

销售说,蓄客难;中介说,成交难;猎头说,招人变裁员

# 楼市下行,房产新兵开始吃土

本报记者 任思思 印梦怡 孙晨

前两年刚进入房产行业的从业人员,就遇上了一波牛市,没有经历过完整的周期,觉得房子原来这么好卖,钱这么好赚。而现在,楼市下行,这些从业人员也开始“补课”。



扫描二维码  
查摇号信息

## 去年觉得卖房子太容易 现在为了截客差点打架

C总是杭州一个续销楼盘的营销负责人,记者见到她的时候,她正在和销售主管商量,如何促成一位多次来访却没有下单的客户成交。“他已经第三次来访,意向很明确,购房资格也没问题,就是下不了决心。如果他还纠结,就告诉他另外一组客户也要买这套房子,快速逼他付定金。”

说起楼市变化,C总感触颇深。去年下半年杭州楼市热火朝天之际,C总在操盘另一个项目。用她的话说,那时候的房子“好卖到爆”,由于客户量太大,全款客户优先,因此,她创造了当时公司里的回款纪录——24小时回款超90%,也就是说,绝大多数客户在选房后一天之内支付了全款。

“去年那些刚入行不久的年轻销售员,根本没吃过苦,每天很多客户主动找过来加他们微信,巴结他们。他们轻轻松松就把房子全卖完了,觉得原来卖房子这么容易啊,钱太好赚了。”C总说。

今年8月开始,C总明显感受到市场变了。10月以来冷得更快,蓄客都成了问题。去年是客户求着销售人员,而现在,她派这些年轻销售人员出去,拿着“凭此凭证到访可以领礼品”的宣传单,潜伏在竞品项目门口截客,为此还差点与竞品项目工作人员产生肢体冲突,这熟悉的一幕似乎又回到了几年前。

至于回款上的要求,也已经变成了7天内付首付,而全款到账的时间,就只能随缘了。

## 一年前“菜鸟”都有人抢 现在变着方式裁员

楼市转变并非一蹴而就,房企内部最早感到“凉意”的,就是负责拿地的投资部门。

杭州一位资深地产猎头说:“换作一年前,实际投资经验仅一年的投资人员,都有公司抢着要,但现在这个岗位基本都不招了。而且个别房企还变着方式在裁员,比如合并事业部,其实就是裁员。”

此一时,彼一时。杭州的土地市场经过前两年的高热,在今年年中已经“刹车”,并进入了漫长的“空窗期”。

资料显示,主城区上一次涉宅地块出让距今已3个月,当时位于望江新城、祥符、钱江新城二期的3宗优质宅地,溢价率分别只有2%、3%、0;而萧山区在8月6日底价成交过一宗南部卧城宅地后,至今再无宅地挂牌;余杭区从8月至今仅出让了3宗较偏远的商住地块。与此同时,房企资金日益趋紧,不少房企无钱拿地,回款成当务之急。

记者了解到,近3个月以来,不少房企投资人员要么被外派去宁波、温州等城市,要么已转岗到别的部门负责其他工作。

一位房企投资人员告诉记者:“我已经轮

岗了一圈,就是在其他岗位待几天学习,比如工程岗、运营岗等等。”

本报资料图片

## 成交业绩大幅下滑 “两年之内做店长”梦碎

今年3月记者遇到中介经纪人小Q时,他虽然入职才两年,但毫不掩饰自己的野心,“一年之内做销冠,两年之内做店长。”

事实上,小Q也是店里的金牌销售员。“从去年10月到今年3月我卖了30多套房,光佣金就拿了好几十万元。”

但火爆的市场行情在今年年中戛然而止,二手房市场骤冷,过了6月之后,月度成交量每月锐减。年轻的小Q,完全没有对业绩的直线下滑做好准备。

“我感觉自己快要失业了。”小Q告诉记者,7月以后他每月只能卖出一两套,而去年行情好时,每周起码有两单成交,“成交周期明显拉长了,有时间软磨硬泡几个星期,还要请吃饭,一个单子才有着落。”

小Q听说自己公司已经开始关闭一些经营不善的门店,虽然目前自己所在的门店暂时安全,不过他也告诉记者,随时可能换公司。“希望明年会有转机吧。”小Q说。

## 杭州房产测绘管理服务平台上线,可精确查询套内面积

本报讯 今年,“公摊面积”话题很热,购房者讨论最多的就是“公摊面积测算到底准不准确”的问题。

从11月7日起,杭州市住房保障和房产管理局上线了杭州房产测绘管理服务平台,杭州市商品房的建筑面积、公摊面积、套内面积都可以在该平台查询。

平台的登录口在杭州市住房保障和房产管理局官网(网址:http://www.hzfc.gov.cn/)的右上角,平台包括房产测绘成果公示和房产测绘单位基本信息两大板块。

### 预售前,交付后 公布两次测绘成果

“无论是预售前还是交付后的房产测绘数据都可以在该平台上查询。”杭州市住房保障和房产管理局产权中心测绘管理科科长王平禹告诉记者。

在房屋预售前,预测绘之后,会公示预测绘成果;而在房屋交付以后,实测绘备案确认之后,平台将同时更新实测绘成果。

市民通过平台,可以查询到项目的基本概况、总平面图、实施测绘单位等,还可通过分幢信息查询到各层的分层分户图、平面布局、共用部位以及各户的建筑面积、分摊面积、套内建筑面积、房屋设计用途等基本信息。

此前关于建筑面积和套内面积的问题,购房者仅有一个数字上模糊的概念。而现在,购房者可以在房屋预售之前就能直观了解到房源的建筑面积大小以及公摊面积分布的位置及用途等信息。

### 测绘单位信息及信用透明 若失信将进行处罚

2015年之后,房产测绘工作开始推行市场化,市面上出现许多房产测绘单位。但对

于这些测绘单位的基本信息,是否具有一定的测绘资质以及其公司和执业人员的信用度没有一个公开可以查询的平台。而房产测绘服务平台弥补了这一空缺。平台的房产测绘单位基本信息板块主要包括测绘单位及执业人员信息及其信用情况。

信用情况包括测绘单位及执业人员的房产测绘成果质量评定、随机抽查、服务评价、奖惩及其他信用情况,有利于加强对测绘单位以及执业人员的监督,推进房产测绘市场规范化。

如若测绘单位有重大失信等行为,相关管理部门将可作出对该测绘单位在一定时间内不得进入市场等处罚。

目前,已有2018年的82个商品房项目653幢房产测绘成果和84家测绘单位信息在杭州市房产测绘管理平台网站进行公示,公示范围还将持续扩大。

本报记者 李毅恒