

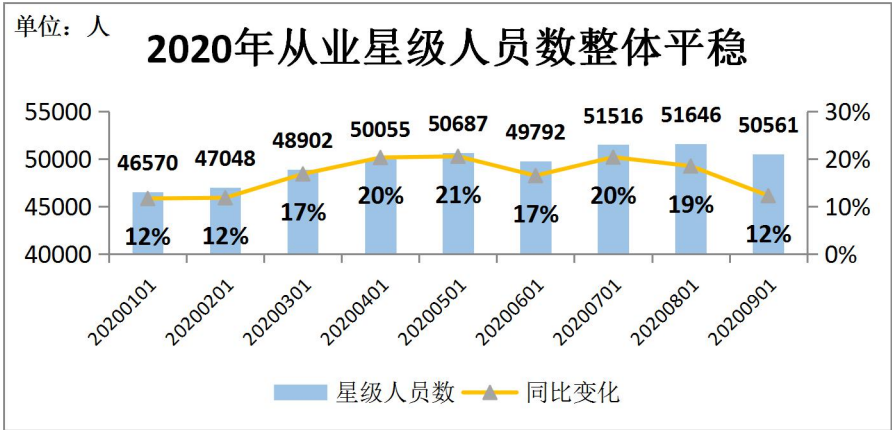
新人入行意愿持续下滑，未来从业人员队伍或将经历“洗牌”

对于 7·15 新政的观察，大家最为关心的就是市场所受到的影响。事实上，在短期内，二手房成交量的确经历了一轮剧烈的波动下滑态势，根据深房中协统计，8 月份我市二手房网签量（含自助网签）共计 7178 套，环比 7 月网签量（含自助网签）大幅下滑 66.3%，同比去年 7 月份下滑 12.6%。光从二手房的网签量下滑幅度，就能窥探出新政对于市场降温的效果立竿见影。成交量的短期剧烈下滑还只是新政对于行业的第一波冲击，而深房中协根据以往经验总结和推断，新政的影响总体上遵循着“循序渐进”式规律，即随着时间的推移，成交量将逐渐摆脱短期内大幅波动下滑的行情，并逐步进入买卖双方观望与深度博弈的阶段，这个阶段，市场成交量总体会长处于低位徘徊态势，而这个时间周期大概需要 2 至 4 个月甚至更长的时间体现。

一、从业人员 3-7 月份总体保持稳中有升态势

随着市场步入深度调整期，行业整体状况，特别是对市场周期波动最为敏感的群体——房地产中介人员的从业状态也将会随之发生变化。根据深房中协统计，8 月份我市星级经纪人员 50561 人，环比 7 月份的 51646 人，下滑 2.1%，总体上看还算平稳，但从月度走势分析，今年 1 至 8 月份，

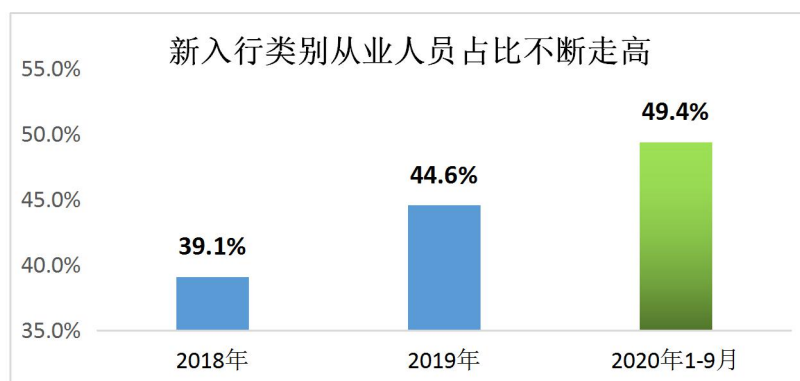
除年初 1 月份春节与 2 月份疫情停工期间，星级经纪人员数量总体处于相对低位外，随着复工复产的推进，从 3 月份开始（5 月份星级经纪人员的下滑，主要因星级经纪人员的星级周期集中到期，需办理续期存在一定空档期所致，为结构性因素）至 7 月份，我市星级经纪人员总体保持稳中有升的态势（见下图）。



（数据来源：深房中协中介标准指数）

二、上半年行情好于预期，吸引大量无经验人士入行

众所周知，今年行情较为特殊，随着 3 月份复工复产的有序推进，以及二季度，楼市行情的快速回暖，甚至局部出现过热的现象，导致虽总体宏观经济尚处艰难恢复的时期，但我市房地产中介行业的总体行情要普遍好于预期，这在一定程度上吸引了不少社会上无行业经验的“小白”涌入房地产中介行业，导致今年我市房地产中介行业新入行从业人员的比例较往年有明显上升（见下图）。



（数据来源：深房中协中介标准指数）

三、新政对行业的后续影响开始显现，“新人”入行意愿有所下滑

正如前文所述，新政对于行业的总体影响遵循“循序渐进”的规律，即最先受到冲击的是市场成交量的短期剧烈下滑，其次，随着时间的推移，新政的影响会逐渐向行业渗透，这一特征，在星级从业人员新人占比变化方面，已有所体现。

根据深房中协统计，进入从5月份（1月份由于延续去年“豪宅税”新政，导致行情较活跃），我市星级经纪人员“新人”的占比是复工以来最高点，达到56.7%，但随着新政靴子的落地，市场成交量迅速降温，对于以成交佣金作为最主要经济收入的经纪人而言，承压不小，因此，自进入7月份后，星级经纪人员的新人占比开始呈现持续性小幅下滑态势（见下图）。



（数据来源：深房中协中介标准指数）

四、未来行业从业人员或将经历“大浪淘沙”

随着新政效应的持续发酵，就市场成交量而言，或将长期维持在低位小幅波动的范围内运行，而对于此前大量涌入的“新人”而言，由于行业经验、客源、房源的积累是其短板，这种行情的持续，必定会为其带来不小的生存“挑战”，对此，深房中协预测，未来，如在调控政策导向不发生大的变化前提下，我市星级从业人员的规模或将经历一场“大浪淘沙”，星级人员从业总体规模或将呈现出一定程度的减少，全行业也应对此要有所心理准备与应对。