

实探新政出台后北京二手房市场

中介连夜工作 业主重新挂牌房源

12月15日,北京发布楼市新政后首日,中国证券报记者走访调研北京地区二手房市场发现,多家银行已经执行新的房贷利率标准。中介摩拳擦掌积极联系客户。有中介人士告诉记者,门店很多同事昨晚一夜没睡,忙着开会、整理客户资料、领会政策并积极邀约客户。

在此次政策出台前,北京二手房市场已出现较为明显的“以价换量”特征,成交量有所放大。同时,不少业主接受不了目前的价格,主动下架房源。新政出台后,一些此前下架房源的业主,连夜要求中介重新挂牌。

●本报记者 董添

中介机构忙邀约客户

记者一大早来到北京一家邮储银行网点,该网点负责人告诉中国证券报记者,邮储银行已经开始执行新的房贷利率标准,即购买城六区内首套房贷款利率为4.3%,城六区外为4.2%;购买城六区内二套房贷款利率为4.8%,城六区外为4.75%。

“在此之前,北京房贷利率不分城六区内外,首套房贷款利率均为4.75%,即在5年期LPR(4.2%)基础上增加55个BP;二套房贷款利率为5.25%,即在5年期LPR(4.2%)基础上增加105BP。”上述邮储银行网点负责人表示。

我爱我家工作人员王明告诉中国证券报记者,昨天大家下班很晚,很多同事一夜没睡。此次政策超过大家的预期,今天一大早就在打电话邀约客户,讲解新政出台后的一些变化,包括最新市场动态等。“首付比例以及后续的还款压力都得到缓解。当前,房价处于盘整后的低点,是一个阶段性的捡漏期。”

购房者宋玉对中国证券报记者表示,尽管有政策利好,但购买城六区的房子压力还是很大。

“目前,二手房流动性欠佳,城六区外的房源价格跌幅更大,在保值、升值方面确实不如城六区的房子。新政出台后,预计刚需客户入场的积极性将增加,这类房源价格有望止跌甚至回升。”有中介人士表示。

“以价换量”特征明显

链家一家门店中介人士李梅告诉中国证券报记者,在此次政策出台前,北京二手房市场已经出现较为明显的“以价换量”特征,成交量有所放大,但很多片区价格明显下跌,一些业主开始惜售。特别是这几天天下大雪,看房以及成交量都比较有限。此次新政出台后,大家都比较兴奋。

记者从链家系统了解到,目前北京地区二手房挂牌量达到165281套。“前段时间下降不少,一方面,成交量有所放大;另一方面,很多业主接受不了目前的价格,主动下架了房源。”链家中介人士赵华告诉中国证券报记者,“新政出台后,我们接到一大波业主的电话,要求重新展示房源。此次新政的力度超出很多人的预期。在此之前,北京的房贷利率在全国属于高位。现在,房贷利



视觉中国图片

率以及首付比例都有下降,对购房者来说是重大利好。”

刘晓准备换房。“自己挂牌的房子中介要求下调价格,而看中的小区房子价格却在上涨,感觉换房比较费劲。”刘晓告诉中国证券报记者,“新政出台后,希望能够尽快出手。之前买的房子贷款利率比较高,换房之后贷款利率会下调。目前,房价整体处于低位,免得价格涨上去,换房难度更大。”

房产经纪服务费下调

12月14日,北京市住房和城乡建设委员会等五部门联合发布的《关于调整优化本市普通住房标准和个人住房贷款政策的通知》明确,加大购房信贷支持力度,更好满足居民家庭刚性和改善性住房需求。自本通知印发之日起,个人住房贷款政策执行以下规定:降低首付比例。对于贷款购买首套住房的居民家庭,最低首付比例不低于30%。对于贷款购买二套住房的居民家庭,所购住房位于城六区(东城、西城、朝阳、海淀、丰台、石景山区)的,最低首付比例不低于50%;所购住房位于城六区以外的,最低首付比例不低于40%。个人住房贷款年限最长30年。商业银行新发放房贷利率政策下限将调整,按11月贷款市场报价利率(LPR)计算,首套房贷款利率最低为4.2%。

此前,北京住房公积金管理中心发布的《关于优化住房公积金个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》明确,自2023年11月1日(含)起,公积金贷款在住房套数认定上不再考虑商业贷款情况,即“认房不认商贷”。

交易佣金方面,9月26日,北京链家宣布,收费模式从单边收取佣金转变为双边收取,房产经纪服务费的收费标准从房屋成交总价的2.7%统一下调至2%,由买卖双方各承担1%。我爱我家、21世纪不动产等头部中介也纷纷下调了北京地区的二手房交易佣金。

国家统计局最新数据显示,2023年11月,北京新建商品住宅销售价格指数环比下降0.1%,同比增长1.9%;二手房销售价格指数环比下降1.4%,同比下降1.4%。

北京市住建委数据显示,11月份,北京二手房网签12545套,环比上涨17.8%,同比上涨16.7%。

58安居客研究院院长张波认为,北京楼市“认房不认贷”“首付比例下调”“普宅标准调整”三大新政已悉数出台,预计春节前不会再有大政策落地。

房地产市场呈现边际改善迹象

●本报记者 王舒娜

国家统计局12月15日发布的数据显示,2023年11月份,70个大中城市商品住宅交易规模有所上升,销售价格环比总体延续降势、同比有涨有降。

国家统计局新闻发言人、总经济师、国民经济综合统计司司长刘爱华表示,随着经济整体恢复,同时在房地产领域一系列优化调整政策的作用下,近期房地产市场的一些指标继续呈现出边际改善迹象。

新房价格环比下降

国家统计局数据显示,11月,各线城市新建商品住宅销售价格、二手住宅销售价格均环比下降。

新房方面,11月份,一线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.3%,降幅与上月相同,其中北京、广州和深圳环比分别下降0.1%、0.9%和0.8%,上海环比上涨0.6%。二线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.3%,降幅比上月扩大0.1个百分点。三线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.4%,降幅比上月收窄0.1个百分点。

二手房方面,从环比看,11月份,一线城市二手住宅销售价格环比下降1.4%,降幅比上月扩大0.6个百分点,其中北京、上海、广州和深圳环比分别下降1.4%、1.5%、1.0%和1.5%。二、三线城市二手住宅销售价格环比分别下降0.7%和0.8%,降幅比上月均扩大0.2个百分点。

诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪表示,多项数据表明房地产市场仍处于盘整阶段。但进入12月,有关方面密集发声或出台举措,为市场信心回升注入动力。

楼市仍处于调整之中

12月15日,国家统计局公布了2023年1-11月份全国房地产市场

基本情况,1-11月份,全国房地产开发投资同比下降9.4%,商品房销售面积下降8%,商品房销售额下降5.2%,房屋新开工面积下降21.2%。

“从这些数据看,房地产市场仍然处于调整之中,但一些指标呈现边际改善迹象,这说明今年的房地产市场一些优化调整政策持续显效。”刘爱华说,长期来看有利于房地产市场平稳健康发展。

中指研究院市场研究总监陈文静认为,年底政策利好叠加企业加大营销力度,新房销售规模有望出现小幅翘尾。总体看,今年全年全国商品房销售规模未调整态势。

政策持续优化

继11月深圳降低首付比例、优化普宅认定标准后,12月14日,北京和上海均出台新政,优化普宅认定标准、降低首付比例、降低房贷利率;北京同步延长了贷款时间,释放出更加积极的政策信号。

“本次京沪政策优化力度较大,涉及面较广,从降低购房成本和购房门槛上全面发力。除限购政策外,基本一步到位。”陈文静表示,在适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势下,北京、上海优化调整房地产政策,有利于促进刚需和改善性住房需求释放,特别有利于二套房改善性住房需求释放,对区域市场乃至全国市场将形成积极引导。

日前召开的中央经济工作会议指出,要积极稳妥化解房地产风险,一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求,促进房地产市场平稳健康发展。同时,加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造“三大工程”。此外,要完善相关基础性制度,加快构建房地产发展新模式。“未来,随着各地区各部门进一步深化落实房地产领域有关政策,政策效应将持续显现,房地产市场有望进一步改善。”刘爱华说。

中科信息

拓展人工智能应用领域

●本报记者 康曦

近日,中国证券报记者走进中科信息,探访了这家人工智能企业。四川省人工智能学会副理事长、中科信息副总经理钟勇告诉记者:“人工智能技术落地应用面临众多挑战,需要多方携手前行。中科信息会紧抓人工智能发展机遇,聚焦主责主业,集中资源做强智慧政务、智能制造、智慧城市、智慧医疗业务,积极构建产业生态圈,努力实现高质量发展。”

作为中国科学院人工智能板块重点企业,中科信息致力于成为国内领先的行业信息化整体解决方案提供商。

扩大工业领域应用

人工智能涉及机器学习、计算机视觉、语音识别、自然语言处理和专家系统等领域。中科信息的核心技术包括高速机器视觉与智能分析技术。

中科信息工业视觉技术总监苗表示:“近年来,机器视觉技术不断迭代创新,包括检测从2D向3D转变,计算从电子计算向光计算转变等。机器视觉技术在工业领域应用广泛,按功能可以划分为识别、定位、测量和检测四大类,具体可应用于产品条码识别、机器人辅助装配、机器人手臂抓取、三维扫描测量、数量统计、体积测量、金属外观检测等领域。”

中科信息将机器视觉技术应用到新能源汽车、汽车玻璃、电子玻璃、半导体生产等高端制造业的产品质量检测场景。

在新能源汽车领域,公司面向动力电池的极片在线检测系统获得大规模应用,并成功推出动力电池后段检测系统;公司的锂电池薄膜检测系统取得了千万元订单。在玻璃生产领域,公司成功推出浮法玻璃AOI、FSP检测产品,扩充了玻璃行业机检产品系列等。

公司涉足机器人业务的底气来自技术优势。公司联合四川蜀道集团共同研发的智能装载机机器人(一期)已顺利通过验收。同时,公司自主研发、应用于医疗的智能麻醉机器人已完成大动物试验。

行业垂直模型持续落地

随着我国工业生产不断发展进步,工业机器视觉检测技术逐步走向百花齐放。成苗表示,深度学习已成为支撑人工智能发展的强大工具。

中科信息数十年专注于人工智能领域的研究,在自动推理与定理机器证明、人工智能机器学习、智能识别与分析技术方面处于国际先进水平,已开发多个应用于行业的垂直模型。

“公司在训练开发行业应用模型的过程中积累了充分的数据资源,运用我们的人工智能、大数据挖掘与分析技术推出了多个产品与解决方案,先后在政务民生服务、政法信息共享、统计大数据分析、区域经济运行监测分析等领域落地实施,有效提升了政府部门工作效率。”成苗说。

中科信息创新推出的“中科信息产业经济智库”,为不同用户在经济管理、研究或经营活动中提供专业的数据分析、决策支撑和信息服务;自主研发的“产业经济大脑”解决方案以经济数据底座为依托,以数据质量治理为基础,构建了“1+3+N”的总体架构,提供包括区域经济一张图、产业链精准招商、专精特新企业精准施策等一系列重点应用,让数据要素在区域建圈强链、经济高质量发展、数字城新型融合中发挥重要作用,并荣获“数字中国·西部第二届产学研成果最具潜力转化”一等奖;公司与中科曙光、成都中科微、四川云从参与实施了《新一代人工智能技术集成及应用示范(AI创天府)》项目,开展深度学习专用算法平台、智能远程诊疗与医疗设备安全监控等关键技术攻关等。

整合资源完善业务链条

人工智能是科技创新和经济发展的重要驱动力,各行各业都在加速人工智能应用的落地。钟勇表示:“在数字时代,人工智能作为数字化转型的重要抓手,其价值与地位愈加凸显。”

信通院数据显示,2022年我国数字经济规模超过50万亿元,占整个GDP比重达到41.5%。平安证券表示,人工智能是当前科技领域的重要风口,AIGC对于智能化水平的提升具有重要意义。工业行业在数字化应用方面空间巨大,新型工业发展离不开数字化的支撑,预计工业互联网建设将提速。

中科信息表示,公司将紧抓控股股东中国科学院控股有限公司打造人工智能产业集团领头羊和成都市政府支持打造成都市人工智能龙头企业的契机,坚持“实业+资本”双轮驱动,聚焦主业,以提升核心技术和完善业务链条为重点,加强与中国科学院内及社会各优质企业资源的整合,紧密合作,努力实现高质量发展。



中科信息办公大楼

公司供图

欧拉系统累计装机量超过610万套

●本报记者 张兴旺

12月15日,操作系统大会2023在北京举办。据欧拉开源社区发布的数据,截至目前,欧拉系统累计装机量超过610万套。研究机构IDC预测,2023年欧拉操作系统在中国服务器操作系统市场份额达到36.8%。

共建产业生态

欧拉是面向数字基础设施的开源操作系统,支持服务器、云计算、边缘计算、嵌入式等应用场景。欧拉最早是华为的操作系统。2019年,华为宣布服务器操作系统欧拉开源。2021年11月,华为携手伙伴将欧拉开源操作系统项目捐赠给开放原子开源基金会,标志着欧拉从创始企业主

导的开源项目演进到产业共建。

欧拉社区开源以来,已吸引1300多家头部企业、研究机构 and 高校加入,汇聚16800多名开源贡献者,成立了100多个特别兴趣小组(SIG)。

兴业证券研报显示,参与代码贡献的主要单位成员包括华为、麒麟软件、统信软件等;此外,软通动力、润和软件、创意信息、东方通等企业均已加入欧拉开源社区,参与共建基础软件生态。

开放原子开源基金会理事长孙文龙表示,充分利用开源、参与开源、支持开源、回馈开源,是实现操作系统技术创新和产业繁荣的有效路径。

作为欧拉开源社区成员单位之一,华为高级副总裁、ICT战略与市场总裁彭松表示,华为将持续聚焦核心技术投入,提升基础软件的创新力和竞争力,支撑数字基础

设施建设和应用软件生态繁荣;拥抱智能化,促进操作系统和AI融合,激发基础软件创新;推动产学研结合,培养基础软件以及ICT产业人才,为技术创新提供源源不断的动力。

拥抱智能时代

业内人士认为,在智能时代,操作系统需要面向AI不断演进。一方面,在操作系统开发、部署、运维全流程以AI加持,让操作系统更智能;另一方面,操作系统需要适应AI的发展要求,满足通用算力和AI算力异构融合,更好地赋能AI应用。欧拉已支持ARM、x86、RISC-V等全部主流通用计算架构,并支持NVIDIA、昇腾等主流AI处理器。

欧拉通过异构资源统一管理,与调度,

统筹内存和算力,实现CPU和INPU的深度融合,充分挖掘空闲资源,有效提升利用率,进而提升AI训练和推理性能。

据了解,欧拉致力于打造国际化的开源协助平台,与国际主流基金会深度合作,已支持全球98%的主流开源软件。欧拉深度参与OpenChain、OpenSSF等全球主流软件供应链安全标准与规范的制定、推广,率先通过OpenChain ISO 5230开源软件协议认证,社区基础设施达到OpenSSF SLISA L3标准。此外,欧拉与全球主流社区和组织合作,满足全球各区域本地化要求,规范欧拉开源社区的国际化治理。

目前,欧拉开源社区已与九大海外头部开源基金会开展深度合作,为150多个国家和地区提供服务,构建全球开源新生态。