

二手楼市低迷使不少中介门店面临“断粮”——

# 中介公司缩战线求生存 从业员自我淘汰谋出路

## 中介公司

节流 大幅收缩战线适应新情况

信息时报记者走访市场发现,由于市场低迷,从去年11月份开始,迫于经营的压力很多地产中介公司进行了门店调整。据不完全统计,到目前为止地产中介的店铺关闭约2/3,部分从业员也在调整过程中被裁员。日前,于今年4月份正式进驻东莞市场、全面介入东莞二手房交易业务的美联物业,其景湖春天分行在10月关闭,目前仅余阳光假日的一间店铺在营运。

事实上,这家在初进驻时扬言开10家门店的中介公司,在8月1日的时候,美联物业的二级代理全线撤离东莞,而该公司东莞项目部包括项目经理、高级策划经理、招商主任、置业顾问、策划经理等多个职务在内的数名员工从8月5日起至9月5

日就陆续接到辞退通知书。

另一品牌中介满堂红从今年4月份开始自身调整,经过一系列的调整后,目前在东莞的分店由45家减少到了15家;世华地产从原来的30多家减到现在不到10家;金信联行关闭了7家,同步地产目前只剩3家,未来地产、越来越好、领先物业、合富置业等品牌中介公司也开始调整门店。

原定于9月底在东莞开设两家中介地铺的中原地产也受到了市场环境的影响。该公司三级市场营业总监罗思源介绍,目前地铺已经选择东城,每家的规模达100平方米以上,所有的相关工作都在进展当中,但推出市场的时间还没有定,并承认了延期开店主要是最近的市场环境打乱了原定的工作进度。

## 通过裁员缓解“生存”压力

除了对门店进行调整,关闭一部分地铺之外,裁员成立中介公司缓解压力的另一种途径。近期记者在走访市场时发现,大部分地产中介公司的铺面里仅有两三个经纪人。花园新村一中介地铺的工作人员郑海告诉记者,原来市场好的时候这家店铺最多有十几个人,现在只剩下4个了。另外,记者也从部分地产中介公司了解到,由于生意不好,很多原来做高层管理的人员也被调做普通业务员。

对于地产中介裁员的现象,业界普遍认为,中介公司通过精简人员来降低运营成本,缓解压

力,也是不得已的事情,现在的东莞市场不如2005~2007年的市场,地产中介公司在今年都很惨淡,目前很多店铺的成交量与运营成本都不成正比,所以地产中介公司都在想着如何开源节流,让公司起码在这个行业里存活。

未来地产营销总监柯春洋认为,虽然近期政府出台的一些利好政策短期内对二手市场的作用力不大,但是其目的是刺激需求,一旦在政策的刺激下需求能够释放出来,对二手房来说将会是很大的冲击。所以,生存下来是如今中介公司的头等大事。

## 开源 加大“一二手联动”力度

面对市场的寒流,二手房交易压力越来越大,地产中介除了通过各种方式“节流”外,还努力拓展一手代理业务作为“开源”。据悉,金信联行在今年上半年就已经代理了中信凯旋城的销售业务。

而满堂红东莞分公司总经理曹国超透露,该公司从8月份就启动了“一二手联动”业务,

目前已在东莞城区代理了两个盘,一个是万江的宏达花园,也是满堂红目前主推的项目,另一个是南城的一个尾盘,此外还有3、4个盘在洽谈代理事宜。曹国超表示,目前二手楼市不景气,作为中介行业眼睛不能紧盯在传统的买卖、租赁业务,扩展自身的经营范围是企业经营的创新,也是安全过度的途径。

□本版撰文 信息时报记者 陈思慧

虽然近期中央政府出台多项利好政策,但是东莞楼市仍处于低迷,二手楼市更是惨淡,多数中介店铺数月无一单买卖单位,除了少数租赁单外,地产中介铺面临着“断粮”的局面,在此情况下,中介企业通过收缩规模、裁员缓解压力,而从业人员纷纷自我淘汰,通过转行另谋出路。



调整、关闭门店和裁减员工,是中介公司缓解生存压力的两大举措。  
信息时报记者 聂奇文 摄

## 从业人员

### 干脆自我淘汰及早转行

市场低迷让中介公司绞尽脑汁开源节流,以保生存,对于二手从业人员来说,他们为了生存纷纷自我淘汰,通过转行另谋出路。

原是金信联行的陈先生就选择了转行。他告诉时报记者,二手市场的这一轮调整时间太长了,漫长的冬季不知道什么时候结束,与其在煎熬中艰难前行那倒不如转行试试,或许新的行业会带来新的发展。

地产经纪人宋峥说,他任职的公司之前已经进行过几轮认识调整,他自己虽然没有遭到公司的裁员,但是“转行”的想法早已有之,“行业不景气,对个人的发展也是一种耽误,既然暂时看不到发展的空间,还不如趁着年轻改行”,宋峥说,等到这个行业再度兴旺起来的

话,他会再次从事这个职业,因为自己有经验也很喜欢整个行业。

与上述因为“目前二手行业没有发展空间”而转行不同的是,在记者随即采访的9个人当中,其中的7人是“被迫转行”。地产经纪人曹晓芳透露,目前她正在找新的工作,如果找到合适的,会立刻辞职。“现在这个行业太冷了,我已经几个月没有买卖单了,只是靠做单维系着,一个月就领一千几百块的工资,生活压力很大”,曹晓芳说,希望通过换工作可以增加自己的收入,缓解生活压力。地产经纪人杨娟告诉记者,她所在的店铺,已经三个月没有买卖单了,靠几个租赁单根本养不活,老板说下个月就要关掉这间店铺了,所以找新工作已经她目前的工作重点。

## ■ 简讯

### 国土局将出让五块工业用地

信息时报记者近日从东莞市国土资源局获悉,该局将于近期出让五块国有土地的使用权。

据了解,这五块地都是工业用地,其中有4块位于麻涌镇,1块位于寮步,而位于寮步的地块面积最大,达到91853平方米。另据悉,对以上地块有意竞投的单位和个人,可于即日起到东莞市土地交易中心进行登记,预约领取资料。土地的正出让时间及方式将于近期公布。

### 东鹏陶瓷“梦之家”理想馆明天开幕

信息时报记者从东莞惠龙建材了解到,东鹏陶瓷“梦之家”展厅将于11月1日开幕。当天上午,香港著名玄学大师宋韶光将亲临罗沙装饰城的东鹏梦之家理想馆,用玄学知识指导消费者进行家居装修、选材、色彩搭配、环境布局,2000悉尼奥运冠军陈小敏亲临现场,讲述她在家居装修过程中曲折经历,和市民分享奥运冠军背后的故事。与此同时,来自陶瓷界、装饰行业的企业家将共聚一堂,探讨房产行业与陶瓷市场的发展趋势。

另外,东鹏梦之家理想馆还将举行“家”文化展示活动,以“梦圆”为主题,展示2008年所有最流行的仿古砖精品。市民见证“开启梦想之门”的神秘同时,还可以漫步理想馆的“梦想隧道”,尽情品鉴东方之梦、经典之梦、时尚之梦三大区域的思想空间。同时,东鹏陶瓷为了回馈广大消费者一直以来的关注,理想馆开幕当天将推出多项优惠让利,并举行现场抽奖活动。

## 【二手靓盘推荐】

### 江滨花园

建筑面积:87方  
实用面积:78方  
户型:3房2厅  
朝向:东南向  
景观:正对花园  
高峰期:36万  
现价:29万  
装修标准:普通装修  
楼龄:6年  
管理费:0.9元/月  
有无房产证:有  
物业点评:此房是四期小区单位,独立的花园和保安管理阳台是朝南望花园那种超大的阳台,间隔方正,实用的三房带主套,楼层也是超好的楼梯楼的楼层,周边交通、配套很方便。

### 都会广场

建筑面积:95方  
实用面积:81方  
户型:3房2厅  
朝向:东北向  
景观:商业街  
高峰期:46万  
现价:41万  
装修标准:精装修  
楼龄:4年  
管理费:1.8元/月  
有无房产证:有  
物业点评:都会广场地处107国道旁边,地理位置比较优越,楼盘下面是一条商业步行街。此房总建筑面积是90平方米,三房两厅,装修非常精致,而且整个色调都给人一种很温馨的感觉。  
(房源提供:满堂红金丰分店)

## 住宅均价连续两周上涨

10月20~26日,东莞楼市继续了“量跌价升”的走势,一周当中,东莞全市普通住宅整体成交均价环比上升约6.9%,连续两周呈现上涨,住宅成交量较前一周缩水345套,而在新增供应面积方

面,环比大幅下降了近51%。

根据东莞市房产管理局公众信息网上备案数据显示,2008年10月20~26日,东莞市实现商品房网上签约套数587套,总建筑面积53394.09平方米;其中

住宅签约套数409套,签约建筑面积44395.04平方米;非住宅签约套数178套,签约建筑面积8999.05平方米。成交量延续了前一周的下滑趋势,其中住宅成交套数下滑345套,但是全市普通

住宅整体成交均价连续两周呈现小幅上扬的走势。

上周东莞全市普通住宅整体成交均价为5292元/平方米,环比上升约6.9%,一周当中,成交均价最高为5825元/平方米,最低为4912元/平方米。

