

3 四种手段锁定年轻刚需群体

尽管不断简化办事流程、开放政务大厅免费帮办窗口,本应瓦解房产代办依靠信息差牟利的生存土壤,然而数据显示,2026年上半年全省房产代办捆绑收费、刻意制造审批焦虑的投诉有所上涨,投诉人群里76%为应届毕业生、来大湾区就业的外来新市民和首次置业的年轻刚需群体。结合记者实地调查和广东中介协会监测数据,违规中介主流引流手段分为四类。

短视频、社交平台虚假房源引流,私信植入代办焦虑营销。抖音、小红书、视频号成为违规中介主要获客阵地,中介批量注册账号,利用AI生成装修精致的房源图片与视频,发布业主移民急售、低于市场价20%捡漏房源等虚构文案引流,购房者私信咨询房源时,中介以该房屋已售出为由顺势转换话题,主动告知现在带押过户新政流程复杂、公积

金贷款审核收紧,自行办理大概率被驳回,耽误交房过户,顺势推销1800元至5000元不等的VIP全程代办套餐。这类账号依靠算法精准推送给22至30岁年轻群体,也就是首次置业的毕业生群体。广东中介协会抽样统计,通过社交平台引流成交的代办订单,占违规代办总量的41%。

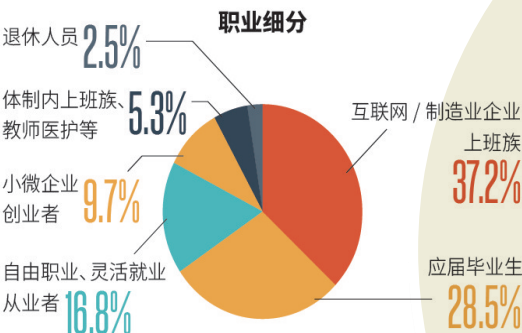
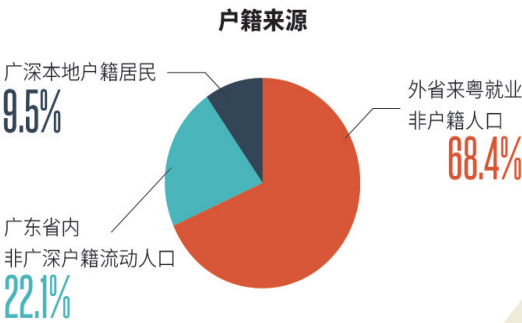
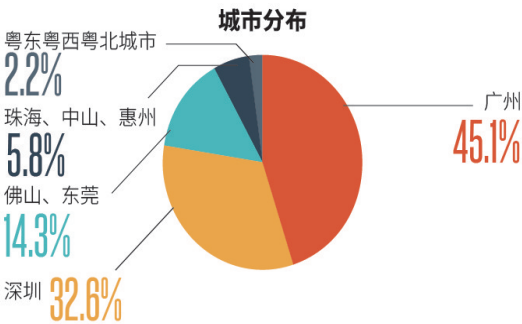
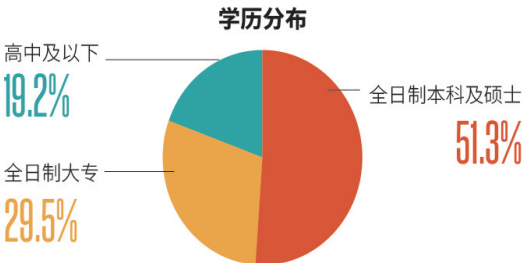
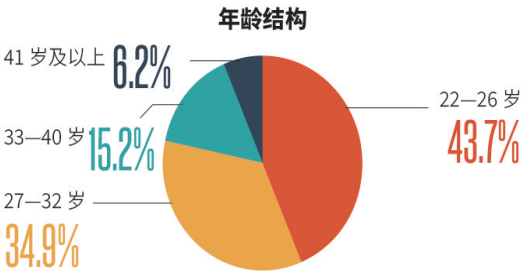
新房售楼处渠道捆绑,买房强制绑定代办服务。部分小型房企售楼处与中介渠道合作,购房者认购新房之后,置业顾问口头承诺免费办理房产证,签订购房合同后拆分收费项目,单独收取权证代办费、契税代缴加急费、落户资质核验费,原本官方仅收取80元住宅登记工本费的办证业务,层层加价至1200元至2500元。购房者为顺利收房办证,大多被迫接受捆绑收费。

社群、租房圈层渗透,瞄准落户入学需求精准收割。这些违规中介

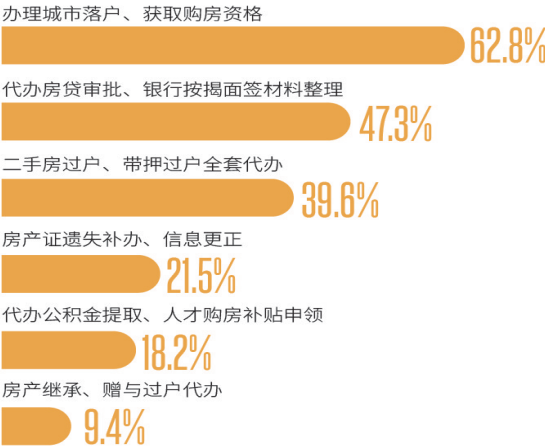
渗透城中村租客社群、应届生租房群,抓住年轻人想落户一线城市、租房备案给子女入学等需求进行大肆宣传,并声称“自行办理租房备案极易认定虚假居住证明”,硬生生地将官方免费办理的居住备案、人才落户材料核验业务,包装成付费代办项目,单项落户代办收费普遍在2000元以上。

引流获客完成之后,违规中介统一采用制造政策焦虑、拆分收费名目、模糊权责边界的套路收割消费者,刻意曲解跨行带押过户新规、公积金贷款审核政策,编造次月起房贷审批全面收紧、落户门槛提升等未经证实的消息,把完整过户流程拆分为解押代办、材料预审、过户跑腿、权证领取四个环节,每项单独收费,成交之后若因材料问题办事失败,将责任全部推给购房者资质不足、政策临时变动等。

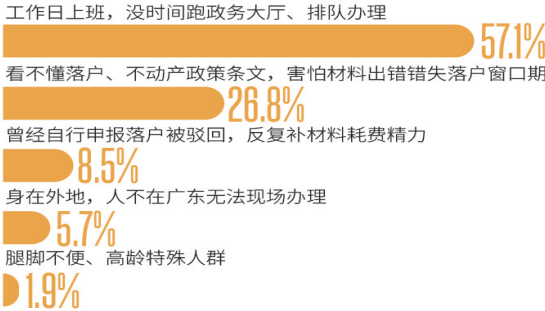
广东省房产政务代办客户群画像



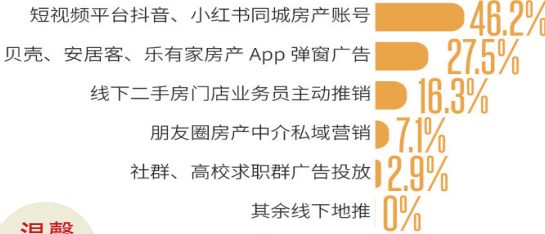
选择政务代办的核心诉求（多选）



选择付费服务动因



获取政务代办信息的渠道



温馨提醒

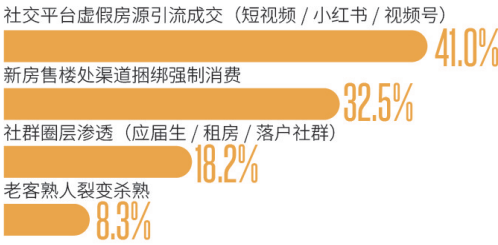
破除信息焦虑 主动使用官方线上办事平台

2026年,广东持续深化不动产数字化改革,跨行带押过户流程不断简化、粤省事房产办事模块持续升级,政务办事透明度持续提升,中介依靠信息不对称牟利的空间正在不断收缩。

房产政务代办赛道的诞生,是楼市去金融化之后中介行业回归服务本源的自然选择。市场真正需要的业态,是收取合理劳务报酬、解决上班族没时间办事痛点的社会化便民补充服务,而依靠编造政策谣言、制造群体焦虑、捆绑交易收割年轻人的灰色模式,既违背民初衷,也会随着政务透明化、监管规范化逐步被市场淘汰。

对于年轻购房者来说,与房地产有关的消息,应优先在广州市住建局、公积金中心官网核实,不要轻信中介自媒体文案。过户、贷款所有流程均可线上自助办结,不存在必须依靠中介才能办理的政务业务。破除信息焦虑,主动使用官方线上办事平台,就能避开绝大多数代办消费陷阱。

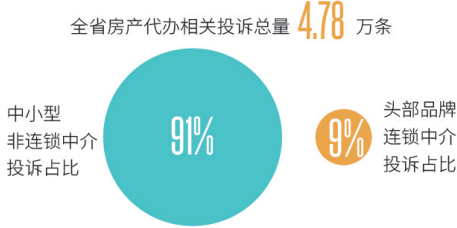
违规代办引流渠道结构占比



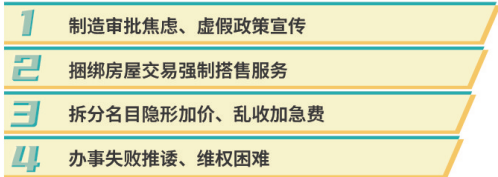
政务代办消费水平分层



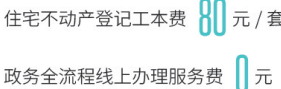
广东房产代办投诉总量及主体分布



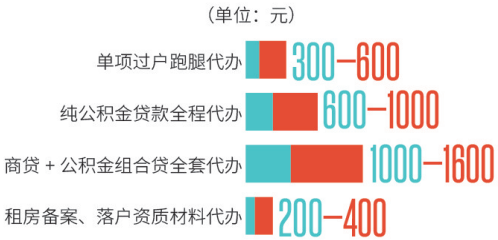
投诉问题 TOP4



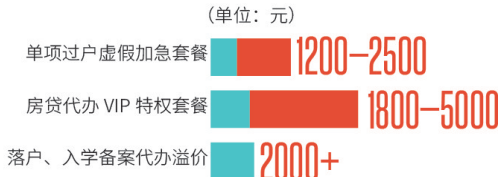
官方法定基础费用



市场合规普惠代办收费区间



乱象溢价收费区间



数据来源

广东省统计局《广东省第五次全国经济普查公报》
广东省住房和城乡建设厅《广东省房地产经纪行业年度发展白皮书(2022—2025)》
广东省房地产中介协会《2025四季度大湾区中介行业调研白皮书》
广东省政务服务数据管理局《12345热线房产中介投诉用户画像统计(2023—2025年)》
广东省消费者委员会《2026上半年房产代办投诉联合统计报告》
中国房地产估价师与房地产经纪人学会《2024年全国房地产经纪机构运营状况调查报告》
广州市房地产中介行业协会《广州市房地产中介信用白皮书(2025)》
《2025广东中介业态细分调研白皮书》
深圳市房地产中介协会《深圳落户代办消费行为分析报告(2025年)》
贝壳《2025年度港股财报》
我爱我家2025年年报



(请点击“数据”频道)