

加快补齐住房租赁短板

房地产周评

又到毕业季,不少高校毕业生生着手租房;不少家长也在为9月份开学做准备,在中小学附近小区寻找租房房源。在每年6月、7月、8月这三个月,都是住房租赁市场相对活跃的月份。住房租赁是住房消费的重要组成部分,对于广大租房群体而言,良好的住房租赁环境和体验是他们的期盼。住房租赁市场长期平稳健康发展,更有利于城市吸引人才、留住人才,促进城市的经济社会发展与繁荣。

随着疫情防控形势逐步向好,受到抑制的住房租赁需求得到释放,住房租赁市场有所回暖。贝壳研究院数据显示,5月份重点监测的40个城市租赁成交量环比增加17.6%。不过租金水平微跌,5月份40个城市租金环比微跌0.7%,同比微跌2.3%,仍低于2019年同期。6月份,更多高校毕业生进入住房租赁市场,租赁需求增加,预计不少城市的住房租赁市场将有所升温。

随着全年住房租赁高峰期的到来,进一步规范和发展住房租赁市场的呼声再度高涨。最近,租房的年轻人在互联网上吐

槽房东较大幅度上涨租金的帖子又多了。尽管租金终究由市场供需情况决定,在当前住房租赁关系中,承租人仍处于相对弱势地位。

我国住房市场长期存在“售卖一条腿长,租赁一条腿短”,加快补齐住房租赁短板势在必行,发展保障性租赁住房是关键一招。当前,住房租赁市场房源以个人散租为主,租赁关系往往不稳定。总体上,大户型、高价位房源供大于求,小户型、低租金房源供不应求,新市民、青年人“买不起房、租不好房”的问题比较突出。保障性租赁住房旨在解决好新市民、青年人的住房问题,将成为我国住房保障体系的重中之重。保障性租赁住房由政府支持,在减税和金融政策等优惠条件下有助于降低运营成本,租金也低于市场平均水平。“十四五”期间,我国将以人口净流入的大城市为重点,加快发展保障性租赁住房。全国40个重点城市初步计划新增保障性租赁住房650万套(间)。北京、上海、广州、深圳等重点城市都提高了新增保障性租赁住房的占比,普遍占新增住房供应量的40%至45%。相信随着保障性租赁住房供给的提升,可供新市民、青年人选择的长期、稳定租赁房源将大幅增多,能够更好地

满足他们的租住需要。

加快补齐住房租赁短板,完善长租房市场十分重要。2022年《政府工作报告》提出,加快发展长租房市场。相对于保障性租赁住房政策性更强的特点,长租房的市场化、机构化特点更明显。近年来,我国长租房市场取得了一定发展。据中国房地产估价师与房地产经纪人学会统计,2020年全国规模居前100位的住房租赁企业管理房源总数超过400万间,比2018年增长了近两倍。一批有实力、有品牌、有规模的住房租赁企业,成为住房租赁市场重要供应主体。专业化、机构化的市场运营能够为住房租赁市场提供规模化、标准化的住房租赁服务,有助于给租房者带来更多元化的租房选择和良好租住体验。尽管前期投资大,回报周期长,对于房地产企业而言,长租房市场仍不失为值得进一步探索的赛道。今后,长租房市场发展还需在企业经营服务的规范性、租赁关系的稳定性、租金价格的合理性和市场的有序性等方面进一步探索和努力。

规范住房租赁市场,保护承租人合法权益,需进一步彰显立法的作用。将于2022年9月1日起施行的《北京市住房租赁

条例》明确,应当加强住房租赁价格监测,建立健全相关预警机制。住房租金明显上涨或者有可能明显上涨时,北京市人民政府可以采取涨价申报、限定租金或者租金涨幅等价格干预措施,稳定租金水平。北京市出台住房租赁的专门条例以规范住房租赁市场,对于租购并举解决好住房问题有重要意义,或将对其他城市起到示范和引领作用。

住房租赁在解决居住问题方面将发挥越来越重要的作用。市场机构调查显示,58%的城市租客愿意通过租房结婚来组建“小家”,51%的租客接受租房5年以上,18%的租客愿意租房超过10年。对于政府部门而言,须进一步完善支持政策,助力保障性租赁住房和长租房市场发展。对于企业而言,随着住房租赁行业规模逐步扩大,将迎来更广阔的发展前景。



刘瑾

二手车市场有望加速回暖

本报记者 刘瑾

产业聚焦

《中共中央 国务院关于加快建设全国统一大市场的意见》发布后不久,国务院又印发了《扎实稳住经济的一揽子政策措施》(以下简称《措施》),再次提出全面取消二手车限迁,以及完善二手车市场主体登记注册、备案和车辆交易登记管理规定。

这为低迷的二手车市场注入暖流。中国汽车流通协会表示,随着相关利好政策的落地,预计6月份置换量将明显提升。同时,二手车源、流通成本及流通效率将得到改善,二手车价格会更亲民,拉动市场需求增长,有利于二手车车商的库存得以尽快消化。

市场处于不景气区间

4月份,二手车市场罕见地出现了交易量和交易价格同比双双下跌,全国二手车市场交易量110.06万辆,环比下降16.51%,月度同比下降26.10%。同时,二手车交易均价持续走低,自去年12月份全国二手车均价达到峰值7.18万元后,今年4月份降至6.83万元。

中国汽车流通协会副秘书长罗磊认为,疫情散发,市场需求收缩、预期转弱以及油价上涨造成的购买力下降,都是造成二手车市场不景气的原因。

5月份,从日均交易规模来看总体略好于4月份,但与去年同期相比依然存在差距。流通协会信息部发布的二手车周度快报显示,5月第四日均交易量5.39万辆,比上周增长5.48%,同比下降10.75%。预计5月份二手车市场总体交易规模在113万辆至115万辆,环比增长3%,同比下降21%。

流通协会发布最新一期结果也显示,5月份“中国二手车经理人指数”(UCMI)为37.7%,处于荣枯线以下,二手车市场仍处在不景气区间。

据中国汽车流通协会副秘书长郎学红介绍,有一半的二手车经理人反馈5月份市场需求减少。二手车线上的集客没有明显变化,线下的集客量有一定减少。造成这种情况的原因,一方面是疫情防控要求减少外出,另一方面是市场上交易的二手车仍以燃油车为主,而持续的油价上涨使一些消费者望而却步。

总体来看,5月份的二手车市场表现不好,消费者进店率降低仍是影响二手车销量的主要原因,同时受“五一”新车价格优惠及地方政府购车补贴的支持,原意愿购买二手车的消费者转购新车,饱和状态下的库存量得不到释放导致库存周转时间延长,车商难以收拢占用的资金,经营风险增加。

二手车行业整体不景气,在车商层面,就是存活艰难。多位车商告诉记者,现在二手车生意经营压力非常大,有车不敢收、库存不好卖。

打通堵点促进流通

尽管近两个月来,二手车行业陷入困境。但回顾近十年,除2020年受到



疫情影响小幅下滑外,二手车的交易量连续多年呈现正增长,且增速远高于新车。2021年,二手车交易量为1758.51万辆,同比增速达22.7%,是近十年来最高。我国新旧车销量比已达到1.49:1,正快速追赶成熟国家新旧车销量比。

然而,在持续高增长的背后,二手车行业多年来形成的堵点依然存在。比如,大量二手车会从一线城市向二线至六线城市乃至县域地区输出,但限迁政策却阻碍了二手车的异地流通,各地方对转入二手车进行排放标准限制、车龄限制,导致外地消费者想买车买不了,本地车主想卖车却卖不出好价钱。

二手车行业还面临商品属性得不到确立,一些地区对二手车企业经营场所进行限制,汽车经销企业增设二手车业务审批手续繁琐等问题。

二手车流通领域的诸多堵点,成为阻碍汽车消费潜力全面释放的痛点。也正因如此,在《措施》发布后,中国汽车流通协会副秘书长王都兴奋地说:“协会为打破限迁努力了10多年,取消限迁对二手车市场的整体带动作用不可估量,是行业重拾信心的重大利好。”他认为,政策强调促进二手车商品化、规模化流通,将极大简化二手车登记手续,彻底打通二手车流通堵点。

据流通协会统计,全国国五排放标准汽车保有量超过6000万辆,占现有保有量的20%以上。二手车流通阻碍陆续破冰,极大地提升了行业内企业的预期和信心。

“二手车行业车源属性性强,一二线城市作为优质车源聚集地,此前受制于限迁政策,优质车源向低线流通受阻,这抑制了购车需求释放。”瓜子二手车联合创始人、高级副总裁王晓宇向记者表示,二手车流通区域限制的打破,将让低线城市消费者能够购买到高能城市的优质车源,充分释放了汽车消费潜力,带动汽车消费升级。同时,一二线城市二手车的顺利售出,释放了购买新车、二手车的消费需求,带动汽车制造、新车销售等汽车消费服务需求的稳定

增长,盘活整个国内汽车消费市场。

措施落地助推回暖

在稳定经济运行的一揽子措施及配套政策陆续发布后,各地积极行动。6月初,河北省发出通知,提出要“全面取消符合国五排放标准小型非营运二手车迁入限制,完善二手车市场主体的登记注册、备案和车辆交易登记管理规定”。四川省也发出通知,提出要“在全省范围取消对符合国五排放标准小型非营运二手车的迁入限制”。

流通协会调研了解到,长三角、珠三角也即将放开国五限迁,天津市与河北省已经落地执行。

“今年下半年将是全国范围内破除限迁最好的时机。如果国五二手车实现全国流通,国五车保值率会有望提升5%。”广东骏威龙汽车贸易有限公司董事长潘国光分析说。

《措施》对二手车商品属性的明确,也大大简化了二手车经营和交易的流程。以瓜子二手车为例,随着限迁政策取消,平台异地交付平均时间相比此前缩短了8天,最快可在24小时内完成异地交付。

王晓宇认为,二手车行业有望在下半年加速回暖,消费需求将在9月份至12月份的传统销售旺季迎来集中释放。

“预计,2022年二手车交易量有望跃上2000万辆关口。到2025年,新旧车交易比例或将达到1:1。”郎学红此前在《2021—2022中国汽车流通行业蓝皮书》的发布会上,代表协会发布了行业预测。

虽然政策刺激下未来可期,但目前二手车商库存压力仍然较大,资金回笼速度较慢。流通协会调查显示,5月份二手车经销商整体库存周期为47天。业内人士建议,车商仍应保持谨慎经营策略。6月份会有部分在前期被延迟的消费需求转化,以及全国防疫形势的不断向好,预计多地交易会有一波反弹,但依然建议二手车经销商合理控制库存水平和库存周期,尽快回笼资金。



孙冶方经济科学奖第二十届(2022年度)评奖公告

根据《孙冶方经济科学基金会章程》规定,孙冶方经济科学奖第二十届(2022年度)评奖工作将于2022年底开始进行。

孙冶方经济科学奖是经中央批准并在我国经济学界享有盛誉的经济学奖项。评奖旨在传承和弘扬以孙冶方为代表的老一辈经济学家敬畏规律、守护真理的学术精神,为国为民、甘于奉献的学术立场,不断探索、勇于创新的学术品格,引领学术研究方向,助力中国经济学研究的发展和提升。此次评奖对象是1979年至2021年12月底经济理论工作者和实际工作者,在国内外公开发表的论文和出版的专著。评选范围包括:针对经济学重大理论和实践问题、立足学术前沿、具有鲜明创新特点、使用规范分析方法的研究成果,特别鼓励能够有效解释中国改革开放和现代化建设伟大实践与独特经验的研究成果。

孙冶方经济科学奖第二十届评奖委员会由孙冶方经济科学基金会理事会聘请的32位经济学家组成。评奖工作的程序是:2022年11月底前,孙冶方基金会将邀请北京大学经济学院等21个单位各推荐具有正高职称的专家组成初选小组。初选小组将于2023年春季集中评审参选作品,并以无记名投票的方式提出入选作品的建议名单,供评奖委员会评审。2023年夏,评奖委员会委员将以无记名投票的方式评出获奖作品。之后,获奖名单将在孙冶方基金会网站公示一个月,如无异议,即报孙冶方基金会理事会批准。

孙冶方经济科学奖第二十届获奖奖金标准为:著作奖每

部30万元,论文奖每篇15万元。孙冶方基金会将于2023年秋季向获奖者颁发奖金、证书和奖牌。

申请评奖的个人或课题组,请于2022年10月底前报送参选作品(著作类中不受理论文集、教科书和科普书;已获奖三次及以上者也不再受理参选),并附相关材料,内容包括:作品名称、作者、单位、发表时间、通信地址、邮政编码、联系电话、邮箱、推荐单位或推荐人(限经济学博士生导师)的推荐书(约500字)等。参选作品请寄送3份(恕不退还)。参选的外文论文请附中文译文,著作请附1万字的中关文摘要。推荐表格可在孙冶方经济科学基金会网站上下载。

申请评奖不收取任何费用。

本奖项评奖诚邀各经济类杂志编辑部、出版社、大学经济学院系、科研管理部门及重要学术共同体等推荐参选作品。凡推荐的参选作品获奖,每件作品将向推荐单位颁发2万元以资鼓励。

评奖工作由孙冶方经济科学基金会办公室具体实施。参选作品和其他材料请邮寄至“孙冶方经济科学基金会办公室”,并发送电子版到基金会邮箱。

联系人:周老师 王老师
联系电话:010-68024467 18610889951
邮箱:sunyefangjih@sina.com
通信地址:北京市西城区月坛北小街2号院2号楼
邮政编码:100836
网址:http://sunyefang.cssn.cn/

本版编辑 周雷 吉亚娇 美编 王子莹

孙冶方经济科学奖评奖委员会初选小组成员单位名单:

(排名不分先后)

北京大学经济学院	上海财经大学经济学院	中国社会科学院财经战略研究院
清华大学经济管理学院	厦门大学经济学院	中国社会科学院农村发展研究所
中国人民大学经济学院	中山大学岭南学院	中国社会科学院金融研究所
南开大学经济学院	国务院发展研究中心学术委员会	中国社会科学院数量经济与技术经济研究所
复旦大学经济学院	中国宏观经济研究院学术委员会	中国社会科学院人口与劳动经济研究所
武汉大学经济与管理学院	中国社会科学院经济研究所	中国社会科学院生态文明研究所
南京大学经济学院	中国社会科学院工业经济研究所	中国社会科学院世界经济与政治研究所

孙冶方经济科学奖第二十届评奖委员会委员名单:

(按姓氏笔画排序)

王江 王一江 田国强 白重恩 刘伟 刘树成 江小涓 许成钢 孙祁祥 李扬 李周 李波
李剑阁 肖梦 吴晓灵 汪丁丁 张平 张军扩 陈东琪 陈雨露 陈锡文 周其仁 郑红亮 胡家勇
冒天启 钱颖一 高世楫 郭克莎 隆国强 韩俊 谢平 樊纲

评奖委员会主任:

江小涓

评奖委员会秘书长:

郑红亮

孙冶方经济科学基金会
2022年6月