

自己卖房省了中介费省不了“费心事” 二手房“去中介化”难在哪？

近日，“越来越多二手房业主开始选择自己卖房了”的消息冲上热搜，引起市场关注。记者在相关平台上输入“卖房”字样，发现可以搜到不少业主的挂牌信息。有业主声称“房东直售，可省中介费！”更有一些网友介绍起了“房东直售指南”。那么，二手房买卖真的能“去中介化”吗？目前我国有房屋中介121.4万余家。记者随机采访了数十名购房者 and 卖房者，其中80%的人选择找中介，理由是“更省事、更安心”，有20%的人愿意尝试房东直售，表示“能省当然好，但具体操作还需找专业人士。”

“房东直售”市场集中在亲友之间

“自己的新房，带车位和家电出售，楼下就是电影院，双公园，小区环境优美。价格可小刀，中介勿扰。”在朋友圈，王泽强介绍起位于乌鲁木齐市米东区的房子。

“我看现在很多业主都在社交平台卖房，能免去中介费。”聊到卖房经验，“90后”王泽强抱着试一试的心态，“先自己卖，超过半年没卖出去，再找中介。”

不久后，楼下邻居看到了他的卖房信息，介绍了同事前来看房，有邻居从中协商，双方很快达成一致，不到十天，双方签订合同，走了过户手续。“有朋友介绍，再加上房子

也很好，距离我单位也近，买得放心住得安心。”新业主徐先生说。

聊起这次的卖房经验，王泽强说：“还是运气好，遇到了熟人介绍，下次还是要找中介。”他表示，在自己售房期间，除了本职工作之外，还兼职了自家房子的“中介”，由于经验不足，一周之内约了两次同一个买家。之后的收款、过户，他都得约对方时间，跑银行、房产中心，“太累了，来回看房、讨价还价，那段时间总会很焦虑，卖了之后想着轻松一点，走程序又花了一周。”

去年，53岁的马奎将自家的房子卖给了亲戚，“原本想

自己卖，结果打了广告后，来了不少中介来看房”。聊起卖房的经历，他叹了口气，“最后还是‘亲情价’卖给了家里人，房子和人都知根知底，过户也方便，不然我这个岁数的人，跑手续就能把自己绕进去。”

一间房的出售并不像买卖其他物品，一手交钱一手交物，而是要考虑多个方面，包括买卖双方的交易信任、了解程度、手续齐全等。从事房地产经纪行业10年之久的杨晶晶告诉记者，二手房的自主交易更多集中在业主家人之间的买卖、熟人之间的交易等，“陌生人之间的交易成功率很小”。

信任担保更重要

“房屋的买卖，特别是二手房之间，人和人的信任、沟通很重要。”杨晶晶说，“二手房比新房销售更难一些，需要和买卖双方不断沟通，才能达到双方心满意足的效果。”

除此之外，记者观察到，很多售房者看似在各大平台分享了卖房信息，还是属于“广撒网”，并没有精准到需求端，因此存在售卖周期长的情况。

“房产市场的交易是很分散的，想要精准连接供给端和需求端，就需要中介。”杨

晶晶说，一屋一情况，特别是在二手房市场，每套房子的楼层、面积、朝向、格局、装修情况等各不相同，还有房子是否存在抵押、查封等情况，都需要专业人员进行评估、计算。

今年，原本家在新疆阿勒泰市的米德提·尼格斯汗来乌鲁木齐市工作，打算买房定居，最头疼的就是房屋信息的真实性，虽然网络很发达，但房源的随意性很大，有些是房主发布的，有些是中介发布的，还有中间人发

布的。最后他还是找了家中介，感觉靠谱些。

从2022年起，杨晶晶开始在相关平台尝试“短视频卖房”，“短视频平台更直观地将房屋情况、卖方的情况都展现出来，也让更多人了解了我们中介”。亲切、直观、专业的形象让杨晶晶吸引了不少粉丝，越来越多的人开始找她的团队买卖房屋，“二手房销售中，中介的收费很透明，客户选择我们主要是因为公司正规合法，有信任担保”。

中介的服务价值越来越大

近年来，全国各地相关部门推出了“一窗办理”和“一网(掌上)通办”，将房产交易的缴税过户实现在一个窗口或网上全程办理。随着政府在使用数字化服务提升交易能力的不断提升，对于二手房交易，房源信息更真实了，办理相关手续也更加便捷和高效。

“在乌鲁木齐市房产交易大厅，不到半个小时，我房子的过户、缴税都处理好了。很方便。”马奎说。“办证”流程简

化后，中介手续代办的功能变得越来越弱，买卖双方反而更注重房产中介在房地产交易过程中提供的洽谈协议、交流信息、展示行情等职能的专业性。

在杨晶晶看来，卖房业主的需求更多在于以合适的价格快速出售房子，中介只需要帮助他们精准定位需求客户，并以心理价位出售；对买房的人来说，他们需要找到符合自己需求、价格合适的房子，

而在“一卖一买”过程中，时间效率、价格洽谈、流畅交易对双方都很重要。

“现在信息的接收方式特别多，客户在卖房子或买房子之前已经有了初步了解，我们更多是帮助客户精准定位、从中沟通、规避风险、提高效率，让双方都达到双赢。”杨晶晶说，“在我看来，越是信息繁杂的时候，中介的专业服务会显得更加重要。”

(工人日报)

“五大技巧”选户型

买房的时候，位置、配套等都是外在因素，真正决定居住是否舒适的因素是——户型。而选户型是有讲究的，选对了户型，即使是小房子，也可以拥有大空间，选户型有“五大技巧”。

选户型技巧一：从形状、方位理性判断 ——>
如果看了样板间、现房或者二手房之后，觉得还不错，下一步就该好好分析，研究户型图。

户型图主要看两点：

一是看方位。

方位也就是指房子的朝向，一般来说，正南朝向的房子是好户型的首要条件，也有观点认为东南朝向的房子会更好，因为夏天时会更舒服一些，而西南朝向的房子夏天会比较热，需要做一些防晒处理。

各朝向选择标准如下：

卧室：保证主卧朝向为南最佳；另外，卧室的朝向为东、东南、东北也可以，但是最好不要选择朝西的卧室。

客厅：客厅要保证足够的光照，也要保证空气流通，因为这是一家人欢聚的地方，所以朝向最好为南。

厨房：厨房不适合北向，因为厨房的油烟过大，朝北可能会造成油烟倒灌或北风将油烟引入其他房间。

卫生间：卫生间不适合西向，因为卫生间一般较潮湿，为了避免细菌滋生最好保持通风。

二是看形状。

一个好的户型，房间应该方方正正，少点金角银边。多边形户型不仅难于摆放家具，而且浪费实际面积，整体空间会显得狭窄和局促。而且选择户型方正的房子，能营造出大空间感，这也是小房子能有大空间的技巧之一。

选户型技巧二：从窗户看通透性 ——>

看完房子的方向、形状之后，接下来就要来数数房子里的窗户有多少，窗户都朝哪些方向开，是落地窗、飘窗，还是普通的窗户，开窗的面积有多大。窗户多，开窗大，往往通透性好。

选户型技巧三：看卧室的位置 ——>

卧室主要是为了睡觉休息，所以安静是其最大的需要。在这里主要是看卧室有没有跟客厅、厨房、卫生间等经常有响动的地方分开。

选户型技巧四：看卫生间是否做到一定程度的分离 ——>

卫生间不要正对客厅，最好设计为两部分，里面是马桶、浴缸，外间则摆放洗手池、洗衣机。卫生间的设计应将洗脸区、马桶区和淋浴区恰当分隔，最好能同时使用，互不影响，避免早晨、晚上排队等候洗漱。

选户型技巧五：看走道多不多 ——>

走道其实是对住房资源的浪费，所以一定要选择走道不多的房子。很多房子的走道都很窄，不能放东西只能用来走，往往浪费了面积。(华龙网综合)