公司已在地多成对峙之势。在杭州、重庆和青岛,多家房产经纪公司集体下架搜房网二手房源,令后者股价一度狂跌。

“搜房网通过端口费使其业绩提高,广大房产经纪公司经营确比较困难。”中国电子商务研究中心分析师莫岱青17日向经济导报记者分析,搜房网这种“卖端口”流量的盈利方式在短期内有市场需求,但从长期看,就是跟众多房产经纪公司“抢饭碗”,相当

于一颗“定时炸弹”。莫岱青认为,对于房产经纪公司而言,互联网渠道传播快、范围广,搜房网短期内有可能瓦解房产经纪行业联盟,逐个突破,打破封锁。

他同时表示,考虑到房产电商业务易复制性、轻资产性以及互联网信息的透明性,其市场进入壁垒并不高。如果房产电商寡头端口费一路上涨,必然会吸引新竞争者进入,再加上市场原有的竞争对手,房产电商的寡头格局被打破将只是时间问题。

济南市蛋价 总体呈上涨趋势



导报讯(记者 戴岳 通讯员 王远海) 从济南市商务局获悉,随着济南市气温的逐步升高,本周济南市鲜鸡蛋价格为9.77元/公斤,与上周相比下降了0.81%,与上月同期相比下降了4.9%。但从5月份整体情况分析,济南市鸡蛋的价格呈上涨趋势,比4月份上涨了4.17%。

济南市商务局表示,近几日鸡蛋价格小幅回调是涨价初期鸡蛋的反弹速度过快,下游一时难以接受造成的,与之前的降价明显不同。另外,老鸡淘汰速度依旧快于小鸡开产速度,加之夏季高温影响,鸡蛋产率逐渐下降,蛋重也略有下滑。随着气温的升高,鸡蛋储存难度加大,贸易商不得不降价销售。预计短期内鸡蛋价格不会下滑,但上涨也存一定压力。

领秀城
漫山香墅IV期

—— 舜耕龙脉 最后的城市别墅 ——

鲁能地产
LUNENG REAL ESTATE

舜耕龙脉 最后的城市别墅

漫山香墅四期新品 荣耀面世

320-500m²联排别墅 敬请期待

来漫山香墅,看明清圣旨真迹

“王者归来,圣旨驾到” 中国传统文化周6月27日盛大启幕

☎ 82779777

微信扫码 添加关注
好礼“码”上呈现

◆项目地址:二环南路·鲁能领秀城·泉子山下 ◆开发商:山东鲁能巨富开发有限公司 ◆规划设计:澳大利亚柏涛设计 ◆景观设计:喜喜仕景观设计 ◆营销代理:思源经纪 ◆全程整合:CCAD朗奕机构™

济建开预许字第(2011)97号(2011)198号 漫山香墅300-500平米双排、联排持续热销中 本广告为售楼宣传资料,仅供参考,不构成正式合同要约,开发商保留对其中所有细节的最终解释权 and 修改权。最终以政府有关部门正式批文所核准内容为准。