

# 嫌中介经纪人不给力,自己在小红书发帖,结果两周内成交 中介集体学习杭州姑娘卖房文案

本报记者 武恒光 徐叔亮

最近,杭州女生小如向潮新闻·钱江晚报记者讲述了她的卖房故事。她将二手房挂在中介平台,结果无人问津,于是试着自己在小红书发帖卖房,没想到竟有上万人次阅读,仅用了两周时间就把房子卖出去了。

帮她卖房的中介经纪人大大为震惊,甚至还专门组织了一个学习会,学习小如的卖房文案。

## 在中介挂牌无人问津 自己在网上发帖卖房,两周就成交

小如的房子位于拱墅区的左岸花园,建筑面积84.62m<sup>2</sup>,户型为两房两厅一厨一卫。

房子是2017年初精心装修的,现代原木风格,全屋木工定制家居,内部收纳空间超大,还附赠一个地下储藏室。

小如说,之所以卖房是想改善,换一套面积更大、初中学区更好的房子。

今年2月底,小如联系了中介,把房子挂了出去。“我在几乎所有重要的中介平台上都挂了一遍,挂牌价330万元。”小如说。

然而房子挂牌后,没有任何回响,连个咨询电话都没接到过。小如问中介,经纪人称一直在推这房子,但始终没人看房。经纪人还表示,如果想要短时间内卖出房子,房价必须再多降一些。

小如失望之余,决定试着自己卖房。“中介靠不住,不如自己来,我肯定比中介更了解这套房子。而且我也不想房子被贱卖。”她说。

此前,小如曾看到有人在小红书、抖音这些社交网络平台卖房。于是她也试着把房源信息在这些平台发布出去。小如的帖

子里,对房子的描述十分详尽,包括学区、离地铁站距离、装修配置等,以及自己的心理价位;房子的照片也都是实景拍摄。一开始小如并没有抱很大希望,但是没想到帖子发布仅两天,小红书平台就有一万余次点击量、上百条评论,这么大的流量和关注度让小如感到惊讶。

小如说:“通过小红书过来看房的人蛮多的,而且客户素质普遍比较高,老师、大学毕业生都有。”最终,这套房子在3月下旬成功卖出。买家是通过小红书了解到的房源信息,实地看房后,双方沟通几轮便达成一致,最终成交价格为320万元。

“从发帖到房子卖出,前后只用了两周,没想到能这么快。”小如告诉记者,房子卖出后,帖子评论都在“接好运”,也有很多人私信她有什么卖房技巧,但她认为自己只是运气好。如果硬要分析原因,她觉得一方面是清爽温馨实用大方的室内装修颇受年轻人的欢迎,另一方面是因为自己在帖子里的描述比较真诚客观,房子的价位也比较实在,在帖子的评论里,不少人就表示“这房东一看就是诚心卖房的”。

## 越来越年轻人 尝试通过社交网络平台自主交易二手房

看到小如在社交网络平台发帖卖房,关注的人数远超中介手头的客户时,中介经纪人震惊了。

“当时我挂牌房源的那家中介门店店长甚至拿着我的卖房帖子,要求店里的经纪人集体学习研究如何在社交网络平台卖房。”小如说。

事实上,随着二手房自主交易的兴起,如今越来越多的房东尝试通过微信朋友圈、业主群、抖音、小红书等社交网络平台卖房,小如只是其中的一员。记者随机采访了五位在社交网络平台上发帖卖房的杭州房东,其中有四位表示自己卖房是打算自主交易的。

原本,像小如这样自己找到买家并成交的情况,完全符合自主交易的条件。但是这次交易,小如最后还是找中介完成了过户环节,因为买家需要按揭贷款,而中介告诉她,“买卖双方私下成交的房子不能有贷款,涉及贷款必须要找中介才行”。

小如这套房子成交价320万元,按中介的算法,买家最终付了约5万元的中介费。

但是,小如后来从一位房产圈朋友那里得知,其实目前杭州正在全面推广二手房“带押过户”,以减轻买卖双方的资金负担。所谓“带押过户”,就是买方购买带按揭贷款的二手房时,不用卖方先还清按揭



贷款即可过户、重新抵押并发放新的住房贷款。

去年10月,杭州完成二手房“带押过户”首单业务;去年11月,杭州真正意义上的首单跨行“带押过户”案例成功办理——卖家贷款银行为中国工商银行,买家贷款银行杭州银行,买卖双方通过公证资金提存,顺利完成了带抵押二手房过户。目前,杭州可办理“带押过户”业务的银行有24家,省、市公积金也都支持“带押过户”,截至目前已成功办理30多笔这类业务。

即便卖家已还清房贷,但是买家需要按揭,这种情况同样可以通过公证提存方式进行自主交易。如果小如和买家当时以公证提存方式来交易,按照杭州市国立公证处的收费标准,买家只需付5000多元公证提存费,可以大大节省中介费。



### 听说小红书可以卖房

我决定把我第一篇笔记献给我心爱的小家,希望能顺利出售。

#### 【说说小区】

小区是杭州左岸花园,靠近运河边,我17年初装修完后一家三口入住,当时花了很多心血去在装修设计上,想打造一个温馨的小家,现在为了孩子初中学区考虑,想置换一套房子,小区离地铁站1km,学区是拱宸桥小学

#### 【说说房子】

1、房子建筑面积84.62m<sup>2</sup>,两房两厅一厨一卫,

👉 点赞什么...

👍 298

🌟 212

💬 162

小如在小红书发布的房源信息

## 律师提醒: 通过官方平台查验房源防风险

在社交网络平台上,像小如这样发帖卖房的房东有不少,不仅是杭州,这种现象遍布全国各地。甚至,目前越来越多的中介经纪人也将社交网络平台作为重要的获客渠道。

不过,对于买家来说,选择这类房源也要注意风险。比如,房子是否真实合法,是否存在出租、抵押、查封等情况?

小如说,当时买家来看过房子后,对房子本身很满意,但也顾虑房子背后是否存在隐患。“买家当时特意跑了周边好几家中介门店,仔仔细细地询问了我这套房源和所在小区的优缺点,这才放心。”

对此,潮新闻·钱江晚报记者也咨询了律师。律师提醒购房者,通过小红书这类社交网络平台买卖二手房存在一定的风险,买家对房源信息要仔细甄别,房东和买家在达成一定的成交意向后,应该选择更安全稳妥的方式进行自主交易。

目前,杭州针对二手房自主交易的官方挂牌渠道有:杭州市二手房交易监管服务平台个人自主挂牌房源频道、杭州市国立公证处官网。在官方挂牌渠道,每套房源都有房东的委托书以及房源的独有编号。

2021年年底,杭州创新推出二手房自主交易“公证提存”模式,能够更好地解决交易中的资金监管安全性和信任性的难题。通过自主交易“公证提存”模式,房东在公证处提交二手房挂牌申请后,公证人员会上门核查,并出具《不动产调查报告》,确保房源真实合法后,再将房源信息进行上挂。