上半年去库存政策效应明显，一些城市房价上涨压力较大，专家建议——

着力化解房地产市场结构性矛盾

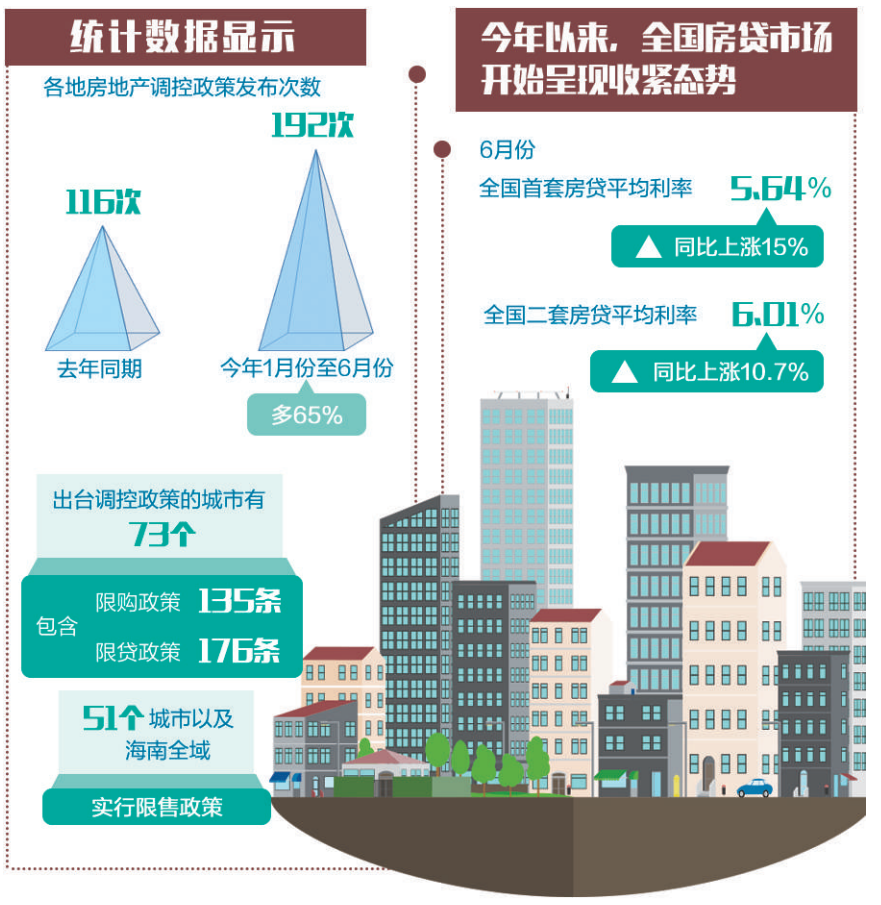
经济日报·中国经济网记者 亢 舒

视点 中国新闻奖名专栏

今年以来，房地产市场调控政策密集出台，持续政策发力之下，全国楼市整体平稳。当前，我国房地产市场仍然存在结构性矛盾，一些城市房价上涨压力较大，应继续坚持因城施策，精准调控，促进房地产市场平稳健康发展——

今年以来，房地产市场调控政策密集出台，持续政策发力之下，全国楼市整体平稳。但不同城市分化加剧，一些三四线城市楼市、土地市场出现双升温苗头。我国房地产市场仍然存在结构性矛盾，一些城市房价上涨压力较大，一些偏远城市还有一些库存。

专家建议，楼市调控应从紧从严、精准出击，增强预期引导，加强秩序整顿。应继续坚持因城施策，精准调控，同时积极推进基础性制度和长效机制建设，促进房地产市场平稳健康发展。



市场呈现分化特点

2015年前后，我国一些三四线城市和县城出现库存高企，房价下跌的情况。各地积极出台措施去库存，促进市场平稳健康发展。

住建部曾经介绍，各地采取多项措施推进房地产库存去化。其中，包括城镇化相结合，引导鼓励农民工和农民进城，推进棚改货币化安置；发展租赁市场，把库存房转化为租赁房；发展跨界地产，鼓励企业，同时鼓励开发企业，把现有库存转化为双创提供条件，为体育、卫生、医疗、养老提供条件，等等。

随着政策的实施，去库存取得了显著成效。此后，一些地方房地产市场发生了变化，从库存高企到商品房库存不多，甚至出现了房价较大上涨压力。从2016年国庆前后的密集调控，到2017年3月份的调控，除了传统热点城市出台调控措施以外，很多过去的非热点城市，三四线城市也不得不出台调控措施，严控房价过快上涨。

市场是不断变化的，地方政府对调控负有主体责任。当市场变化时，应及时调整政策方向。既要防止库存高企，房价过快下跌，形成烂尾楼，也要在房价出现过快上涨苗头时尽快出台相关政策，将苗头遏制在萌芽状态，促进市场平稳健康发展。

市场分化仍然是当前我国房地产市场的重要特点。因此，调控不能“一刀切”。住建部部长王蒙徽在去年底部署2018年工作时曾表示，2018年将针对各类需求实行差别化调控政策，满足首套刚需、支持改善需求、遏制投机炒房。库存仍然较多的部分三四线城市和县城要继续做好去库存工作。

及时调整棚改安置政策

棚改货币化安置是一项一举多得的政策，在三四线城市去库存方面发挥着重要作用。2015年以后，各地因地制宜实施棚改货币化安置，商品住房库存量大、消化周期长的市、县，完善政策措施，引导棚改居民选择货币化安置方式，既促进房地产去库存，也避免重复建设。

然而，2016年以来，一些地方在房地产市场发生变化、商品住房库存已经不多的情况下，没有有针对性地及时调整完善政策，棚改货币化安置比例仍然偏高。

对此，住房和城乡建设部通过召开会议等方式，督促这些商品住房库存不足、房价上涨压力较大的市县，及时调整棚改安置政策。

2017年8月份，住房和城乡建设部会同发展改革委、财政部等六部委联合印发的《关于申报2018年棚户区改造计划任务的通知》明确，商品住宅消化周期在15个月以下的市县，应控制棚改货币化安置比例，更多采取新建安置房的方式。

2017年11月份，住房和城乡建设部会同开发银行、农业发展银行印发的《关于进一步加强棚户区改造项目和资金管理的通知》进一步明确，对商品住房库存不足、房价上涨压力较大的地方，仍主要采取货币化安置的2018年新开工棚改项目，开发银行、农业发展银行棚改专项贷款不予支持。

棚改货币化安置政策应该随着市场变化及时调整。近日，住房和城乡建设部有关负责人强调，“商品住房库存不足、房价上涨压力较大的地方，应有针对性地及时调整棚改安置政策，更多采取新建棚改安置房的方式；商品住房库存量较大的地方，可以继续推进棚改货币化安置”。

棚改货币化安置也不能搞“一刀切”。住建部有关负责人表示，各地要坚持既尽力而为又量力而行的原则，切实评估论证财政承受能力，不搞“一刀切”、不层层下指标、不盲目举债铺摊子，进一步合理界定和把握棚改的标准和范围，重点攻坚改造老城区内脏乱差的棚户区和国有工矿、林区、垦区棚户区。

加快推进配套政策落实

国家统计局新闻发言人毛盛勇日前表示，2018年上半年，房价总体比较平稳。但是，房地产还存在一些结构性矛盾，今年以来三四线城市房价涨幅确实比较高，有一些热点城市上涨的压力还比较大，但一些边远地区、人口外流压力比较大的地区还有一些库存。所以，要因城施策，精准调控。

毛盛勇说，从下一步发展情况来看，一方面要进一步加强和完善宏观调控，同时从供给侧进一步发力，包括加快推进房地产税相关政策举措，实现多主体供给、多渠道保障，加快推进租售同权等一系列配套政策落实，加快长效机制建设，更好地促进房地产平稳健康发展，更好地实现“房子是用来住的，不是用来炒的”这一基本定位。

恒大研究院副院长、首席房地产研究员夏磊认为，棚改货币化安置在去库存方面起到了重要的推动作用。鉴于目前的市场情况，以及有关部门的政策措施，从总体上看，预计三四线城市棚改货币化安置比例将有所降低。相应地，实物安置的比例将有所增高。

行业内部人士普遍认为，对于房价过快上涨的三四线城市，地方政府应该及时出台调控措施，严查市场侵害群众利益的违法违规行为，治理房地产市场乱象。更为重要的是，地方主管部门要紧盯市场，加强研判，根据市场的变化随时调整相关房地产调控政策。

链接

湖南：坚决遏制投机 强化分类调控

本报讯 记者亢舒报道：日前，湖南省住房和城乡建设厅印发《关于进一步稳定房地产市场的通知》（简称“湘十一条”），出台楼市分类调控、区域联动调控等11条举措，以稳定房地产市场。

“湘十一条”强调，长沙市继续严格执行限购等调控政策，坚决遏制投资投机性住房需求，确保房地产市场基本稳定。长沙以外其他市州和县市，商品住宅库存去化周期低于6个月的，要重点抓好控房价、防风险，防止房价过快增长；商品住宅库存去化周期处于6个月至15个月的，要关注商品住宅销量、价格和库存的变化情况，确保房地产市场基本平稳；商品住宅库存去化周期超过15个月的县市要继续实施去库存政策。

“湘十一条”明确，商品住宅库存去化周期低于15个月的市州、县市，应当控制货币化安置比例，更多采取新建棚改安置房的方式；商品住房库存量大、市场房源供应充足的市州、县市，可以继续推进棚改货币化安置。

通知要求，各地要切实承担起稳定房地产市场的主体责任，加强对房地产市场的研判分析，根据住房市场供求关系和库存情况，按照“一市一策”“一县一策”的原则，因城、因时施策，综合运用多种手段管理调控房地产市场。对主体责任落实不到位、房地产市场波动大的市州、县市，将上报省政府并约谈和追责。

自6月份以来，问题网贷平台已超过110家——

平台“爆雷”莫伤了投资人信任

本报记者 彭 江

新闻深一度

要让投资者对网贷平台有信心，需要网贷平台合规经营，从根本上杜绝因非法集资、虚构项目等违规操作导致资金损失

网贷平台作为信息中介机构，加强信息披露、增强平台透明度是其重要工作，也是判断其合规性、安全性的重要指标

近期，网贷行业频频发生项目逾期、平台退出等情况，引发社会关注。对此，中国互联网金融协会呼吁，相关部门应进一步加大打击恶意逃废债等行为，维护规范合同的存续效力；拟退出机构应增强透明度，避免加剧投资人恐慌情绪。同时，上海、广州、深圳等互联网金融协会也发文，要求P2P网贷机构在行业风险高发期，严格落实监管要求，做好风险防范；拟退出网贷机构，做好稳妥退出工作，并及时安抚投资人情绪。

业内人士表示，近期出现风险事件的网贷平台主要有三种特征，一是网贷平台存在自融、假标、活期、有资金池等不合规行为；二是部分平台风险控制能力薄弱；三是因投资人退出出现流动性危机。

中南财经政法大学金融协同创新中心研究员李含虹认为，当前最紧要的工作是应对“爆雷”带来的流动性危机与信任危机。“据不完全统计，自2018年6月份以来，‘爆雷’网贷平台已超过110家，且以平均每天3家至5家的速度持续增加。”李含虹表示，要让投资者对网贷平台有信心，需要网贷平台合规经营，从根本上杜绝因非法集资、虚构项目等违规操作导致资金损失。同时，在平台合规经营的基础上，还需要建立保护资金安全的长效机制，尽量降低投资人风险。

同时，网贷平台投资人和借款人之间信息不对称问题也亟待解决。中国人民大学重阳金融研究院高级研究员董希淼认为，网贷平台作为信息中介机构，加强信息披露、增强平台透明度是其重要工作，也是判断其合规性、安全性的重要指标。“一方面，网贷平台通过增强透明度，降低投资人和借款人的信息不对称，有助于增强投资人对平台的信任。另一方面，督促平台加强信息披露，将风险和收益情况真实地传递给投资人，让投资人及时作出准确判断，也有助于降低风险隐患的发生。”

“在平台退出程序中，要明确要求，加强信息披露。按照《网络借贷信息中介机构业务活动信息披露指引》要求披露相关信息，如实告知平台的资产情况、投资者数量、待收金额及下一步工作安排，特别是如何保障投资人权益的具体措施，减少投资者因为信息不对称而采取的非理性行为。”董希淼说。

有专家认为，网贷行业规范并未完全到位，也是出现问题的原因之一。为解决问题，银保监会召开专题座谈会，提出将出台相关措施，指导各地稳妥处置已经发生的风险，加强后续风险监测。同时，继续推进专项整治后续现场检查工作，研究制定下一阶段现场检查方案，明确全国统一的现场检查标准，并对检查后的机构实行分类的名单式管理，分别确定相应的管理措施。此外，还将研究制定行政处罚流程，对不配合整治、严重违法违规的机构给予处罚。

直播间

桑拿天，防暑降温有妙招

盛夏已经进入尾声，不少地方高温天气已经持续半个多月之久。可在“烧烤+蒸煮”模式的双重夹击下，北方地区高温再度加强，预计未来一周，高温天气将覆盖我国大部地区，并将延续至8月上旬。接下来，各地高温还将如何发展？“桑拿天”该注意些什么？请听本期主持人解答。

问：高温天气未来还将如何发展？

主持人：近日，高温在南方大部以及陕西关中一带长时间盘踞，重庆、浙江、江西等地纷纷陷入“火热”，局地气温一度冲破40℃大关，特别是重庆和武汉的高温天气都已经持续了半个月有余。

7月底，南方大部仍多高温闷热天气，火力不减。中央气象台7月30日6时继续发布高温黄色预警，其中重庆北部和中西部、湖北东部、湖南东部、江西大部、浙江中南部、安徽南部、福建东部、辽宁北部以及吐鲁番盆地等地的部分地区最高气温37℃至39℃，局地可达40℃。

由于目前副热带高压异常偏北，黄淮、江汉、西南以及华南多地分散性强降雨增多，且8月初，今年第12号台风“云雀”或登陆华东沿海，受其影响，南方高温将得到缓解，部分地区还会短暂退出高温天气，高温范围缩小。虽然热度减弱，但降雨增多，空气湿度加大，更添闷热感。

问：北方地区高温又将如何发展？

主持人：热力此消彼长，随着副热带高压北伸加强，高温天气逐步发展，我国东北、京津冀等地高温再度“冒头”，气温将先后升至35℃至36℃，局地可达37℃，并将持续至8月上旬。

以北京为例，根据7月30日气象监测显示，北京最高气温仍维持34℃，最小相对湿度达55%偏高，因此体感温度一度飙升至39℃，闷热难耐。预计本周北京将继续“蒸桑拿”，不仅白天热，夜间气温也将有26℃左右，公众需做好防暑降温准备。

同时，受副热带高压影响，辽宁沈阳遭遇高温覆盖，气温直逼37℃。未来3天，沈阳仍将保持高“炎值”，最高气温35℃至36℃，或追平1952年连续5天超过35℃的纪录，十分罕见。

问：桑拿天如何有效防暑降温？

主持人：高温热浪来袭，在穿衣方面，宜穿吸汗、宽松、透气的衣服，贴身衣物最好是纯棉制品，颜色则应选择浅色，注意勤洗勤换，室内公共场所温度过低时，可适当增加衣物；夏季人体消化功能变弱，饮食应以清淡食物为主，粥和汤是不错的选择，但不可过度吃冷饮，同时也要多吃水果和蔬菜，特别是要及时补充水分，防止虚脱。

居家方面，则可采取关窗拉帘防暑、阳台绿化降温等方式，电扇不要直接对身体长时间吹，进出空调房间注意适应室内外温差，室内空调最佳温度应设定为26℃至28℃，且适当增加午休，保证睡眠时间；如要外出，应尽量避免白天10时至16时期间户外活动，并采取打遮阳伞、涂防晒霜等措施，防止晒伤。浑身大汗时，不宜立即用冷水洗澡。为谨防车辆自燃，还应定期检查车况。

（本期主持人 郭静原）

警惕！二手车买卖猫腻多

购买二手车，消费者就是图个便宜实用。可是，生活中因车辆里程数造假、以次充好等原因产生的消费纠纷并不少见。同时，二手车交易市场尤其是二手车网络交易市场中的“诚信缺失、交易不规范、风险大”等问题也被广为诟病。如何识别相关猫腻呢？本期主持人为大家支招。

问：二手车交易平台购买车辆靠谱吗？

主持人：人人车、瓜子二手车直卖网、优信二手车……近年来，二手车电商模式让车源、买家更加集中，也极大改善了市场环境，降低了流通成本，为二手车市场带来了无限的创新发展机遇。从法院发布的典型案例来看，二手车交易平台在互联网外衣之下的诚信危机、盲目追求效率、欺诈虚假等弊端频频暴露，二手车交易也面临着空前的巨大挑战。

问：二手车买卖纠纷产生原因有哪些？

主持人：纠纷发生原因主要缘于车辆不具备法定证明文件，导致无法过户；车辆存在质量瑕疵，消费者购车时未获知；车辆存在权属纠纷，被其他权利人强行取回；合同约定其他义务，销售者未履行。比如，车辆使用、修理、事故、检验情况系关涉二手车质量的重要信息，对此销售者负有向消费者如实告知的义务。然而，由于告知范围缺乏明确标准，相关信息尚未形成互联互通的公开查询途径，以及部分商家存在不诚信经营行为，消费者在购车时未获知完整的车况信息，购买后才发现车辆存在质量瑕疵，因而向销售者维权。

问：购买二手车应注意哪些问题？

主持人：消费者在买卖二手车时，应该先确认车况再交定金，买方在支付各项购车费用之前一定要先确认所购买的二手车车况质量、购置年限、是否为事故车辆、是否有违法行为尚未处理等。同时，如果格式合同中存在不合理扩大一方交易风险的条款，消费者有权要求对格式合同条款作出调整和修改。消费者应要求销售者签订详细的书面合同，明确车辆车龄、实际里程、技术状况、事故范围、主要配置等信息，销售者的口头承诺应写入合同。销售者与车辆登记人不一致的，应要求销售者、登记人作出书面承诺，明确自己应承担的义务和责任。此外，消费者还要确认二手车交易平台提供售后服务的条件和流程，细心甄别。

（本期主持人 李万祥）

02:15

本版编辑 郭存举 李 瞳