

逐步企稳下 房地产业新模式如何建立

一年中经济调研行之房地产篇

据住房和城乡建设部提供的最新商品房网签数据,上半年,新房和二手房合计成交面积同比增长23.4%,新房和二手房总体交易量平稳,二手房占交易量的比例有所提升。

今年房地产市场仍处于调整阶段,各地如何优化调控政策?保交楼工作进展如何?建立房地产业新模式有哪些探索?记者近日采访专家,走访北京、上海、湖南、江苏、四川、重庆等地,调研市场一线状况。

稳字当头,因城施策提振住房消费需求

看房三个多月后,江苏徐州市民王女士近日完成了购房签约。在徐州泉山区云龙湖边一个在售改善住宅项目的售楼处,记者见到了前来付首付的王女士。

“7月徐州推出了主城区卖旧房买新房给予税收补贴政策,这次买房我可以享受约6万元的税收补贴。”王女士告诉记者,2019年她首次买房时房贷利率是5.75%,这次换房时利率降到了4%,优惠的利率支持她多贷一些钱,将原先100平方米的房子一步到位换成180平方米的。

今年以来,各地持续优化房地产调控政策,大力支持刚性和改善性购房需求。

济南、厦门、扬州等约20个城市放松限购政策,深圳、酒泉、长沙等地对多孩家庭购房给予政策支持,部分热点二线城市如杭州已多次出台政策优化限购措施……

全国有超百个市县优化房地产调控政策,涉及住房公积金支持政策、发放购房补贴、优化限购、降低首付比例及房贷利率等方面。

多轮政策接续发力,加之经济恢复向好,上半年房地产业整体呈现企稳态势。这也反映在中国人民银行最新公布的金融数据上:上半年,个人住房贷款累计发放3.5万亿元,较去年同期多发放超过5100亿元。

总的看,今年房地产市场还处于调整阶段,但和去年相比,房地产市场逐步呈现企稳态势。从投资、销售、企业资金情况看,都比去年全年有不同程度的改善。”国家统计局新闻发言人付凌晖说。

记者在调研中了解到,上半年各地房地产市场先升后降、分化震荡,经历一季度购房需求集中释放后,二季度市场观望情绪逐渐加重。

重庆渝北区一处楼盘的销售人员岑石告诉记者,年初的“小阳春”,每月成交量能达到七八十套,绝大部分都是刚需和改善型用户。但二季度以来,前期积累的购房需求释放完毕,叠加进入传统淡季,市场交易情绪较弱,每月只能销售十来套。

对于楼市上半年前高后低的走势,记者采访的业界专家表示,房地产市场逐步回归常态化运行,市场需求真实存在,刚性和改善性需求依然在不断积聚。

湖南长沙市住房和城乡建设局房地产市场运行处处长张君说,目前,长沙线上申报有购房资格的家庭保持在11.7万户。“购房人变理性,买房前会观望更长时间,但市场需求没有消失,市场发展有动力。”

中国宏观经济研究院研究员刘琳说,根据房地产市场供求关系的变化,各地可继续从减少购房成本、降低购

房门槛、厘清交易障碍等方面着手,优化调控政策,激活提振潜在住房消费需求。

打通堵点,加速市场信心修复

“保交楼、保民生、保稳定”,寄托着业主的期待,关系着房地产市场的风险出清、信心修复和行业健康发展。

7月的成都骄阳似火。记者在郫都区的蓝光长岛城楼盘见到前来查看项目能否如期交付的业主廖女士。目前此项目二期全部封顶,楼房的外立面刷成了米黄色,工人进进出出搬着地砖、门窗、管道等建材。

“项目在2021年5月停工,直到去年9月纾困资金进来后,项目施工终于运转起来,逐渐有了小区的样子。”廖女士告诉记者。

廖女士所说的纾困资金,是去年有关部门联合推出的保交楼专项借款。在国家层面上通过政策性银行3500亿元专项借款撬动,并鼓励商业银行配套支持贷款跟进,支持已售逾期难交付住宅项目建设交付。

项目负责人彭振华告诉记者,2022年9月开始,两笔共计2.913亿元保交楼专项借款分批到位,推动项目施工全速运转,今年4月份完成了项目一期1100余套住宅的交付。

“从目前项目待售资产来看,未来可以偿还保交楼专项借款和贷款。正在建设中的二期1450余套住宅预计在今年底交付。”彭振华说。

去年11月金融管理部门出台了支持房地产市场平稳健康发展的16条政策措施。近期,政策的适用期限被统一延长至2024年底。另外,2000亿元保交楼贷款支持计划期限也将延长至2024年5月底。

“政策延期有助于银行继续对房地产企业存量融资展期,加大保交楼金融支持。”成都农商银行副行长夏怀刚告诉记者,成都农商银行已对成都市3个保交楼项目提供保交楼专项借款配套融资5.1亿元。

记者在调研中了解到,疫情与北方地区冬歇期在一定程度上延缓了保交楼项目复工进度。但今年以来,专项借款快速发放到位,不少地方进入施工忙季。

住房和城乡建设部相关负责人介绍,在各地区各有关部门共同努力下,项目加快复工复产。目前,保交楼专项借款项目总体复工率接近100%,累计已完成超过146万套住房交付,首批专项借款项目住房交付率达55%。

保交楼工作正加速推进。据国家统计局数据,今年前6个月,房屋竣工面积33904万平方米,增长19%。其中,住宅竣工面积24604万平方米,增长18.5%。这项数据已超过2021年同期水平,达到近5年峰值。

中国房地产业协会副会长冯俊说,保交楼工作的顺利开展,考验着房企的开发经营能力和主体责任担当,需要政府创新举措化解“硬骨头”,也离不开金融机构“输血”保驾护航。

“各方同心,其利断金。当下的房地产市场,处于市场信心亟需修复、房企信誉亟待重建的关键时刻。从原来的‘比拼规模’到现在的‘比拼交付力、品质力’,向购房人交出保交楼满意答卷,是市场打通堵点、畅通循环、稳定预期的重要一环。”冯俊说。

坚定转型,房地产业向新模式平稳过渡

“房子是用来住的、不是用来炒的”的理念如今已深入人心,购房需求更多向居住品质回归。

记者近日探访湖南建投在长沙岳麓区开发的一处改善型楼盘项目时,偶遇前来看房的李先生一家五口。

“不担心‘炒房’,不担心房价跳涨,像我这样的买房人,心态就更加平和理性,关注住房本身,希望慢慢选,选到品质好的房子。”李先生告诉记者,此处楼盘最吸引他的是幼儿园、中小学、超低能耗建筑、社区服务、养老服务、图书馆等多元化配套。

正在营销中心现场的湖南建工置业投资有限公司总经理赵勇说,当下购房者更理性,更注重产品、小区品质、居住环境、教育及生活配套,能在社区内满足全生命周期生活需求的产品更受市场青睐,房企要在供需适配上下功夫,从用户端需求着手,在产品开发上多用心,用心做产品、用创新谋发展。

记者在调研中发现,房地产行业各方普遍认为,存量房时代来临,“高杠杆、高负债、高周转”模式难以为继,房地产业发展发生深刻转型,从解决“有没有”转向解决“好不好”。

一方面,房企经历“阵痛”,正在努力实现“自我造血”的良性循环和品质主导业务模式的夯实,另一方面,新的房地产业发展模式在逐步建立之中。

多地探索现房销售模式。深圳近日推出3宗住宅用地,其中宝安地块采取“限地价+竞现房”模式,显示稳地价和现房销售改革双结合的供地导向;截至目前,成都以“限房价、竞地价”方式出让地块中,要求现房销售的9宗地块已有5宗取得现房备案;长沙正在进行现房销售试点准备工作。

构建“租购并举”,支持住房租赁市场发展,着力解决新市民、新青年等人群的住房困难问题,也是推动房地产业发展新模式的重要一环。

记者在上海市闵行区的保障性租赁住房项目——有巢国际公寓社区马桥AI店看到,上海鲸鱼机器人科技有限公司的研发人员们已经成为该公司首批入住的居民,公寓里必要的生活家电一应俱全,居住空间独立开阔,卫生间干湿分离。

上海鲸鱼机器人科技有限公司CEO助理廖斌说:“公司今年4月在马桥人工智能创新试验区的产业基地开工建设。大量研发人员的居住问题成为企业引才的‘拦路虎’,在园区协调下,我们首批研发人员已经在马桥AI人才公寓申请到了住房,解决了后顾之忧。”

“像我们这样处于奋斗初期的青年和新市民,暂时买不起房,有阶段性居住困难,保障性租赁住房可以成为我们奋斗的起点。”30岁的创业者孙玉龙说。

“十四五”时期,全国初步计划建设筹集保障性租赁住房约890万套(间)。截至目前,北京、上海、广州等80多城已发布“十四五”保障性租赁住房筹集目标。

安居是人民幸福的基点。为人民群众建造好房子,提高住房品质,打造宜居、韧性、智慧城市,成为房地产业向新模式转型的重要方面。

老旧小区改造扎实推进,强调加装电梯等“楼道革命”,全面整治小区等“环境革命”,以及促进小区改造后维护进入良性轨道的“管理革命”。

住房和城乡建设部提出一系列新的制度探索,包括研究建立房屋体检、养老、保险三项制度,研究建立城市设计管理制度等。

“大浪淘沙、坚定转型,坚守‘房住不炒’定位,保障民生、聚焦品质,将成为房地产业平稳健康发展的主旋律。”冯俊说。

新华社记者

(新华社北京7月21日电)

新华社年中经济调研行

“造热点”“蹭热点”“带节奏” 谁是网络谣言的幕后推手

编造传播虚假信息“造热点”“蹭热点”“带节奏”,炒作敏感案事件进行引流牟利;开设假冒媒体网站和自媒体账号,打着“舆论监督”等旗号,实施敲诈勒索……这些行为被公安机关严厉打击。公安部21日在京召开新闻发布会,通报开展网络谣言打击整治专项行动100天举措成效。

热点案事件伴生谣言

严重扰乱社会秩序、影响社会稳定

近年来,一些社会热点事件中网络谣言乱象频出,严重扰乱社会秩序、影响社会稳定,人民群众反映强烈。自今年4月10日开始,公安部开展为期100天的网络谣言打击整治专项行动。

此次发布会公布了10起网络谣言典型案例,包括四川公安机关依法查处齐某某编造发布“武汉小学生校内被碾压身亡其母已收260万”网络谣言案。2023年5月,“湖北武汉一小学生在校内被老师驾车撞倒后二次碾压身亡”事件发生后,四川齐某在未经核实的情况下,编造“小孩妈妈哭得伤心都是演戏,一共赔偿了260万”等谣言信息,给当事人造成严重伤害,造成恶劣社会影响。目前,公安机关已依法对齐某某处以行政拘留的处罚,对其网络账号采取关停措施。

专项行动中,公安机关分类分级、依法严厉打击了一批借热点案事件进行编造传播谣言的策划者、组织者和主要实施者,共侦办此类案件500余起,约占案件总数的21%。其中,云南公安机关对编造发布“云南工商学院有女生遭3名黑人性侵”网络谣言的李某某依法处以行政拘留5日的处罚;四川公安机关对编造发布“大学生涉嫌卖淫800余次,赚120余万元”网络谣言的唐某依法采取刑事强制措施。

“网络水军”

网络谣言滋生扩散的幕后推手

“网络水军”为牟取暴利恶意炒作相关事件,成为网络谣言滋生扩散的幕后推手。

在安徽公安机关依法查处的一起“网络水军”案件中,犯罪嫌疑人刘某某组织人员开设多个自媒体账号,大量编发相关企业虚假文章,以负面炒作等方式相要挟,实施敲诈勒索,共作案100余起。目前,安徽公安机关已对涉案犯罪

“流量经济”驱动 依托谣言博取关注、吸粉引流

当前,一些自媒体人员在“流量经济”的驱动下,为了短时间内获得巨大流量,不惜以身试法。

“一些人利用公众焦虑、宣泄情绪、同情弱者、围观猎奇等心理,搬运加工、二次创作、东拼西凑、张冠李戴甚至直接造谣,挑动网民情绪,撕裂社会共识、污染网络生态,对此必须坚决依法打击。”公安部网络安全保卫局副局长李彤说。

在一起案件中,陈某某为吸引流量、让自己的网络账号迅速涨粉,遂在广东深圳某地自编、自导、自演了“自己被绑架”的剧情,并配发“索要50万元赎金”的文字,相关视频发布后迅速引发大范围传播扩散,严重扰乱公共秩序。目前,深圳公安机关依法对陈某某采取刑事强制措施,对其造谣网络账号采取禁言措施。

专项行动开展以来,全国公安机关共侦办以博取关注、吸粉引流为目的的编造网络谣言案件1000余起,关停或禁言造谣传谣网络账号1万余个。下一步,公安机关将坚决打击整治依托谣言博取关注、吸粉引流、增加广告收入、赚取平台补贴、直播带货等违法犯罪行为。

平台监管不严

谣言滋生的土壤

一些网站平台对网络谣言信息缺乏有效管控,甚至为



新华社发 程硕 作

了流量和热度,纵容网络谣言的传播,对网络生态环境造成恶劣影响。

专项行动中,公安机关督导网站平台完善信息发布审核、用户实名管理等制度,从源头堵塞网络谣言传播风险,累计组织签订责任书2180份,开展网站平台监督检查5896家(次),约谈企业652家,责令限期整改323家(次)。

在湖南公安机关办理的一起案件中,一段已被官方辟谣的谣言信息在属地某短视频平台大量传播扩散,累计播放200余万次,转发分享8.3万余次。经属地公安机关依法调查,该短视频平台因网络安全管理制度不健全,导致相关谣言视频在该平台大量传播扩散。目前,湖南长沙公安机关根据网络安全法有关规定,对该短视频平台依法作出责令整改、行政处罚10万元的行政处罚。

“依法依规铲除谣言滋生的土壤,切断谣言传播链条。”李彤表示,公安机关将下大力气加强网站平台监管,不断健全完善自媒体行业准入、内容审查、责任追究等机制,完善监测、发现、辟谣、处置全流程工作规范,严厉整治编造传播网络谣言的平台和账号,严肃追究网络谣言发布传播的相关方责任。

目前,网络谣言打击整治专项行动即将结束,为了持续保持高压严打态势,公安机关将包括网络谣言、“网络水军”、网络暴力等网络乱象整治纳入到夏季治安打击整治行动中,继续开展重点打击治理。

新华社“新华视点”记者 任沁沁 熊丰

(据新华社北京7月21日电)

苟日新,日日新,又日新。创新是引领发展的第一动力。当前,世界百年未有之大变局加速演进,新一轮科技革命和产业变革深入发展,给全球经济带来了巨大机遇与挑战。

创新,是破局开路的利器,点亮面向未来的希望。从中国空间站筑梦苍穹到国产大飞机翱翔蓝天,从高铁飞驰神州大地到5G连通大江南北……近年来,中国一批批重大创新成果竞相涌现,推动经济社会发展,增进民生福祉。正如美国比尔及梅琳达·盖茨基金会联席主席比尔·盖茨所说,中国加快创新发展,对中国有利、对发展中国家有利、对世界有利。

激活创新体系

科技立则民族立,科技强则国家强。自古以来,科学技术就推动着人类社会向前发展。从某种意义上说,科技实力决定着世界政治经济力量对比的变化,也决定着各民族的前途命运。

党的十八大以来,习近平总书记多次强调“抓住了科技创新就抓住了牵动我国发展全局的牛鼻子”“根本出路就在于创新,关键要靠科技力量”,围绕科技创新提出一系列奠基之举、长远之策,推动我国向着建设科技强国的目标稳步迈进。

实施创新驱动发展战略,发布《国家创新驱动发展战略纲要》,提出科技创新“三步走”的战略目标,明确构建新发展格局最本质的特征是实现高水平的自立自强……新时代中国的科技创新步伐有力而稳健。

中国发挥社会主义制度能够集中力量办大事的显著优势,通过新型举国体制推动科技发展。澳大利亚战略政策研究所今年3月发布的一份报告说,中国目前在44项“关键技术”中的37项处于领先地位,涉及太空探索、机器人技术、人工智能等领域。

今年5月最新发布的自然指数显示,中国作者在2022年对高质量自然科学研究做出了最大贡献,在高质量期刊上发表论文份额首次排名第一,超过美国。

此前在谈到中国科研之所以不断取得进展的原因时,英国《自然》杂志总编辑玛格达莱娜·斯基培表示,中国对科研的长期持续投入、积极参与国际合作和大力发展教育等是重要因素。

培育创新人才

聚天下英才而用之。科技是第一生产力、创新是第一动力,而人才是第一资源。中国式现代化建设的关键,是实现高水平科技自立自强,归根结底要靠高水平创新人才。

从劳动力要素看,中国有8.8亿劳动年龄人口,人口平均年龄达38.8岁。接受高等教育的人口达2.4亿。2021年,中国劳动年龄人口平均受教育年限提高到10.9年,研发人员总量居世界首位,中国人力资源的新优势正在显现。

2022年,新修订实施的《中华人民共和国科学技术进步法》提出,国家加快战略人才力量建设,优化科学技术人才队伍结构,完善战略科学家、科技领军人才等创新人才和团队的培养、发现、引进、使用和评价机制。

数据显示,2021年中国研发人员总量为572万人年(人数同工作年数乘积的总和),是2012年的1.8倍,稳居世界第一,每万名就业人员中研发人员数由2012年的43人年提高到77人年。中国内地入选世界高被引科学家数量从2014年的111人次增长到2022年的1169人次。

培育创新沃土

中国载人登月火箭主力发动机单台试验车创纪录,“中国天眼”FAST探测到纳赫兹引力波存在的关键性证据,中国第三艘航空母舰福建舰下水……创新驱动下,一系列“大国重器”惊艳亮相,多项超级工程稳步推进。

世界知识产权组织发布的《2022年全球创新指数》显示,中国从2012年的第34位上升至第11位。《世界知识产权指数报告》显示,2021年中国有效专利数量排名全球第一。美国彭博社发表评论说,中国近十年来一直专注于通过技术创新和产业升级实现更高质量的增长,这些高技术领域正为中国经济创造更多更高的价值。

英国牛津大学技术与管理发展研究中心主任、