房产代理走向综合服务时代

□楼市记者 刘剑英

“房 地产的暴利时代一定会结束，微利时代的到来要求开发企业精耕细做，每个环节都要专业人士参与，而综合代理服务商与单一销售商相比的优势就显现了出来”。信立怡高物业顾问有限公司董事总经理朱江对于房产代理行业发展有着如此的判断。

核心竞争力 是立足之本

目前，在济南的房产代理公司逐步产生了分化，一是由扎根济南往其他地市辐射发展的综合代理服务商，还有就是“专注”于济南以外地市发展的中小代理公司，此外就是努力于省会，大部分业务在省会以外发展的品牌代理机构，还有就是代理“小产权”房的小代理公司。博雍传媒机构执行总经理曹传虎认为，在这大大小小的代理公司中，“没有核心竞争力，照搬广州深圳模式没有个性化方案，人才流失严重等问题导致了诸多代理公司业绩不佳。”智盟时代首席地产顾问郑振飞谈及代理公司的分化时说，代理公司的发展目前形成了全程顾问和销售代理两种服务模式，分化形成了大的综合服务商和小而强的销售代理商。他认为，市场越成熟，传统代理公司立足越难，许多公司目前需要解决的是内部体制的问题，可借鉴合伙人制度，个人所得与对公司的贡献挂钩，而不是依据股份的多少获利。

综合代理商 生存空间渐广

作为济南较大的一家房产综合代理服务机构的董事总经理，朱江结合政府、地产行业以及院校观点谈及了代理公司发展的大方向。他认为，从代理公司的服务对象看，开发公司走流程化、专业化、体系化的发展趋势，使得他们会把设计、策划、代理、工程以及物业等等外包出去，走资源整合，资本运做的路子，中小公司会被淘汰。而这种规模发展客观上就要依托专业人员，对代理的需求更清晰，更迫切，要求营销产业链上的完整服务，这就给了综合代理商更多的机会，而小代理公司的空间会越来越小。这也迫使房产代理走向专业化、系统化和规模化，考验着代理商在各种接口间的对接能力。

资料图片

据了解，目前，一些较大的房产代理公司正在加紧区域性布局，以在人脉、品牌、市场把握等各方面抢得先机，在这种情况下，中小代理服务商在时间和空间上的生存越来越短而窄。朱江认为，当前的房产营销正在经历着深刻的变化，营销技术的研发形成了很多体系，诸多流程和方法正在运用于执导目前的实践，大的代理公司能够快速地培养人才，沉淀自己的经验，在未来竞争中获得更多的筹码。

老话“稳住”

□楼市记者 郑勇山

楼市上半年上演了V型大反转，从需求不足迅速演变成供应不足，房价涨势不仅让购房者咋舌，也开始让开发商恐高。

从近期陆续公布的上市地产公司半年报来看，尽管上半年楼市一片大好，地产巨头们却一致空前谨慎，各家公司对后期楼市的判断几乎如出一辙：房价上涨将会受阻，楼市风险开始累积。

保利地产认为，房地产行业中长期看好；但下半年新增信贷规模下降已成定局，部分区域的房价快速上涨也抑制了居民的购房意愿，以及宏观经济前景的不明朗，决定了下半年公司将面临更加复杂的市场环境。

与此同时，相关政府部门也强调楼市维稳。国家发展改革委主任张平25日说，当前我国经济发展正处在企稳回升的关键时期，一旦松懈就有可能出现反复，因此下半年要采取八大措施巩固这种回升势头。第一项便是继续扩大内需特别是消费需求。其中特别提到，加强土地、价格等政策引导，促进房地产市场平稳健康发展；继续发挥好投资对拉动经济和调整结构的重要作用。

要促进房地产市场平稳健康发展，就要加强土地、价格等方面的政策引导。土地供应的不足，房价的过快上涨都是制约楼市稳定的关键因素。

中原地产研究机构20日公布的一项关于全国12个城市土地数据研究报告称，40家知名开发商于2003年至2009年上半年间获得的住宅土地中，目前“在售”和“售完”的地块仅占43%，剩余57%的土地尚未形成实际供应。数据直指，正是“闲置”造成了楼市“地荒”假象。

所以楼市要维稳，就要加大市场供应量，就必须打击囤地。为缓解房价、地价过快增长矛盾，8月23日，国土资源部表示，在确保拉动内需项目和民生项目用地情况下，下半年要加强土地的批后监管，防止趁机搭车圈地。也就是说，要严禁开发商囤地等待升值。

所谓加强监管，除了监管开发商之外，还应该监管地方土地的监管者。国土资源部副部长、中国土地学会理事长王世元23日表示，要建立评奖惩分明的土地节约集约利用评价考核体系，并纳入地方干部政绩考核体系。宏观经济要企稳回升，楼市要平稳健康，在“投鼠忌器”，不出台新的宏观调控政策的情况下，加强土地监管便成为了重中之重。

GUOKE
INTERNATIONAL
GOLF VILLAS
国科国际高尔夫别墅

国科高尔夫温泉别墅

两亩地 一个家

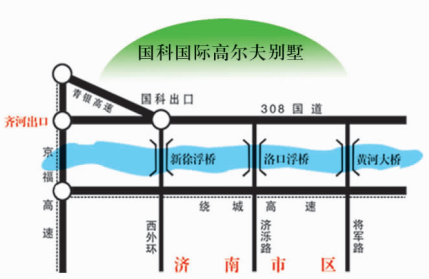
独门 独院 独栋

有高度才有气度 有品味才有品位 别墅梦想今天实现 平层的价格 就可以享受天蓝水清的独栋别墅高贵气质

▶▶土地日益稀缺，独栋别墅更显珍贵；价值就在眼前，让目光作证……一生，只需要一片领地。

销售热线/0531-85500001/2/3 www.gk-golf.com

⊙户户2000米地下天然矿物养生温泉 ⊙每户约1000m²的私家庭院 ⊙80万平米国际标准18洞72杆高尔夫球场，顶级商务交流的平台 ⊙100万平米超大规模别墅社区 ⊙地处济南北跨范围，升值潜力无限 ⊙便利交通网络:顺河高架、黄河大桥、308国道、绕城高速公路等主干线 ⊙配套规划齐全：产权式酒店、健康娱乐城、大型温泉、商务活动中心、会所、超市



投资商:国科地产 物业管理:北京中实杰肯道夫物业管理有限公司 景观设计:中外建环境设计所(留法博士:daisy作品) 建筑设计:加拿大KH&Z建筑设计公司 高尔夫球场设计:美国GRADE高尔夫设计公司

※本广告仅做宣传使用，不构成合同要约。一切以政府最终批文为准，开发商保留最终解释权。