

## 房产超市的市场功能研究

### ——以成都市场为例

上海易居房地产研究院副院长 严跃进

2025年06月19日

建立房产超市是最近两年各地楼市销售和去库存的重要配套举措。无论是开展城中村改造相关工作，还是系统推进去库存工作，都能发现各地在积极搭建房产超市。本报告以近期成都案例为例，系统分析房产超市的市场功能，也为后续“更大力度推动房地产市场止跌回稳”提供新的启示。

## 一、房产超市的定义和特征

### 1. 定义

房产超市是指将各类房产项目（包括新建商品房、二手房、租赁房源等）、房地产相关服务（如金融贷款、法律咨询、装修装饰等）集中在一个场所或平台上，为购房者、租房者等提供全方位和一站式服务的综合性房产交易平台。

房产超市打破了传统房产交易中信息分散、交易环节割裂的局面，通过整合资源，提高了交易效率，并降低了交易成本。从历史发展来看，随着房地产市场的深度调整，传统交易模式逐渐暴露出信息不对称、交易流程繁琐、供求匹配效率低、政策吸收效果差等问题。房产超市作为一种新兴的房产交易模式，其整合资源、优化服务的功能，本质上与当前国家提及的“更大力度推动房地产市场止跌回稳”高度匹配。

### 2. 和传统交易模式的区别

这里我们将房产超市和传统房产交易模式进行对比。应当认为，房产超市虽然是一个有形的市场，但其本质上也是一种交易模式。这种交易模式，更好契合了当前房地产市场的新形势和新需求。

表 1：房产超市和传统交易模式的区别

对比项目	房产超市	传统交易模式
资源整合程度	高度整合各类房产资源及相关服务，如新房、二手房、租赁房源、安置房及金融、法律、装修等配套服务	资源分散，各类房产信息及服务不集中，需购房者自行多方收集
交易效率	一站式服务，交易流程简化，购房者可在同一平台完成从选房到签约等大部分环节	交易环节多，涉及多个主体，流程繁琐，购房者需在不同机构间奔波
房源特征	房源真实性较高，且往往是有较高价格折扣或较为优质的房源项目入驻	各类房源混杂
信息透明度	信息集中展示，透明度高，购房者能快速获取全面准确的房源及相关服务信息	信息分散，获取难度大，部分信息可能存在不对称、不准确或虚假的情况
服务范围	涵盖购房、租房、金融、法律、装修等多方面服务，满足购房者多样化需求	服务单一，主要侧重于房源销售，配套服务不完善
客户体验	提供便捷、高效的购房体验，节省时间和精力	客户需多方奔波，体验较差，容易产生疲惫和不满情绪

资料来源：网络公开信息、易居研究院

## 二、成都房产超市的情况

“成都住建房产超市”于2025年6月16日正式上线运营，由成都市住房和城乡建设局打造。该平台集政策发布、项目信息展示与区（市）县房产促消费活动推介于一体，是开放的一站式住房消费新场景，推动住房消费模式转变。

具体来看，此类平台具备三大功能：权威政策中心，集中发布购房支持政策等信息，解决政策难获取的问题；精准房源展示，实现项目数据直连，实时展示楼盘相关信息，确保信息准确透明；身边的移动展厅，24小时不打烊，提供一站式房源展示及个性化功能，省时省力省心。

从市场反馈来看，首批近30家房企入驻，包括招商蛇口、越秀等知名企业。行业对此类平台的评价是积极的，认为该平台是带动房产促消费的生动案例，推动了行业数字化和智能化发展。结合今年成都持续拍卖高品质住宅用地，可以认为，后续其也为高品质住房的消费提供了较大支持。

**表 2：成都房产超市的相关情况**

序号	信息类别	详情
1	平台名称	成都住建房产超市
2	上线时间	2025年6月16日
3	打造单位	成都市住房和城乡建设局

4	平台功能	政策发布、项目信息展示、区（市）县房产促消费活动推介
5	平台特点	开放、一站式住房消费新场景，推动住房消费从“单一交易”向“生态联动”拓展
6	三大功能	权威政策中心：集中发布购房支持政策、特色区域介绍、人才安居计划等信息
		精确房源展示：实现项目数据直连，实时展示楼盘的预售信息、一房一价、销售情况等相关信息
		手边的移动展厅：24小时不打烊，一站式房源集中展示，包含详尽的在售楼盘、咨询，还为消费者提供地图找房、AI选房、安家成都排行榜等个性化功能
7	首批入驻房企数量	近30家，包括招商蛇口、越秀、轨道城市、兴城人居、城投置地、中国铁建、保利、华润、万科、建发、天投、国贸等
8	行业评价	成都住建房产超市是带动房产促消费的生动缩影，推动了整个行业朝着数字化、智能化的方向发展。其也成为成都“好房子”建设的展示平台

资料来源：网络公开信息、易居研究院

### 三、房产超市的功能分析

#### 1. 整合多方房源

传统模式下，购房者获取房源信息的渠道分散，例如不同开发商的售楼处、各类房产中介平台、自媒体平台等，信息零散且可能存在差异。各地政府牵头组建房产超市，将多个楼盘的房源信息进行统一整合，购房者无需在不同平台间来回切换，在一个固定平台上便能获取全面、准确的房源信息，包括户型、面积、价格、周边配套等，方便房源的查找。当前也可以更好获得高品质住宅项目的信息。

#### 2. 信息真实可靠

地方政府对入驻平台的房源进行审核，确保信息的真实性与准确性，减少虚假房源、夸大宣传等不良现象，让购房者能够基于真实信息做出决策，降低因信息误差带来的风险。同时，相关房源入驻此类平台，本身就具有较强的销售意向，这也有助于更好地保障房源信息的真实性。从实际过程来看，由于相关房源进入此类平台，销售规则和流通环节会更加清晰透明，同时房源的服务标准和营销术语也会得到规范。这不仅有助于实现信息的真实透明，更能切实保障购房者的权益。

### 3. 提高交易效率

房产超市提供一站式购房服务，整合了贷款、税务、登记等多个环节的办理流程。购房者可以在超市内一站式完成购房手续，无需在不同部门之间奔波，大大节省了时间和精力。这本身有助于促进交易效率的提升。目前各地积极推进房产超市服务效率的提升，通过流程可视化的模式，即借助信息化手段，购房者可以实时查询交易进度，了解每个环节的办理状态，增强了交易的透明度和可控性。