

“每人投入了100万，到头来就赚了小20万，很大部分利润都被品牌方吃掉了。”

这是经纪人刘继定(化名)的二次创业，他的方向是做“郑州学区房”。

刘继定是郑州当地人，此前一直在北京一家大型经纪机构工作，主做海淀某片区的学区房。后来孩子出生，加上所在公司推行加盟业务，刘继定决定回郑州加盟门店创业。

首次创业期间那段月月刷爆信用卡和借小额贷的艰难过往，依旧令刘继定感慨不已，而促使他退出加盟的根源，是“品牌方的强制管控”。

在现今品牌经纪巨头们的博弈角逐中，这些小中介们的生存方式也颇值得玩味。

### 退出加盟

带着回乡创业的热情，初回郑州的刘继定在万达广场显眼位置租了两层门店。

“当时加盟费是30万元，又雇了十几个经纪人，加上每月30万元房租，经营压力还是挺大的。”

不过不到一年，刘继定便萌生了退出加盟的想法，原因是品牌方的强制管控。

“我认为我和品牌方的权利义务是不对等的。”

在刘继定看来，品牌对方方面面都进行管控，但成本却要由加盟方来承担。

“例如，我们经纪人的薪资级别是由品牌方来定的，品牌方为了提升自己的形象，把基本工资提得很高，很多刚入行的经纪人并不能创造和工资匹配的价值，但这部分成本是要由加盟方来承担的。”

“况且，这些经纪人虽然拿着加盟方的工资，却在品牌方的培训下觉得自己是品牌方的员工，对我们加盟方缺乏认可度。”

收费方面，刘继定也嗅到了一丝不好的气息。

“加盟之后，我们必须用品牌方的网络平台，并且只能卖品牌方平台才有的房源。最初约定的品牌方收费标准是成交佣金的15%，不过随着品牌方房源增多和在郑州

市场占比的提高，收费也越来越高，例如展览费、培训费、手续费等等，有时候这笔收费可能都有40%多。”

刘继定认为，品牌方是利用了加盟方的资金和净利拓展自身的品牌影响力，一旦市场接受了这个该品牌，便开始推广直营，之前加盟的门店会逐步边缘化。

“郑州已经有品牌方的直营店了，我觉得他们的直营时代马上就要来了。”

促使刘继定退出加盟的最后一根稻草，自然是资金问题。

“我和合伙人经营了一年左右，每人投入了100万元，最艰难的时候需要去搞小额贷款，信用卡额度月月都被刷爆，但是到头来仅仅赚了小20万，很大部分利润都被品牌方吃掉了，还不如我直接去当经纪人。”

**康桥新房团购**  
(玖玺园、未来公元、香麓湾) 等多个项目  
均价 **15800~21000**

惠  
限  
(电话/微信 **19937533996**)

**桥金域上郡**  
面积: **142㎡ 售 320万**  
房源详情:  
满五不唯一  
4室2厅2卫  
稀缺户型  
看房有钥匙  
业主诚售

**康桥玖玺**  
面积: **120㎡ 售 240万**  
大两居, 满五不唯一, 送家具家电

**康桥精装新房**

**康桥精装新房**

**康桥金域上郡**  
面积: **38㎡ 售 61万**  
性价比, 仅此一, 上汝河路小学

**康桥金域上郡**  
面积: **89㎡ 租 2700**

**康桥金域上郡**  
面积: **89㎡ 售 165万**  
满五唯一, 学区房, 历史最低价, 送家具家电, 看房有钥匙

镁刻地产

郑州街头的房源挂牌信息每经记者王佳飞摄

“我不需要前平台的流量扶植”

刘继定决定退出。

为了最大限度节约成本，他目前的门店重开在一家商办公寓中，并且没有雇人。

“我目前在用前品牌方几家竞品的网络平台。”

在刘继定看来，目前这几家竞品的房源信息和前品牌方的房源信息几乎呈针锋相对态势。前品牌方不允许旗下门店销售其他平台房源，竞品们可以；前品牌方在强力控制加盟商，竞品们没有；前品牌方在逐渐提高收费比例，竞品们没有提高收费标准，甚至有一家竞品还提出了3年3%的收费标准。

“对我来说，我目前用这些平台就够了，房源量加起来不比前平台少，我自己有作业能力，不需要前平台的流量扶植，竞品的收费标准还低一些。”

“两三家门店，深耕区域做学区房”

刘继定似乎不太喜欢“加盟”“平台”等字眼。

“有个同行，在一个区域市场疯狂加盟扩张，短时间内就扩展到了200多家店，但在某个房企平台扩张的时候，他便把一半门店卖给了房企。别人加盟你是出于信任，你这么轻易就又把门店卖出去了，太不负责任了！”

不过他对现状有着比较理性的认知：“我知道现在3%的平台收费标准只是权宜之计，将来规模做上来了必定会提高收费标准，和我的前品牌方是一样的，这是一定的。”

“那几年之后怎么办呢？”记者问。

“如果是二手房，几年之后我已经在区域扎根了，因为二手房交易我觉得更多的是靠熟客和朋友。目前依赖网络平台的是新房，几年后的事儿几年后再说吧，我会找到解决方法的。”

“本身我在北京就是做学区房的，有些经验。我的目标就是有两三家门店，深耕区域，把这个区域做透就可以了。”

刘继定说，目前的创业生活比想象中要艰难一些，不过他笃定地认为，自己目前所



走的路是正确且可以长久走下去的。

