

买卖双方均“观望” 政策“余量”待启动

## 北京二手房市场热度继续回落

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道

作为“认房不认贷”政策落地后,复苏最为突出的城市之一,北京市场在新政后第二个月的表现备受关注。

### 抢抓改善型需求换房机会

但从市场走势来看,在新政落地两星期后,热度和成交量就已开始逐渐回落。进入10月份,二手房市场热度进一步下降。

10月底,北京朝阳四惠片区某小区,业主张先生在一番纠结之后,选择将自家一套105平方米的小三居调价为529万元,较8月底时565万元的报价直接降了36万元。

促使他做出这样选择的是当前的市场行情。

据了解,张先生是今年年初将房子挂牌的。当时小区同户型房源有600万元价格成交的,但彼时张先生并不着急,觉得可以再等等看。

### 买卖双方博弈中

以往北京多数片区二手房每年的价格波动通常在5%以内,而今年的价格波动幅度是近几年内最大的,不少片区甚至超过10%。

经纪人刘洋告诉记者,张先生所在的这个小区,往年正常的挂牌量一般在100套左右,而截至10月底,这个小区的挂牌量已经接近200套。同类户型的挂牌房源增加,使得不少看房客户有了较大的议价空间。

据他介绍,像张先生这样愿意接受当前价格水平的业主其实并不多。以其所在的小区为例,当前所有挂牌的房源中,仅有20%左右的业主可以接受较大幅度的调价,而大部分业主其实也在“观望”中。

据了解,从今年的成交价格来看,张先生所在的小区从4月份时,成交价格就呈现下行趋势,这样的价格走势已持续有半年之久。至10月底时,该小区成交价格已普遍较年初“高点”下降10%左右。

多个片区经纪人亦向记者证

10月底,《中国经营报》记者在走访中了解到,在经历了9月份短暂冲高后,如今二手房成交热度已回落至新政前的七八月份的水平。

多位经纪人告诉记者,今年

二月份时,在前期积压需求集中释放以及学区因素影响下,北京二手房市场迎来“小阳春”。1~2月,北京二手房网签套数较2022年同期增长超10%。其中,2月份北京二手房网签套数环比增长超60%。

但很快市场便急转直下,从3月下旬开始,市场热度和成交量便开始下滑,看房客户明显减少,成交价格也出现回落。

错过年初的价格“高点”后,张先生的报价就一降再降。至8月

实了此价格走势的普遍性。根据中国房地产指数系统百城价格指数,2023年9月,北京二手住宅价格已连续5个月下跌,在二手房挂牌量增加的背景下,当前二手房价格下跌预期仍在。

刘洋告诉记者,除了高端住宅和学区房这类特殊类型房源外,以往北京多数片区二手房每年的价格波动通常在5%以内,而今年的价格波动幅度是近几年内最大的,不少片区甚至超过10%。

据了解,现在能接受当前价格水平的业主,一种是“卖一买一”链条已启动,如果不按时付款就会面临违约。另一种则是要买的房子价格上也有一定降幅,这样通过“卖一买一”依然能保证自己买、卖价格平衡。

在许多业主方看来,当前的成交价格某种程度上其实是“甩卖”的价格,所以不少业主并不认

是北京二手房市场价格波动最大的一年,不少片区年内成交价格波动超过10%。据了解,从今年二季度开始,北京二手房价格即呈现下滑趋势,且在挂牌量不断攀升的背景下,二手房价格下跌

底时,同单元同户型成交了2套,价格在560万元左右。此时,张先生将挂牌价格调至565万元,但他仍期望后续价格能有所上涨。

随之而来的是9月初北京宣布执行“认房不认贷”政策,不少换房客群首付比例由原来的八成变为四成,改善型需求的业主纷纷加快换房决策。不少二手房业主希望抓住此次换房机会,或纷纷将自家二手房挂牌,或对意向客户不再纠结于几万元的“砍价”,以期尽快成交。

可,他们寄期望于年后价格能够有所回升。

而从需求端来看,多位经纪人表示,自己接触到的不少客户从年初看到现在,期待能在一个“低点”入手。

从4月份至今,不少小区成交价格均呈下降趋势,对于何为“低点”,刘洋以过去的成交经验向记者解释道:“一部分客户在前期看房确定了意向户型后,会同时观望同小区同户型的成交情况,一旦有两三套成交时便会入手。也有不少对市场持谨慎态度的客户可能会在价格涨2%~3%时再入手,但一般大家都会在这时入手,因此带动整体成交价格上涨。”

另外,还有一部分客户则根据以往成交数据分析,看到每年的年底时成交价格相对便宜。据刘洋介绍,近两周自己所在的门店成交量有所上升,“或许是这个

预期仍在。

市场的进一步回落使得政策调整压力渐显。业内认为,当前,政策工具箱里仍有“余量”,后续北京政策调整有望因区施策,房贷利率、普宅认定标准或将调整。

彼时,北京二手房市场短期内迅速冲高,新政落地后的第一个月,北京二手商品住宅成交14262套,环比增长30.1%。

但从市场走势来看,在新政落地两星期后,热度和成交量就已开始逐渐回落。进入10月份,二手房市场热度进一步下降。

北京住建委官网数据显示,10月份北京二手房成交套数为10653套,与新政落地前的七八月份行情相近(7月份9718套、8月份10960套)。

原因。”

对于后续成交量和价格走势如何,买卖双方均无法预测,但值得注意的是,北京二手房挂牌量仍在不断攀升。

多位经纪人表示,截至10月底,贝壳内部北京市场的挂牌量已超过17万套。而在正常年份,其内部挂牌量一般在10万~12万套。“往年贝壳平均每月成交量在1万套左右,差的时候六七千套,好的时候一万多套,而今年最差的时候只有三四千套成交。”

据了解,北京的购房需求中有较大比例为“卖一买一”的客户。以贝壳内部挂牌的17万套房源为例,其中有将近12万套为改善型需求。

二手房的成交量影响着后续整个市场置换链条的活跃度及价格走势,年底能否出现“翘尾行情”存在较大不确定性。



在经历了9月份的短暂冲高后,如今北京二手房成交热度已回落至七八月份的水平。

卢志坤/摄影

### 政策仍有“余量”

经纪人告诉记者,北京普宅线的认定标准影响了居民可贷款额度,也是当前不少客户仍在观望的原因之一。

今年以来,以北京为代表的重点城市二手房挂牌量激增,与此同时,购房群体观望情绪不减,供需关系的改变使得买卖双方地位发生变化。

9月26日,北京链家宣布对二手房交易中的中介费率及收取方式进行改革,其中包括总费率从2.7%调整为2%,收取方式从买房人承担变成建议买卖双方各承担1个点。

至10月底时,记者了解到,链家中介费率及收取方式改革有序进行,对在9月26日之前尚未完成过户的在途客户,均按照2%的费率进行双边收取。

多位经纪人表示,目前他们所接触的客户中,多数业主对于双边收费模式表示能够接受。与此前相比虽然多承担1个点的中介费,但更多业主则是希望能尽快成交。

不过,中介费率和收费模式的转变对于成交的促进作用有限。刘洋解释称:“很少有客户会因为中介费降了一点就成交的。一般是那种前期已经谈得差不多了,但就差几万块钱,一出政策会立马入手。但从整体来看,中介费的变化对买房动力几乎没有影响。”

对于市场的进一步回落,业内认为政策调整压力渐显。中指研究院市场研究总监陈文静指出,后续北京政策调整有望围绕稳定房价预期、激活置换链条、降低合理住房需求购房门槛等方面展开,预计将按照因区施策原则,优化限购政

策,同时对普宅认定标准、房贷利率等进行调整。10月31日,北京出台政策,公积金从11月1日起执行“认房不认贷。”

据了解,今年1月份,央行、银保监会宣布建立首套住房贷款利率政策动态调整机制后,多地纷纷下调首套房贷款利率。但北京自2019年10月至今,首套房贷款利率下限一直为LPR+55BP,目前首套房贷款利率为4.65%,二套房贷为5.15%。与其他城市相比,有较大的下调空间。

另外,经纪人告诉记者,北京普宅线的认定标准影响了居民可贷款额度,也是当前不少客户仍在观望的原因之一。

据了解,按照北京从2014年以来执行的普通住宅标准,五环内为单价39600元/平方米、总价468万元/套;五环到六环为单价31680元/平方米、总价374万元/套;六环外为单价23760元/平方米,总价281万元/套。在满足容积率、单套建筑面积的条件下,一套房子单价或总价在上述范围内即被划为普通住宅。

刘洋告诉记者,如果按照这个标准,北京现在绝大部分房子都属于“豪宅”。被认定为“非普宅”后,按照现在首套首付比例35%去计算,房子的总贷款不能超过303万元。这意味着,那些总价468万元以上的房子首付比例将增高,无疑加大了购房人的压力。“若后续普宅标准能提高,将有助于提升总价500万元以上的客群置换意愿。”

## 持续推进黄河流域标准互认 沿线城市迎来发展新机遇

本报记者 黄永旭 西安报道

黄河流域生态保护和高质量发展是重大国家战略。2023年5月16日,习近平总书记在西运城考察时指出:“黄河流域

各省区都要坚持把保护黄河流域生态作为谋划发展、推动高质量发展的基准线,不利于黄河流域生态保护的事,坚决不能做。”这一重要指示为沿黄省区深入实施黄河重大国家战略提供了

根本遵循和行动指南。

近日,沿黄九省(区)黄河流域生态保护和高质量发展标准化大会暨标准化协作系列活动在山西省举行。沿黄九省(区)共同签署了《沿黄九省(区)黄河

流域生态保护和高质量发展标准化战略协作机制框架协议》,进一步推进共商协作进程,区域联动协同即将迎来“标准化+”新局面。

IPG中国首席经济学家柏文

喜告诉《中国经营报》记者,在黄河流域生态保护和高质量发展战略中,推进标准化建设是为了更好地规范和引导生态保护和经济发展的方向。通过建立标准体系,可以明确沿黄九省(区)

在生态保护和高质量发展方面的具体要求,促进区域协同和产业升级。同时,标准化协作也有助于加强沿黄九省(区)之间的信息共享和经验交流,提高整体发展水平。

### 构建发展标准体系

黄河流域是我国重要的生态安全屏障,也是人口活动和经济发展的重要区域。但是,黄河流域面临着生态环境脆弱、水水资源问题频发、资源禀赋差异明显、地区发展差距大、贫困人口集中等问题。

随着黄河流域生态保护和高质量发展上升为重要国家战略,青海省、四川省、甘肃省、宁夏回族自治区、内蒙古自治区、陕西省、山西省、河南省、山东省沿黄九省(区),加强区域共商联动,逐步形成生态共治、环境共保、区域联动协调发展的良好局面。

### “一泓清水入黄河”

生态兴则文明兴,生态衰则文明衰。黄河中下游流经黄土高原生态脆弱区,交错的梁峁、纵横的沟壑,是典型的黄土高原地貌。汾河作为黄河第二大支流,哺育着三晋大地,脆弱的生态和沿岸的污染,让这条山西“母亲河”一度失色。

今年3月,山西省公布《“一泓清水入黄河”工程方案》,通过实施十大建设工程,到2025年,基本实现汾河流域“水量丰起来、水质好起来、风光美起来”目标,确保“一泓清水入黄河”。

山西省还配套出台了,制定了《“一泓清水入黄河”工程资金筹措方案》《“一泓清水入黄河”工程项

近日,在山西省运城市举办的黄河流域生态保护和高质量发展标准化大会,沿黄九省(区)共同签署了《沿黄九省(区)黄河流域生态保护和高质量发展标准化战略协作机制框架协议》,并明确,要加快黄河流域生态保护和高质量发展,必须把标准化牢牢抓在手里。

会议指出,要建立沿黄九省(区)标准协同机制,开创共商共建共享发展新局面。筑牢生态环境保护标准底线,支撑人与自然和谐共生的现代化建设。

今后,沿黄九省(区)将区域

发展标准需求纳入国家标准体系建设,结合九省区经济社会发展实际,围绕共性关键标准项目,取长补短,不断构建和完善黄河流域水资源节约集约利用、水沙调控、防汛抗旱、水土保持、水文、水环境质量和污染物排放、生态保护与修复、自然资源调查监测评价、生物多样性保护、文化遗产保护等标准体系。

同时,在重点产业、重点行业、重点领域修订标准过程中协调行动,持续推进黄河流域标准互认,大力实施“标准化+”行动,以标准促合作,以标准促开

态廊道,促进黄河流域水生态环境质量全面改善。

山西省生态环境厅水生态环境处处长赵亮介绍,在水资源方面,依托水网工程建设,结合水源涵养和中水回用,保障河道生态基流;在水环境方面,深化城镇生活污水、工业废水、农村生活污水和农业面源系统治理;在水生态方面,实施河道、岸线生态修复治理,打造生态廊道。

运城是汾河入黄的“最后一公里”,今年以来,该市着眼于彻底解决突出水污染问题,通过项目支撑,持续推动黄河流域水生态环境保护工作。

今年6月,运城市印发《运城

放,以标准促共享,推动黄河流域九省(区)经济社会发展在更高层次上深度融合。

财经评论员张雪峰认为,在黄河流域生态保护和高质量发展战略实施中,推进标准化建设具有重要意义。标准化可以提供统一的基准和规范,有助于形成统一的行业标准体系,促进流域内不同地区的协同合作。标准化还可以促进不同行业之间的融合,激发多元产业的发展潜力。通过建立标准化协作机制,各地可以共同研究制定关键和急需的标准,提高流域内产业的协同发展水平。

市“一泓清水入黄河”工程实施方案的通知》,提出将开展生态环境综合治理、全域城镇污水处理设施建设及提质增效等十大建设工程,突出“水资源、水环境、水生态”协同治理,开展生态环境综合整治。到2025年,通过巩固完善提升,确保全市所有断面稳定达优良,实现“一泓清水入黄河”。

9月14日,山西省生态环境厅新闻发言人王义成介绍“一泓清水入黄河”工程正在加快实施。截至目前,“一泓清水入黄河”工程累计开工项目158个,已完工35个,为确保2025年黄河流域国考断面稳定达到三类及以上水质打下了坚实基础。

### 实验区建设显成效

经过国家、政府和社会等多方主体的共同努力,黄河流域生态保护和高质量发展取得了一定成绩,但仍面临着诸多发展瓶颈和挑战。黄河流域的高质量发展要以生态保护为重要背景,统筹兼顾生态环境改善和经济社会高质量发展。

近日,山西省政府新闻办举行的发布会上,山西省发展改革委副主任闫中立介绍,黄河流域生态保护和高质量发展重要实验区建设取得积极成效。山西省制定出台了《山西建设黄河流域生态保护和高质量发展重要实验区实施方案》;谋划实施了一批重大工程,特别是总投资1046亿元的“一泓清水入黄河”工程,目前进展顺利,努力探索高质量发展之路,不断优化调整能源结构,加快构建现代化产业体系;精心打造一条黄河文化旅游带;精心打造一条黄河文化旅游带。今年“十一”黄金周期间,全省66个重点监测景区累计接待游客613.74万人次,累计门票收入2.43亿元,黄河文化魅力正在不断彰显。

张雪峰表示,相较于沿黄其他省(区),山西省具有一些特殊性。山西省位于黄河流域中部,是流域内重要的经济区域和资源型省份。山西省有许多煤炭资源和能源产业,在生态保护和高质量发展方面面临一些独特

的挑战。因此,山西省需要加强煤炭等资源能源的绿色转型,推动煤炭行业向高质量发展转变。加强生态修复和环境治理,改善生态环境质量。促进产业结构升级和转型,推动经济转型发展。

今年4月,山西省政府办公厅印发《山西建设黄河流域生态保护和高质量发展重要实验区实施方案》,重点从流经县、流域区、全省域三个层次推进建设。以流经县为突破口,突出抓好生态保护、巩固脱贫攻坚成果与乡村振兴有效衔接;以流域区为主战场,统筹抓好污染治理与生态经济建设;以全省域为共同体,重点保障好国家能源安全、抓好资源型经济转型发展。

柏文喜表示,山西省实验区实施方案推出的三个层次设计,是针对不同领域和层面进行的规划和部署。通过流经县、流域区和全省域三个层次的推进建设,可以全面覆盖黄河流域生态保护和高质量发展的各个方面,实现整体推进和重点突破相结合。同时,每个层次都有具体的任务和措施,可以明确责任和目标,有利于实施和管理。

张雪峰认为,流经县、流域区和全省域三个层次的推进,有利于形成全面、系统和连续的推进机制。