

与弱市同行，二季度中小机构健康指数得分明显优于头部企业

——深圳市房地产中介机构二季度健康指数得分排名放榜！

看点汇总：

★千人以上规模机构合格率下跌至 38%，德佑、中原地产、糯家、美凯龙爱家等多家规模机构的健康指数亮起了“黄灯”。

★美联物业得分持续上升至 92.4 分，稳居千人以上规模机构榜首。

★世洲地产获“四项全能大满贯”，堪称中小机构表率。

★微地产、览众得分相较一季度提升明显。

★13 家机构被列入二季度经营异常机构名录。

一、新政影响下，中小机构表现反而优于龙头机构

根据不同规模，2021 年二季度行业机构健康指数得分将按照大于 1000 人，大于 100 人且小于 1000 人，以及小于 100 人三个规模分别进行排名，具体如下：

人员规模≥ 1000	健康指 数 得 分	100 人≤人员规模 <1000	健康指 数 得 分	人员规模<100 (仅展示排名前十 机构)	健康指 数 得 分
美联物业	92.4	微地产（贝壳）	87.2	世洲地产	100.0
乐有家	66.2	览众（贝壳）	83.3	业安地产	97.5
链家（贝壳）	65.0	朴邻	53.4	合正地产	97.1
德佑（贝壳）	47.3	招商置业	48.2	一方天地产	94.4
中原地产	42.1	丽兹行	47.1	生生地产	93.6
糯家（贝壳）	36.7	中原（中国）	36.3	金宏地产	93.6
Q 房网	32.8	商办网	25.7	大置汇地产	90.3
美凯龙爱家	13.2	世联行	22.8	创丰地产	89.8
/	/	/	/	壹新地产	88.4
/	/	/	/	脉房网（贝壳）	86.8
平均值	49.5	平均值	50.5	平均值	93.2

（注：绿色底表示高于行业合格基准线，黄色底表示低于行业合格基准线，50分为行业合格基准线）

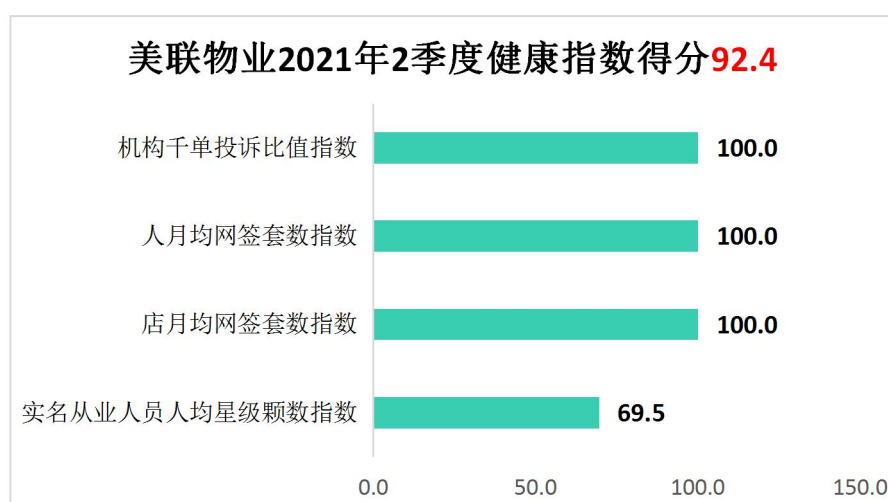
消费者在选择中介服务的时候，可根据上述得分情况，择优选取。

对比一季度看，二季度榜单上机构健康指数得分出现了一定的分化，8家“大型规模”机构健康指数得分均值较一季度出现了下降，得分合格机构减少1家，均值下降0.5分；8家“中型规模”机构合格率持平，但健康指数得分均值较一季度上升了7.1分；Top10“小型规模”机构健康指数得分均值为93.2分，较一季度提升2.2分。整体看，在2·8政策的持续影响下，大型规模机构受到冲击较为严重，中小型规模机构能及时调整经营策略，对冲新政的负面影响，不仅生存了下来，而且在逆境中还能保持逆势成长。

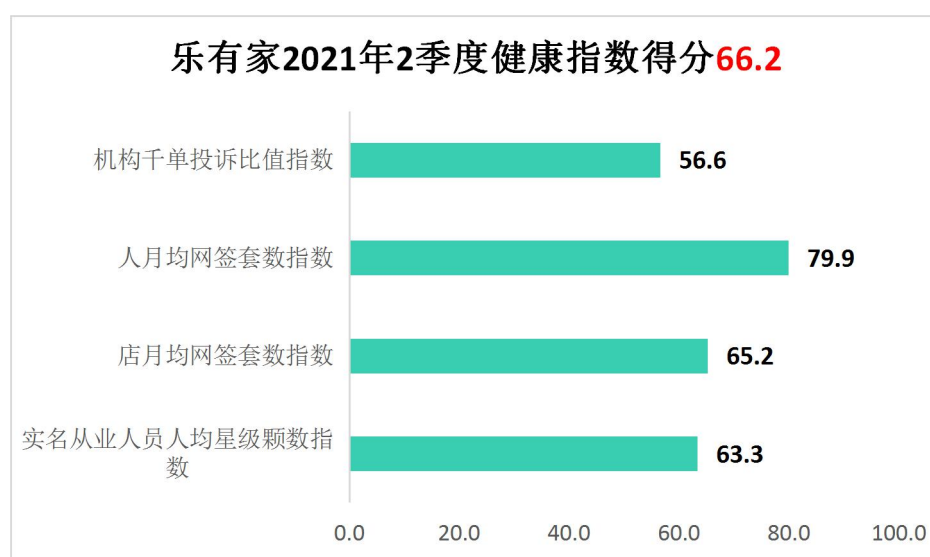
面对困境，全行业均需要调整好心态，戒骄戒躁，面对一个常态化的市场低迷状况，要结合自身经营特点，适时调整经营策略，稳打稳扎，不断提升自身的专业服务能力，学会与弱市同行，慢下来，坚持做，好好做，努力适应以往规模扩张路线向效率提升策略的转变。

（一）人员规模 ≥ 1000 人类机构健康指数排名（顺序由高向低）

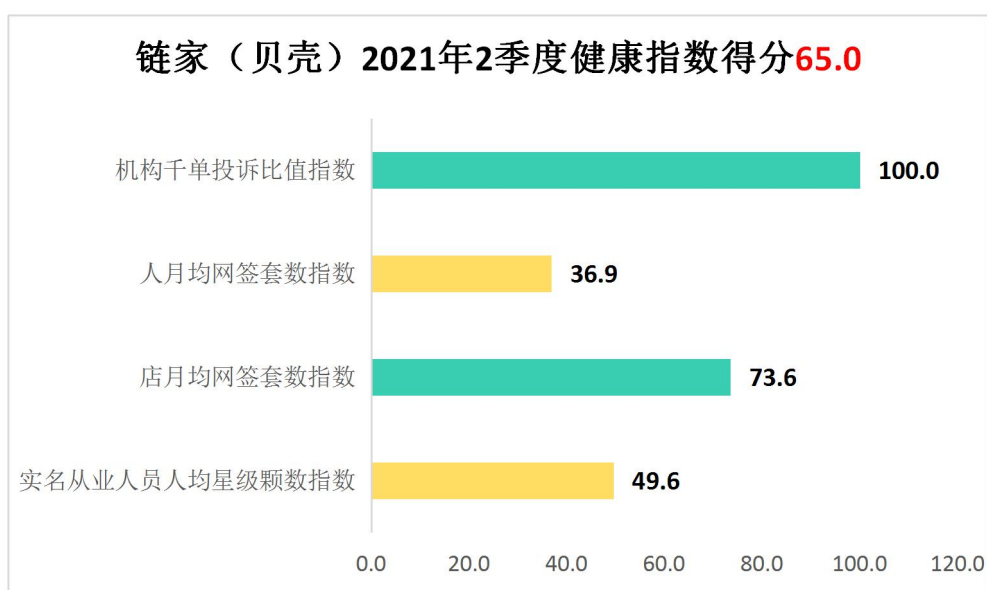
总体看，该规模的机构共有八家，但总体合格率仅为37.5%，得分平均值为49.5分，低于榜单上其他规模机构平均值，其中美联物业蝉联此规模量级的冠军。



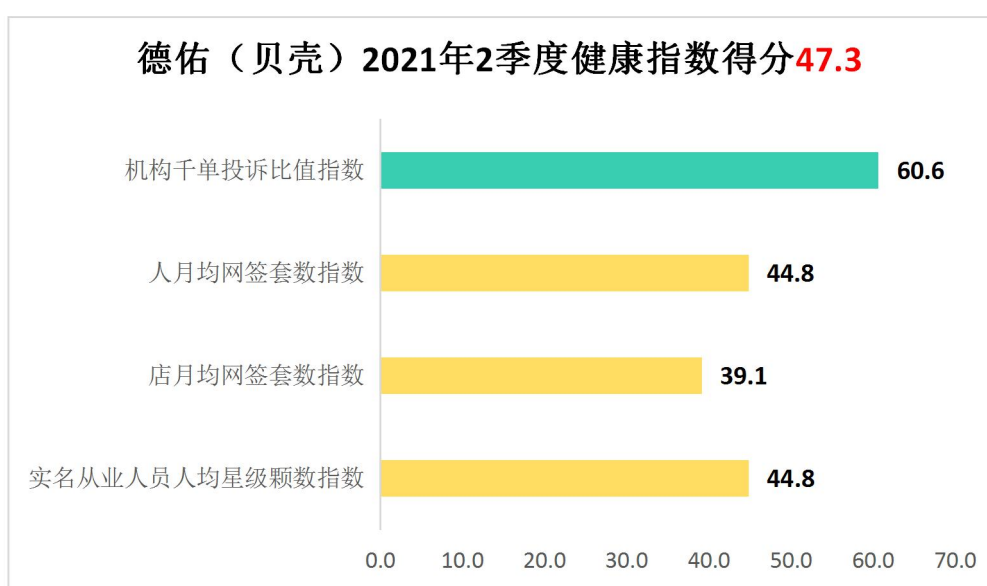
点评：美联物业在千人规模机构中得分独占鳌头且远高于其他机构，另从自身对比看，其二季度较一季度各方面得分也均有所提升。



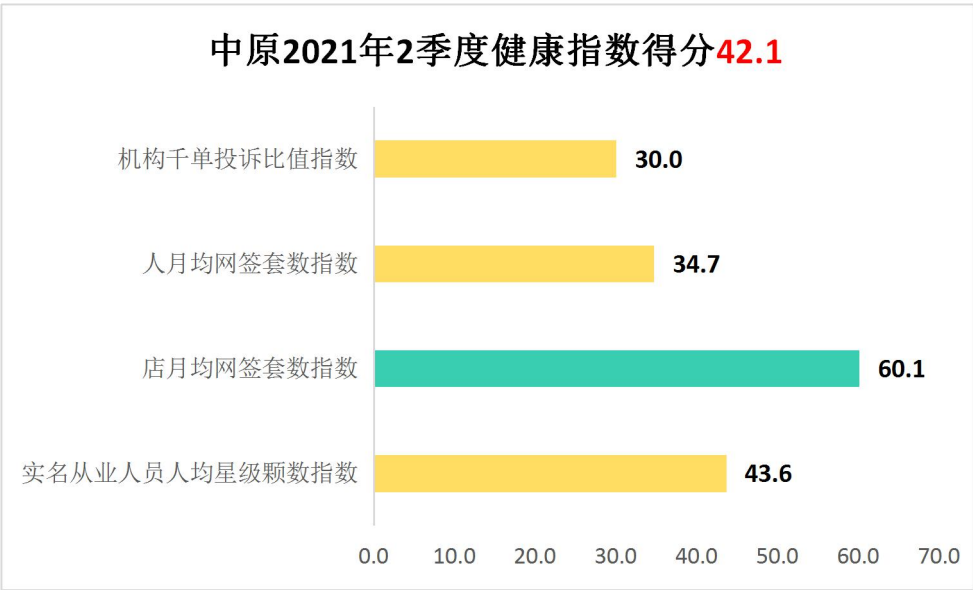
点评：乐有家二季度得分较一季度有所提升，但从细项指标看，千单投诉比值和实名从业人员人均星级颗数都出现下降，究其原因，或与新政影响有关，望机构后续持续加强服务质量。



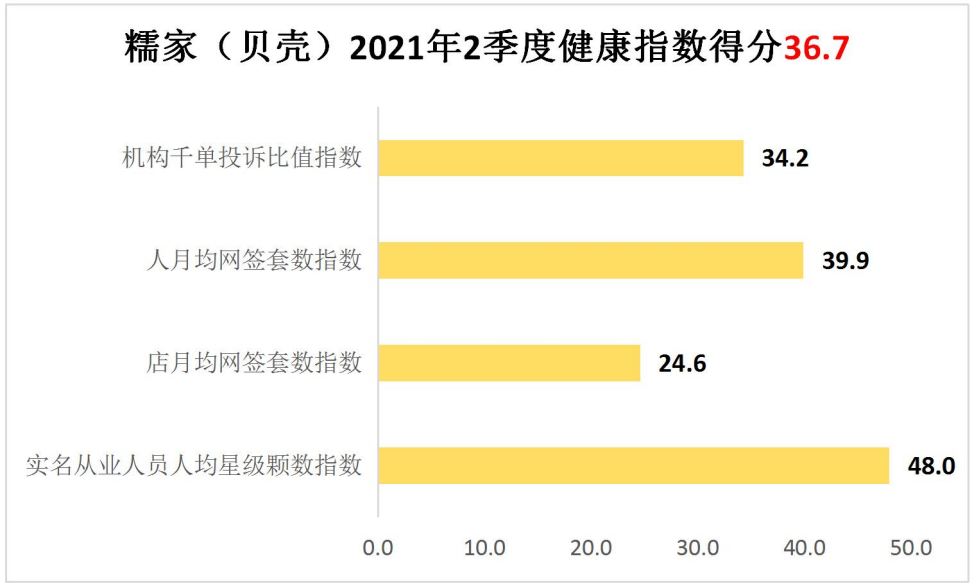
点评：二季度较一季度得分提升 9.4 分。其中在投诉方面的管控堪称优秀，取得机构千单投诉比最高分。但人均开单效率还有很大的提升空间。



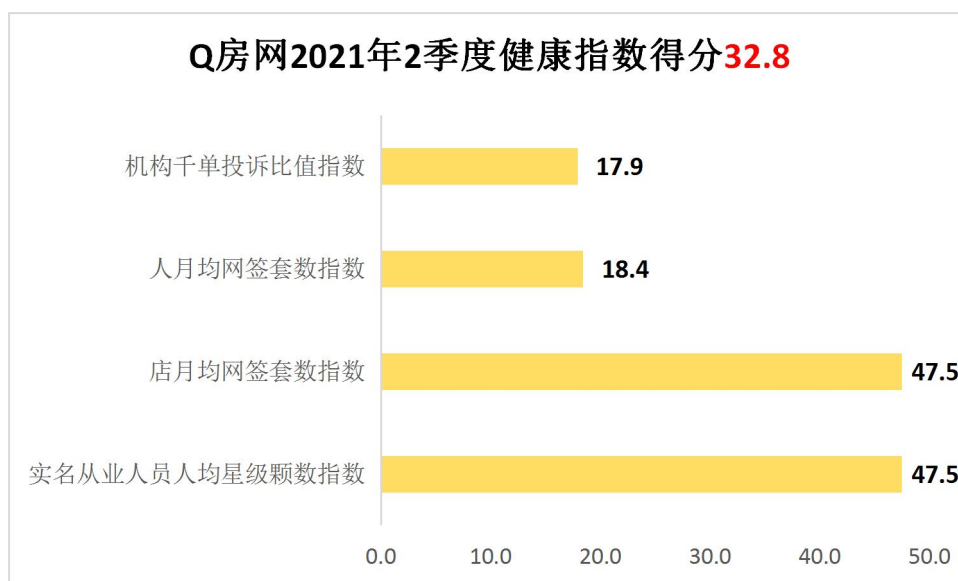
点评：德佑二季度健康指数得分较一季度出现明显下滑，从细项指标看，也均出现了下滑，机构应引起足够重视。



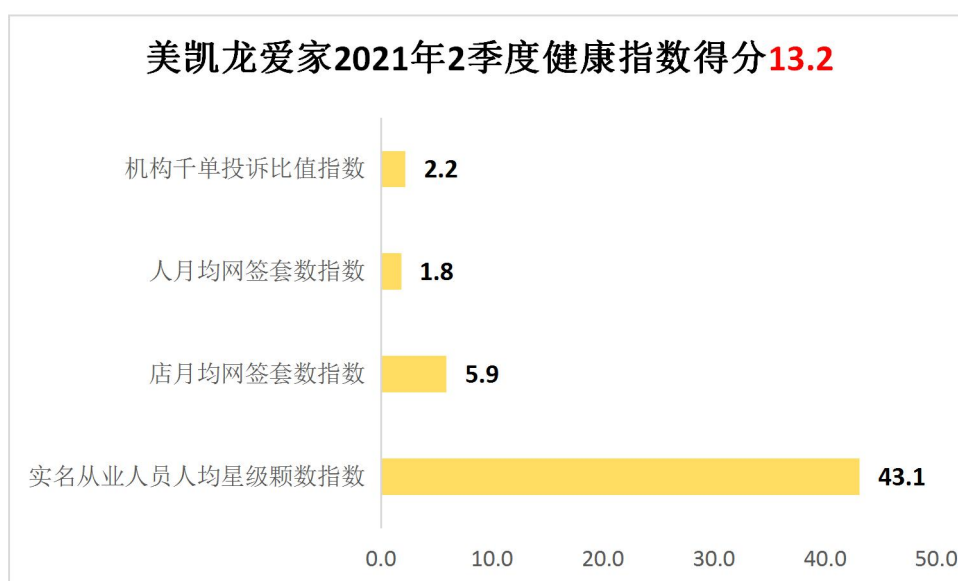
点评：中原二季度得分较一季度下降 0.9 分，其中千单投诉比值下降较大，说明二季度针对中原地产的投诉相对高发，机构需注意日常经营服务，优化服务质量。



点评：糯家二季度得分较一季度下降 7 分。其中千单投诉比值由合格降为不合格，也说明二季度针对糯家的投诉相对高发，其各分项均亮起了“黄灯”！在日常经营纠纷处理上需加强。



点评：Q房网二季度各项指标得分较一季度均出现明显下降，整体得分也远低于其他机构，亮起了健康“黄灯”！

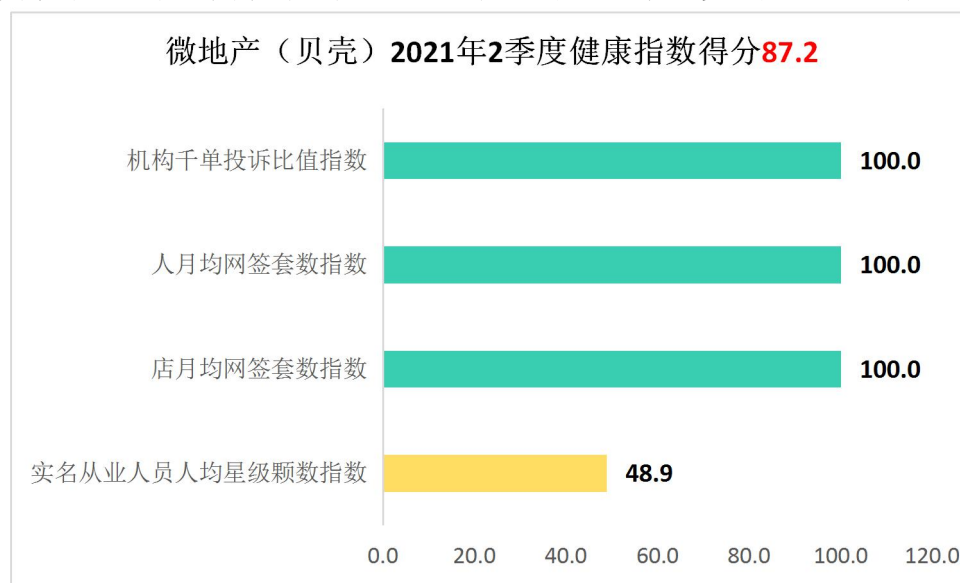


点评：美凯龙爱家二季度健康指数得分远低于行业其他机构，总得分较一季度甚至还下降 4.2 分。目前看，其新进深圳市场，仍处于店面扩张阶段，业绩方面表现欠佳，各项指标均远落后行业平均水平，在大力扩张规模时机构更应该加强效率管控。

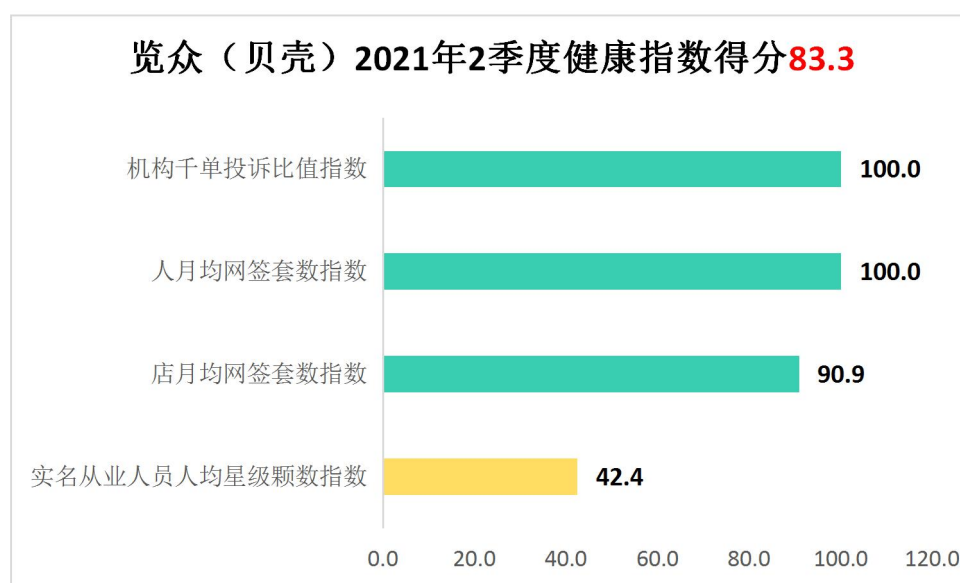
（二）100 人≤人员规模<1000 人类机构健康指数排名 （顺序由高向低）

该规模机构数量也只有八家，总体合格率为 37.5%，与一

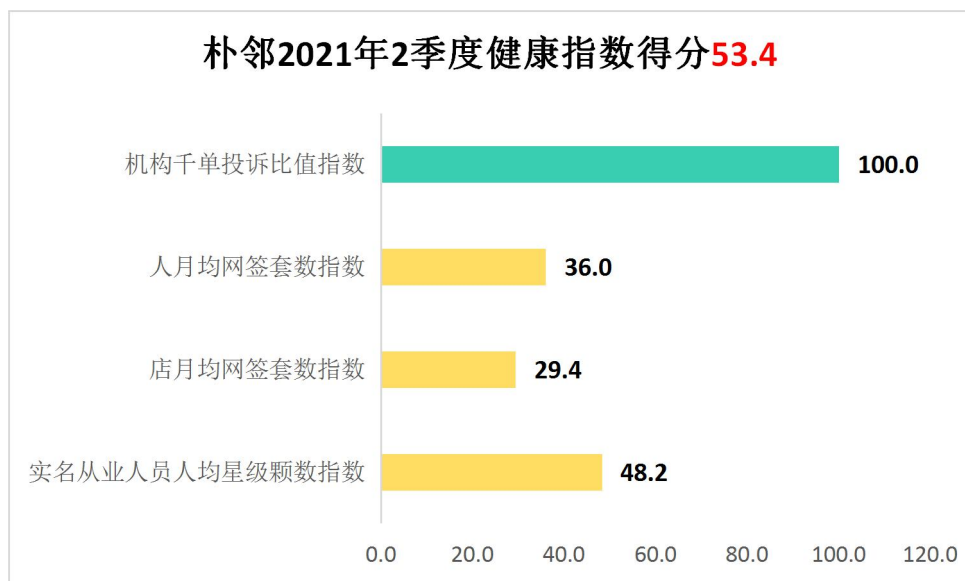
季度持平。平均得分为 50.5 分，较一季度上升 7.1 分。



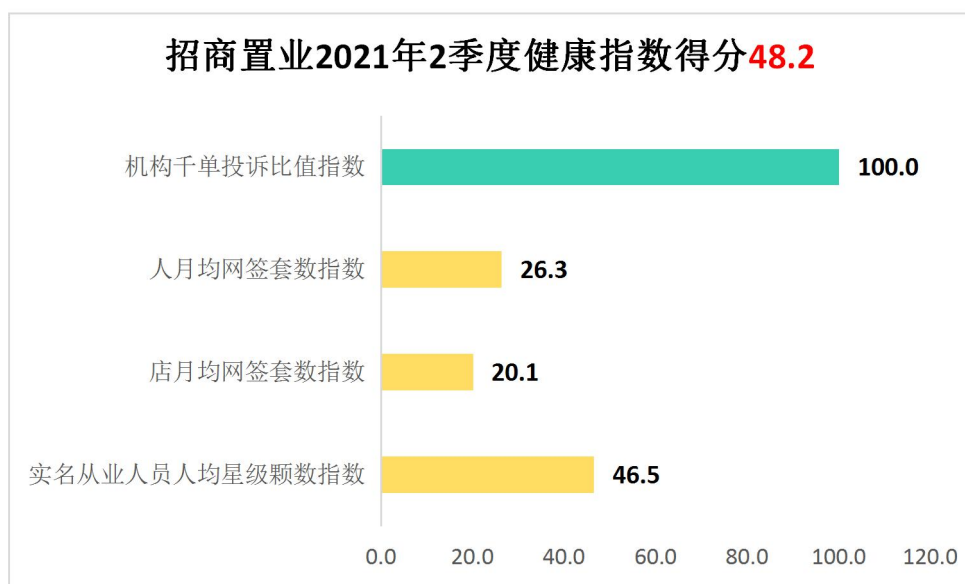
点评：微地产二季度健康指数得分较一季度出现明显提升，主要是因为二季度其网签单量回归至其自身机构名下。但实名从业人员人均星级颗数还有很大提升空间。



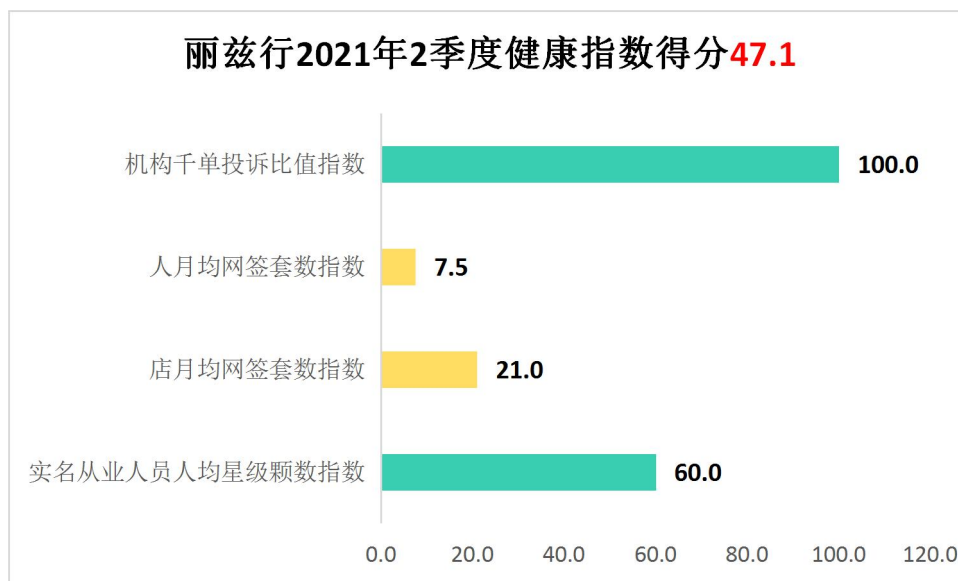
点评：二季度览众在纠纷方面处理得较好，无上升到协会层面纠纷，该项指标得分出现明显增长。店均效率也出现大幅上升，但实名从业人员人均星级颗数有很大提升空间。



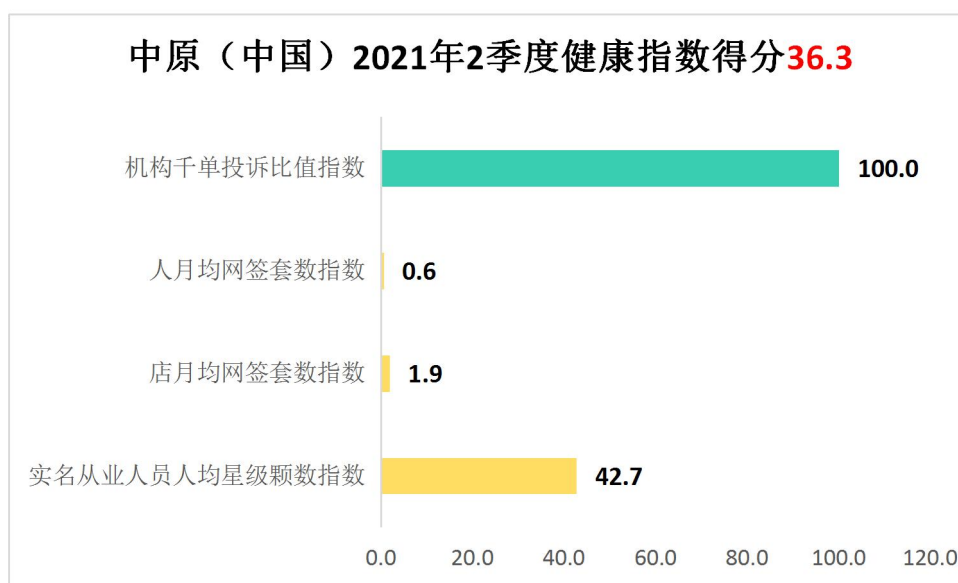
点评：二季度朴邻在人效和店效方面虽然出现较大幅度下滑，主要是二手房网签单量下降明显，但其在服务质量管控方面，表现优异。



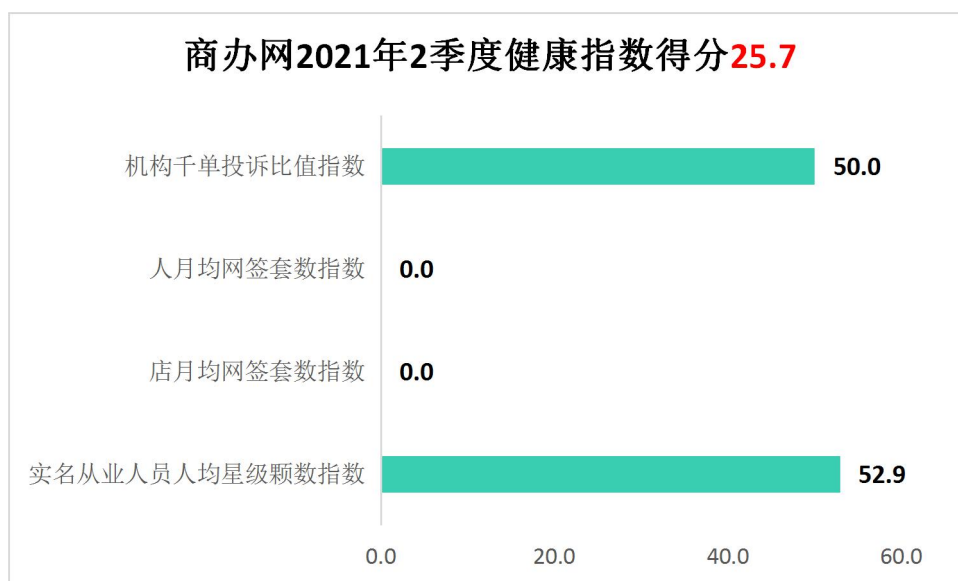
点评：招商置业二季度得分较一季度下降 4.2 分，主要是二手房网签单量下降导致，但其在服务质量管控方面，表现优异。



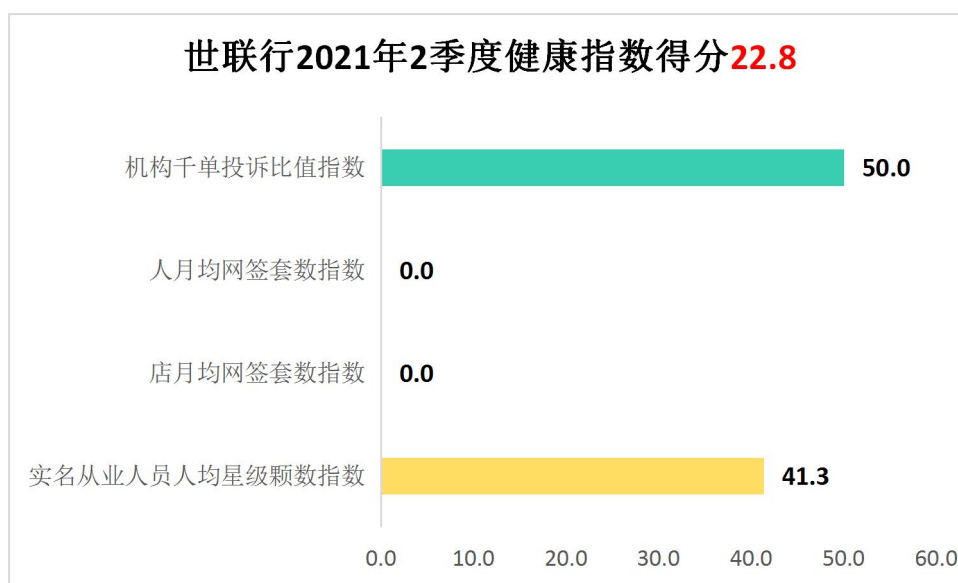
点评：因丽兹行主营“豪宅”，在2·8政策影响下，此类房产受到影响较大，故其人效和店效都出现一定程度下滑，但基本与一季度水平持平，望后期加油。



点评：中原（中国）得分较低，分析可能是因其二手房网签单量并未挂在其机构名下成交。



点评：商办网得分与一季度基本一致，从细项指标看，目前业绩得分依然为 0 分，事实上，该机构已运营一段时间，期待其业绩实现 0 的突破。

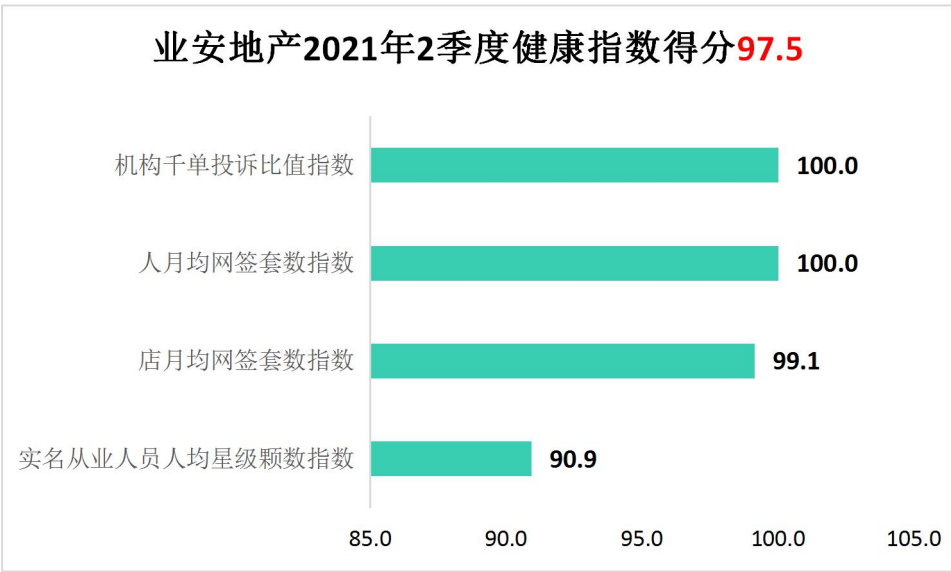
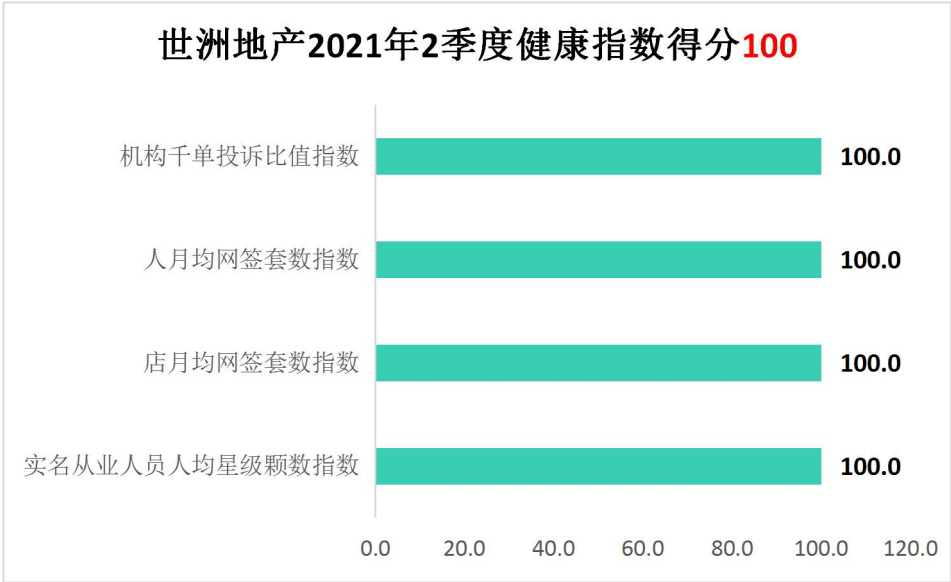


点评：世联行二季度得分与一季度基本一致，得分低主要还是体现在业绩方面，其 0 二手房成交量与其将新房代理策划作为主营的运营模式有直接关系。

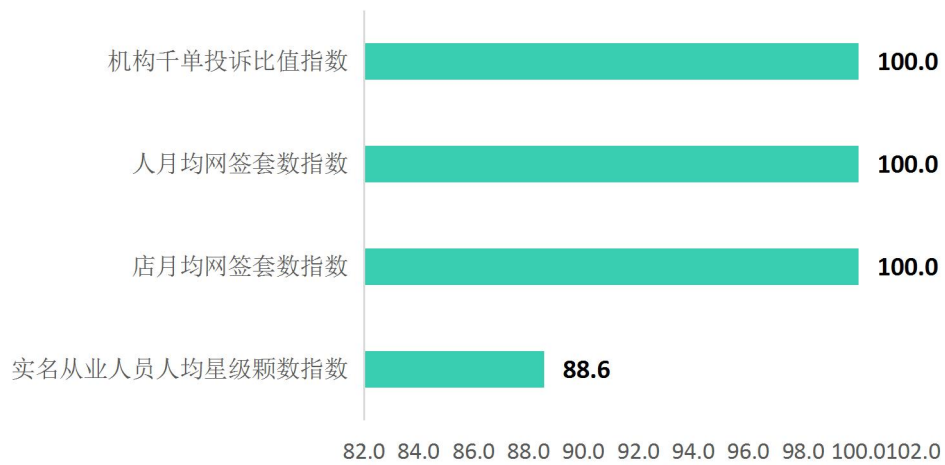
（三）人员规模<100 人类机构健康指数排名（顺序由高向低）

小型规模机构数量庞大，此处只展示排名前 10 机构名单，

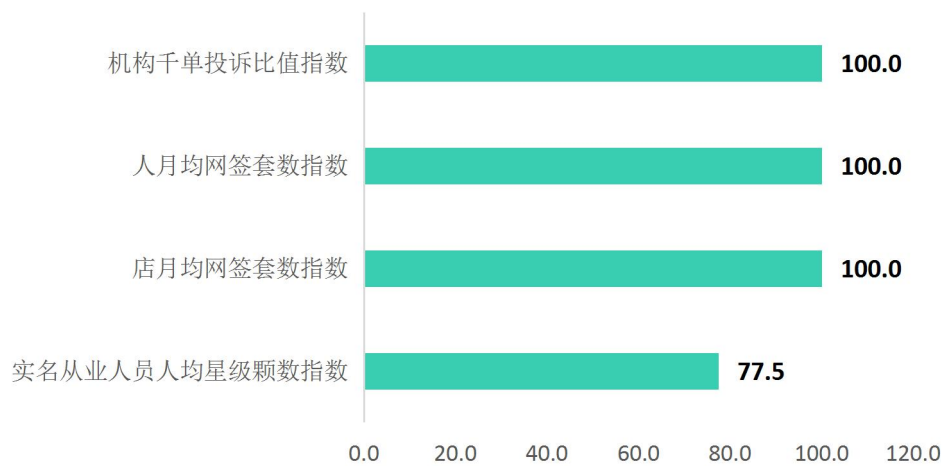
从得分排名前十的小型机构平均分看，平均总分高达 93.2 分，较一季度得分还高 2.2 分。其中世洲地产获得满分“大满贯”。



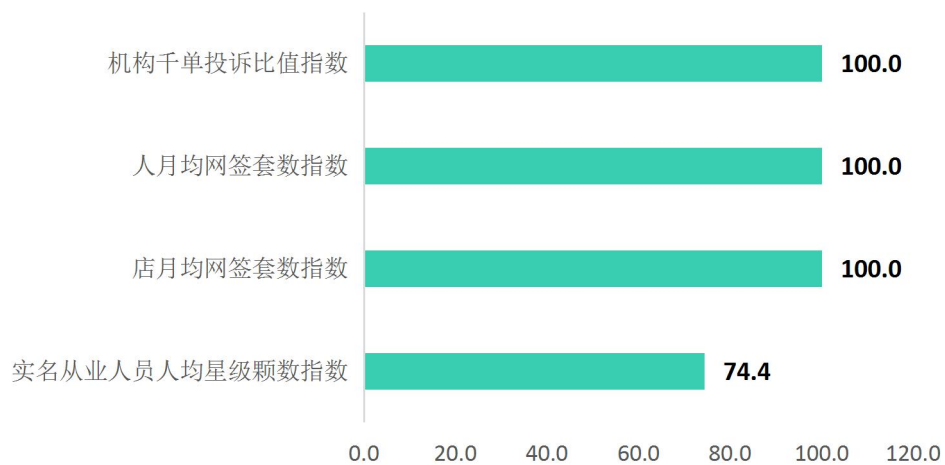
合正地产2021年2季度健康指数得分**97.1**



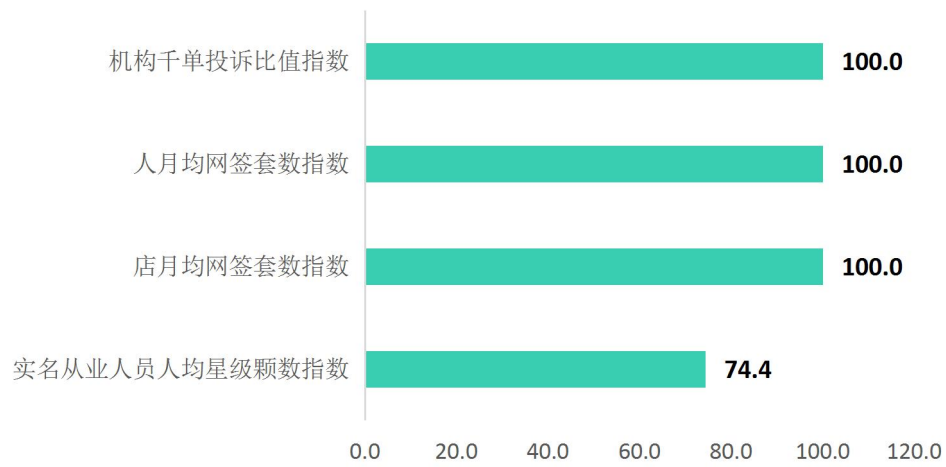
一方天地2021年2季度健康指数得分**94.4**



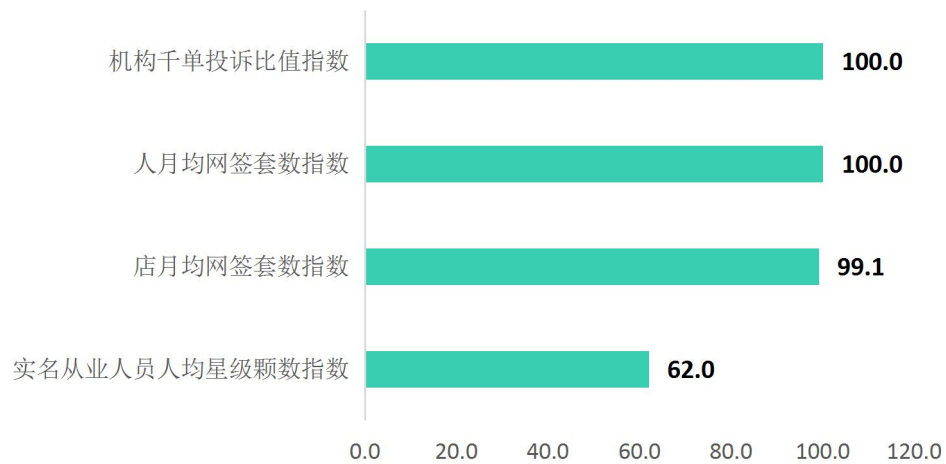
生生地产2021年2季度健康指数得分**93.6**



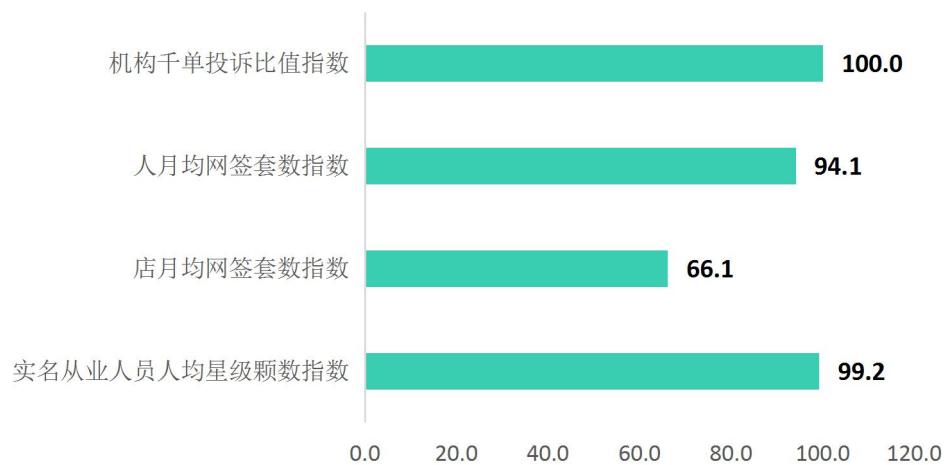
金宏地产2021年2季度健康指数得分**93.6**

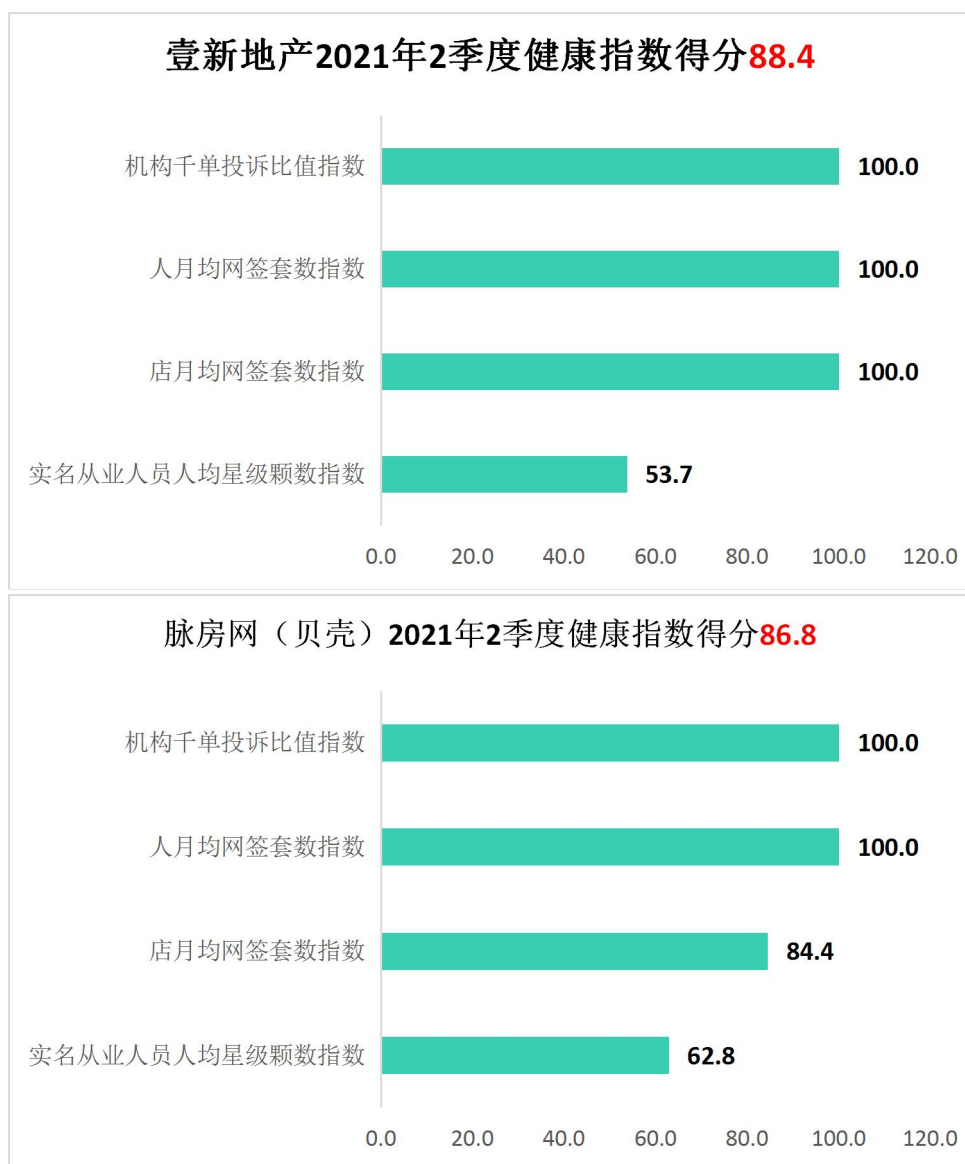


大置汇地产2021年2季度健康指数得分**90.3**



创丰地产2021年2季度健康指数得分**89.8**





二、2021 年二季度经营异常机构名单

深房中协在对行业数据监测过程中发现，我市有个别房地产经纪机构数据异常，具体表现为：二手房网签单量大，但相对应的门店数量和中介人员数量显著不匹配，相互之间的关联性严重不合常理与逻辑。对此类机构，在看似便利的服务下，可能潜藏合同签约方与实际服务方不一致的风险，为消费者今后维权带来困扰。深房中协提醒广大消费者选中介要擦亮眼，规避交易风险。2021 年二季度经营异常机构名单如下：

机构名称	2021年2季度二手房网签单量(套)	实名从业人员(人)	备案门店数(间)
深圳市德诺信房地产经纪有限公司	551	6	0
深圳市宅猫房产经纪有限公司	470	10	0
深圳市腾辉联邦投资发展有限公司	330	4	0
深圳市律家投资发展有限公司	229	7	0
深圳市九安信息科技有限公司	227	5	0
深圳市丽丽房地产经纪投资咨询有限公司	221	5	0
深圳市房贷通置业代理有限公司	183	39	0
深圳糯家房地产经纪有限公司	149	20	1
深圳市唯正咨询有限公司	147	6	1
深圳市龙峰房地产信息咨询有限公司	141	5	0
深圳市慧铭房地产经纪有限公司	123	1	0
深圳市金雅房地产经纪有限公司	123	5	0
深圳市中诚盛世房地产经纪有限公司	64	0	0

(数据来源: 深房中协标准指数)

三、什么是深圳市房地产中介机构健康指数?

深圳市房地产中介机构健康指数由深房中协评价并定期在各大媒体上发布,无论是消费者还是中介人员,都可以通过不同机构的“健康指数得分”实现“一张图表”就能了解该机构在深圳二手房领域(统计范围不含一手代理成交数据)的综合状况排名。

四、一表看懂机构平均健康指数的设置规则

为便于理解,我们取50分作为合格基准线,四个具体评价项目中的每一项如低于50分,则说明该机构在此项得分上低于行业平均标准(黄色柱状图表示);高于50分,则说明该机构在此项得分上高于行业平均标准(绿色柱状图表示)。最终,四个具体评价得分的平均分就为该机构的评价总分。

健康指数类别	2021 年 2 季度行业 机构平均健康指数 平均值	健康指数合格 线	如何理解
实名从业人员人均星级颗数指数	全行业人均 1.21 颗星	50 分	被测评机构该项 ≥ 1.21 颗， 则该项分数 ≥ 50 分，反之则 < 50 分
店月均网签套数指数	全行业每月店均签 0.50 套买卖	50 分	被测评机构该项 ≥ 0.50 套， 则该项分数 ≥ 50 分，反之则 < 50 分
人月均网签套数指数	全行业每月人均签 0.07 套买卖	50 分	被测评机构该项 ≥ 0.07 套， 则该项分数 ≥ 50 分，反之则 < 50 分
机构千单投诉比值指数	全行业每签 1000 套 买卖会发生 6.75 宗 投诉	50 分	被测评机构该项 ≤ 6.75 宗， 则该项分数 ≥ 50 分，反之则 < 50 分

说明：为保证子项评价的合理性，各具体评价项目设定最高不超过 100 分；机构千单投诉项因反映的是行业不好的一面，此处已做逆向处理，适用分越高该项指标越好的表述；网签系指在深圳市房地产信息系统在线签订《深圳市二手房买卖合同》示范文本合同份数，并非最终成交过户套数。