

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。

1月新房成交180套
环比2022年12月小幅上涨8.43%
较去年同期下降19.28%



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

央企托底。最近成交的是房山区良乡大学城主园区FS00-0120-0023地块,中建智地以17.2亿元底价摘得。

目前整体新房市场转好

房山区某头部民企在售楼盘营销总监直言,目前虽然整体新房市场转好,但“旱的旱死、涝的涝死”,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、同质化严重、需求量严重不足,目前整体库存却属全市比较高的水平。

中原地产首席分析师张大伟表示,目前北京新房市场复苏主要集中在有竞争力的核心区域,部分优质项目表现极佳。房山区新房以刚需盘为主,但目前这部分人群尚未形成购买力,30天内无理由退定金更多是“噱头”,不具备带动购买力的效果。

包括上述民企负责人在内的多位房山项目销售负责人直言,相比于退定金,类似房山这样购买力不足的区域,降低购房门槛的效果可能更快一些,这也不难理解之前的解除限贷为什么被炒作。“但这种政策牵一发动全身,释放的信号容易引发误读,这也是监管谨慎的原因吧。”

据悉,北京现行的限购政策,最重要的一点就集中在首套认定上。根据政策,居民家庭名下在本市已拥有1套住房,以及在本市无住房但有商业性住房贷款记录或公积金住房贷款记录的,购买普通自住房的首付款比例不低于60%,购买非普通自住房的首付款比例不低于80%。这意味着在首套房的认定方面,只要在银行有贷款买房的记录,在北京再买房都算二套。

北京日报记者 王寅浩

X 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还有很长的路需要走。

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,但这一个月里,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撑,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复杂的因素,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



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、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”。

优劣互补、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,多数工业品尤其是生产性原材料大都需要进口。

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、智慧城市建设和社会保障体

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。

北京日报记者 方彬楠 冉黎黎