

“指导价”陆续隐退 二手房稳步复苏

本报记者 陈雪波 卢志坤
成都 北京报道

“指导价出来以后,大部分客户更加理性了,二手房涨价也不会像过去那么凶了。”近日,成都一位房产中介告诉《中国经营报》记者,目前二手房指导价对购房的限制已经很小,不太需要考虑这方面的因素,买二手房的人也多了起来。

二手房指导价最早出现在去年2月的深圳,随后有多个城市陆续

相继取消

今年6月末,西安的二手房交易平台上就有指导价陆续消失。7月4日,西安明确回应取消二手房指导价。

时间进入“三伏天”的未伏,成都依然骄阳似火,持续高温。不过,炎热的天气没有阻挡成都买房人的步伐。武侯区的房产中介人员邢星(化名)告诉记者,最近在他门店周围的几百米片区内,每天都有十几套二手房成交。

邢星介绍,现在买二手房办理贷款的时候,已经不需要参考指导价,不过办理公积金贷款的话还是要和指导价关联。但他建议可以不用公积金,“毕竟现在成都首套房商业贷款的利率只有4.45%,利率挺低了,公积金余额照样可以提取出来用。”

最近,在贝壳网上消失了近一年的文儒德小区房源挂牌价再次上线,最高挂牌价达到了7.73万元/平方米,挂牌价下同时还标注有该小区指导价——3.93万元/平方米。诸如这样,挂牌价远超指导价的房源,已经不在少数。多位房地产从业人员反馈称,现在成都的二手房指导价对购房的限制已经微乎其微。

今年6月末,西安的二手房交易平台上就有指导价陆续消失。7月4日,西安明确回应取消二手房指导价。更多的城市没有明确回应,但在实际操作中已经不再参考指导价,或者指导价已经低于市

发布了当地的二手房指导价格,但指导范围不尽相同。近来,多地的二手房指导价已经取消或者松动,记者在成都走访发现,当地二手房市场已经几乎不受指导价限制,远低于新房价格的二手房也吸引了不少购房者关注。

有专家告诉记者,二手房指导价间接影响了新房价格和房价预期,对稳定市场起到了重要作用,效果比较明显。而随着市场进入调整阶段,二手房指导价也会适时取消,以提升买卖双方预期。

场价,调整为高于市场价。

根据克而瑞统计,在近一年来,15个实行了二手房指导价的城市中,只有上海、深圳两个城市到现在依然在执行指导价。北京、成都、西安、宁波、绍兴、三亚等13地已经明确取消或者在交易中已经不再使用指导价。

中指研究院指数事业部研究副总徐跃进认为,近期多个城市取消二手房指导价,主要原因在于,目前房地产市场进入调整阶段,指导价的约束不利于市场恢复,政府希望通过取消或放松二手房指导价,对市场进行调节,传递积极信号,提升购房者和业主的预期。

“二手房指导价在一定程度上降低了二手房市场的活跃度,进而影响新房市场的市场热度。”在同策研究院研究总监宋红卫看来,目前各地二手房挂牌量较大,交易量较低,进而置换需求下降,传导到了新房市场。

诸葛找房数据研究中心首席分析师王小婧也分析称,二手房指导价取消主要原因在于当前的市场需要更多政策的支持,取消二手房指导价可给予市场更多的信心,为市场释放积极信号。对取消了指导价的城市而言,则有利于二手房市场热度的提升。



发布一年后,成都的二手房指导价已经不在购房者的考虑范围内。图为成都一小区。

本报资料室/图

稳定市场预期

宋红卫指出,二手房房价在一定程度上是房价的风向标,同时也决定了新房获利空间的测量尺度,尤其在核心城市,二手房规模超过新房规模。

今年7月,成都二手房成交1.7万套,继6月的1.67万套之后再次刷新了成都的二手房成交量纪录。二手房交易量增长,与成都放松限购、限售等政策有关,也与二手房一年来稳定的市场价格有关。其中,即有指导价的作用。

2021年5月,成都发布了第一批201个指导价二手房小区名单,随后又接连两次发布新的小区名单。3批总共有745个成都的小区设置了指导价,其中多为当地成交活跃、受关注度高的小区。从定价来看,当时的指导价普遍低于市场价,为市场价的7~8折。因指导价与市场价之间的差额无法办理贷款,部分购房者就需要在付首付款的时候,一并补足差价。发布指导价之初,多数成交热度很高的小区即降温迅速。

徐跃进表示,2021年2月~10月,先后有15个城市出台了二手房指导价,政策出台的背景是2021年上半年二手房市场快速

升温。

根据中指监测数据,2021年上半年百城二手住宅价格指数累计上涨2.56%,涨幅较2020年同期扩大0.84个百分点。二手房指导价,主要通过控制挂牌价格、调整价格上涨趋势、限制杠杆水平等机制,抑制投机需求,以稳定市场走势。政策出台后,多数城市二手房市场明显降温,成交量逐步缩减,价格涨幅持续收窄甚至转跌。

“只有有人买二手房,而且银行尽快放款,卖房子的人才能拿到钱去买新房,现在需要这样循环得开。”邢星根据他的理解向记者解释了为什么最近贷款利率低且放款速度快。不过,拥有较久房龄的二手房,未来价格很难有大幅波动。他门店外已经在修成都地铁10号线三期,不过,邢星坦言,哪怕地铁通车,周边的老旧二手房单价可能也只涨几百元,并不会大涨。

宋红卫指出,二手房房价在

一定程度上是房价的风向标,同时也决定了新房获利空间的测量尺度,尤其在核心城市,二手房规模超过新房规模。二手房主导的市场下,控制二手房价格就稳定了新房的价格以及涨价预期,从效果来看,还是比较明显。

出台二手房参考价格的最初目的是抑制房价大幅上涨,在参考价格出台之后,短期对市场有明显的降温效果。王小婧也认为,长期来看,二手房指导价对降低当地房价也有明显的作用,当然这和实行参考价格的小区数量息息相关。如深圳,涉及参考价格的小区个数较多,实行参考价格新政以来,深圳房价下降明显。诸葛找房数据研究中心监测数据显示,2022年7月深圳平均房价为75882元/平方米,较2021年1月下降14.9%。

关于上海和深圳依然在参考二手房指导价的原因,宋红卫解释称,上海和深圳作为全国最核心的城市行列,购房需求比较旺

盛,由于新房供应相对不足,导致二手房市场需求旺盛,如果放开指导价,可能会存在导致价格快速上涨的压力。不过他也提醒,上海和深圳的二手房指导价在一定程度上也降低了二手房的市场活跃度,进而影响到新房的置换需求,从稳定市场的角度出发,也需要适当松动二手房指导价。

克而瑞据此预测,未来一段时间内,二手房市场仍将保持较为强劲的复苏势头,核心城市二手房市场或将先于新房转暖。指导价松绑信号持续释放,是二手房市场持续复苏的助推剂。

同时,基于一、二手房联动效应,二手房流动性率先修复,置换新房等需求才能充分释放。对于置换客户而言,在二手房市场修复之前,受限于支付能力,改善换房需求很难得到满足。另一方面,二手房市场流动性、活跃度提升,也将对新房市场信心产生正面和积极的作用。

物企发力公建物业赛道

本报记者 庄灵辉 卢志坤 北京报道

“鼓励社会力量通过公建民营、政府购买服务、政府和社会资本合作等方式参与公共服务供给。”对于公共服务供给主体,“十四五”规划中明确,要创新公共服务提供方式,区分基本与非基本,突出政府在基本公共服务供给保障中的主体地位,推动非基本公共服务提供主体多元化、提供方式多样化。

近年来,公共服务供给主体多元化渐成趋势,鼓励社会资本参与基础设施建设、运营维护和服务,深化公用事业改革等举措频繁出现在多份重要政策文件中。政策引导叠加新基建与相关服务的快速发展以及住宅类物业市场变化等因素,相关领域渐成物企发力的重要方向。

多位专家告诉《中国经营报》记者,当前我国公建物业市场集中度较低,尚未形成传统的头部企业,是一个有着良好前景的物业管理业务蓝海。随着市场化程度逐步提高,相关领域或受到更多企业关注,迎来一段高速发展期。

“由于传统住宅市场受到一定影响,公建物业渐成物企发展的一个重要方向。当前相关领域尚未形成传统的头部企业,也是物企增加收入与拓展赛道的一个选择。”中国房地产数据研究院执行院长陈晟表示,传统物企布局公建物业市场,需要注意与住宅物业管理方面的区分,尤其要注重环保、耗能等方面的要求,提升管理细节把控能力。

政策市场双驱动

非公共服务引入社会力量供给可谓大势所趋,近年来,国家不断鼓励社会资本参与相关领域供给。

在“十四五”规划中,着力增强非基本公共服务弱项即作为健全国家公共服务制度体系重要方向被提出,并对社会力量参与提出重点领域与具体参与方式,要在育幼、养老等供需矛盾突出的服务领域,支持社会力量扩大普惠性规范性服务供给,保障提供普惠性规范性服务的各类机构平等享受优惠政策;鼓励社会力量通过公建民营、政府购买服务、政

挑战机遇并存

虽然相关领域市场前景广阔,但传统物企布局仍面临一定挑战。

“政府选择物业服务企业的模式从最初的委托到如今的公开招投标,且增加了招投标的要求与频次,市场竞争愈加激烈。”中物研协在专题报告中指出,公众物业市场规模不断扩张的同时也存在一些不可忽视的挑战,除市场竞争愈加激烈外,由于公共建

多元化布局

由于发展前景与盈利空间都较为广阔,近来企业对公建物业在内的非住宅物业服务领域关注度日益提升。

“公众物业管理可挖掘的增值服务空间巨大,盈利空间广阔。”中物研协在上述专题报告中指出,随着我国经济的快速发展,城市化进程不断推进,人们物质生活水平不断提高,进而带动文化、

府和社会资本合作等方式参与公共服务供给。

为推动非基本公共服务提供主体多元化,“十四五”规划还明确提出要深化公共服务领域事业单位改革,营造事业单位与社会力量公平竞争的市场环境。

不久前发布的《“十四五”全国城市基础设施建设规划》也提出要鼓励社会资本参与基础设施建设、运营维护和服务,并提出要深化市政公用事业改革,加快推进市政公用事业竞争性环节市场化改革,进一步放开水、电、气、热经营服务市场准入限制;在城市

建筑物基本由政府委派人员进行管理,而管理人员流动性较大,加之人力成本的刚性增长,都给物企在探索公众物业领域的道路上增加了挑战。

此外,由于相关服务业态多元,服务对象复杂,专业要求与品质要求都更高。

“公众物业管理具有开放性、公益性等特点,其服务范围更加广阔,服务形态更加多元。”中物

娱乐、交通等公众物业服务的需求逐年增加,未来公众物业的持续建设以及居民对高品质公众物业服务的需求,将促使公众物业管理持续稳定发展。而在未来发展,品牌建设与智慧物业将愈发受到重视。

根据中物研协专题报告,近年来公众物业的发展整体呈现上升趋势。如在2015年,百强企业

基础设施领域要素获取、准入许可、经营运行、政府采购和招投标等方面,推动各类市场主体公平参与。

政策驱动外,市场前景广阔也是相关领域快速发展的一项重要因素。

“社会资本介入公共服务领域,为物企进入相关服务领域创造了更有利的条件,公共服务领域的物业服务外包给社会运营企业是社会专业分工的要求,同时也有助于提升服务质量,提高管理效率。”中物研协方面发布的专题报告指出,政策利好、基建扩张以及公共

研协方面指出,除了环境卫生服务、设备设施运维、修缮等基础服务外,相关服务更加注重安全保障、公共秩序维护等方面专业服务的功能。同时,由于公众物业服务对象的多样性、流动性,增加了企业服务管理的难度,对工作人员的专业度也提出了更高的要求。

“传统物企布局要结合公建物业具体特点,注重在管理方面

中涉足公众物业的企业占比不足50%,到2020年,这一比例已提升至66%,较2019年的74%有所下降。2020年百强企业公众物业总管理面积为2.33亿平方米,同比增长49.98%,增速明显。

此外,2020年百强企业公众物业管理面积占500强企业公众物业管理总面积比例为56.78%,可见领先企业在该领域的市场份额占

比已较大;百强企业公众物业管理总面积占整个行业的市场份额由2015年的0.17%提升至2020年的0.70%,市场集中度也呈现提升趋势。

“后期物业管理行业集中度将快速提升,同时公建物业、商用物业也将成为物企努力拓展的市场,相关业务占比也会迅速提升。”柏文喜认为,包括各细分

与传统住宅的不同之处。”陈晟表示,传统物企在公建物业方面布局要注重政府对物业服务的能源、环保、耗能等方面的要求,即ESG方面的一些细节要求,提升管理服务的细节把控能力。

同时,由于相关领域的物业服务对象更加复杂,服务对象的满意度直接反映了物业服务品质,也进一步影响着企业在招投标中的表现与成果,因此服务对

象满意度对于企业布局相关领域也尤为重要。

“物企布局这一市场难点主要是在服务性价比上超越业主原有的自我管理,以及如何打破以业主自我管理为主的行业壁垒。”柏文喜表示,企业分羹这一市场,一方面需要注意提升自身服务的性价比,另一方面则需要维护好与业主方的合作关系。

市场化程度较低,是一个有着良好前景的物业管理业务蓝海。”IPG中国首席经济学家柏文喜认为,当前我国公建物业市场比较分散,市场化程度以及市场集中度都较低,相关领域市场竞争相对缓和,且公建物业收费标准属于市场调节范围,有着可持续的增长空间以及更高的增值服务价值,更易受到物企青睐。

陈晟也认为,相关领域当前并未形成传统的头部企业,由于当前传统住宅市场受到一定影响,公建物业逐渐成为物企增加收入与拓展赛道的一个重要选择。

象满意度对于企业布局相关领域也尤为重要。

“物企布局这一市场难点主要是在服务性价比上超越业主原有的自我管理,以及如何打破以业主自我管理为主的行业壁垒。”柏文喜表示,企业分羹这一市场,一方面需要注意提升自身服务的性价比,另一方面则需要维护好与业主方的合作关系。

域在内,后续物业市场整体集中度将得到快速提升。

陈晟也认为,后续物企规模会进一步扩大,出现管理面积超过10亿平方米的企业;同时,物业市场多元化赛道布局竞争或加剧,企业将在住宅、物流、商办、公建、园区等多个领域进行布局与专业化能力提升,形成较为完整的多元化格局。