

2023年收官在即。买方市场格局给整个锡城市房产经纪人都带来较大考验,同样是房产经纪人,为什么有的可以风声水起,而有的人只能在中下游徘徊,甚至被行业淘汰?那些不愁“开单”的房产经纪人都有哪些特点?近日记者采访了数位优秀房产经纪人,发现原来他们业绩好都是有秘诀的。

## 所有的成功都不是偶然 采访了数位优秀房产经纪人 原来业绩好是有秘诀的

### 开车带客户看房3年换车3部

百万经纪人,想必是每个房产经纪人都梦寐以求的荣誉称号,更是业绩、专业、服务综合能力的极致展现。所有的成功都不是偶然,这背后是要“舍得下功夫、花时间和精力”,真正把房地产经纪这份工作做好,不单单是当成养家糊口的职业,更是安身立命、赢得自身价值的终身事业。德祐绿珺店的张光磊就是这样的。他2020年入行,次年业绩破百万。2022年上半年业绩百万,无锡业绩

名列前茅;2023年,楼市正处深度调整期,即便是在这样的情况下,他仅用8个月时间实现了业绩破百万。对于一位行业新人,能够连续三年蝉联百万经纪人,荣誉的背后必然是全身心的付出。

“在这个行业,不开单不代表你不专业,但是你不专业就一定没办法开单。”这句话让张光磊感触颇深。来无锡11年的他,对无锡区域已非常熟悉。“我们经纪人第一个要做到的就是对无锡所

有新房楼盘,客户可能以及不太可能问到的楼盘,都需要熟悉。”为此,每天开车带客户看房成为张光磊最为重要的行程安排。负责接机、接送,为客户提供贴心的“专车接送服务”。在无锡,他每年要开车跑4万公里带客户看房,日均跑100公里左右,基本需要三个小时。“每个月差不多4000多元的加油费,考虑到油耗,从业三年换了三部车,也是为了更好地服务好客户。”

### 唐山—无锡,跨越1000多公里的信任

“很感谢你帮我这么快买到满意的房子,很幸运遇到你这样的经纪人。整个购房流程都不用我操心,从帮请验房师、交房到办产证,服务很到位。”从唐山远道而来的赵女士对链家金城缙香D店A组新房经纪人啧啧称赞。原来,在无锡做工程师的朱先生欲首付60多万元购房,工作繁忙,委托黄近近带他的妈妈赵女士看房。几天时间里,靠着过往练就的专业能力,黄近近不仅快速从全市房源中帮对方找到了满意的房

屋,还大大压缩了相关手续的办理时间。交房时,因为朱先生出差没法办理产证,黄近近教赵女士做了委托协议,和同事一同帮她办理,全部流程一个小时搞定,让赵女士刮目相看。

从唐山到无锡,这份跨越1080.2公里的信任背后,是黄近近坚持专业服务的“零距离”。“要证明自己不需要太多言语,努力提升专业度是最好的捷径”。无论是新房还是二手房买卖、租赁,她一直都认为:要做房产经

纪的全能型“选手”,在心里织起全无锡市的房源网络图。同时不断加强房产政策、金融等相关知识的学习,“当你解决别人解决不了的问题,自然会得到他人的肯定。”她说,只有精通各项业务如贷款利率计算、政策专业解读,才能对客户的提问对答如流,快速助力客户找到精准需求,提升客户的找房效率。她表示,未来房地产行业一定是拼服务的时代,她还需要不断做自我提升,需要学习的知识太多了。

### 10斤“百宝箱”提供差异化服务

“我时常在反思,如何给客户具有优势的差异化服务,我服务的客户都因细节到位选择了我。”德祐家家旺二泉苑店的李席在业内被称为拥有“百宝箱”的经纪人。9年如一日每天肩负着,无论酷暑严寒,品质服务都在路上。

注重形象、标准着装、带着背包,是李席穿梭无锡城市大街小巷的日常标配。在他10斤的带着背包里,时刻准备着经纪人从业

资格证、火石房源纸、安心服务承诺、带看报告、鞋套、卷尺、测距仪、罗盘、小板凳、驱蚊喷雾、充电宝、湿纸巾等。李席表示,曾因看到女客户穿着高跟鞋穿鞋套容易摔倒,他便在背包里准备了可折叠的小板凳,给到带看的女客户穿鞋套。

他对记者说:“我的肩上承载着客户动辄几十万、几千万的人生大事托付,我要对他们负责。”带客户看房是经纪人们的日

常工作之一,简单的带客也是最能体现品质服务的时候,服务周到的经纪人,总是能够自然地得到客户、业主的青睐。也因此,客户很认可李席的服务。比如今年首次在无锡买房的王女士,找了全市大中小房产中介企业32位经纪人,共看过132套房子,仍没能满意。后来在通过贝壳线上VR看房联系到他后,带看40多套房子,因认可李席的服务,最终顺利在无锡安家。(练维维)

## 多地优化楼市政策 一线城市成交企稳

近日,包括广州在内的多个地区出台楼市新政,有的地区推出“花式”购房策略,引发市场关注。之前,北京、上海等热点城市相继出台楼市新政,政策出台后,成交出现了较明显企稳迹象。

### 政策不断优化

12月25日,广州住房公积金管理中心发布《广州市住房公积金提取管理办法》。《办法》明确,非按揭购买自住住房的,在实际支付购房款两年内提出申请,每3个月可以提取一次,提取总额不超过实际支付的购房款。按揭购买自住住房的,可以在购房贷款发放后结清前提出申请,提取总额不超过实际支付的购房本息。

此外,《办法》还明确,缴存人符合情形之一的,可以申请提取住房公积金账户内的存储余额:在广州市行政区域内购买自住住房;在缴存人或配偶户籍所在省购买自住住房;广州市行政区域内无自有产权住房,在广东省内购买自住住房;在广州市行政区域内建造、改建、大修自住住房;在缴存人或配偶户籍所在省建造、改建、大修自住住房;在广州市行政区域内无自有产权住房,在广东省内建造、改建、大修自住住房的。在广州市行政区域内,缴存人、配偶或双方父母拥有所有权的既有住宅增设电梯的。缴存人及配

偶、未成年子女在本市行政区域内均无自有产权住房且租房自住的。下岗、失业人员,男性满45岁、女性满40岁,至申请当月已连续下岗、失业满12个月的。非广州市户籍职工与单位解除或者终止劳动关系,未在异地继续缴存,账户封存满半年的。离休、退休的。完全丧失劳动能力,并与所在单位终止劳动关系的。出境定居的。缴存人死亡或者被宣告死亡,其继承人、受赠人可以申请提取缴存人住房公积金账户内存储余额。国家和广东省、广州市规定的其他情形。

贵州安顺市日前印发的《安顺市促进房地产业良性循环和健康发展的若干措施(试行)》则提出,充分发挥安顺市生态、气候和旅游优势,通过到省外目标城市开展城市旅居推介活动,对省外在安购房人员,凭相关证件及《商品房买卖合同》,当年可享受全市所有国有景区门票减免优惠,吸引省外目标城市人员来安旅居置业,帮助在安房企企业拓展销售渠道。

### 以价换量特征明显

之前,北京、上海等热点城市相继出台楼市新政,政策出台后,成交出现了较为明显的企稳迹象。

以上海市为例,自12月15日起,上海楼市信贷优化政策和普通住宅标准调整实施。上海市房地产交易中心数据显示,新政实施一周以来(12月15日-12月21日),上海市二手房成交量为4181套,日均成交量约为597套。

上海链家研究院的监控数据显示,11月上海市共

成交二手房1.41万套,日均成交约470套。以此为基准计算,上海近一周(12月15日-12月21日)二手房日均成交套数较11月日均水平高出约27%。

不过,58安居客研究院院长张波表示,“以价换量”在热点一二线城市表现明显。近期,包括北京、上海、深圳在内的不少城市二手房成交量都出现环比上涨,但一线城市二手住宅销售价格环比依然下降,“以价换量”特征明显。(中国证券报)