

长远可持续 北京明确灾后重建思路

受台风“杜苏芮”影响,7月29日至8月2日,北京市遭遇了特大暴雨灾害。8月9日,北京市人民政府新闻办公室举行北京市防汛救灾工作情况新闻发布会。在发布会上,北京市委常委、北京市政府常务副市长夏林茂不仅介绍了北京市特大暴雨灾害的受灾和救援情况,还明确了灾后重建思路:“一年基本恢复,三年全面提升,长远可持续发展。”



特大暴雨致近129万人受灾

据夏林茂介绍,截至8月8日24时,全市因灾死亡33人,主要由洪水冲淹、冲塌房屋等原因造成;因抢险救援牺牲5人。还有18人失踪,包括1名抢险救援人员。

此次洪涝灾害共造成近129万人受灾,房屋倒塌5.9万间,严重损坏房屋14.7万间,农作物受灾面积22.5万亩。目前这些灾害损失仍是阶段性数据,造成的财产损失还在持续统计中。

在北京各区中,受灾最严重的是门头沟区与房山区。据门头沟区委书记喻华锋介绍,7月29日以来的这场历史罕见的极端强降雨,使门头沟区遭遇了有记录以来破坏程

度最强、受灾范围最广、经济损失最大的自然灾害。

初步统计,全区受灾人口约31万人,约占全区人口77%;房屋倒塌8418间、严重损坏26493间;城乡道路、电力、供排水、通信等基础设施大量损毁;全区有40个村需要重建,例如大家熟悉的潭柘寺镇,有47%的村全面受灾,王平镇16个村、4个社区全部受灾,其中11个村需要重建。此次洪灾,给人民生命财产带来了极大的损失。

房山区委书记邹劲松介绍,房山区是本次特大暴雨灾害导致人员财产损失最严重的地区之一。暴雨损毁县级以上公路10条、乡村公路230条、桥梁119座,77个村断路。北沟108国道多处被洪水冲毁,132个村通信中断,218个村供水中断。琉璃河和窦店2个110千伏

变电站被洪水浸泡,无法正常工作,导致134个村和16个社区供电中断。损毁倒塌房屋2.15万户、6万余间,6300余辆汽车被淹,全区20万亩耕地全部被淹,8.1万亩减产,3.3万亩绝收。

累计转移群众8.2万余人

灾情发生后,北京市委市政府一刻不停“抢险、抢修、抢通”,全力做好“四通一保(通路、通电、通讯、通水和受灾群众基本生活保障)”、伤员救治、群众安置等各项救灾工作。

据夏林茂介绍,在快速抢通道路方面,北京市投入3400余人、2400台(套)机械设备,8月7日,256个断路村全部具备应急通车条件;在快速恢复通电方面,北京市投入

2400余人、105台发电车、427台发电机的抢修力量,截至8月8日18时,除异地安置的9个村外,全部村已恢复供电;在快速恢复通水方面,北京市紧急调配专业力量700余人和应急供水车70余辆,截至8月8日18时,通过管网抢修、安装净水设备、提供应急水车等方式,除异地安置的5个村外,全部村已恢复供水;在快速恢复通讯方面,全市采取基础修复和应急措施恢复通信,截至8月8日18时,342个村全部恢复通信。

“面对断路、断水、断电、断通信等情况,我们协调各方成立8支由部队、应急、通信、供电等组成的攻坚分队,全面挺进所有失联村。同时,全力抢修受损基础设施。”喻华锋说。

据喻华锋介绍,道路中断时,在陆航、警航直升机协助下,门头沟全区向22个受灾严重重点位空投生活物资和药品,并将山区10名危重症患者和伤病员空运至城区救治。“随着救援通道逐步打通,我们同步调配应急救援物资328吨,送到群众手中。同时,设置1个区级、26个镇村安置点,妥善安置受灾群众。”

据邹劲松介绍,灾情发生后,房山区综合运用直升机、无人机等多种手段,全力搜救被困人员,实时处置险情灾情。针对通信、道路中断的失联村,携带卫星电话,成立突击队徒步进入,8月3日实现所有失联村复联。

“目前我区有4781人妥善安置在59个集中安置点,每个安置点都配备了工作组,全力做好生活保障、医疗服务和心理安抚等,其余人员已投亲靠友或安全返家。”邹劲松说。

截至8月8日18时,全市累计转移群众8.2万余人,利用村委会、学校、体育馆、保障性住房等场所,集中安置受灾群众。为集中安置的受灾群众提供了充足的基本生活物资,配备了医护人员和相关药品,并提供心理疏导等服务。

三年全面完成灾后恢复重建

随着救灾进入尾声,灾后重建也提上日程。

夏林茂表示,接下来,全市将统筹规划,全面做好灾后恢复重建工作。总的思路是一年基本恢复,三年全面提升,长远可持续发展。

其中,“一年基本恢复”,就是要经过一年左右时间攻坚,基本修复影响防洪的水毁水利设施,完成损毁房屋修缮加固和农村居民自建房原址重建,科学选定集中安置点位,加强交通、能源、通信等基础设施和教育、医疗卫生等公共服务设施建设,使保障能力基本恢复到灾前水平,让群众基本生活得到保障。

“三年全面提升”,就是要用三年左右时间,全面完成灾后恢复重建工作,灾区防灾减灾能力显著提升,受灾地区发展能力明显改善,为群众营造出舒适的居住环境。

“长远可持续发展”,就是着眼长远、整体规划,优化受灾地区功能布局,全面提升基础设施和基本公共服务保障水平,不断提升经济发展质量和效益。全市上下将坚持系统思维,统筹发展和安全,统筹恢复建设和能力提升,抓紧修复受损基础设施,科学谋划,尽快启动灾后重建,千方百计恢复受灾群众正常生产生活秩序,让群众拥有更加安全、更加美好、更加宜居的新家园。

“目前,本市已对水务、交通、电力、通信等水毁基础设施恢复重建需求进行系统摸排,制定了恢复重建项目推进实施方案、资金保障方案,按照突出重点、保障应急、远近结合的原则,明确重点工作任务,统筹推进恢复重建工作加快实施。”夏林茂说。

北京商报记者 张茜琦

图片来源:人保财险北京市分公司

X 西街观察 Xijie observation

点映扩大不可怕 失去意义才可怕

杨月涵

8月9日16时17分,影片《孤注一掷》票房突破8亿元。此前一天,《孤注一掷》提档上映,较原定时间早了3天。

外界将这种提档解释为舆论压力下的选择。据悉,该片从8月5日起开启全国超前点映,但动辄超过20%的排片量以及黄金场的占比,也引来了人们对于《孤注一掷》以点映之名行公映之实的质疑。

是抢占排片的恶性竞争,还是市场经济下的用脚投票,这是《孤注一掷》点映风波的核心,也是中国影市对于大规模点映的一次思考。

不久前,《八角笼中》几乎20天的点映时间刚刚掀起类似的争议。点映之“点”,在于小范围的提前试水,以帮助影院和片方根据口碑反馈及时调整策略,排兵布阵。

但根本目的仍是宣发,在公映前的“窗口期”,锁定第一批观众,借以发酵口碑,拉高热度,起到四两拨千斤的作用。

特别是在点映票房计入总票房后,点映成绩、点映口碑本身就已经成了一种宣传话术。据悉,《孤注一掷》点映总票房已突破5.35亿元,成为中国影史点映总票房冠军。

但这种固定范围的宣传,也注定了容易藏污纳垢。而点映一旦变了味,这种小动作,灯下黑可能更多。

比如,与专业观影团的合作,让点映口碑大掺水;相关平台上点映不开分的惯例,让真实影评无处可寻。粉丝点映包场、买断,水军控评,更让不明真相的观众随波逐流,不知不觉中割韭菜。

流量参演,点映不开分,《孤注一掷》精准踩雷。孤注一掷引来的非议,其实是“点映”本身口碑的下滑。

按理说,大规模点映,测试人群更广,让观众于宣发的滤镜中获得更真实的评价。而这种规模的扩大,顺应市场规律,质优者获得更多排片机会,毕竟电影院不是大锅饭,片机会均等。

今年以来,电影市场强劲复苏,时间跨度较长的暑期档更是异常火爆。从《八角笼中》到《热烈》,再到《孤注一掷》,一部比一部点映规模大。

当竞争加剧,点映内卷的“火”从质量烧到了宣发,而当“点映”本身风评被害,大规模点映自然更会招来非议。

影片市场讲究的是长尾效应,但在酒香也怕巷子深的年代,宣发成了各家必备技能,以至于业内出现了行话“做口碑”。

点映放大不是错,如何让点映的意义不被稀释才是大家最在意的。大规模点映的同时,要避免票房注水,粉丝乱带节奏,挤占原本档期内公映点映的排片,进而出现恶性循环,“误伤”了真正的好电影。

时隔近五年在京拿地 一线城市蹿过万科的河

利好未至,万科带给了市场一剂强心针。8月9日,北京土拍再次开启,一日入账32.6亿元,其中通州邓家窑地块并未触及上限,被万科以27.4亿元成功拿下。这也是万科时隔近五年首次在京拿地。

在前有碧桂园告急、后有优化悬而未决的情况下,万科出手一线城市特别是北京土地市场,无疑是一个利好。据知情人士透露,万科目前也确实进入到不得不不在北京补仓的阶段,否则“一旦市场开启,就没有我们什么事了”。

突围六大央企

本轮土拍结束,目前北京土地市场中已经没有在挂地块,也就是说,随着通州、延庆两宗地块拍卖落槌,北京土地市场也将进入到中场休息阶段。两宗地块竞买表现过程乏善可陈,此次土拍最大看点当属万科终于拿地了。

已多年未在北京市场拿地的万科,终于再次出手补仓,要知道万科上一次在北京土拍市场上拿地还是2019年,距今已近五年时间。随着通州邓家窑地块的入账,万科在京的不拿地纪录终于划上休止符。

通州邓家窑地块用地性质为R2二类居住用地、A334托幼用地,土地面积约4.24万平方米,规划建筑面积约7.86万平方米。从地块区位来看,通州邓家窑地块近地铁6号线物资学院站,直线距离800米左右,满足步行及骑行到达要求。周边生活配套相对完善,居住界面以二手住宅为主,新住宅圈层仅有北京城建开发的一个新房项目在售,项目入市具有较强竞争力。

受地块属性影响,哪怕有“双限购”制约,通州邓家窑地块还是吸引了招商、首开、北京城建、中海、华润、中建政合、万科等7家实力房企报名参与。率先进入板块的北京城建再度参与,今年屡屡参拍的万科也有强烈布局通州的意愿。北京商报记者了解到,地块现场竞价也主要围绕北京城建、中海以及万科交替进行。

最终,万科以27.4亿元摘得上述地块,溢价率10.04%,楼面价3.68万元/平方米。与销售指导价6.5万元/平方米相比,通州邓家窑地块有

极大的“缝差”。

北京链家研究院分析师岳微指出,此次出让地块体量较大,虽处两区交界处,但受通州双限购影响较大,对开发企业产品设计及运营管理水平要求较高。

随着房地产市场下行,通州严格的双限政策也影响到区域楼盘去化。从当前已入市项目去化情况来看,部分楼盘的网签不尽如人意。但从土拍市场来看,年内北京已成功出让四宗位于通州的地块,皆为溢价成交。其中,通州梨园地块触顶“双上限”最终摇号拿地。

在岳微看来,虽然通州限购政策仍严格,但实力房企区域内积极的投拓意愿也是区域市场的强支撑。

不得不补的仓

拿地之后,市场的关注点也集中到万科在北京土地市场停摆多久、之前万科为什么不拿地?

事实上,万科之前不是不想拿,而是拿不到。

从去年下半年开始,北京土地市场就呈现“冷热分化”的局面,热门地块动辄几十家房企参与,这种情况下,拿地更是全凭“运气”。而过去很长一段时间,万科以独立或联合体方式,参与了多宗北京住宅地块的竞拍,但最终都因运气不佳,没能成功“摇号”。

某种意义上,万科选择此时补仓,也是受到“运气”不佳的影响。

据知情人士透露,此次落子通州,除地块本身属性优质外,万科目前也确实进入到不得不不在北京补仓的阶段,否则“一旦市场开启,就没有我们什么事了”。

就北京市场而言,目前万科在售项目多为“老盘”。几年前万科打造的台湖城市之光、丰台青龙湖翡翠西湖、石景山五里坨翡翠山晓等大盘,贡献了万科在北京的业绩,同时这些老盘虽有库存,但销售已接近尾声,新鲜度、号召力都不足以形成新的流量,市场新盘陆续供应也给这些老盘带来一定压力。

因连续几年未有新增项目,近年来北京

域在万科内部的业绩表现也较为落后。据中指研究院数据显示,万科在2022年北京房地产企业销售业绩榜中仅位列第14位,对比2021年下滑11位,销售额更是出现“腰斩”的情况。

业绩层面承压,万科也进行区域人事换防力求解压。今年1月,万科原北京区域副总经理曾巍调任东北区域首席合伙人,原东北区域首席合伙人林曦调任北京万科总经理。彼时万科方面表示,北京公司作为集团业务“重镇”之一,公司希望北京公司未来能有更好的业绩表现。北京人林曦被寄予厚望。

释放看好信号

除区域土储告急外,受万科“谨慎”风格影响,其补仓动作也被视为“看好”的表现。

在中指研究院土地市场研究负责人张凯看来,本次万科重回江湖补充库存,对外能够重拾企业在一线城市热度,维持企业影响力和竞争力;对内也能提振士气巩固团队。“从商办市场回归住宅市场,万科所考虑的也为本轮利好政策释放带来的市场预期提升以及对核心城市市场机会的看好不无关系。”

诸葛数据研究中心高级分析师陈霄分析指出,万科能够多次穿越房地产周期,与其较强的忧患意识不无关系。本次万科时隔多年再次在北京拿地,释放了积极的正向信号,展现了对于北京房地产市场的长期看好和信心,具有鲜明的风向标意义。近日北京住建委释放利好信号,房地产政策调整优化正在向前推进,给予房企拿地一定的鼓舞,将在一定程度上助推拿地信心的回升。

8月9日,根据经济观察网消息,在“一城一策、分类指导”的原则下,一线城市就像那个班里被特殊辅导、额外加试的尖子生,如想调整楼市“四限”(限购、限贷、限价、限售)政策,须报各级部门审批和管理。在其他城市纷纷出台楼市新政后,8月一场由高层召集京沪沪深深主官的会议即将召开,主题关乎房地产相关政策如何调整优化。

北京商报记者 王寅浩