

# 杭州中介经纪人展望二手房市场—— 改善潮仍将是市场的定海神针



视觉中国供图

春节特刊

纳福

新春寄语

2024年,杭州二手房成交了9.36万套,成交量回暖,局部二手房价格止跌回稳。过去这一年,杭州不少二手房中介迎来“大年”,业绩提升,收入大增。但有人欢喜有人忧,也有人错过了这个风口,未能从中分得一杯羹。

新的一年,二手房市场还能保持热度吗?房价会涨吗?来听听一线中介经纪人以及专家的新年展望。

## 德佑翡翠城店经纪人徐汇: 帮更多人改善,赢得尊重

2024年,德佑翡翠城店经纪人徐汇成交了18单,排名贝壳平台的“未来科技城第一”。徐汇经手的都是板块内总价五六百万元的次新房,他说,2024年通过他成交的房源,以小换大的改善需求占了八成。

徐汇认为,新的一年,改善依旧会是楼市的关键词,自己将继续深耕板块内的次新房小区,帮助更多的客户实现改善需求。

他还有一个心愿,就是通过优质的服务,让中介经纪人受到更多尊重。相比其他中介经纪人,徐汇的中介之路较为顺畅。只因在成为中介之前,2013年~2020年间,他是绿城翡翠城新房置业顾问。

就中介行业来说,徐汇入行4年算是新人,但带有“绿城销冠置业顾问”光环,不仅人缘好,还带来源源不断的业绩。7年新房销售的工作经历,为徐汇积累了不少人脉,更为徐汇赢得了尊重。大部分曾经的客户都会主动把房子挂到徐汇这里来。业主主要置换,也会首先想到他。

加入二手房中介这个行业后,徐汇发现不少人对中介这个职业存在偏见,常常将“黑中介”“坑蒙拐骗”与他们联系在一起,之前媒体报道了百万年薪经纪人,下面的评论也很不客观。

徐汇说,他认识的那些业绩好、收入高的中介经纪人,都是靠努力工作和优质

服务换来的,每一次成交的背后都是常年累月带看、沟通才最终达成的结果。徐汇举例,有位意向购房者来店里,就说了预算和需求,同事打了整整两天的电话,联系超过100位房东,才帮他找到一套符合条件的房子。

通过常年累月的服务获得客户的信任,这才是中介经纪人长期保持优秀业绩的根源。新的一年,徐汇希望所有中介的努力都能被更多人看见,得到其应有的回报与尊重。

## 链家求是村店经纪人张龙: 抓住改善次新房和学区房流量

都说2024年是“中介大年”,但对于杭州链家求是村店的经纪人张龙来说,这风口却与自己失之交臂。

2024年上半年,张龙还在链家嘉绿苑门店,而这半年,虽然二手房市场的热度始终处于高位,但他却一无所获。

张龙分析,嘉绿苑门店辐射的小区,既没有次新房的宜居环境,也不似“老破小”高性价比,学区也不够硬,在整个二手房市场中竞争力不足。

2024年10月,张龙来到求是村门店,两个多月就开了6单。张龙说,市场热度提升,学区房作为部分家庭的刚需产品,自然在回暖的第一线。

新的一年,张龙认为学区房会迎来一波置业高峰,尤其是名校学区房,价格也会有所回升。

对于去年错过的改善次新房市场,张龙认为依旧会维持热度。“我身边不少中介门店都转移阵地,加入次新房板块了。”张龙举例,像德佑南都德加店,已经整店迁移至申花板块,去卖最近大热的伟星星瓏颂锦府了。还有不少原本市中心老小区板块的经纪人,也纷纷加入了钱江世纪城、运河新城等板块的门店。

2025年,杭州预计将交付次新房8万多套。张龙认为,二手房市场将继续分化,改善、置换的会越来越多,也将成为自己重点拓展的方向。

## 杭州贝壳研究院院长上官剑: 房价有望由点及面止跌回稳

2024年,二手房市场行情高开高走,特别是四季度部分区域的房价出现回稳迹象,成交量再次大幅拉升。对于2025年的楼市,上官剑认为,二手房价有望由点及面,全面止跌回稳。

上官剑分析,政策层面,一系列中央重要会议均明确表示将持续推动房地产市场止跌回稳,可以期待2025年政策持续助力,尤其是增量政策带来更多利好。

不过,在供应方面,目前杭州二手房挂牌量仍然给市场施加了较大的压力,从而抑制房价上涨。而在需求方面,过去一年政策刺激效果非常显著,2024年的成交量回暖,也让市场信心得到了部分修复。

另外,限价放开导致局部区域新房价格上涨,市场预期提升,加之“改善潮”的到来,二手房的流动性可以期待。

2024年的二手房市场中,分化是最大的特点之一。上官剑认为,这是楼市调控措施退场后的基本特征。高热度的二手房小区,可以传导至板块甚至周边区域,比如2024年四季度,钱江世纪城次新房的热度也影响到了市北的二手房活跃度。

上官剑表示,结合大环境、政策、供求等因素,预计2025年二手房市场成交量仍将保持相对稳定。价格止跌回稳。

2025年一季度,随着传统学区房成交旺季到来,上官剑认为部分学区房小区将呈现供需两旺的局面。

努力工作的中介经纪人,理应获得尊重。

本报记者 吴佳怡

