

厦门世纪联合房地产代理有限公司总经理郭忠宗：

希望政府加强房地产中介监管

杨国标 叶华金

忠厚、淳朴、务实、有理想、有思想，这是朋友们对郭忠宗的基本评价。水电工人出身，1997年开始从事房地产经纪，近二十年时间的发展，他的“世纪联合”在业内其实并不算很大规模，但郭忠宗拥有品牌思维，自律规范经营，保持了公司的稳健经营。

郭忠宗脚踏实地，一步一个脚印，让公司先后获得了“十佳二手房中介示范店”、“厦门十大品牌房产中介”、“厦门优秀房地产经纪机构”、“厦门市房地产中介行业协会副会长单位”、“房地产经纪一级资质”等荣誉。这些，对于一个企业的发展固然是一种肯定，而对于郭忠宗个人的肯定，则是销售记录上的那些数字。2016年，郭忠宗的经纪业务实行“一二手联动”策略，售出一百套住房。



人物名片

郭忠宗
全国房地产经纪人
国家三级房地产策划师
中国房地产估价师与房地产经纪人学会会员
厦门市创业者协会副会长
厦门市房地产中介行业协会副会长
厦门世纪联合房地产代理有限公司总经理

“一二手联动”一年成交百余套房



自去年八月限购以来，厦门二手房成交量继续下滑，二手房市场逐渐降温，面对这种状况，相当一部

分经纪机构做起了新房生意，由于经纪机构跟客户更为接近，因而有与开发商合作的机会。厦门周边城

市的新房销售更被经纪机构所看重，事实上，一些经纪机构早就开展了“一、二手联动”的市场战略，且这种现象将会日益普遍。

郭忠宗说：“其实，我们现在一手房的业务收入是超过本地二手房业务的，但在兼顾本地二手房和跨城市一手房业务上，仍然会注意维护二手房源、客户资源，不会也不能丢了本地传统的二手房市场。”从市场数据来看，厦门全市二手房住宅成交量，2016年4月份曾创纪录的达到了8000多套，但到年度末两个月平均销量只有3000套，这只是说明4月份8000多套的成交量，是近

年来厦门二手房月成交量的一个峰值，但相对于往年来说，3000多套的月成交数据并不算惨淡，不如说归于正常。

据不完全统计，厦门从事房地产经纪的人员达到三万多人，郭忠宗是其中之一。以厦门市2016年12月份二手房成交量（平均数）3000套计算，平均十个人才卖出一套房，郭忠宗表示行业的竞争非常激烈。2016年度，郭忠宗算过自己的销售量，除了二手房，一手房销售也达到一百套，在从业人员当中排行居前，所销售一手房源全部在泉州地区。

卖房有技巧 现房销售更容易

郭忠宗说，能够卖出这样的数据，其实也略带技巧。不收客户的佣金，是郭忠宗创造这个销售数据的技巧之一。很多从业人员还在收取客户的购房佣金时，郭忠宗已经放下了这笔有偿服务。

郭忠宗从业二十年，在业内颇具

经验，在房价飙升的市场环境下，他与开发商签订协议，推行团购打折的政策。除了无偿服务和折扣，郭忠宗会选择好的房源进行销售。房屋的朝向、采光和格局，是好房的基本辨别点。选择好房源，得现场看房，这就要求开发商提供现房给客户选择。

“买房最大的风险是期房”，对此，郭忠宗也选择现房销售，避开期房的风险，对购房者也更加有保障。另外，现房销售比较容易受客户接受，销售更加理性。

厦门的房价在2016年下半年飙升之后，加大了购房者的购买难

度，而泉州距离厦门的距离相对较近，市场理性，这也是郭忠宗选择销售泉州一手房源的原因。郭忠宗透露，做一手房源也要专一，卖完一个楼盘才能考虑做新的房源。目前，他又与泉州的亿达天玺楼盘达成了合作，市场均价在六千左右。

从业人员不能忘记初心

随着政策的调整和市场的发展，存量房增多，而新房减少，郭忠宗认为，中国的房地产行业目前只是处于中级阶段，未来的发展空间还很大，前景相对稳定。

2016年9月5日，厦门市国土资源与房产管理局执行住房限购政策。郭忠宗认为限购令出台必然影响市场成交率，但随着城市化的发展，作为一线城市，房价的上涨存在必然，对于刚需客户的购房计划也

正是机会。除了厦门的房源，刚需购房者还可以考虑周边城市的房源，根据自身条件选择房源。

对于房地产从业者而言，现在的从业门槛不仅没有提高，反而更低了，这对行业是双面影响，郭忠宗一直希望政府出台有关政策提高监管力度，但在此之前，作为房地产资深经纪人，郭忠宗更希望从业人员要不断地学习，把行业学透，特别是做一手房经纪，更需要

多学习多研究。

郭忠宗说：“做一手房也要注意风险控制，于人于己都要负责，不能忘记初心，砸了自己的品牌。”他表示，一手房代理商，首先要考察开发商是否可靠，即便是开发商有意愿合作，销售的房屋都要是现房、都要符合销售的法定条件、都能即时办理产权，这是销售一手房源的首要条件。“买房千万不能摊上无产权的房源”，郭忠宗提醒，虽

然住建部有规定无产权房不能买卖，但在实际交易中还是难免遇上。

厦门有三万名房地产经纪人员，面对如此庞大的人群，郭忠宗还建议，购房者选购房屋时应该选择有从业资格的经纪人进行交易，更有安全保障。此外，购房者与经纪公司合作也要看公司资质，避免产生买卖纠纷。购房者应当选好房源，理性消费。