

成交连降 北京二手房凉意加重

在4月大跌8000套后,5月北京的二手房不出意外继续向下。来自机构的数据显示,截至目前,北京二手房5月成交量不足万套,全月环比成交下探已成定局。不仅如此,包括和平里、德胜等热点区域的挂牌量出现大幅攀升,但成交量却跌至谷底。头部经纪公司证实,和平里片区的成交量从过去一个月60、70套,跌至本月的不足10套,部分小业主两个月降价90万元也未能出货,目前门店主要靠给新房带看维持业务。

从60、70套到不足10套

“这个月比4月还要差,腰斩都不足以形容。”何斌是北京某头部中介机构和平衡片区的负责人,他在这里已经服务了14年。在他的印象中,每年上半年小阳春过后的5月,二手房市场的成交量确实会有所回调,但平均整个大片区自己所在公司门店的月成交量一般不会低于60、70套,但这个月,截至目前还没到两位数。

这种降温起源于3月中旬,在何斌的直观感受中,首先是带看的锐减,随即不到一周便传导至成交端。“我们一线直观感受,在今年3月的后半月,门店定金合同已经非常明显出现了下滑,只是因为二手房交易的特殊性,市场的降温感受没那么明显。”

进入“五一”后,市场的降温来得更为猛烈。“就说个最直观的例子,我们整个店‘五一’确实没休,但就留了两个人值班或者管二手房,其余的经纪人都去带看新房了。”二手房市场的惨淡让给新房做渠道成了何斌与同事们眼下最重要的工作。

“对手比我们虽然总量多,但平均到单店

产出,大家差不多。”虽然是名义上的竞对,但因为房产交易的特殊性,各家机构之间无论是房源信息还是市场走势,互通有无是经常的事儿。

但从网签的数据看,降幅并没有一线经纪人体会得那么明显。诸葛数据研究中心数据显示,截至5月24日,北京二手住宅共成交9599套,较4月同期下降11.8%,较3月同期下降39.8%。

诸葛数据研究中心首席分析师王小婧表示,一般每年的4、5月市场成交会出现季节性回落的现象。但按照当前的成交数据来看,预计今年5月的全月整体成交规模在1.2万套,不及疫情期间2020年及2021年的成交水平,也说明了年初的恢复速度并没有持续,二手房成交速度放缓,一方面由于购房者收入预期下降,入市信心不足;另一方面,5月8日出台关于对经纪公司的规范,鼓励改革中介收费标准以及鼓励买卖双方共同缴纳中介费,加大了购房者的观望情绪。

库存量大增

与疫情严重期间的冷淡不同,在与一众

业主或购房者攀谈后,何斌对当前的市场给出了“想买不敢买,想卖卖不掉”的判断。

唐亮是何斌的老业主,八年前为了孩子上学从何斌手里买了一套位于民旺园的小两居。由于儿子中考打算留学,唐亮准备提前处理手里的“老破小”往外换换。但这个计划在过去的半年里,由于手里的房子卖不到合适的价格一直搁浅。

“唐先生的报价属于正常,成交不太顺利,一个是小区同户型的房源过多,且其他房源都因为有这样那样的瑕疵降价,另外一个,唐先生本身孩子还在上学,需要有一个比较长的售后承租周期,两方面因素影响了成交。”卖不掉手中的房源,唐亮自然就没办法买新的。“现在跟过去不一样,看不清市场,手里这套卖不掉就不敢先预订置换了。”

与唐亮不同,让何斌和同行担心的是小业主们“随心所欲”的报价。“比如地坛北里有一个一层的双南小两居,装修确实很好,之前这个户型均价大概在750万-780万元,但业主最开始挂牌的时候一定要挂到880万+。”在何斌看来,不切实际的报价后再降价反而不利于成交,更容易引起购房者的观望。“现在这套房子一个月内降了小90万元,依旧没能

成交。”

正是由于这种“想买不敢买,想卖卖不掉”的情况越来越多,何斌所在片区的库存不断攀升。“我们预估跟另外一家整体加一块,在700套左右,这个数据在今年1月是400套不到,差不多翻倍了。”

这一说法也得到金融街片区经纪人阎崇的认可。据阎崇说,其实挂牌量相较于往年同期并没有增加多少,最主要的还是去化慢了,导致库存量大幅增加。“最近成交房源较2月挂牌降了5%-10%的价格,没降价的则不好卖。”

目前北京最大的中介公司链家的前台二手房可售房源不到12万套,但知情人士透露,实际后台的库存已经突破14万套,从消化端与挂牌速度比率来看,市场的消化节奏比两个月前的巅峰时期放缓了50%。

未达到踩踏程度

不只是成交量的锐减与库存的高企,让何斌和所在区域经纪人最担心的是所在片区部分小区的集中挂牌。

“我们是一个东城与朝阳交接的区,基本两边都卖,最早是从朝阳卖了换东城上学的多,但最近就这小半年的时间,大量的东城业主开始挂牌。”

以何斌门店2月成交了3套的地坛北里为例,这个小区在过去常态化挂牌量在10套左右,其中“诚心卖”的大概占到40%,而现在挂牌数量在短短3个月内超过20套。

同样的情况也发生在其他和平里片区的“老破小”小区内。链家App显示,和平里热搜小区榜前3位的小区分别是和平里七区、和平

里五区和民旺园,挂牌量均超过20套,和平里七区和民旺园的挂牌量都达到了36套。

与地坛北里一街之隔的化工大院,虽同为典型的“老破小”小区,但因物业管理好、停车位充足,是此前这个片区购房者比较青睐的。“95平方米三居室的局长楼在这个小区过去一年都不出一套,今年一直在出,现在还同时挂了2套。”

对于如此大规模的集中挂牌以及片区库存量的高企,是否意味着“老破小”踩踏式出货的节点就到了,包括何斌在内的一线经纪人并不认同。

“目前说还过早,老破小有老破小的好。配套完善、交通便利,碰上物业好的小区,对上班族和有小孩的还是有吸引力的。”但何斌也承认,从目前的趋势看,下行趋势持续到6月已经是“板上钉钉”,未来如何要看政策怎么走。

一位行业资深分析师告诉北京商报记者,受去化因素影响,北京二手房供给量逐步增大,但目前市场状况还不能说是“供过于求”,买方市场下购房者拥有更高的“筛选权”,比对时间也要更久。踩踏式出货的前提还是要体现在房价方面,整体加大供给,房价持续走低,目前还没有达到踩踏的程度。

在王小婧看来,随着退税政策的出台以及疫情防控的放开,今年挂牌房源量上升,又恰逢新的一年的升学季,部分家长开始为孩子上学做准备,东西城由于其拥有独特的教育资源,“老破小”不会出现踩踏式的出货现象。但没有学区加持的“老破小”会面临成交周期长的压力。

北京商报记者 王寅浩

智慧杆塔“健”行 数字场景渐近

万物互联又近了一步,数字生活将再添新场景。据工信部5月25日消息,工业和信息化部等十四部门联合印发了《关于进一步深化电信基础设施共建共享 促进“双千兆”网络高质量发展的实施意见》(以下简称《实施意见》),其中提到,努力整合各类杆塔资源,建设智慧杆塔及配套设施,推进“一杆多用”“一塔多用”。

有分析认为,“全面感知”是作为新型智慧城市的一个特征,智慧杆塔作为智慧城市的神经网络,可为基于数据智能的城市管理提供实时流动的海量数据和信息,并实时将城市管理决策精准传达到城市各处,智慧城市将更加快速地成为现实。

“身兼数职”

2009年5月,深圳市公安局曾设想自行在路面上树立专门的标志杆,通过编号使其具备定位功能。从2011年开始,济南市市政部门也曾联合公安部门为路灯编制“110报警定位码”。

在2018年工信部明确提出积极推动“多杆合一”“多塔合一”之前,“一杆多用”便以这样方式出现在公众面前。如今,杆塔的用法更趋智能化,“一杆多用”“一塔多用”也将以更智能的形式服务于公众。

《实施意见》提到,努力整合各类杆塔资源,建设智慧杆塔及配套设施,推进“一杆多用”“一塔多用”。开展跨行业共享示范工程,到2025年底,各地推动相关行业重点区域、重要线路基础设施共享需求得到有效保障,逐年提高清单中共享需求满足率,形成一批典型案例并公开发布。

据悉,与传统杆塔不同,智慧杆塔是布局于城市及乡村,基于通信网络,可集成包括移动通信基站设备和物联网关在内的多种信息通信服务设备公共服务设备、专用设备、传感器等的杆、塔形态设施的总称。

科技部国家科技专家库专家周迪向北京商报记者介绍,智慧杆塔可为多种传统设备设施提供通信接入,使传统设备设施具备网

联化和智能化的条件,通过杆载网关与云平台的边云协同,将杆塔承载的多种设备设施融合成有机整体。“智慧杆塔作为智慧城市的神经网络,为基于数据智能的城市管理提供实时流动的海量数据和信息,并实时将城市管理决策精准传达到城市各处。”

对于《实施意见》中提到的“一杆多用”“一塔多用”,周迪介绍,这意味着可能会把照明灯杆、5G基站、交通信号灯杆、监控杆、路名牌杆、公共服务设施指示标志牌杆、公交站牌杆、停车诱导指示牌杆等杆件都融合在一起,加上智能化功能,“这样,就可以拥有智能照明、环境监测、公共安全、信息发布、智慧交通等功能,对智慧城市建设将起到巨大作用”。

智慧场景焕新

助力智慧城市建设,智慧杆塔已是重要支点,那么落到现实生活的方方面面,它又将如何切实地发挥作用?

商业及战略管理专家、她力量创始人&CEO卢步云告诉北京商报记者,在国家大力发展5G基站、智慧交通、万物互联的今日,“全面感知”是作为新型智慧城市的一个特征,以智慧杆塔来聚合多种信息化和智能化的设备,可将城市基础设施及海量跨地域、行业的资源和数据实现智能化整合,作为城市共享的底层数据支持,实现以数据驱动力来

全面提升路口交通安全的组织管理。

卢步云指出,其中,智慧杆塔与数字孪生结合,便可以信息空间数字化技术完成“人+车+路+网”的全息仿真映射,近乎实时地呈现和还原每辆车和行人的运动轨迹,分析并发现事件、发送预警、研判路口情况,并作出交通优化的系统决策,为车路协同的落地,提供肉眼可见的借鉴和依据。“对于每个普通人而言,则意味着可以看到更加有序的交通加速实现,出行也将不再拥堵。”

此外,根据《智慧杆塔科技前沿报告(2022)》(以下简称《报告》),民用无人机在航拍、农业、快递运输、灾难救援等领域应用空间广泛,智慧杆塔系统可为无人机规划飞行路线并提供辅助巡航,指挥无人机从起点杆塔飞往终点杆塔,并将包裹送至指定位置,向用户发送收件通知。无人机配送应用可作为物流网络的“最后一公里”延伸,用于特定区域快递包裹的无人便捷投送,节省人力资源。

不过,作为“智慧城市的神经网络”,智慧杆塔能够覆盖到的领域还将更深、更细、更远。卢步云表示,“5G+智慧杆塔”的模式可应用在社区、校园、景区等生活场景中,饰演着“末梢神经元”的角色,将多种空间场景实现无缝连接。“比如智能视频监控,根据记录自动识别阻挠可疑人员和车辆。将多媒体管理、应急指挥、智慧安防、智慧照明、电子警察等,实现一体化的物联感知体系建设,守卫市民



● 把照明灯杆、5G基站、交通信号灯杆、监控杆、路名牌杆、公共服务设施指示标志牌杆、公交站牌杆、停车诱导指示牌杆等杆件都融合在一起

● 智慧杆塔系统可为无人机规划飞行路线并提供辅助巡航,指挥无人机从起点杆塔飞往终点杆塔,并将包裹送至指定位置

● “5G+智慧杆塔”的模式可应用在社区、校园、景区等生活场景中,饰演着“末梢神经元”的角色,将多种空间场景实现无缝连接

安全舒适便利的生活。”

仍需关注安全风险

据悉,智慧杆塔的本质属性和定位是公共基础设施,其建设的首要任务是为社会生产和居民生活提供公共服务。商业化增值服务收入不是智慧杆塔建设的主要目的,但其带来的溢出效益对智慧杆塔落地建设起到积极的促进作用。

接下来,智慧杆塔的应用将延伸到生活的各个角落,与此同时,其在商业方面的溢出效应也将自然显现。周迪认为,智慧杆塔有可能带来新的商业模式,不断衍生出新业态和新模式。他指出,智慧杆塔的综合、共享不仅会给城市公共基础设施的建设模式、运营模式带来改变,更可与“数字孪生城市”“城市大脑”技术相结合,带来城市管理模式和城市运行模式的改变。

不过,在这些效益显现之前,还需要关注智慧杆塔的信息安全问题。《报告》中指出,智慧杆塔作为兼具数据采集和功能运行职能的基础设施,面临非法入侵、恶意控制、信息泄露、病毒植入等安全风险。

为此,海华永泰律师事务所高级合伙人孙宇昊向北京商报记者指出,有必要进一步完善相关法律法规,以规范政府、企业和个人在处理公众信息时的行为。如欧盟已经实施

的《通用数据保护条例》(GDPR),为公众信息提供了严格的保护。同时,政府部门和监管机构要加强对企业和组织的执法监管,要求相关企业、机构在收集、处理和使用公众信息时,必须完善内部管理措施,对于违法违规行为,依法查处和追责。

在周迪看来,在完善相关法律法规时,需针对智慧杆塔出台具体的文件,“应该出台智慧杆塔国家标准,实现由政府部门统一管理、统一协调,对于数据外溢机制进行监督,保证智慧杆塔的信息安全”。

事实上,信息安全问题早已获得业内的广泛关注。2021年12月,由中国通信标准化协会组织编制的《智慧杆塔产业与技术发展白皮书》正式发布。当时,白皮书指出,应关注智慧杆塔安全体系架构的构建,明确界定智慧杆塔各层的安全性和可靠性,对安全需求进行分级,制定平台、网关和终端设备间的安全协议,并针对不同应用场景中的安全需求进行示例和规范。

相关标准也逐步落位,2022年3月1日起正式实施的首个智慧灯杆国家标准——《智慧城市智慧多功能杆服务功能与运行管理规范》中便提出,应建立数据安全管理制度,维护数据安全;挂载设备及配套设施的各类数据应根据数据安全等级加密处理后方可传输。

北京商报记者 方彬楠 冉黎黎