

# 政策“组合拳”击穿二手车交易堵点

接连打出的政策“组合拳”让汽车消费持续回暖。6月23日,汽车股集体上涨,这背后是前一天国务院总理李克强主持召开国务院常务会议时指出,要确定加大汽车消费支持政策,进一步释放汽车消费潜力。其中,针对二手车市场,8月1日起对小型非营运二手车全面取消迁入限制,同时10月1日起转移登记实行单独签注、核发临时号牌。一直以来,二手车限迁及临时产权登记缺位,被业内认为是阻碍二手车流通的卡点。随着政策落地,二手车交易量在实现今年1900万辆预期的同时,有望冲击2000万辆目标。



## 打通交易堵点

国内汽车市场已由“增量”变为“存量”,汽车消费也进入换购时代,而二手车市场交易也成为拉动汽车市场增量的引擎之一。数据显示,去年国内二手车交易量达1758.5万辆,创历史新高。

不过,在高增速背后,二手车流通领域仍存在待解难题,部分地区的限迁政策便是其中之一。限迁一直是二手车流通中比较头疼的问题,各地执行的标准不同,因此车辆迁入迁出受到较大限制。一位二手车商对北京商报记者表示,限迁地区只能“内循环”,会形成车源少、车价高、卖方主导市场的局面,消费者则买不到价位合适的二手车。

为打通二手车交易堵点,此前国务院在

印发的《扎实稳住经济一揽子政策措施的通知》中指出,在全国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,并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。北京商报记者了解到,部分省市地区已开始对限迁政策进行调整,浙江省、江苏省、重庆市近日均发布消息称,取消国五二手车限迁。

中国汽车流通协会专家委员会成员颜景辉表示,此次国务院常务会提出8月1日起对小型非营运二手车全面取消迁入限制的要求,是为全面取消限迁规定了时间节点,督促各地尽快破除二手车限迁,拉动市场交易需求。

“目前部分城市仍有最低迁入标准,迁入车辆必须满足国五或国六排放标准,此前国务院提出要求后不少二线城市开始放开限迁,但三四五线城市动作并不大。”一位二

手车门店负责人告诉北京商报记者,对二手车来说,一线城市二手车的车况相对较好,占据其一半车源迁出量,三四线城市作为主要的二手车迁入地,一旦破除限迁将拉动整个二手车市场流通,二手车价格也将保持平稳。

“二手车行业车源属性强,一二线城市作为优质车源聚集地,此前受制限迁政策,优质车源向低线城市流通受阻,这也抑制了购车需求释放。”瓜子二手车联合创始人王晓宇向北京商报记者表示,新政策将对二手车保值起到稳定促进作用,缩短交易周期,加速二手车在全国范围的流通。

## 降低交易成本

值得关注的是,全面破除二手车限迁的同时,二手车的“商品”属性认定也被提上日程。

事实上,国内二手车行业发展至今,仍未摆脱“小、散、弱”局面,大型集团经销商的二手车业务仍未有效扩大。其中,未被明确的临时产权成为困扰二手车发展的原因之一。

“目前,二手车交易以资产产权过户的方式进行,并非商品属性,二手车经营者在收车、卖车等环节需要进行多次过户操作。”一位大型二手车集团负责人对北京商报记者透露,二手车交易中有两种形式,一种为经营公司,另一种为经纪公司。为避免承担过户时需缴纳的交易税,二手车经纪公司会以个人“背户”的中介模式参与二手车交易,有时还会租用他人指标过户,而这种“灰色”交易方式也让一些经营公司压力较大,限制二手车市场做大。

为解决该问题,国务院明确提出,今年10月1日起转移登记实行单独签注、核发临时号牌。这意味着,二手车交易时不用再经历多次过户。王晓宇表示,该政策也将解决部分城市由于车辆牌照指标有限造成的二手车流通卡点问题。

而部分二手车经纪公司负责人则坦言,未来每笔二手车交易都会有迹可查,但税收问题也是摆在小型二手车商面前的难题。颜景辉表示,现在很多二手车经纪公司属于超范围经营,为了避税才出现个人“背户”的现象,新政落地后将约束这部分企业规范经营,引导其向二手车经营公司转型。

同时,中国汽车流通协会副秘书长罗磊对北京商报记者表示:“二手车商按照经营公司方式交易更加正规,将企业形成规模化的同时,还有利于采购融资和库存融资。”

此外,无需租借车牌或个人“背户”,二手车的交易成本也将有所降低。一位二手车商表示,不仅卖车人能够将车辆卖出更高的价钱,购买二手车的消费者也能享受更实惠的价格。同时,一次性过户也能提高车辆后期保值率。

## 盘活存量市场

随着新政落地,国内汽车存量市场也将被再次撬动。

数据显示,今年前5个月国内二手车累计交易量为616.86万辆,同比下降10.69%。其中,5月二手车交易量为118.84万辆,同比下降18.72%。上述二手车商表示,今年上半年受多重因素影响,多地二手车交易量出现下滑,车商们均在等待下半年市场回暖。

北京商报记者了解到,二手车限迁、征税办法束缚及缺少临时产权登记,被业内视为阻碍二手车便利流通的三大堵点。2020年5月1日,二手车增值税改革政策正式实施,如今限迁和临时产权登记问题即将解决,二手车交易有望进入高速发展期。

“二手车流通环节畅通,将加快二手车售出并有利于新车置换提速,加速汽车消费潜力释放,一揽子流通利好政策陆续发布,将促进二手车全国范围交易活跃度。”王晓宇告诉北京商报记者表示,瓜子二手车等电商平台也将发挥电商网络覆盖全国的平台优势,助力政策红利落地,协助二手车经销商实现车辆全国流通。

一位集团二手车业务负责人则表示,如果未来二手车经销模式主流化、规模化,在新车业务增长趋于平缓的情况下,二手车业务将成为新增增长点。

中国汽车流通协会方面预测,今年全国二手车交易量有望跃上2000万辆台阶,对比今年前5个月的二手车交易量,下半年还有1200万辆的空缺。业内人士认为,随着新政落地,二手车市场将在下半年快速升温,追赶1200万辆缺口。

北京商报记者 刘洋 刘晓梦/文并摄

# 世茂西山龙胤的价值“向心力”

回望过去两年,分化成为房地产市场的主要特征:城市间的分化、房企间的分化,以及项目产品的分化。就在近日,国家统计局发布了最新数据,今年前5个月全国商品房总销售额同比下降31.5%,房地产市场总体依然低迷。但在下行的市场中,豪宅却走出独立行情。在目前的市场形势下,豪宅为何能摆脱惨淡“焦虑”?因为它们拥有一个共性特征——自身价值的稀缺。

真正的稀缺,才是真正的价值。梳理北京楼市脉络,海淀一直以“稀缺”著称,城市资源、自然资源、人文资源汇聚于此,是当代高净值人群的首选,也因此吸引了众多知名开发商涌入。世茂西山龙胤诞生于海淀,近10年现房容积率仅为0.6的新中式大宅,是世茂集团强势回归北京的匠心巅峰之作,这也契合了北京“东富西贵”之说。

## 科创向北” 海淀新区“硬核”价值逻辑

2020年一开年,久不供地的海淀突然开闸,这也为北京楼市平添了一把火。彼时西北旺镇两宗地块均以26%的高溢价率成交,有人说不愧为海淀,每一次都能给市场带来惊喜。

海淀之所以被津津乐道,也是因其“吝啬”的土地供应。2012年至今,海淀纯商品住宅地块(不含共有产权房)共计13宗,平均每年大约出让1宗,属于全北京最稀缺区域。

就在刚刚结束的北京二批次供地,各区推出地块分别为朝阳5宗、丰台5宗、昌平3宗、顺义2宗、平谷1宗、石景山1宗,却不见海淀的踪迹。这已经是海淀集中爆发后,连续第三次集中供地缺席了。

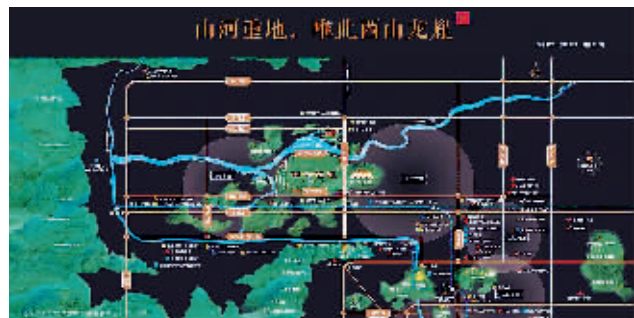
当下是一个“非常”的时节,市场追捧度与区位稀缺度的关联表现得更为强烈。核心区之所以成为价值高地,是因为它已然形成对周边的“虹吸效应”,以及自身得天独厚的稀缺。

根据北京规划委公布的《海淀分区规划(2017年—2035年)》,海淀将建设支撑首都中心定位的现代化国际化创新型宜居宜业城区。到2050年,海淀将全面建设成为人文、生态、科技融合发展的国际一流科学城。

2020年,北京市GDP为36102.6亿元,同比增长1.2%。其中,海淀区GDP为8504.6亿元,占北京市总量的23.56%,同比增长5.9%。在海淀区十七届人大一次会议上,海淀区提出了2022年的目标:GDP超过1万亿元,增长6%以上。这意味着,海淀区将在2022年跨进万亿,成为北京首个GDP破万亿元的市辖区,有望成为继上海浦东新区之后,全国第二个迈入“万亿俱乐部”的区。



淳雅样板间实景图



项目区位图

从区域规划来看,目前海淀南部已然趋于饱和,而北部新区正逐渐成为海淀的“新未来”。如今,海淀北部新区正在构建“一心、一带、多组团”的空间格局。其中的一“心”指科技绿“芯”,即以翠湖国家城市湿地公园为核心的,面积约30平方公里的生态区域,而世茂西山龙胤正处于“一心”的核心地带。

## 一境三园 藏在院子里的“山水之境”

沿常乐路向西,毗邻翠湖、稻香湖、上庄水库,这个被大面积绿化和水系环绕的地方,开发者赋予它一个颇为诗意的名字——世茂西山龙胤。

龙胤系,位列世茂六大住宅产品线序列顶端,赋予了

都市生活全新的升级体验。龙,是中华民族和华夏文明的象征;胤,是血脉相承、子孙相继的绵延延续;“龙胤”,是将中华传统文化的精神内涵,化为蕴藏东方的不朽实体。以建筑之形中意,复兴传承于血脉中的文明新声。

世茂西山龙胤汇聚了建筑设计大师方云飞、塔铜大师朱炳仁、景观泰大师李佩卿、苏绣大师姚建萍等11位各艺术领域的国匠,将中国艺术精髓融入世茂西山龙胤的每一寸肌理中,是集百家艺术之大成的藏品级文化大宅。

项目建筑取法于紫禁城,崇台广榭,万户千门,极尽古今之工巧,从而形成了项目特有的“五法九造”之规制。并开创了“外院围合建筑、建筑围合中庭”的双围合格局,实现了前院、中庭、侧院、后院、主庭院五重庭院,致敬王府中前院后园、礼序与志趣兼容的布局与形制。

双围合格局,让建筑可以更好地与庭院“对话”,将室内空间与室外空间完美交融。园林营造方面,世茂西山龙胤以“园藏西山”为本意,以“西山五法”为形式,独造“一境三园”的格局,将西山秀美壮丽之境浓缩于一园之中。



项目实景图

## “淳雅”之道 感受历史的传承

尊重每一厘文骨,珍惜每一寸土地,是世茂一直以来以建筑传承城市精神的坚守。西山龙胤所呈现出的匠心精神,世茂并未辜负海淀。

就在6月18日,世茂西山龙胤建面约1550㎡“淳雅”藏品样板间首发,特邀京剧国粹名伶,开启了一场夏日雅集。古雅厚重的书法泼墨,吟心鸣意的古琴演奏,匠心禅境的戏曲场域,以视觉盛宴礼献北京名仕大家。

传承历史文脉,在这建面约1550㎡的空间里,世茂西山龙胤对话古今,以“淳雅之道,十二章纹”作为宅邸的设计理念,将居室内的景、物、浓缩,从中国贵胄服饰文化中汲取吉光片羽,打造出一个富有层次和美感的空间,让每个空间有其独特的设计美感。

作为世茂西山龙胤全新升级产品,“淳雅”样板间无疑属于封卷之作的传世作品。从尺度、庭院、C字双围合到内部装饰,传递出的是“孤品”级传世大宅的技艺智慧和历史传承。

“淳雅”新品可以说将细节处理做到极致。推门可见的人户庭院,连接会客厅的内庭院、中庭景观院、侧院、主庭院,让空间与院子的互动更多维,场景更丰富;C形的建筑结构,让家庭重要的交流互动空间,如会客厅、家庭厅拥有双向的、大尺度的景观面,足足15米面宽,并且是270°的景观面。此外,C形结构建筑上双首层的设计,解决了传统别墅会客、社交、私密性杂糅的生活冲突。

古时先贤的“小隐隐于野,大隐隐于市”已经给出生活的答案。身处喧闹的都市圈,在心旷神怡独善其身,找寻属于自己的那份“宁静”,这才是当代无数社会塔尖的精英们景仰和追求的圈层。目前世茂西山龙胤的项目客群主要来自万柳、西山别墅区,如此“显性”的价值因素,让其迅速成为了财富人群的心头好。

资源稀缺的海淀成为豪宅的聚集地,世茂西山龙胤将这种“集大成”推向了极致,独一无二的三湖一河之境以及坐拥西山脚下的诗意人生,一座“藏品级家宅”傲立于东方龙脊之上。

图片来源:企业供图



淳雅样板间室内实景图