

# 优化二手房指导价政策释放出哪些信号

■ 王丽新

近日,“北京市海淀区29个小区的二手房交易指导价已取消”的消息引发关注。对此,北京市海淀区房管局工作人员表示,并非完全取消,而是动态调整,售房者可以按照正常的市场价格对外展示房源信息。

二手房指导价也称二手房交易参考价,公布该数据的初衷是抑制投机炒作、稳定市场交易。2021年,深圳、西安等多城实施二手房指导价政策。从操作路径上看,各地细则不尽相同,其中多数是以指导价作为贷款、评估价依据,引导市场理性交易。比如,在实际成交价格中,高于指导价的那一部分资金,需要购房者自行筹集并与首付一起支付,降低购房者杠杆率。

但北京海淀区的二手房指导价情况有所不同。

2021年初,海淀区热门学区房出现“一夜涨价20万元、30万元”的现象。当年9月份,北京市海淀区房地产经纪协会发布了部分热点小区的二手房指导价,如果超出指导价1%将不允许中介挂牌,且不能通过中介成交,否则吊销中介营业执照。

可见,该政策的初衷是抑制学区房过热,防止业主或中介机构故意抬高挂牌价,扰乱市场交易。不过,据了解,彼时海淀区试点二手房指导价并未要求银行将指导价作为放贷依据。从此后市场表现来看,该政策确实发挥了稳定市场预期作用,部分溢价过高的学区房价格逐渐回归理性。

更重要的是,随着推出多学区划片、教师轮岗等“教育资源均等化”举措,再加上二手房市

场环境与两年前相比已发生比较大的变化,学区房高热已退,此时调整部分二手房指导价相关政策,是向市场释放积极信号。

一方面,上述29个小区可展示真实价格信息,提升房源流动性,有利于北京二手房市场企稳回升。另一方面,“动态调整”不意味着完全取消,防止炒作风卷土重来的初衷未改。就当下而言,学区房投资交易占比大幅下降,调整指导价相关政策是“因时因势因地制宜”,有助于二手房市场保持平稳健康发展。

事实上,自2022年6月底以来,西安暂停发布指导价,成都、广州和东莞等城市指导价也有所松动。据统计,全国15个推行二手房指导价的城市中,多地已取消该政策。这样做,好处有三:

首先,进一步满足购房者合理住房需求。取消或放松二手房指导价后,实际交易和银行贷款基本不会受指导价影响,购房者能够以更低的成本进入市场,可以更大范围满足刚需和改善性需求,有利于激活此前不够上门槛的增量需求入市。

其次,有助于二手房联动交易。如果二手房指导价不再作为中介机构挂牌展示、银行贷款的依据,将有助于增加挂牌房源量,提高二手房的流动性,再叠加“认房不用认贷”等一系列利好政策,会释放更多“卖二手房换新房”的置换需求入市,强化二手房市场联动性。

再次,“稳预期”持续加码。中共中央政治局会议提出“保交楼”后,一系列稳预期举措持续推出。近期,“认房不用认贷”,取消限购、限

售等政策接踵而至,楼市企稳回升预期明显提升。适时取消二手房指导价,改善买卖双方预期,是对“稳预期”的再度加持,有助于修复置业信心。

需要看到,二手房市场流动性的高与低,对一线城市及重点二线城市楼市交易至关重要。市场过热时,二手房参考价发挥降温作用,市场转冷时,适时优化调整,有助于稳预期。相信将二手房指导价作为“锚”,与时俱进动态调整,将有助于房地产市场企稳回升。



## 梦析笔谈

### 新能源车企倒闭 用户如何索赔

■ 龚彦泽

目前,我国车市有148个汽车品牌,其中114个是本土品牌,34个是外国品牌。行业供大于求久矣,不少车企面临被淘汰的风险。对于消费者而言,如果相关品牌退出市场,可能面临维修无门的局面。

而根据我国《汽车品牌销售管理实施办法》相关规定,车企即使退出市场,仍要确保10年的配件供应,并提供相应的售后服务或者委托其他企业代为提供售后服务。

类似情况已有案例可循,在萨博和欧宝汽车退出中国市场后,通用接手了其售后服务;当西雅特品牌停止在中国销售业务后,售后由大众汽车接手;讴歌退出后,广汽本田提供后续服务……可以看出,那些背靠大型企业集团的车企,即使退市了,集团也会指定其他品牌处理相关后续事宜。

相比传统燃油车企的“家大业大”,造车新势力的车企就没有那么幸运了。由于大多车企宣布破产前已资不抵债,理论上很难有汽车品牌或第三方会接手这类车企的售后业务。即便有人接手,由于保有量基数小,或存在配件不匹配的情况,对车主来说,售后服务大概率难以有效保障。

除保有量因素外,汽修后市场的成熟度也对新能源汽车稍显不利。传统燃油车汽修的原厂件基数大、拆车件供应充足,发动机、变速箱和底盘技术相对通用且成熟;而新能源汽车由于涉及电池、电机和电控系统,维修门槛较高,修理新能源汽车智能硬件和软件程序的人才十分有限,维修难度大、成本高。

随着新能源汽车进入维保高发期,售后服务需求增长与售后服务能力不足的矛盾正日益凸显,诸如主机厂垄断配件和软件数据,售后服务标准不健全、不统一,各品牌服务差异大等难题亟待解决。

笔者认为,可以从以下三个方面入手:首先,相关部门可以考虑出台相应政策措施,保护消费者权益。结合汽车市场发展阶段、结构性趋势变化以及面临的主要风险,宜更多关注汽车“包修、包换、包退”权益的范围,提升“三包”服务便利度,简化消费者享受“三包”的条件,优化消费者获取修理者信息的方式。

其次,消费者应优先选购保有量大、口碑技术与保值率水平俱佳的汽车品牌厂商。中国车市竞争日趋白热化,在大浪淘沙的残酷竞争中,只有具备品质优异、质量过硬、成本可控的全产业链能力的车企,才能持续提供符合消费者需求的产品和服务。

最后,相关企业倒闭后,车主若与车企或经销商沟通无果,出现“无人管”的情况,消费者可根据《消费者权益保护法》的规定,请求消费者协会进行调解,或者向市场监督管理部门等投诉,也可以向人民法院提起民事诉讼。车主合法权益受到损害,有权向车辆的销售方要求赔偿;若由于车辆存在缺陷造成人身损害或财产损失,车主不仅可向车辆销售方索赔,也有权要求生产商进行赔偿。

## 降准与存量首套房贷利率调整有何关系

■ 阎岳

通过降准增加了流动性,商业银行就可以有序推进存量首套房贷款利率批量调整。这个调整有利于房地产、金融市场的稳定

降准与存量首套房贷利率调整有何关系?答案是肯定的。降准有利于引导购房者预期,维护房地产市场稳定。

维护市场流动性不可能一劳永逸,后续相关政策空间是充足的。今年已经实施了两次普遍降准(不含已执行5%存款准备金率的金融机构),释放了超过1万亿元的流动性;目前金融机构加权平均存款准备金率约为7.4%。笔者认为,降准还有不小的空间。MLF(中期借贷便利)超额续作与本次降准同日落地,体现了压降

息支出,银行可减少提前还贷带来的压力;另一方面可压缩违规使用经营贷、消费贷置换存量房贷的空间。房地产金融政策因时因势而变,有利于引导购房者预期,维护房地产市场稳定。

维护市场流动性不可能一劳永逸,后续相关政策空间是充足的。今年已经实施了两次普遍降准(不含已执行5%存款准备金率的金融机构),释放了超过1万亿元的流动性;目前金融机构加权平均存款准备金率约为7.4%。笔者认为,降准还有不小的空间。MLF(中期借贷便利)超额续作与本次降准同日落地,体现了压降

银行负债成本、支持信贷投放的政策取向。

对于今年两次降息,商业银行和市场主体普遍感觉并不“解渴”,前者担忧净息差收窄带来经营压力,后者认为资金成本仍偏高导致贷款需求不足,一致认为还有降息空间。而存量首套房贷款利率批量调整,有利于稳定市场对降准和降息的预期。

除了降准降息之外,结构性货币政策工具的使用乃至创设也是下一阶段货币政策的重要看点。支持房地产市场平稳运行的结构性货币政策工具还有更多选择。目前已明确的是,保交楼贷款支持计划延续至2024年5月末。后续根据市场需求创设新的涉房、涉房金融(包括存量住房贷款)等结构性货币政策工具,是完全可能的。

9月25日,备受关注的存量首套房贷款利率批量调整将正式实行。由于这一措施有“牵一发而动全身”的特点,货币政策需要综合安排,确保其有序平稳推进。

9月14日晚间,中国人民银行决定下调金融机构存款准备金率0.25个百分点(不含已执行5%存款准备金率的金融机构),并于次日正式实施。按照惯例,宣布降准与正式实施通常间隔10天左右,而此次则为宣布次日即执行,说明此次降准具有时间上的紧迫性。降准实施日10天后,恰是存量首套房贷款利率批量调整之日。

所以,笔者并不赞同所谓“降准是超预期行为”的说法,而恰恰是一场流动性的“及时雨”,既可以为商业银行实施存量首套房贷款利率



## 用好“亚运经济”红利

■ 安宁

从过往经验来看,重大赛事具备天然的资源虹吸效应,在推动产业发展、释放消费潜力、提升城市国际化水平等方面起着重要推动作用

月份至7月份义乌对亚洲国家体育用品出口14.2亿元,同比增长12.7%。

在亚运会效应下,体育用品和设施消费热度持续提升。而且,多地也借体育赛事契机,培育体育特色品牌,推动体育惠民。可以说,体育运动产业已提前分享了亚运经济的“蛋糕”。

其次,借助重大赛事促进文旅消费,形成消费倍效效应。据杭州文旅大数据预测,亚运会期间,杭州有望迎来近年来最密集的游客潮,预计外地游客数量超2000万人次。

飞猪数据显示,截至目前,亚运会期间的杭州机票预订量比去年同时段增长超2倍,酒店预订量比去年同时段增长超4倍。这也意味着,杭州亚运会带来的巨大客流量,将对交通、酒店、餐饮等消费产生直接的拉动作用。

与此同时,杭州也积极打造城市特色,推进文旅转型。例如,打造“不夜天堂·乐购杭州”夜经济地标,引导博物馆、文化馆、游乐园等延长开放时间,支持有条件的地区建设“24小时生活圈”等,为杭州文旅锦上添花。

另外,除了主办城市杭州外,此次亚运会

的协办城市宁波、温州、绍兴、金华、湖州等也将迎来大批海内外游客,旅游热度的升温,在拉动当地消费的同时,也将进一步带动产业繁荣。

由此可见,“亚运经济”所产生的赛事经济红利可以在多个领域形成“涟漪效应”,通过激发消费活力,释放更多的消费潜力,拓展出更多的经济增长点。

杭州第19届亚运会将于9月23日开幕。12000多名运动员、近5000名技术官员和上万名记者将云集西子湖畔,在展现体育竞技和人文风采的同时,“亚运经济”红利也将多点开花,形成“涟漪效应”。

从过往经验来看,重大赛事具备天然的资源虹吸效应,在推动产业发展、释放消费潜力、提升城市国际化水平等方面起着重要推动作用。

以刚刚闭幕的成都大运会为例,据成都市税务局披露,大运会期间,成都市零售业、住宿业、餐饮业、快递业销售纷纷增长,其中零售业销售收入增长21.6%,开票户数增长22.8%,住宿业销售收入增长57%,餐饮业销售收入增长42.3%,快递业销售收入增长80.5%。预计杭州亚运会带来的经济效益将远超大运会。

那么,市场主体该如何抓住“亚运经济”红利呢?

首先,借助重大赛事培育体育特色品牌,扩大相关产品和设施消费。

根据以往经验,举办国际性体育赛事往往会拉动新一轮体育运动热潮,激发相关产品和设施消费,带动产业发展。

据义乌海关统计数据显示,1月份至7月份,义乌体育用品出口42.1亿元,同比增长24.6%;1

