

配套政策未落地、装企服务未升级

公积金扩围下存量房翻新需求有待释放

随着新修订的《住房公积金管理条例》正式施行,广州等多地陆续将公积金提取范围扩大至装修用途。业内普遍认为,此举将带动家装消费,尤其是存量房翻新需求。不过,新快报记者走访发现,由于地方配套政策尚未落地,部分消费者仍持观望态度,相关企业的业务咨询量也暂未出现明显变化。业内人士同时提醒,待政策落地后,家装企业还需在客户服务、交付等方面进一步提升。

■新快报记者 梁茹欣

■多位家居行业从业者表示,新房业务量已很少,当前市场以二手房翻新为主。新快报记者 梁茹欣/摄

1 多城公积金可用于装修 广州额度标准拟为1300元/㎡

9月20日,新修订的《住房公积金管理条例》正式施行,公积金提取新增“装修自住住房”等情形。

几乎同一时间,广州、深圳、佛山等地开始落地住房公积金新政,提取范围进一步放宽。9月18日,广州住房公积金管理中心发布了《关于优化住房公积金提取政策的通知(征求意见稿)》(简称“意见稿”),同样将公积金提取范围拓宽至装修用途。

意见稿明确,缴存人装修本市行政区域内自住住房的,可以根据实际情况选择以下任一方式一次性提取本人住房公积金账户余额,同一缴存人再次以装修申请提取需间隔满10年:一是,提供具有建筑工程装修装饰专业承包资质企业开具的

房屋装修发票的,每套住房提取总额不超过发票金额,且不超过房屋建筑面积×1300元/㎡。二是,无法提供具有建筑工程装修装饰专业承包资质企业开具的房屋装修发票,但持有住房满10年以上的,每套住房提取总额按房屋建筑面积×500元/㎡标准核算。

若以100㎡住房为例,按第一种方式最高可提取13万元(不超过实际发票金额和本人账户余额);按第二种方式则最高可提取5万元。

新快报记者梳理发现,各地住房公积金装修提取政策存在一定差异,主要体现在房屋年限、提取额度及计算方式、提取次数、是否要求提供装修发票等方面。以广东各城市为例,深圳市住房公积金管理

中心日前公示的征求意见稿规定,申请提取公积金用于装修提取额度不超过25万元。其中,提供房屋装修发票的,提取金额不超过发票金额;无法提供发票的,可按装修住房实际支出申请提取,但不超过住房建筑面积×1800元/㎡。

佛山公积金新规明确,可自取得不动产权证书满8年后申请提取一次住房公积金,装修提取额度按1500元/㎡计算,最高可提取21万元。东莞则设置了房屋最高核算建筑面积144㎡,装修提取定额标准为1500元/㎡。

上海易居房地产研究院副院长严跃进告诉新快报记者,目前来看,全国至少有30个以上城市已出台公积金提取政策。

一周资讯

坚朗五金董事长白宝鲲卸任

坚朗五金10月20日晚间公告称,公司创始人、实际控制人白宝鲲因个人身体原因辞去董事长、董事、总裁等职务,其妹白宝萍接任董事长兼总裁,其子白晓获补选为非独立董事候选人,家族内部完成权力交接。

林氏家居IPO辅导已近五年

近日,林氏家居披露IPO辅导工作进展第十九期报告。报告显示,其前员工合作商、第三方回款两项内控问题已整改,仍在推进募投项目立项。从2021年启动A股上市辅导至今,林氏家居IPO辅导期已近五年。

千年舟冲刺北交所拟募资11.59亿元

10月16日,千年舟发布公告称,公司召开第二届董事会第二十三次会议,审议通过申请向不特定合格投资者公开发行股票并在北交所上市的议案。募集资金拟用于西南千年舟智能制造基地及运营中心项目、山东千年舟智能制造基地及仓储运营中心项目等,合计11.59亿元。

(梁茹欣 据公开信息整理)

2 有望撬动千亿元消费增量 二手房翻新已成市场主流

此前,住房公积金的提取用途限于“建造、翻建、大修自住住房”,普通装修并不在可提取范围内。多位家居行业从业者向新快报记者表示,正因如此,以往不少消费者会选择装修贷;也有消费者因已办理房贷,不愿再叠加贷款而推迟装修计划。

如今,这种情况将会有所改变。伴随着地方公积金新政落地,消费者用于装修的资金来源将更加灵活,相当于多出一笔可支配资金。严跃进表示,这对装修业务具有积极促进作用。当前公积金资金较为充裕,存在可使用的窗口期。公积金资金流向家装消费端,将为家装市场带来业务增量,并形成明显的资金支撑。在此过程中,正规经营、尤其是能够提供发票的专业家装公司,有望获得更多业务。

政策出台背后,家装市场正从新房装

修向存量翻新迁移,存量装修需求基数庞大。星艺装饰广州公司总经理凌峰向记者表示,就广州装修市场而言,目前90%以上为二手房装修。这一趋势与上市公司披露情况相印证。欧派家居在2024年年度股东大会上透露,目前公司在不少城市的旧房业务占比已超过五成,尤其是一二线城市;索菲亚在2023年年报中披露,在北京、上海、广州、深圳等城市,存量房客户占比已超过一半。

从政策设计看,各地公积金装修提取政策明确要求不动产权证满一定年限,恰好将这笔资金引向存量翻新赛道,有望与存量翻新趋势形成共振,为家装市场注入增量资金,直接拉动需求。

那么,市场空间究竟有多大?有证券机构在今年8月发布的一份研报中,基于

缴存余额和提取渗透率做过一组测算:在谨慎、中性、乐观假设下,提取公积金用于装修需求有望拉动增量消费额为423亿元、1587亿元、4513亿元,对应2025年全国建材家居零售额14411亿元的3%至31%。即便按最保守的423亿元测算,也相当于从存量市场中切出一块可观的增量蛋糕。

艾媒咨询CEO张毅接受新快报采访时亦给出相似的观点,“我们判断,公积金装修提取每年有望对家居消费形成约1600亿元至1800亿元的增量拉动。过去随着房价下探,购买新房的动力并不是那么强,但对于有装修需求的家庭而言,真实需求其实是在上扬的。这一金额对建材家居零售总额的占比大概在12%至15%之间,属于结构性的、同时也是温和的提升作用。”

消费者在居住中改造,对噪声、垃圾和工期更敏感,交付出问题易引发差评投诉。

张毅表示,企业仍需在几个方面发力。一是产品,针对小单交付的家庭或客户,模块化、标准化产品至关重要;二是价格,做到透明以降低信任成本,并提高售后保障;三是数字化,设计、客户服务和交付等环节的数字化能力都很重要。旧改讲究“短平快”,数字化响应能力是企业适配新需求的关键,不仅关乎此次公积金政策,未来也同样重要。

3 存量家装蛋糕“难啃” 企业服务能力亟待提升

不过,新快报记者采访多位来自家装、定制等不同行业的从业者时了解到,受地方政策尚未正式落地影响,目前部分消费者持观望态度,业务咨询量暂无明显变化。对此,凌峰表示,尽管短期业务尚未明显变化,但“对装企来说肯定是利好,对想装修又不想买房的人来说也是好事。但具体利好到什么程度,目前更多只能从预期上感受”。

张毅指出,实际效果与各地细则的执行门槛、市场容量和需求紧密相关。部分

地方会实行凭发票核定以及要求水电改造完成等,这在某种程度上也会对资金释放效率产生一定影响。另外,微改、局改的客单价相对较低,利润也比较薄,企业承接这类业务的意愿强不强,也是一个问题。

实际上,为撬动存量家装需求,不少家居企业近年推出微改、局改、快装等旧改产品套餐,却面临“看得见蛋糕,难啃下来”的窘境。以局部翻新为例,不少品牌只供柜体、缺乏施工管控,门店零散找工人又导致水平参差、工期难控、返工率高;

扫码了解更多
“极智家”资讯