

# 构建房地产发展新模式

日前召开的中央金融工作会议强调,要全面加强金融监管,有效防范化解金融风险,切实提高金融监管有效性,依法将所有金融活动全部纳入监管。本报今起推出“全面加强金融监管”系列报道,采访业内人士和专家学者对会议精神进行分析解读。

日前召开的中央金融工作会议指出,促进金融与房地产良性循环,健全房地产企业主体监管制度和资金监管,完善房地产金融宏观审慎管理,一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求,因城施策用好政策工具箱,更好支持刚性和改善性住房需求,加快保障性住房等“三大工程”建设,构建房地产发展新模式。

业内普遍认为,中央金融工作会议释放出明确的信号:一方面,立足当下做好防范化解金融风险相关工作;另一方面,在当前市场供求关系发生重大变化的新形势下,着眼长远构建房地产行业发展新模式。

## 健全有效监管

中央金融工作会议上关于“健全房地产企业主体监管制度和资金监管”“完善房地产金融宏观审慎管理”等提法备受关注。业内普遍认为,再次强调监管的重要性,不仅是着眼当下化解风险的需要,也意在规范行业长远发展,通过更加严谨、科学、精准的监管措施,提升行业整体防风险能力。

受访专家分析,强调健全和完善房地产监管,一方面是要有效防范头部企业债务违约后,风险向全行业或其他领域蔓延扩散;另一方面要继续压实主体责任,对涉事企业、金融机构等强化全过程、穿透式监管,确保资金依法依规使用,防范潜在风险。

中诚信国际研究院执行院长袁海霞表示,强化监管,可以理解为在微观层面健全完善主体监管和资金监管,在宏观层面完善房地产金融宏观审慎管理。微观层面,后续可能对一些重要性较强的头部房企以及风险较高的房企加强业务活动以及资金流方面的监测与管理,对预售资金被挪用的监管力度也将持续加强;宏观层面,“三道红线”、房地产贷款集中度等宏观审慎管理可能进一步优化,适度减少房企合理融资方面的严格限制。

“近些年房地产领域的风险,包括债务违约、交付难、资金挪用等,暴露出房企存在的不规范经营等问题。中央金融工作会议抓住了防风险的关键,提出了健全房地产企业主体监管”“易居研究院研究总监严跃进表示,从房企债务违约事件中可以看出,一些案例融资规模较大且错综复杂。防范类似乱象,亟需监管到位,提出健全房地产企业主体监管是明确的导向。”

业内人士认为,在强调监管重要性的同时,会议提出主体监管和资金监管并存,进一步明确了对房企无序加杠杆、投机炒作等引发的各类乱象进行针对性治理。从长远看,确保房企合规经营,确保资金监管到位,不仅有助于加强对购房者权益的保障,也有利于重塑全社会对房地产的信心,推动行业实现平稳健康发展。

## 促进良性循环

客观上看,与其他许多行业一样,没有金



融的资金支持,房地产无法实现长远健康发展。业内人士提到,化解风险重要且紧迫,在此过程中,同样离不开金融工具的有效参与。中央金融工作会议提出,促进金融与房地产良性循环,一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求。在业内看来,实现金融与房地产的良性循环,从短期看,是有效化解和防范房地产领域金融风险的积极举措;从长期看,不仅有利于房地产市场长期平稳健康发展,也对巩固经济恢复有着重要意义。

“会议明确提出‘金融与房地产良性循环’机制,在加强监管的基础上对于房地产的定调更为积极。良性循环机制或有助于稳定房地产市场的运行。”袁海霞说。

高和资本执行合伙人、清华大学五道口金融学院不动产金融研究中心副主任周以升表示,一个现实问题是,与房地产关联的金融体系都是围绕着住宅开发构建的,这与当前房地产市场供求关系发生重大变化的重大判断,也为新模式如何破题、行业如何发力指明了方向。“会议强调因城施策用好政策工具箱,我们理解的政策工具箱,包括行政、金融、财税等多方面措施,也说明政策工具要打好组合拳,为提振住房市场提供助力。”严跃进表示,各地用足、用好各类政策工具,不仅需要关注传统的房地产库存、交易、价格等指标,也要关注金融类措施的适配度。

7月底以来,首套房首付比例和贷款利率率下调,改善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措施相继落实,有力支持了楼市消费。9月至10月房地产市场总体处于小复苏状态,克而瑞数据显示,10月百强房企实现销售金额7761.4亿元,单月销售规模环比增长1.4%。

在央行表态的同时,一些部门也召集多家房企进行座谈,了解行业资金状况和企业融资需求。业内人士分析,中央金融工作会议释放出促进房地产市场平稳健康和高质量发展的信号,随着会议精神的逐步落实,相关部门及各地陆续推出的具体措施,将进一步稳定和提振行业预期。

“一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求,是促进金融与房地产良性循环的重要方面。”严跃进认为,下一步,各地也需从企业公平竞争、有效化解风险的角度深入理解政策,确保金融机构在有效监管的前提下,公平支持各类房企的合理资金需求。此前出台的“金融16条”提出,对国有、民营等房地产企业融资需求一视同仁。目前,民营房企融资需求占比较大,商业银行等金融机构要把支持民营房企融资的政策落实落细,切实把把坚持“两个毫不动摇”落到实处,支持民营房企发展。

## 用好政策工具

2021年中央经济工作会议首次提出房地产行业“探索新的发展模式”。此后,这一提法被多次提及。中央金融工作会议再次明确构建房地产发展新模式,是基于对当前房地产市场供求关系发生重大变化的重大判断,也为新模式如何破题、行业如何发力指明了方向。

“会议强调因城施策用好政策工具箱,我们理解的政策工具箱,包括行政、金融、财税等多方面措施,也说明政策工具要打好组合拳,为提振住房市场提供助力。”严跃进表示,各地用足、用好各类政策工具,不仅需要关注传统的房地产库存、交易、价格等指标,也要关注金融类措施的适配度。

7月底以来,首套房首付比例和贷款利率率下调,改善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措施相继落实,有力支持了楼市消费。9月至10月房地产市场总体处于小复苏状态,克而瑞数据显示,10月百强房企实现销售金额7761.4亿元,单月销售规模环比增长1.4%。

不少业界人士认为,构建新发展模式,是高质量发展要求在房地产领域的体现。从具体抓手来看,除了稳定满足刚需和改善性需求外,城中村改造、规划建设保障性住房、平急两用基础设施“三大工程”建设,将是构建房地产发展新模式的突破点,也是中长期金融有效支持房地产的发力点。一方面,“三大工程”是支撑房地产投资的重要力量,有助于缓解房地产投资过快下行的压力。另一方面,在构建新发展模式的要求下,金融支持房地产的方向、力度、重点将出现相应调整或积极变化。

“站在金融与房地产良性循环的角度,有必要推进一些结构性的调整。比如在房地产债务重组过程中,可考虑更好地发挥市场化的专业资产管理机构和投资机构的作用,将人才、资金等生产要素有机结合,开辟新的商业模式,塑造新的行业生态。”周以升建议,房地产也要考虑创新驱动,通过转型升级实现可持续发展。

## 1月至9月,天津口岸出口数量、货值均创新高——

# 二手车“出海”势头强劲

本报记者 周琳

□ 截至目前,全国开展二手车出口业务的地区已达39个,二手车出口企业超过400家,二手车出口规模由2019年的3000多辆增长到2022年的近7万辆。

□ 2019年以来,天津累计完成二手车出口超过2万辆,出口额达5.23亿美元,规模居全国前列。从车辆类型上看,新能源车约占70%。

日前,中北汽产业有限公司采用“抵港直装”模式申报出口的一批二手国产新能源汽车运抵天津港东疆码头,将装船出海运往欧洲市场。“今年前9个月,天津海关加强关港协作,支持保障抵港直装顺利开展,助力天津口岸出口二手车业务快速增长,出口数量、货值均创历史新高。”天津海关口岸监管处监管二科科长胡国栋说。

据统计,今年1月至9月,天津口岸共出口二手车1.3万辆,出口额达3.54亿美元,同比增长6倍。

自2019年我国二手车出口正式启动以来,历经两次扩大二手车出口地区范围。据2023年中国(东疆)二手车出口行业发展论坛发布的数据,截至目前,全国开展二手车出口业务的地区已达39个,二手车出口企业超过400家,二手车出口规模由2019年的3000多辆增长到2022年的近7万辆。2019年以来,天津累计完成二手车出口超过2万辆,出口额达5.23亿美元,规模居全国前列。从车辆类型上看,新能源车约占70%。

9月份,商务部发布《二手车出口有关事项的公告》(征求意见稿),推动二手车出口业务继续放开。天津市二手车出口协会秘书长张婷婷表示,国家对二手车出口产业支持力度加大,达到准入标准的企业均可能成为出口主体。在健康竞争环境下,更多企业参与进来,共同推动产业发展。近两年的出口车型日趋丰富,从原来的合资车型,逐步扩展到很多自主品牌。

目前,天津有28家二手车出口试点企业,是全国相关企业数量最多的城市,其中16家位于天津东疆综合保税区。这些企业类型涵盖民营企业、国有企业,包含经销商、汽车物流、汽车交易市场、大型汽车贸易商等多种类型,交易的二手车覆盖商用车、乘用车以及新能源车等多种车型。

作为我国重要的汽车口岸之一,天津东疆综合保税区于2019年7月顺利开展全国首单二手商用车出口业务。天津东疆综合保税区自贸片区工作局副局长耿宾遥表示,二手车出口是推进港产城融合发展、践行东疆综保区党建引领共同缔造的新样板产业。东疆综保区发挥汽车贸易口岸政策功能,已实现区域试点企业和出口规模聚集度全国领先。作为全国首批二手车出口试点地区,东疆综保区在商务、海关、税务、车管等部门的支持下,二手车出口业务量约占天津市的六成以上,已成功落地全国首单二手商用车出口、全国首单“二手车出口+保税+中欧班列”等创新业务。

在“二手车出口+保税+中欧班列”创新业务模式下,出口二手车在离境前,由境内运入综合保税区进行保税仓储,可以提前享受申请出口退税的便利。“企业资金周转成本更低。出区时可搭乘中欧班列从我国二连浩特口岸离境出口。中欧班列具有全天候、时效快的优势,二手车通关更便利。”天津海铁联运集团总经理王金友说。

是否收取空返费,主要在于平台与消费者之间是否有相关约定。网约车收取空返费不仅应遵循一定的标准,而且要建立在事先协商、明确告知的基础上,充分保障消费者的知情权、自主选择权。

李彦臻

近日,有网友曝光乘坐网约车结算时被司机要求额外支付空返费,而该费用并未在费用里显示且未提前告知。空返费问题之所以引发争议,根源在于交易双方对服务定价产生的分歧。

从消费者角度看,支付车费天经地义,但支付空返费无疑增加了服务成本,而且如果司机成功接到返程订单,对于已下车但支付过空返费的乘客来说,这笔收费是否合理?但对网约车司机而言,空返费具有一定的补偿功能,因为距离较长的订单如果空车返程,就会稀释其利润空间甚至有可能亏本。

相较实体商品,服务产品定价依据更为复杂。网约车提供的出行服务,其消费定价是基于平台与消费者之间的约定,消费者一般不与网约车司机产生合同关系。因此,是否额外收取空返费,主要在于平台与消费者之间是否有相关约定,即平台是否设置了远距离空返费的计价机制。若是平台定价机制中存在该项费用,则属于正常费用范畴。否则,则不应当收取空返费。

需要注意的是,因为服务的产生与消费不可逆,空返费价格谈判应在网约车提供出行服务前进行,而非服务完成后。因此,网约车收取空返费不仅应遵循一定的标准,还要建立在事先协商、明确告知的基础上,要充分保障消费者的知情权、自主选择权。

网约车平台应遵循公平、合法和诚实信用原则,进一步完善空返费的定价标准,使收费标准公开透明,并对网约车司机的行为进行监督。同时,网约车平台在制定与网约车司机之间的服务费用分配机制时,应充分考虑到网约车司机的支出成本(包括网约车平台的抽成、油费、电费等等),使分配机制更加合理。比如,在网约车平台提供长距离跨市出行服务时,网约车平台可以为消费者提供多种选择,通过系统设置提前征求乘客意愿,在保证正常单程价格基础上提供附加费用选择,增加网约车司机接单的积极性。

当然,平台对此类订单的价格设置和订单推送,必须建立在尊重消费者和网约车司机的自主选择权的前提下,不允许在订单中附加倾向性或者在空返费上抽取运营成本。另外,市场监管部门也应进一步完善网约车监管,根据当地实际情况制定相应规章制度,促进网约车行业健康有序发展。



11月21日,安徽省铜陵市义安区顺安镇,航拍花海中矗立的“西电东送”特高压输电线路。安徽是西部清洁能源输送华东负荷中心的必经之地,有特高压线路2726千米,118条特(超)高压线路。陈晨摄(中经视觉)

本版编辑 孟飞 李苑美 编 王子莹