



中介行业良性迭代 护航滨州安居市场

——新业态转型升级,开启专业诚信优居新征程

□晚报记者 时晨

当下,滨州住房租赁市场正经历一场全方位变革。租客需求迭代、小区配套提档、物业服务转型、中介行业洗牌,市场彻底告别“重价格、轻体验”的粗放模式,向着优居、诚信、规范、便民的方向稳步前行。记者实地走访租客、物业从业者、房产中介、行业管理人员,探寻滨州租房市场的新变化、新气象。



中介告别赚信息差 诚信专业立得住脚

租房市场的变革,同样深刻影响着传统房产中介行业。早些年,租房信息不透明,行业准入门槛低,部分中介依靠信息差牟利,低价引流、夸大房源、收费模糊等乱象频发,行业口碑参差不齐。如今网络信息公开透明、房源供给充足,加之市民维权意识增强、监管持续收紧,虚假房源、隐性收费、欺骗引流等套路彻底失去生存空间。“现在同行之间不再比拼谁掌握更多房源和客户,而是拼诚信、拼专业、拼服务。”从业十多年的中介耿先生说。

“整治不是打压行业,而是淘汰违规经营的机构,扶持守法诚信的正规机构,让专业服务成为行业主流。”相关部门工作人员介绍。经过市场与监管的双重洗礼,滨州正规品牌中介已建立标准化服务体系,房源实景核验、价格公开公示、收费明码标价、合同规范统一,同时提供完善售后。

结合市场现状与政策导向,当前滨州房屋租赁中介行业呈现三大清晰发展趋势。一是经营透明化,全程信息公开,杜绝隐瞒、套路与隐性收费;二是服务精细化,服务从单次带看,升级为覆盖租住全周期的安居服务;三是发展合规化,持证上岗、规范签约、经营备案成为行业标配。

受访业内人士表示,未来滨州住房租赁市场的竞争,将彻底转向服务、环境、安全、综合体验的比拼。优质的小区配套、贴心的物业服务、规范的中介服务相辅相成,共同推动租住品质持续升级。全市住房租赁行业也将坚守规范、透明、专业、惠民的发展核心,不断优化服务、补齐短板,助力住房租赁市场平稳健康发展,让广大市民、青年人在滨州租得安心、住得舒心。

租房不再只求落脚 品质体验成首选

“以前租房就图便宜,能住就行,现在不一样了,物业服务好不好、小区安保如何、生活是否方便,都是我要考虑的。”在市区租房的年轻市民李女士向记者坦言。

记者发现,如今租客群体的消费观念已然重塑。老一辈租客更看重租金高低,而当下主流的青

年租客、新市民,将安全管理、物业服务、园区环境、便民配套放在第一位。小区保洁是否及时、安保是否到位、房屋维修响应速度,直接影响租客的租住选择和续约意愿,单纯的低价竞争逐渐失去市场,品质比拼成为行业新主流。

居住体验的差距,在

新旧小区之间表现得尤为明显。滨城区万达商圈、渤海十八路等片区的次新小区,实行封闭式管理、人车分流,24小时安保值守、公共区域常态化保洁、园区绿化养护到位。“哪怕每月多花一两百元,住得安心又省心,我愿意长期租住。”租客张先生告诉记者。这类品质小区房源空

置率低、续租率居高不下。

反观城区部分开放式老旧小区,租金门槛较低,适合预算有限、短期过渡的务工人员,但短板也十分突出:缺乏正规管理、设施老化、维修滞后、环境杂乱,租客流动性大,很难形成稳定租住氛围。

智能设施全覆盖 物业服务破解租住痛点

随着城市更新工作持续推进,滨州新建住宅小区智能配套逐步普及,智能门禁、全域监控、电动车充电桩、健身场地、规范停车位等硬件设施实现全覆盖。“出门通勤离不开电动车,小区有充电桩特别方便。全方位监控和门禁系

统,也让我们租客住得更踏实。”青年租客小王说道。完善的硬件配套,既提升了居住便利度,也筑牢了安全防线,让品质房源形成“好环境——好口碑——高出租率”的良性循环。

房屋报修难、多方推

诿,曾是租客普遍吐槽的难题。“房子漏水、电路出问题,找房东推、找物业拖,维权都找不到门路。”不少租客道出过往困扰。

如今正规小区物业建立起日常巡检、线上报修、闭环维修的完整机制。某小区物业负责人介绍:“只

要租客提交报修申请,工作人员会第一时间上门处理,小问题当日解决,复杂问题明确时限,全程跟进反馈。”及时高效的物业服务,有效化解租住矛盾,实现房东、租客、物业三方共赢。

“物业+租房”模式走红 凭诚信圈粉

从城市的发展来看,物业管理承担着服务居住人群、维护公共秩序、管理建筑物的重要任务,其管理水平的高低,直接影响城市环境、城市容貌和城市形象;另一方面,从群众的需求来看,物业管理作为住宅小区管理、社区建设的重要组成部分,越来越受到广大群众的重视,物业管理水平的高低影响着群众的切身利益。

近两年,“物业兼做租

房服务”成为滨州租赁市场的新业态。本土多个小区物业也试点依托正规平台开展房源托管、租赁服务。业主将空置房屋委托给物业后,从带看、协助签约、收租,到日常维保、纠纷调解,基本可以做到由物业一站式服务。

谈及为何选择物业租房,受访租客和房东看法高度一致。“物业就在小区里,房源真实可查,不会出现虚假宣传,收费也明

白白,没有乱七八糟的套路。”租客刘先生说。业主赵女士则表示:“把房子交给物业托管,不用自己费心带看、催缴租金、处理维修琐事,省时又省力。”

据了解,物业租赁服务收费普遍低于传统中介,且依托地缘优势,信任度更高。不过,走访中也发现部分小型物业存在租赁业务专业度不足、跨小区房源储备少、合同签订不规范等问题。对此,行

业监管人员表示:“目前我们正引导‘物业+租赁’业态规范发展,明确相关业务合规标准,护航新业态健康成长。”按照《滨州市住宅物业管理条例》要求,各正规小区严格落实租客登记、访客管理、安全巡查等制度,从严管控群租、私改房屋、违规用电等行为,从源头规避安全隐患与租赁纠纷。