



本报官方微博



本报官方微信

# 中国经营报

## CHINA BUSINESS JOURNAL

总2504期/每周一出版/本期32版

新闻热线: (010)88890030  
中国社会科学院主管  
中国社会科学院工业经济研究所主办  
《中国经营报》社有限公司出版  
社长、总编辑/李为民

零售价/ RMB5.00

# 国家发改委明确开放外资“绿氢”领域合作

# A2

## 炉石的“传说”不再

### A3



## 经济大势

### A1~A4

现代化产业体系上升为首要任务…… A2

以工业互联网为抓手…… A4

推动制造业高质量发展

## 营商环境

### B1~B16

理财市场回暖 短久期资产成新宠…… B2

“中特估”行情演绎背后:…… B3

A股优质资产开启全面重估

“北向互换通”落地…… B6

债券对外开放迎新机

精细化监管严防风险…… B7

金融机构多维度补短板

沈阳都市圈呼之欲出…… B9

哈尔滨房屋承重墙被砸谁之过?…… B12

律师称或涉违规住改商

## 智在公司

### C1~C8

空中5G上网再进一步…… C2

中国移动5G-ATG试验获批

平台数据显示:…… C3

民宿“加量不加价”是“淄博烧烤”出圈功臣

全力提振汽车消费市场…… C5

各地打出政策“组合拳”

中国首次成为世界最大汽车出口国…… C7

自主品牌集体“出海”势头正劲

一粒从590元涨到760元…… C8

“中药茅”片仔癀再提价

## 消费连锁

### D1~D4

串串香连锁加速:…… D2

火锅细分赛道竞争火热

抢占消费多场景…… D3

企业打响夏日营销战

## 本期热词

### 美债“X日”

商业地产和美国地区银行的危机,以及高风险债券的息差问题,都预示着全球市场即将陷入危险的“明斯基时刻”(即资产价格崩溃的时刻),资产价格或迎来一轮暴跌。当前的市场环境已经具备了“明斯基时刻”的所有要素,流动性紧缩已经开始显现。

美国债务上限“X日”临近 全球资产或“大洗牌”

### 错峰出游

自5月4日起,国内多条航线机票价格下降,甚至低于高铁票价格。从去哪儿平台上可以看到,5月8日武汉直飞昆明降至233元,5月9日上海直飞三亚降至245元,5月14日长沙直飞西双版纳降至229元。

长假后错峰出游窗口期 诚信经营屡屡获赞

### 以旧换新

“这两年二手智能手机的市场需求量增长很快,但新机的需求却在下滑,厂商通过以旧换新来转换新机,回收回去的手机无论是对于平台还是厂家而言都有对应的利润。”

iPhone以旧换新价格上涨 苹果独占翻新手机市场半壁江山

### 白酒分化

近期,白酒上市企业财报已悉数出炉。2022年白酒市场整体稳中有进,A股白酒企业2022年全年实现营业收入逾3378亿元,同比增长约17%,实现净利润逾1312亿元,同比增长约21%。同时,酒企一季度普遍迎来“开门红”,经营恢复效果显现。

白酒行业分化加剧 头部门槛拉升至250亿元



中经传媒智库



本报官方订阅读店



6 942626 144086 >

广告许可证:京海工商广字第0224号  
本报常年法律顾问所:北京德和衡律师事务所

总机电话:01088890000

发行/征订电话:01088890120

广告热线:01088890020 监督电话:01088890050

## 超豪华汽车品牌如何践行电动化发展趋势?

访宾利CEO艾德恩·霍马克

与老板对话 D4



“我们面对的现实是,未来的出行方式会向电动化的方向发展。与其被动等待,我们目前正在非常积极乐观地迎接这样的变化,宾利汽车也是在超豪华汽车细分市场中首先践行电动化举措的品牌。”在2023上海国际车展上,宾利汽车主席兼首席执行官(CEO)艾德恩·霍马克(Adrian Hallmark)表示。宾

利汽车将对现有的五大车系进行电动化转型,现阶段主要以逐步增加插电混动版动力选择为主,未来计划推出5款全新的纯电动车型。

按照规划,宾利汽车将在2030年实现全系产品纯电动化,并将于2025年前为全系车型提供插电混动版选择。

而对于行业当前的自动驾驶、智能网联热潮,艾德

恩·霍马克表示,在自动驾驶方面,未来至少会有中国、欧盟与美国这三大标准出现,如果要让某一车型同时适应这三大标准,将是非常大的技术挑战。在车联网方面,宾利汽车在各地将选择不同的汽车操作系统合作伙伴。日前,《中国经营报》记者专访了艾德恩·霍马克。

## 社评

# 规范中介服务 为房地产市场存量时代护航

为规范房地产经纪服务,促进房地产市场健康发展,住房和城乡建设部、市场监管总局近日发布《关于规范房地产经纪服务的意见》(以下简称“《意见》”)。其中提出,房地产经纪机构要合理降低住房买卖和租赁经纪服务费用。鼓励按照成交价格越高、服务费率越低的原则实行分档定价。

这一新的政策要求,被外界看作是相关部门主动引导下调房产中介费。从现实来看,中国房地产市场的中介费用普遍都是按照房屋总价收取,标准一般在0.5%—2.5%,个别地方会达到3%,甚至更高。客观来看,对照一些国外的情况,这一费率水平似乎并不高。但购房者对于房屋中介费用过高的吐槽已然比较普遍。

这里面有几个主要的背景值得注意。一方面,过去十多年,中国房地产市场均价经历了一个较高的涨幅。尤其是在一二线城市,房价动辄每平方米数万元,一套房屋的总价普遍在数百万乃至上千万。它对应的中介费用涨幅,也自然是非常明显的。比如,从过去的50万元一套房,到现在的1000万元一套房,中介服务类似,在中介费率相同的情况下,总的中介费用却跟着涨了20倍。这无疑放大了消费者的“痛感”。

另一方面,当前中国房地产市场正在加速转入存量时代,二手房交易占比明显提高。像北京等部分城市二手房交易占总交易量的比重,甚至到了80%以上。也就是说,需要支付中介费用的购房者越来越多,费用的规范问题,也自然受到更多的关注。而置于当前背景下,房价“只涨不降”的预期被打破,这也让购房者对于房屋交易的中间成本更敏感了。

此外,当前房地产市场已由过去的卖方市场转变为买方市场,一些收费规则的调整也很有必要。比如,过去一般都是由购房者承担全部的中介费。此次《意见》提出,引导由交易双方共同承担经纪服务费用,这合乎房地产市场发展方向以及降低购房者的成本。还要看到,随着近年来围绕房屋的相关信息化工作的推进,二手房交易的各项手续办理环节明显压缩,中介机构的服务成本应该也是在下降的。

正是基于上述一系列变化,“合理降低”中介费用的政策要求背后,可以说是内在的经济逻辑做支撑。毕竟,市场越来越大,相关服务流程越来越简化,行业发展预期发生改变,按说服务收费自然就该有所变化。如果依然处于高位,其合理性之疑难免加剧。

但需要注意的是,在《意见》

作出原则性要求之后,房屋中介费用到底能否下调,或者如何下调,眼下看还是不能过于乐观。要知道,明面上的费率调整是容易的,但房屋交易市场毕竟有着明显的信息不对称特征,再加之如今的二手房交易市场中,个别中介服务有着明显的市场地位优势,如果缺乏更精准的引导和规范,这是否会加剧一些中介机构“吃差价”、增设额外收费项目的冲动,以此来抵消费率下调的影响,不容忽视。因此,后续还需要更具针对性的管理细则出台。

其实,合理确定经纪服务收费,仅是此次《意见》明确的10个监管政策之一。其他还包括加强从业主体管理、明确经纪服务内容、严格实行明码标价、严禁操纵经纪服务收费等多个举措,它们都直指当下房屋中介服务市场存在的问题。正如《意见》所指出的,近年来,部分房地产经纪机构存在利用房源资源优势收取过高费用、未明码标价、捆绑收费、滥用客户个人信息等问题,加重交易当事人负担、侵害其合法权益。显然,这些问题也间接影响到了房屋交易市场的活跃度,这对于增进房地产市场的流动性是不利的。

如果从更大背景观察,我们能

够发现近期的一些与房地产相关的政策调整背后,相关脉络其实是一致的。如全面实现不动产统一登记,全面推进房产“带押过户”,再加上规范房地产经纪服务,实际都与房地产市场的变化息息相关,可以说是为了更好地适应房地产存量时代的需要。以推行“带押过户”为例,这将会掉过去在二手房领域普遍存在的“过桥资金”成本,并压缩交易周期,再配之以中介费用的合理下调,房屋买卖双方的制度性交易成本将明显下降。由此便有助于房地产市场交易活跃度的提升,这在当下尤其重要。相应地,这也利好房屋中介市场的长远健康发展。

当前,整个中国房地产市场都在进入一个深度调整期、转型期。近年来房地产融资模式、市场运行模式、消费者预期的深刻变化可谓有目共睹。而在宏观层面,房地产市场最大的变化之一,就是由增量时代过渡到存量时代。这意味着对交易环节的规范,也势必要从过去主要聚焦于开发商服务进而更全面覆盖到房地产经纪服务。它关系到房地产市场的平稳转型,也直接与每位购房者的利益息息相关。市场行情在变化,政策在与时俱进,市场机构也必然需要顺应这种新变化、新要求。