

宁波有位房产咨询师 收费2000元/小时

房产咨询师或者说置业顾问,这个职业大家或许并不陌生,但大多数人可能只是在影视作品里见过,现实生活中接触得并不多。在宁波,有位房产咨询师,找他咨询买房,收费2000元/小时。这个收费标准不低,但依旧有很多人找他,甚至房地产业内人士也找他咨询购房自住、资产配置等问题。他就是汪巍。

汪巍做过中介,开过商业地产公司,享受过楼市带来的红利,也见过、踩过一些“坑”,在宁波房地产市场浮浮沉沉19年,他有三点心得:公寓不能买、办公楼不必买、商铺不好买。

2015年在宁波东部新城买房 杭州G20峰会前在杭州买房

初次见汪巍,约在他家对面的星巴克。“不好意思,来晚了,我在给新房做地板保护。”这套房子是他在2015年7月买的,成交价2.2万元/平方米,位于东部新城核心区。

“我买的时候是市场低位,当时我建议身边的朋友买东部新城,肯定会涨,现在均价要4万多元了。”

2015年是宁波楼市的一个分水岭。数据显示,2011年调控开始后,市场持续走冷,在2014年4月以后,住宅价格又有新一波走低。2015年8月,宁波新建商品住宅均价12132元/平方米,环比下跌0.04%,同比跌幅5.55%。

随后,限购取消,货币、信贷及财税等与购房相关的政策相继趋于宽松。那时候购房贷款利率能享受到8.5折优惠。2015年6月底,保利印江南开盘当日即卖光。随着改善型楼盘相继入市,市场成交均价开始上扬,改善性市场需求持续释放,当年11月的成交均价环比上涨8.28%,成为当年高点。

“我买完后就涨价了,跟着我一起买的都赚了。前几天还有朋友问我要不要卖掉,我觉得东部新城还有较大的升值空间,可以再等等。”

汪巍手里有几套房子?他没有说,但他在杭州G20峰会举行前,在杭州买了房子。后来的事,大家都知道了,G20峰会后杭州房价大涨。

一周楼市速递



成交量环比上升39% 江北区排第一

上海瑞达思RDAS数据有限公司提供的数据显示,宁波市六区上周(4月8日-4月14日)共成交新建商品住宅1642套,环比上升39%;成交均价23789元/平方米,环比上涨5%。

从成交区域看,江北区成交559套,排名第一,成交均价21091元/平方米;鄞州区成交446套,排名第二,成交均价31402元/平方米;海曙区成交244套,排名第三,成交均价27106元/平方米。

从具体项目看,位于鄞州区的华润未来道项目成交205套,排名第一,成交均价29991元/平方米;位于江北区的中旅城项目成交198套,排名第二,成交均价17555元/平方米;位于江北区的龙湖双珑原著项目成交111套,排名第三,成交均价17939元/平方米。

南天房产数据平台显示,上周市中心城区二手房呈量升价稳的态势:周成交量环比上升11%,成交均价21343元/平方米,环比上涨3%。其中,海曙区成交均价19982元/平方米,环比上涨1.3%;江北区成交均价19230元/平方米,环比上涨8.7%;鄞州区成交均价23061元/平方米,环比上涨2.52%。

见习记者 马娟娣 通讯员 庄艳

在楼下看窗户,就能说出这套房的所有信息

汪巍于2000年进入房地产行业,入行时是一家房产中介公司的业务员。“在那之前,我自己开过外贸公司,但那时快破产了,都快走投无路了,我就结束了自己的公司去做中介。”

他非常勤奋,没事就去看房子,而且是步行,“2005年之前,宁波所有的楼盘我都去过”。他对每个小区都非常熟悉,站在楼下看着窗户,他就能跟客户说出这套房子的所有信息。

很快,汪巍成为这家中介公司的运营总监。2006年,汪巍跳槽到另一家房产中介公司做营销总监,2009年他创立了自己的商业地产公司。

如今,汪巍渐渐结束了手上的公司业务,成为一名自由职业者——房产咨询师,偶尔接一个咨询

单子,替人分析房子方方面面的情况,咨询费2000元/小时,半小时起步。

提到收费的初衷,汪巍表示,“是因为大家总觉得免费的信息没价值”。

前几年,汪巍出于兴趣,开了个微信公众号。“除了做内容,也提供买房咨询服务。问的人很多,但我发现很多人问了我以后,并没有听进去。前年我给一个朋友推荐高板桥,我讲了很多东西,但他听过就算,根本没在意。那时我比较恼火,觉得免费的东西,大家根本不重视。”

长期的内容输出,使得汪巍在圈内小有名气,有时连房地产老总也会咨询他如何合理配置资产。

建议:公寓不能买、写字楼不必买、商铺不好买

住宅、商铺、写字楼、车位……在汪巍看来,只要有潜力、能赚钱的物业类型,都是“资产保卫者”的目标,他还总结了三点经验:公寓(40年产权)不能买,办公不必买,商铺不好买。

今年3月,公寓在宁波楼市火了一阵子。记者问:“如果公寓可以落户,你还认为公寓不能买吗?”

汪巍说:“我还是认为不值得买。首先,商办公寓能落户、有户籍,但不等于有学籍。其次,商办公寓都是在商办土地上开发的类住宅项目,存在潜在的政策风险。”

汪巍认为,从目前来看,宁波的40年产权公寓价格涨幅远远落后于普通住宅,“甚至可以说,大多数买公寓的投资客都是亏损的”。比如,万达广场48克拉,2007年开盘均价13000元/平方米,2016年在58同城的挂牌价为6500元-8500元/平方米,

跌幅超过40%;目前挂牌价9000元-10000元/平方米,依旧亏损。而2006年鄞州万达旁的都市森林,开盘均价14000元/平方米,目前市场挂牌价超过28000元/平方米,涨幅100%。

为什么说商铺不好买?汪巍认为,买商铺要考虑到租金回报率,而租金高低受很多因素限制,比如所在商圈、交通条件、展示性、可达性、面积等。

“商铺投资很专业,所以说不好买。一般在购买商铺前,我会了解城市规划、交通规划、商业规划、人口状况、消费能力、甚至消费习惯等,综合判断目标商铺有没有潜力和机会。”

至于写字楼,汪巍表示,最近两年宁波写字楼供应比较充裕,而且银行对写字楼的融资功能卡得比较严,所以如果个人资产不是特别多,或者资金有更好的去处,可以暂时不考虑购买写字楼。 记者 钟婷婷

买房卖房就上 万家

权威资讯, 真实房源, 靠谱服务

—— 宁波晚报·万家网正式上线

惊爆特推房源
尽在万家

- 盛世华城 128m² 267万
核验码 201810083302030102
- 汇嘉新园 70m² 115万
核验码 201904143302050002

更多海量房源请上万家……

覆盖宁波晚报移动端微信矩阵

由宁波日报报业集团旗下的宁波晚报倾力打造的房产交易全媒体专业平台。网站为购房者提供一切同安家置业有关的:买房、卖房、租赁、资讯、业主委托、购房指南、房源信息查询、信息发布等方面的服务。



扫码或打开宁波晚报官微及宁波晚报生活号、宁波晚报地产号、宁波财智圈、宁波宝贝、宁波晚报升学通即可。

合作热线: 童老师 13958310118
 万家网网址: http://fang.nbwbw.com