

北京首现“买房无忧”新利好

据北京日报报道,为了维护购房者权益,规范房地产市场秩序,2月21日,北京市房山区38个在售楼盘项目以自发联盟形式自愿承诺,购房者在签订正式购房合同前提出退房的,30天内定金退还到位。受楼市下行影响,刚需盘扎堆的房山区受影响颇深,此前曾传出落实“一区一策”、调整认房又认贷的政策,随后被区一级监管部门否认。在业内人士看来,房山区的新房市场依然处于筑底未见反弹的状态,且因新盘较多、需求量严重不足,目前北京刚需人群尚未形成购买力,30天内无理由退房更多是“噱头”,不具备带动购买力的效果,相比之下,对于部分库存高企的区域,降低购房门槛可能会是更为有效的措施,但也会引发蝴蝶效应,因此监管需通盘考虑。

承诺30天内无理由退定金

此次房山全区在售楼盘均签订了承诺书,自愿承诺坚决维护购房人权益,在售楼盘实行“30天无理由退定金”。即购房者在签订正式购房合同前提出退房退定金的,各楼盘的开发商均承诺自购房者提出申请之日起30个自然日内,定金将退还到位。

据了解,这一承诺是在房山区住建委的推动下做出的。在此之前,买房退房难、退定难是之前不少购房者遇到的难题。购房者交定金之后如果因为各种情况放弃购买,开发商对定金要么不退,要么也要扣一定的违约金。而且开发商即使答应退定金,退钱的时间也往往很漫长,时间往往需要3个月甚至更长。

虽然按照法律约定“定金”可以不退,但在实际操作中,很多开发商还是会根据实际情况做出一些让步。同时,如果开发商主动承诺退定金,这意味着,购房者在房山区购买新房将没有“后顾之忧”。只要是没有签订正式购房合同,都可以考虑是否购买,如果想退房,定金也能无障碍快速退回。

值得一提的是,此前房山区曾传出落实“一区一策”、调整认房又认贷的政策,随后被区一级监管部门否认。

1月房山区新房成交180套

尽管限贷解除被证实是传闻,但与城六区市场复苏不同,作为北京的远郊区,房山区市场的库存确实高企,整体库存处于北京全市的较高水平。根据房山区政府官网,2022年房山区的待售面积为271.8万平方米,较上一年增长26%,去化压力增大。

以新房为例,中原地产研究中心数据显示,目前房山区在售项目约有42个,总套数约8420套(含两限房、回迁房),其中除了近两年入市的纯商品房项目外,也有此前良乡和青龙湖的大量限竞房“遗留”。部分项目更是从期房卖到了现房,2018年6月拿证的旭辉城,目前还有房源在卖。

根据诸葛找房数据研究中心监测数据,2023年1月北京房山区新房成交180套,环比2022年12月小幅上涨8.43%,但较去年同期下降19.28%;1月库存8831套,环比2022年12月微涨0.14%,较去年同期上升43.49%。整体来看,当前房山区新房市场去化力度有待进一步提升,库存压力较大。

价格方面,58同城、安居客平台数据显示,2022年房山区二手房挂牌均价为28400元/平方米,新房线上均价为34360元/平方



米。对比来看,房山区的房价也处于低位。

房山区以小户型刚需盘为主,低总价、低首付成为刚需客群的首选,刚需购房者的观

望,加剧了房山区新房市场的颓势,同时也引发土地市场的“波动”。2022年,房山区仅供应了4宗宅地,且全部为底价成交,基本都是国

西街观察 Xijie observation

MOSS一口吃不成ChatGPT

杨月涵

ChatGPT在中国的故事还在狂飙,但上头的围观群众已经越来越少了。

2月20日,复旦团队发布国内首个类ChatGPT模型MOSS,但由于访问压力过大,当晚MOSS服务器被挤崩。2月21日,MOSS官网发布公告致歉,称最初的想法只是内测,但计算资源不足以支持如此大的访问量。复旦团队直言,MOSS还是一个非常不成熟的模型,距离ChatGPT还有很长的路要走。

客观地说,ChatGPT在全世界点燃了新一轮AI革命,海内外关注度陡增,越来越多“关联”企业跟风而上,真真假假,让人一时分不清到底谁是谁非。

细数起来,ChatGPT真正出圈不过一个月,但这个月里,各种“魑魅魍魉”却已经层出不穷。因为在互动平台大聊“CPO”及“ChatGPT”相关问题,通宇通讯直接收到深交所关注函,要求说明是否存在“蹭热点”情形;如果不是寺库主动发声进军ChatGPT领域,不少人甚至还想不起来它欠款跑路的往事。

产品未见,炒作先行。ChatGPT当初的经验转眼成了新的困境。从当初的NFT,到此后的区块链、元宇宙、Web 3.0,似乎每隔一段时间就有一个概念横空出世,如飓风过境般引起企业蜂拥而上,最后又销声匿迹、无人问津。

有些企业抱着“先上车后买票”的心理,无论是否有底层技术的支持,先蹭为敬至少不亏。概念炒作惯

有套路,有技术壁垒、信息差的国际科技创新更容易成为短期炒作的对象,玩“虚”的层出不穷。

而要搞出实的,则要从“热锅”里跳出来。有投资者戏称,ChatGPT是在冷板凳上“坐”出来的,ChatGPT提供了“冷板凳”样本,扎实的产品,并非为了走红而设计。

在商业价值爆发和基础研究投入之间,搞人工智能更要耐得住寂寞。放弃眼前的短期红利表面很不“划算”,跟在别人后面,恐怕能吃一时的红利。

ChatGPT爆火之后,有一个问题常常被讨论:中国为什么没能诞生本土版的OpenAI。这个答案纠结着长期以来国内人才、投入、基础研究以及投资风格等方面的复杂因素,但有一点是可以肯定的,中国版的OpenAI不会诞生在跟风中。

人们对于中国版ChatGPT的猜测和MOSS的讨论,既是对这场人工智能大赛的热切围观,更是时至今日人们对于科技创新的万众期待。中国互联网巨头皆已入场,国内市场更不缺应用场景,对相关领域的赋能已经迸发出无限的想象。

于科技而言,既要仰望星空,更要不问“钱”程。前搜狗CEO王小川说,中国需要自己的OpenAI,就需要技术理想主义,这种理想主义还需要有爱国之心、商业智慧和学术尊重去获得政府支持,推动企业联盟和学术界协同。

我们仍然期待中国能诞生真正的“MOSS”,但科技上的事儿,一口吃不成胖子。

北京和新加坡经贸合作打开新空间



2月20日上午,新加坡外交部长一行到访北京,这也预示着北京与新加坡经贸合作有望继续深化、拓宽。新加坡是国际航运、航空和贸易中心,工业和技术服务中心,投资和金融中心,国际旅游和会议中心。北京则是我国的政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心。两座城市在功能定位上非常契合,双方合作将擦出哪些“火花”?

合作前景广阔

新加坡与我国多省市已建立经贸合作机制,根据外交部消息,截至2022年7月,这个名单已包括天津、山东、四川、浙江、辽宁、江苏、广东等7省市,但北京暂未名列其中。

“新加坡与北京的经贸合作早已有之,但只是局部的、单项的,没有形成政府间合作机制,也没有上升为战略合作层面。”北京师范大学政府管理研究院副院长宋向清告诉北京商报记者,“但是双方在许多经贸领域具有互补性,未来开展深度合作和战略性合作的前景十分广阔。”

“前期可在技术创新、知识产权交易、教育文化旅游、城市治理、营商环境建设和国际物流等领域开展合作。”宋向清表示,“随着合作机制的不断优化,可探讨建立数字经济、前沿技术联合研发、全球网络平台,创新创业生态、知识产权保护等方面合作机制。”

在提到的多个领域当中,宋向清首推高端核心技术联合研发中心,他认为在科技创新维度如果双方能达成深度合作,将是最大的看点。“比如芯片技术、半导体领域、生物医药等方面。数字经济和科技创新也可以是新加坡优先考虑深化合作的领域,也符合北京的需求。”

北京工商大学商业经济研究所所长洪涛同样指出,北京是“双中心”城市,即科技创新中心、综合性国家科学中心,“怀柔科学城是北京‘双中心’的核心载体,所以,北京可以与新加坡进行相

应的合作项目,探索具有北京特色的‘百年怀柔科学城’建设”。

优势互补、互鉴互学

北京和新加坡双方在合作上其实也各有优势与劣势。宋向清介绍,在新加坡方面,其优势在于航运业、金融业、保险业、旅游业、国际会展会议、现代工业技术服务等。其劣势在于国土面积狭小,纵深不够,无法建设大型工业区,以发展先进制造业。因此,其多数工业品尤其是生产性原辅材料大都需要进口。

在北京方面,宋向清也指出,其优势在于人才资源丰富、大企业多、城市文化厚重、商业繁荣、数字经济发展迅速、科技创新能力突出,劣势则在于缺少国际航运、全球物流水平尚有提高空间等。

各有优劣使双方具有广阔的合作空间与较强的互补性。从合作的空间上看,看懂App联合创始人由曦认为,北京和新加坡双方合作空间较广,可涉及金融、人才、城市规划与建设、旅游文化、贸易合作等5个方面。

“例如,在金融方面,北京和新加坡都是重要的金融中心,两地就可以在金融市场开放、金融监管、金融科技等领域展开合作。”由曦向北京商报记者表示。

而从合作的互补性上看,宋向清认为,建议北京和新加坡可在商业空间规划和布局、城市综合治理和生态保护、智慧城市建设、社会保障体

系、公共服务平台等方面能够推进深度合作,互鉴互学。

“其实,新加坡的一大长处就在于城市治理方面,这也恰是北京正在发力为之的。”宋向清表示,“比如商业空间规划布局和建设,北京存在的不均衡性导致人员和车辆流动出现潮汐现象,而这种情况在新加坡不明显,新加坡的经验是大力发展社区商业,从而使其商业空间利用合理有效。”

“牵手”还远吗

事实上,新加坡与我国省区市的合作已有较为成熟的案例。据悉,我国已与新加坡建有苏州工业园区、天津生态城和中新(重庆)战略性互联互通示范项目三大政府间合作项目,广州知识城国家级双边合作项目以及吉林食品区、川新科技园、南京生态岛等地方合作项目。

“虽然至今北京暂未有机会与新加坡建立经贸合作机制,但是,北京与新加坡之间的交流也十分频繁,如2022年8月10日,中国与东盟经贸合作座谈会在北京召开,11月28日,北京与新加坡文化经贸合作交流会在在线举行等。”洪涛介绍说。

“中新互为高质量合作伙伴,两国关系保持良好发展势头。”外交部发言人赵立坚曾表示。后续北京与新加坡深化合作的“势头”或将更盛。“双方人才团队、技术设备和研发理念等优势互补,有利于推进北京数字经济的普及和提升,有利于提高北京对高端核心技术的研发能力,有利于促进北京高新技术产业提档升级,促使北京加快进入世界顶级创新型城市之列。”宋向清表示。

此外,宋向清预测,北京与新加坡的合作机制也许已经纳入新的计划,“签署合作协议不会太晚了”。这一预测并非空穴来风,在去年11月召开的北京-新加坡文化经贸合作交流会上,中国-东盟商务理事会执行理事长许宁宁便指出,应发挥包括新加坡中国文化中心、新加坡“通商中国”北京服务贸易协会在内的机构作用,凝聚、鼓励创新文化企业参与合作。“建议建立北京与新加坡文化产业合作机制,提升文化产业合作水平。”许宁宁表示。

北京商报记者 方彬楠 冉黎黎