

自拍短视频全方位展示房源 锡城一批房产中介“玩”出新花样

卖房遇到短视频,会迸发出怎样的火花?21世纪不动产无锡弘升阳光壹佰国际城店的张金凤带领小伙伴们,通过短视频,成功帮助5位客户买到了心仪的房子。记者了解到,如今,房产经纪人不再是打电话、带人看房,他们中有一批人,站在房屋前当主播,用镜头记录房屋,将卖房“玩”出了新花样。

2023年10月,贝壳推出短视频呈现房源信息。21世纪不动产无锡弘升阳光壹佰国际城店的“80后”张金凤敏锐地意识到,这是今后必备的房屋展示形式,也是全新赛道,她非常认同。然而,对于拍摄剪辑零基础的他们来说,开头是最艰难的。当时她和店里的“90后”小伙伴因为没有这方面的技能,都摸不着头脑。好在店长于芹非常支持,帮他们购买了设备。张金凤带着店里的“90后”小

伙伴边学边拍,从最初摸索云台使用,到视频脚本、后期剪辑,从最初的没自信、不敢出镜,到如今踊跃参与,探索获取流量的全新途径。短视频创作内容包括拍摄新房、二手房等。门店第一条视频拍摄时,张金凤发着高烧,准备回老家马鞍山,但她还是在回家前和同事一起完成了拍摄。当第一条短视频通过审核时,他们都很开心。接着,贝壳平台项目负责人到门店进行专业培训,该店员工从原来缺乏“一镜到底”的拍摄经验,一天只能拍一条短视频,到现在半天双人同行,一上午可以拍五六条,每条短视频的剪辑从要花费1个多小时缩短至20分钟。如今,周边门店的工作人员也来找张金凤学习短视频拍摄制作的方法。

“把看房过程直接拍摄成短视频,可能是最直观、全面了解房屋

方式,有一种身临其境的感觉,从而产生购买的欲望。”贝壳旗下,有一批房产经纪人已主动学习当主播、拍视频的新技能。德佑瓯瓯湾C区店的“90后”张闯之前拍摄过短视频,去年得悉贝壳倡导短视频呈现房源信息后,他成为首批报名参加短视频培训的员工,如今已习惯于到房屋现场拍短视频,为买家全方位展示房屋状况,今年因此成交了4单。他告诉记者,刚开始拍摄的时候,隔行如隔山,放不开,明明已经将脚本背熟,却由于一时紧张忘词,磕磕绊绊。他在家对着镜子练习,终于在镜前说得很流利。起初,短视频做好了,也没有客户咨询,他不断研究他人转发量和点赞量多的短视频特点,如短视频时长要控制,不宜过长,前15秒甚至前5秒就要抓住客户的眼球,一些楼盘的优缺

点要直接说出来,不要哗众取宠,坚持给客户真实全面的信息等,提升自己的短视频质量。正因如此,客户对他的短视频产生了更高的信任度。有的房产经纪人已将拍短视频作为一种常规性的工作方式,看房拍短视频,晒房子、晒交通等配套,成交了还将过户全程拍成短视频,有的房产经纪人千辛万苦为客户找到好房成交后,也会拍摄短视频,为以后的买房人提供看房经验。

记者在贝壳找房App上看到,不管是新盘还是二手小区,几乎每个项目都有房产经纪人探盘的短视频。“一个短视频直观展示了楼盘,强化了客户对楼盘的认知,给了我们房产经纪人一个产生信任链接的新接口,让我们增加了成交的概率!”共享这些短视频的房产经纪人如是说。

(卫文)

政策“组合拳”发力,楼市出现积极变化

有关部门近期出台一系列政策,地方政府因城施策,支持居民刚性和改善性住房需求。日前,记者在各地采访发现,相关政策发布以来,效果已经开始显现,居民信心进一步提振,新建住房看房量、到访量、签约量明显增加,二手房交易量持续上升,市场出现积极变化。

■ 首付、还贷压力减轻,促使居民出手购房

浙江温州市民林海帆最近定下了位于滨江商务区板块的某楼盘主力小户型,作为结婚的新房。“新出台的政策很给力!我是‘刚需族’,所以果断出手了。”林海帆坦言,国家层面和温州市级层面均出台了购房新政策,综合考虑,他决定买房。“去年就在考虑,一直在观望。现在不仅首套房首付比例降低了,房贷利率也降低了。作为青年群体,我在温州购房还有相应政策支持。”在温州,年龄未满35周岁的新市民、青年人,在县(市)行政区域内购置家庭首套住房申请公积金贷款,可额外获得15万元共富安居额度,并且不受最高额度限制。根据最新政策,首套房首付比例已降至15%,林海帆考虑商业贷款和公积金贷款的“组合贷”,“现在温州首套房房贷利率比去年降低不少;首套房公积金贷款利率更低,还有额外的15万元贷款额度。这些利好政策进一步缓解了月供压力。”

刚性住房需求不断释放,改善性住房需求也在一定程度上得到满足。罗茜不久前认购了一套位于雨花台区的商品房,面积为128平方米。“购入改善性住房,如果首付比例较高,压力会很大。”罗茜介绍,拿目前认购的这套住宅来说,当初看房时首付比例为50%,需要一次性交纳约200万元。9月24日,新的政策发布,全国层面不再区分首套房二套房,统一最低首付比例为15%。“这对我来说真的是雪中送炭。”罗茜说。

■ 政策相继落地,带动房地产市场交易趋于活跃

利好政策叠加,提振购房者信心,直接带动了房地产市场交易趋于活跃。

看房量明显增加是王南南的直观感受,作为保利江苏营销总监的他,对政策出台后市场积极变化有直接感受。“今年8月份,我们每天一个楼盘平均只有7组客人看房。目前,每天平均要带看20组客人。”王南南说,以保利在江苏的一个楼盘为例,仅10月期间,到访量为467组,环比增长158%;实现认购69套,环比提升246%。

一揽子政策相继落地,郑州楼市产生了积极反应。郑州市住房保障和房地产管理局提供的数据显示:10月1日至10月22日,郑州全市新建商品住房累计网签套数4868套,网签面积54.39万平方米,同比分别增长14.38%、7.02%;较9月1日至9月22日,分别增长36.82%、30.46%。

南昌市房地产市场活跃度也显著提升。10月19日上午10点左右,在南昌市红谷滩区建发九龙观唐项目售楼处,看房、选房的客户络绎不绝,询价声、交谈声、脚步声,很是热闹。“9月底以来,售楼处客流量满满,每天忙得脚不沾地,国庆假期和最近几个周末,我们基本没怎么休息过。”沙盘前,置业顾问卢志民转过头来,微侧着身子向记者介绍,“这个月,我一个人手里就成交了15单,带客户看房不下50次,创今年新高。”“10月1日至23日,全市新建商品房网签3431套,环比增长35.4%,同比增长26.1%;成交面积41.7万平方米,环比增长63.2%,同比增长57.1%。”南昌市住建局开发管理科科长吁榕说,“二手房市场交易活跃,10月1日至23日共成交2089套,环比增长22.2%,同比增长10.0%。”

市场活跃态势同样发生在一些三、四线城市。10月1日至22日,温



州网签新建商品房25.66万平方米,同比增长19.17%;二手住房交易27.29万平方米,同比增长25.81%。在湖北襄阳民发·东津世纪城营销中心,每天都有客户前来了解房子的相关情况。“近期我们接待的客户数量有明显上升,每周末有近30组,工作日也有十几组。”民发实业集团有限公司营销总监密林说。10月1日至23日,襄阳市中心城区新建商品房网签成交面积约为11万平方米,成交套数1003套,同比分别增长24%、27%,环比分别增长30%、32%。

■ 用好用足政策工具,推动楼市平稳健康发展

为促进房地产市场止跌回稳,各地因城施策,出台了一系列举措。

郑州市住房保障和房地产管理局有关负责人表示,进入10月,不少热门楼盘到访量和成交量均实现大幅增长。今年以来,围绕“促消费、消存量、稳预期”,郑州充分利用国家一系列政策契机,先后推出购房契税补贴、商贷转公积金贷款、提高公积金贷款额度、商品房现房销售试点、存量房“卖旧买新、以旧换新”、收购存量房用作保障性住房、取消商品房销售价格指导等政策措施,从供需两端发力,有效释放了市场潜在需求,逐步促进住房消费,稳

定市场预期。

今年下半年以来,南昌市用足用好政策工具,陆续出台一系列政策措施,推动房地产市场平稳健康发展。启动住房“以旧换新”,对出售二手房购买新房的居民进行补贴。发布推动房地产市场平稳健康发展26条措施,优化购房政策,调整供给结构,稳定市场预期。“前期政策措施的出台,让南昌市房地产市场早在9月初就出现初步回暖迹象。9月底,利好政策叠加、开发商让利、区县补贴等,更是提振了购房者的信心,减轻了购房负担,他们的入市意愿显著增强。”吁榕介绍。

襄阳市住建局监管科副科长鲁玥说,在供给端,襄阳市还积极落实城市房地产融资协调机制,推动符合“白名单”条件的项目“应进尽进”,协调商业银行对合规“白名单”条件的项目“应贷尽贷”,满足在建项目合理融资需求。

“茂名市出台《进一步促进房地产市场健康稳定发展若干措施》,信心得到提振,房地产市场正处于进一步向好的关键期。接下来,要持续加大政策支持力度,让‘大礼包’惠及千家万户。用好用足调控政策工具箱,共同呵护市场信心,相信能够实现房地产市场止跌回稳的目标。”茂名市房地产业协会会长周小鹏说。

(人民日报)