

“十一”黄金周住宅成交创六年新低

杭州楼市实地走访：经纪人放假 量价全面“退烧”

“去年遍地刚需，如今一夜消失。”中国证券报记者日前走访了杭州拱墅区、西湖区、滨江区等多个中介公司了解到，在楼市调控政策收紧、房贷利率提高等多因素影响下，杭州二手房的购房需求正急剧减少。

机构监测数据显示，传统“金九银十”推盘和销售旺季也未能挽救杭州楼市“颓势”。杭州9月二手房仅成交3784套，创下2020年2月以来历史新低。“十一”黄金周杭州市区仅成交53套二手房。其中，住宅成交46套，创近六年来新低。

●本报记者 杨烨 董添



杭州拱墅区“养云静舍”楼盘

本报记者 杨烨 摄

市场冷却速度比预想快

“业主心理预期也在改变，主动降价房源明显增加，但是没办法，之前谈的客户，要不是购房资格没了，要不就不考虑了。”拱墅区一家德佑门店的经纪人吴亚洲对中国证券报记者表示。

吴亚洲在杭州从业近十年，这是他近三年第一次在“十一”黄金周放假。“真的没人看房了，信贷、限购严控下，市场的冷却速度比预想的还要快。”他感慨道，现在买卖双方观望情绪都很浓，如果源头不放松，杭州二手房行情将继续下行。

从机构数据看，“金九银十”似乎没能挽救杭州楼市“颓势”。据不完全统计，杭州9月二手房仅成交3784套，是自去年2月以来的历史新低。10月以“黄金周”开局，跌势依旧，“十一”黄金周杭州市区仅成交53套二手房。其中，住宅成交46套，创近六年来新低。

尽管目前各大平台的挂牌价仍居高不下，但部分热门板块的次新房和学区房实际成交价格已出现大幅下跌。以此前的学区房明星楼盘“耀江文鼎苑”为例，10月6日成交了一套136平方米的房源，均价为60076元/平方米，在小区近一年成交房源中，低于61000元/平方米的仅有3套。另一个曾经6万人摇的红盘“西溪公馆”，10月8日有中介发布房源，总价急降180万元。

一位刚刚签约购买拱墅区“养云静舍”楼盘二手房的邓女士告诉

中国证券报记者，同户型和楼层的房子在贝壳的挂牌价曾高达1300万元，每平方米高达10万元，现在房主降价到1100万元。最终，她以1000万元价格成交，每平方米大概7万元左右。据了解，该楼盘处于申花板块核心位置，也是刚交房不久的次新房，此前一直热度很高。

房价回落还将持续

相比惨淡的二手房来说，新房登记和摇号情况也出现“冷热分化”。数据显示，杭州9月共有58盘10842套房源登记摇号，共有38498组家庭入围摇号，平均中签率为28%。其中，有8盘触发社保入围，檀映里和薄荷芸邸更是触发了有房产188个月的顶格社保。与此同时，流摇楼盘高达25个，占总量近一半，原来不少限售的板块，也迈入了流摇的行列。比如，丰收湖板块的长胤之宸。

“面对严格的政策，无论是新房还是二手房，杭州楼市正在逐步吹掉泡沫，回归理性，这个趋势还将持续。”有房产观察人士指出，杭州新盘的供应量本身就很大，很多房子并不稀缺，加上前两年投资客都是因为价格倒挂才去杭州炒房，等限售期限一过，就会先后踩踏出货。如果碰上行情不好，二手房可能还会形成降价潮。

与新房联系紧密的土地市场方面，10月11日，浙江省杭州市规划和自然资源局公告，17幅土地终止出让，意味着原有31幅地块缩减至14幅，距离此前规定的截止报价时间仅

剩下1天。

此前，杭州对第二批集中出让地块的竞拍条件进行了调整，竞买人须具备一年以上开发资质；同一集团成员企业不得同时报名竞买（或联合竞买）同一地块，除“竞品质”地块，同一集团成员企业最多参与5幅地块竞买。土地竞价规则也有变化：一般地块溢价率上限由20%调为15%，“竞品质”试点地块溢价率上限由10%调整为5%。

落户政策全面收紧

值得关注的是，曾经为了吸引人才而制定的宽松落户政策也在全面收紧。10月9日，杭州公安官微发布《关于调整杭州市大学毕业生落户政策的公告》。公告称，经市委研究同意，落户政策调整为具有全日制普通高校本科以上学历者，在杭州市区落实工作单位并由用人单位正常缴纳社保的可以落户杭州市区。全日制普通高校博士研究生学历者，可享受“先落户，后就业”政策。

与原来的大学毕业生落户政策相比，取消了大专生落户，落户门槛变为本科生。硕士以前享受的“先落户，后就业”政策取消，现在与本科生同等待遇，需先工作后落户。随落户调整政策一起发布的还有大学生补贴和租房补贴调整政策。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，此次相对收紧的落户政策和此前杭州新落户人员炒房等现象有很大关系。此前杭州人才政策相

当宽松，这也使得各类人才通过落户的方式进入杭州，进而获得了购房资格。类似情况下，杭州楼市炒作比较明显。此次杭州对于此类人才政策进行了堵漏，适当收紧，能够更好地配合房地产政策的推进，对于稳定市场发挥积极的作用。从实际经验来看，此类政策将有助于规范各类购房行为，各类通过违规落户而骗取购房资格的操作将会减少。

自2017年开始，杭州推出了一系列人才落户鼓励政策，一直都是人口流入的热门城市。国家统计局近日公布的《经济社会发展统计图表：第七次全国人口普查超大、特大城市人口基本情况》显示，根据第七次全国人口普查数据，按照城区人口排序，全国现有超大城市7个，特大城市14个。杭州是14个特大城市之一。从房价角度看，杭州房价位居14个特大城市之首。

“持续高速增长的人口成为杭州楼市的助力，同时也增加了购房需求，这也是近几年杭州楼市高温不下的原因之一。”一位业内人士对记者说，因为杭州楼市火爆，新房和二手房价差很大，也存在一些来落户专门为了买房的“炒房客”，一系列政策的收紧，会把杭州楼市的泡沫逐步挤压出去，让真正需要住房和改善的市民能够以合理的价格买到房子。

不少市场人士认为，落户政策的调整将进一步调低杭州楼市的预期，加剧杭州楼市的下行。但从长期来看，对杭州的长远发展有利，可以吸引更多高层次人才。

前三季度楼市持续降温 四季度将进一步回归理性

●本报记者 武卫红

在中央及地方调控政策持续加码影响下，前三季度全国楼市逐步回归理性。三季度新房、二手房价格涨幅进一步趋稳，土地市场明显降温，溢价率下滑明显。机构预测，四季度房地产调控依然偏严，短期仍将面临调整压力。

房价涨幅进一步趋稳

中国指数研究院最近公布的百城价格指数显示，前三季度全国百城新建住宅价格累计涨幅较去年同期收窄0.05个百分点至2.41%。其中，三季度价格涨幅较二季度收窄0.22个百分点，较去年同期收窄0.48个百分点。9月，百城新建住宅均价为16175元/平方米，同比上涨3.40%，较上月收窄0.11个百分点；环比上涨0.14%，较上月收窄0.06个百分点。百城环比下跌的城市数量增加3个至33个。

相比之下，二手房市场降温迹象更为明显。三季度，百城二手住宅价格同比上涨0.91%，涨幅较二季度收窄0.58个百分点。同时，9月百城二手住宅连续5个月收窄，且收窄幅度呈扩大趋势。此外，价格环比下跌的城市数量增加13个至43个，下跌城市数量为年内最高。

业内人士表示，三季度全国热点城市二手房市场调控持续收紧，“二手房指导价”“信贷收紧”等调控政策不断加码，导致二手房市场价格持续下跌，预计后续将保持稳中微跌走势。

成交规模继续下滑

据中指数据初步统计，三季度50个重点城市商品住宅成交面积同比下降约18%，整体成交规模低于近5年同期平均水平。其中，9月重点城市商品住宅成交面积环比下降5.6%，同比下降24.6%。

物管行业并购潮涌 龙头企业加速“跑马圈地”

●本报记者 齐金钊

近期，以万物云、碧桂园服务为代表的龙头物业管理企业连续抛出多起大宗并购。业内人士表示，国内房企争夺物业资产的浪潮正趋活跃，规模效应下新一轮行业“洗牌”正在袭来。

并购案例频现

10月8日，财信发展发布关于出售股权资产的公告，拟将2.1亿元出售旗下物业公司安徽诚和100%股权至碧桂园服务。公开资料显示，这是碧桂园服务近一个月来发起的第三起并购。

9月28日，碧桂园服务公告，公司同意收购邻里乐控股100%股权，收购事项的总代价最高不超过33亿元。据了解，邻里乐控股为彩生活服务的核心资产，包括万象美物业、长白山旅游度假区物业、开元国际、开际商业、万象美住宅、花霄物业及北京万象美。9月20日，碧桂园服务公告，公司拟以不超过100亿元收购富力物业。

碧桂园服务加速“跑马圈地”并不是行业里的个案。事实上，在地产开发业务经营承压叠加规模效应驱动下，龙头物业管理公司正掀起一场并购浪潮。

8月5日，阳光城发布公告，以阳光智博100%股权投资万物云（原“万科物业”）并换取其4.8%股权。此外，双方保留合作身份进行资源互换，通过成立合资公司承接未来新增交付的项目。

今年9月中旬，万物云宣布，伯恩物业加盟万物云生态家。据悉，伯恩物业管理面积超7000万平方米，是福建地区规模最大的物业公司之一。随着伯恩物业的加盟，万物云旗下住宅物业品牌在一二线城市布局将进一步提升。

对于此次收购，万物云方面告诉中国证券报记者，公司正通过产业赋能、人才融合的方式，横向整合行业

内从各梯队城市来看，三季度，一线、二线和三线代表城市商品住宅成交面积同比均下降。其中，三线代表城市同比降幅最大，为31.3%。分区域看，三季度，珠三角代表城市商品住宅成交面积同比下降43%，较2019年同期下降16%；长三角代表城市商品住宅成交面积同比下降7%。

近期房企销售额持续下滑也与此相佐证。易居研究院数据显示，9月，TOP30房企单月销售金额为5677亿元，环比下降8%，同比下降35%，环比降幅有所扩大。从企业表现看，9月销售金额环比上升的企业仅有绿城、阳光城。

土地市场降温明显

截至9月底，全国已有广州、深圳、成都、苏州、沈阳等15个重点城市完成第二批土地集中出让。中信建投证券研报数据显示，15个重点城市第二轮集中土地拍卖的平均溢价率为4.9%，较首批22城16.8%的平均溢价率减少11.9个百分点。此外，第二轮挂牌土地共700宗，流拍及中止交易数量达206宗，流拍及中止交易率达到29.4%。

中信建投研报显示，上半年房地产行业整体结算毛利率和归母净利润率均下滑，同时房企的融资环境并不乐观，因此下半年房企投资普遍趋于谨慎，大部分企业拿地策略较为谨慎，仅部分规模房企表现较为积极。

从全国情况看，根据中指院数据，三季度全国300城住宅用地共成交1.6亿平方米，同比下降46.9%，土地出让金额为8623亿元，同比下降36.6%。

机构预测，最近央行在季度例会上提出“维护房地产市场健康发展，维护住房消费者的合法权益”，释放出四季度信贷政策可能有微调的信号，将对稳定市场预期和提振市场信心起到积极作用。但整体看，政策环境仍较为严格，短期市场仍面临调整压力。

内的同业企业，通过数字化、标准化、远程化的物业管理新标提升行业水准，并通过与异业企业的战略合作关系，实现未来业务的规模化增长。

同样是在9月，龙湖宣布，公司旗下龙湖智慧服务集团向九龙仓集团收购其旗下中国内地部分物管企业100%股权，并已达成交易协议。

市场潜力巨大

中指研究院统计数据数据显示，2021年三季度，物业服务企业间发生并购案例近30宗，并出现了刷新行业纪录的百亿级大型并购案例，物业管理行业集中度提升速度或将超预期，行业加速进入洗牌阶段。

从宏观指标来看，国内物业管理行业近年来稳步发展，展现出较大的市场潜力。经测算，2021年年末行业在管面积约为351亿平方米，行业总营收超1.3万亿元，近5年复合增长率分别为9.2%和14.5%。到2025年，物业管理行业在管面积预计将达430亿平方米，行业总营收突破2万亿元。

对于当前物业管理行业兴起的并购趋势，兴业证券物业管理行业分析师宋健认为，头部物业管理企业正在抓住窗口期，加快收购整合步伐。房地产行业的政策调控已进入常态化阶段，板块内部分化会持续进行，出售物管板块会成为中小地产公司融资纾困的选择之一，下半年现金流充足的上市物企有望获取更多收购机会。

中指研究院物业事业部常务副总经理牛晓娟认为，对于具备充足现金储备的头部物企而言，通过收购优质资产，可以高效、高质的促进企业管理规模、服务质量和经营效益的提升，是整合优质资源，筑高企业“护城河”的绝佳历史机遇。对于中小物业公司而言，面对当前的市场机遇，或许IPO不再是企业做大的唯一路径，头部企业的竞赛为中小物业公司企业提供了一条全新的退出道路，而聚焦当下，修炼内功放大企业自身价值显得尤为重要。

拓宽服务领域 物业公司“盯上”非住宅业态

●本报记者 张军

在物业行业规模并购加速的同时，愈来愈多的物业公司开始扩展非住宅业态，丰富服务领域，寻找新利润增长点。同时，各地政府和物业管理协会陆续下发行业规范条例。机构认为，“优质低价”的服务模式或可有效提升物业公司经营效益。

发力非住宅业态

金融街物业日前公告，公司通过控股子公司北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司与合作伙伴北京冠宇物业管理有限公司设立一家合资公司。合资公司计划接管多个物业管理项目，项目业态为国家级文化创意产业园区、办公楼、文化创意空间、文化消费体验街区等。

9月25日，第一服务控股与浙江中地奥通控股集团集团有限公司就杭州市临安安远浙院农创城项目达成合作，双方将在社区生鲜团购、物业管理等方面开展合作。

61%为非住宅业态，还通过收购深圳深兄环境有限公司首次布局城市服务赛道。公司表示，物业行业的边界正在不断扩宽，客户基础持续扩大，客户类型持续丰富。从增量走向存量，越来越多的业主愿意为好服务付费。从住宅走向非住宅，客户类型也更加丰富。巨量市场将为物管行业的发展提供强有力的保障。

世茂服务执行董事兼总裁叶明杰表示，城市服务业务首次成为世茂服务四大业务板块之一，代表了公司发展城市服务业务的决心。“世茂服务将城市服务视为业务增长新战略引擎，规划城市市政服务管家、城市资产经营助手、城市发展合作伙伴等三重定位，已经形成市政设施提升运营、城市综合治理、城市空间资源运营、城市智慧化平台、城市更新服务等五大产品体系。

碧桂园服务表示，公司正重构全新城市服务系统，通过“城市治理智库联盟”“城市服务生态联盟”“城市服务合伙人计划”等战略举措，开启城市服务全新生态建设。未来，碧桂园服务将联合生态伙伴为中国新型城市治理进程赋能，在城市服务领域共同开发市场、多元渠道发展；继续把握城市发展机遇，进驻具有战略性区位优势的城市，深化城市服务布局，秉承“服务，让城市更美好”的理念，从服务城市、运

营城市到经营城市，提升城市服务水平，携手共进，共创美好未来。

“物业公司在做强做大基础物业服务同时，大力拓展高毛利的非住宅物业，以扩展新的利润点，实现持续发展。”中指物业事业部副总经理牛晓娟表示。

申万宏源认为，我国物业管理行业同时兼具准公共服务、消费、资产管理三大属性，同时兼顾政府、居民和业主三大主体利益，形成政府、居民、业主、物管四方共赢局面，这种合作共赢格局将奠定行业更大的发展空间。

促进行业发展

相关规范和标准助力行业发展。《中国物业管理协会团体标准管理办法（试行）》提出，在各有关单位自主申报的基础上，经协会组织立项评审会，最终确定物业服务收费信息公示规范、绿色物业管理导则、物业服务规范3项团体标准立项。

武汉市日前发布《武汉市居家和社区基本养老服务提升行动项目实施方案》，要求到2022年2月底前，全市建成家庭养老床位不少于5300张，服务人数不少于1.1万人。

8月19日，上海市发布《关于推动

形成按质论价、质价相符、优质优价物业服务市场价格机制的指导意见》，提出下一阶段工作目标：全市每年至少完成500个质价不相符的住宅小区物业服务价格调整；至2023年底，三年累计至少完成1500个住宅小区物业服务价格调整，住宅物业管理领域低质低价、质价不相符现象基本消除。物业服务价格市场调节常态化长效机制逐步完善，“按质论价、质价相符、优质优价”的物业服务市场价格机制基本形成。

光大证券房地产行业首席分析师何细南认为，未来物管行业的增量将不仅体现在规模的扩张，“优质低价”的服务模式可以有效提升物管公司的毛利率水平。

牛晓娟告诉记者，早前相关规定对物业管理方面按照合同约定、公示收费标准等内容已有规范。近期下发的《住房和城乡建设部等八部门关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》从具体层面进行再次规范，将有利于规范物业管理市场，进一步促进行业发展。

颇受关注的是，日前下发的《国家标准化发展纲要》提到“健全住房标准，完善房地产信息数据、物业服务等。”业内人士认为，该提案叠加各地政府和物管协会相关规范，将进一步规范行业，促进行业高质量发展。