



地产周刊订阅号

A1-A4

2019.4.25

小区里聚了又散的房产中介

中介经纪人之于楼市，在小区居民眼中，某种程度上更像是“晴雨表”似的存在。居住于东城和平里某小区的陈大爷笑言，“我们看楼市热不热，就看中介经纪人忙不忙”。近期，北京商报记者随机走访了东城、朝阳及丰台区域内多个小区发现，近期包括我爱我家、链家等在内的房地产中介机构经纪人，频繁出入于片区内各大热门小区，小区居民也大多反映“小区热闹起来”。

而在中介机构经纪人扎堆涌入背后，上述小区的二手房成交量及价格实际上也有所走高。虽然对比几年前的市场高点尚存一定差距，但是较比春节前热度已然回升。不过，北京商报记者近日最新调查发现，受日前中央再定调“房住不炒”的多方最新表态影响，原本表现积极的经纪人似乎在带看热情上有所退烧。



成交回暖： 热门小区扎堆涌入经纪人

“中介比居民多的日子又出现了”。近期，居住在东城区的陈大爷感慨，上一次看到中介人员扎堆出现在小区，还是在两三年前。

“两三年之前，东城区平均每平方米房价高达13万元，那个时候房价高，追涨的人也多，不过当前我住的这个小区单价10万元出头，听说比年前涨了些许，经纪人近期扎堆出现，我恍惚觉得看到了两三年前的光景。”对照当前小区经纪人活动现状，陈大爷如是回忆道。

据陈大爷表述，2019年3月以来，小区之内人气明显提升。身着统一工作制服的中介机构经纪人带着生面孔的看房人，不断穿梭于小区各个单元间带看挂牌拟出租或出售房源。“我是家里有出租房源的，近期来我家看房的租户也不少。”

有意思的是，整体楼市热度的攀升，总能点燃起各大区域中介经纪人的带看热情。

北京商报记者走访发现，在东城区和平里北街、朝阳区惠新西街以及丰台区西局的部分热门小区，成了周边一众中介门店经纪人的活跃舞台。在问及最近业绩如何时，和平里一门店经纪人笑言：“成交量挺大”，其余区域经纪人也对此表示认同，称近期带看记录明显增多。

事实上，中介经纪人扎堆涌入小区背后，是2019年春节后北京多区二手房

成交量及价格的回升。房产机构统计的春节后一个月的北京二手房成交数据，足以印证陈大爷口中的“小区经纪人带看热”。

麦田房产方面提供的数据显示，3月北京住宅需求集中释放，无论是新房还是二手房市场均表现出阶段性爆发。从交易量看，3月北京二手住宅网签量16051套，创下近一年来的次高位，环比上个月涨幅高达164%，和去年同期相比，涨幅依旧高达44%。

而在需求上升带动下，3月北京二手住宅成交均价止跌，并连续3个月温和上涨。就价格走势来看，3月麦田二手住宅成交均价环比上升0.6%，连续3个月呈现小幅上涨，和去年同期价格基本持平，但和去年5月阶段性呈现的高价相比仍下降了6%。彼时麦田房产方面认为，市场正处于“量升价稳”的理性时期。

政策刺激： 经纪人小区带看退烧

不过，中介人簇拥而至形成的热闹的小区带看场景，在4月19日后起了变化。陈大爷发现，此前经常活跃于小区内的各中介机构经纪人渐次减少，近一个月以来摆放在小区正门不远处的房源推荐牌，也不见了踪影。

“以前从小区正门进来，老远就能依稀看到经纪人摆放的房源推荐牌，不是固定放在地上某处，就是半挂在经纪人的电动车上，小区内对于房价特别关注的业主，都喜欢没事瞅瞅上面的挂牌

房源报价。”陈大爷心下纳闷，几天的工夫经纪人都跑哪里去了？近期居委会管理人员警告经纪人收回宣传牌，他们不也是象征性地收一下，然后再伺机摆出来？

后来，包括陈大爷在内的多位小区居民寻思出了个中缘由。“楼市热不热，不就是政策几句话的事儿。”大家私下里讨论，准是前阵子新闻里中央层面关于房价的讲话起了作用。

据了解，来自政策层面的最新动态是，4月19日，中共中央政治局召开会议中对“房住不炒”再次定调，此外，据新华社同日发布的新闻报道：“部分热点城市住宅销售回暖、土地市场热度回升，需引起高度关注。按照稳妥实施房地产长效机制方案确定的月度分析、季度评价、年度考核的要求，住建部对2019年一季度房价、地价波动幅度较大的城市进行了预警提示”。

“听说会议讲话一出，股市都不景气了。我不炒股，不过看经纪人的工作状况，我也能大概感知到楼市行情怎么样！”陈大爷打趣道。

需要指出的是，北京商报记者查阅多方统计数据了解到，继3月北京楼市明显回温后，4月成交量虽较比去年同期有所上涨，但环比上涨态势已然有所放缓。

来自诸葛找房数据研究中心的数据显示，截至2019年4月22日，北京二手住宅成交10028套，同比去年同期8719套上涨15.01%，环比3月同期(3月1日-22日)11436套下跌12.31%。

诸葛找房数据中心分析师国仕英表示，后期按照日均成交量600套也不及3月成交量高，可见市场购房者逐渐回归理性，谨慎入市，短时间内在无调控政策刺激下将会保持稳定运行态势。不过，4月19日中共中央政治局会议重申“房住不炒”，以及同日发布的住建部对价格波动幅度较大城市进行预警提示这两项重大事件，预计会对北京后期市场的发展有一定影响。

楼市现状： 有价无市的尴尬

在陈大爷看来，当前小区房源似乎处在一个“有价无市”的尴尬境地。“价格确实是上来了，不过近期小区内挂牌出售房屋的已经少了很多，我估摸着，接下来的实际成交应该也会受到影响。”

另外值得一提的是，看房人小王向北京商报记者表示，近期接到的中介推介房源电话明显增多。“翻看手机记录，最多一天能接到近10通中介电话。”

对此，合硕机构首席分析师郭毅指出，从近期中介动作上来看，似乎也透露出市场转冷的信号。“如果市场需求很旺盛的话，中介的工作重心应该是给业主打电话，让他们卖房；而决不是像看房人反映的那样，被中介电话多番轰炸、被催促赶紧买房。”

此外，郭毅补充称，北京二手房市场已经开始转冷，4月截至当前的成交量环比3月相同时间段已然降低，数据面上估计会在5月有较为明显的显现。

“从当前链家网在售房源量来看，大概是6万多套的规模，去年同期为不到3万套。虽然整体二手房市场的房源供应增加，但是从成交来看，也已出现了一个趋冷的态势。我了解到的中介一线经纪人最直观的感受是，春节之后北京二手房价确实有所上涨，但是不同于往年客户一听涨价，就追涨着赶紧去买房，今年客户一听涨价，大多不会跟着市场的节奏去走了，所以也能看出整个需求端相对理性和谨慎的一种心态。”郭毅分析道。

麦田房产研究院方面分析称，就北京楼市历史长周期呈现的规律来看，二手房月均交易量在1.5万套左右时，价格走势往往呈现微涨或平稳波动的局面。预计接下来，市场在走出去年下半年低迷形势并呈现复苏后，同时又难以支撑价格持续性上涨，将呈现理性态势。

北京商报记者 孟凡霞 荣蕾