

告别传统粗放扩张,满足人民群众高品质、多样化的住房需求

商品房销售走向“所见即所得”,房地产发展新模式加快构建

本报记者 时斓娜

近日,住房城乡建设部、自然资源部、金融监管总局联合印发《关于完善商品房销售制度的通知》(以下简称《通知》)。《通知》提出,各地要有力有序推行商品住房现房销售,实现“所见即所得”,加快构建房地产发展新模式。

在住房需求从“有没有”转变为“好不好”的当下,商品住房销售制度改革将会对房地产市场产生怎样的影响?对此,专家普遍认为,推行现房销售契合房地产市场供求变化新趋势,有助于更好保障购房者合法权益,推动行业告别传统的粗放扩张模式,满足人民群众高品质、多样化的住房需求。

从解决“有房住”到满足“住好房”

1994年,我国首次从立法层面确立商品房预售制度。预售制有助于房地产开发企业快速回笼资金,在短时间内建起大量商品房,满足百姓“有房住”的刚需。

预售制度推行30余年,在改善城镇居民居住条件方面发挥了不可替代的历史作用。我国城镇人均住房建筑面积从20世纪90年代初的不足15平方米,提升至2023年底的超40平方米,住房总量短缺问题得到根本解决。

然而,当前我国房地产市场供求关系已经发生重大变化,二手房交易总量已经全面超过新房,房地产市场进入存量提质、结构优化的高质量发展时期。

“商品房预售制度回应的是增量扩张时代最突出的需要,推进现房销售,则是因为住房领域的主要矛盾已经变了,制度也需要

相应调整。”清华大学房地产研究中心主任吴璟说。

供求关系的变化体现在购房决策中,表现为购房者对“好房子”的需求更为具象化、多维化和个性化,不再只是靠户型图来想象未来的住房,而是更加在意“眼见为实”地考察一些影响居住体验的细节。这使得购房者对现房的接受度和期望值明显提高。数据显示,全国现房销售占比已经从2020年的10.2%增长到2025年的32.4%。

吴璟认为,现房销售不仅能让购房者买到与自己需求更为吻合的“好房子”,也有助于房地产开发企业展示“好房子”的细节和品质,将质量优势转化为实实在在的市场销售优势。

“现房销售制将推动房地产开发企业全面提升住房规划设计和施工建造水平,用心建设符合市场需求的安全舒适绿色智慧‘好房子’,更好满足人民群众的高品质居住需求。”中国房地产估价师与房地产经纪人员学会常务副会长柴强说。

防范交付风险,保护购房人合法权益

商品房预售制度在加快住房供给方面发挥了重要作用,但收房时间往往在支付房款几年之后,购房者不得不承担资金被占用、货不对板,乃至楼盘烂尾的风险。

而在现房销售制度下,“交钱即交房,所见即所得”。何时收房不再是一个需要预判的变量,房子的品质也实实在在地呈现在购房者眼前,交付周期和交付质量双重不确定性均能得到化解。

“购房这件事,从对一份未来承诺的判

断,回到了对一件现实商品的挑选,这是购房人处境上的实质性变化。”吴璟认为,现房销售让这个比选过程建立在真实可感的基础上,有助于把“想买房”转化为“敢买房”,对释放刚性和改善性住房需求有积极作用,也有利于巩固房地产市场止跌回稳的态势。

值得关注的是,为保障改革落地平稳有序,《通知》并没有“一刀切”地全面推行现房销售,而是坚持分类稳妥实施。以《通知》施行之日是否取得建设工程规划许可证为准,区分新老项目,“老项目老办法,新项目新办法”。对于继续实行预售的商品住房项目,《通知》也进一步完善管理,保护购房人的合法权益。

具体来看,《通知》为商品住房设置了预售条件,即单体建筑应完成主体结构封顶;要求加强预售资金监管,将购房资金全部存入资金监管账户,项目竣工验收、水电气热等配套设施具备交付条件后,才可解除资金监管。

“将预售条件提高到商品住房主体结构封顶,缩短了购房付款到房屋交付的时间,能够显著降低交付风险。同时,对预售资金的监管进一步加强,由住房资金监管机构监管预售资金,防范资金被违规抽挪、查封冻结,有助于更好保障购房人的合法权益。”住房城乡建设部政策研究中心副主任浦湛说。

推动构建房地产发展新模式

构建房地产发展新模式需要完善适应新发展阶段的一整套基础制度,销售制度是其中的重要组成部分。

传统预售模式下,房企依托预售资金快速周转,一些房企采取“高负债、高杠杆、高周

转”的扩张模式,积累了风险隐患,导致行业存在“重速度、轻品质,重规模、轻服务”的粗放发展问题。

“现房销售将彻底重构房企经营逻辑,倒逼房地产行业优胜劣汰,全面驱动行业高质量转型。”浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬解释,实行现房销售后,房企需全程承担项目建设的资金、工期、质量风险,无法依靠预售资金提前回款周转,“这就要求房企必须具备稳健的财务状况、扎实的工程管控能力和优质的产品打磨能力”。

柴强也认为,现房销售制下,房地产开发企业竞争优势将主要体现在住房产品品质和配套服务能力方面。那些经营管理实力、产品研发能力不强的房地产开发企业将被市场淘汰,行业集中度和整体发展质量将得到提升。

此外,现房销售制度弱化了购房资金对于项目建设的融资功能,因此对房地产开发建设融资方式进行重构也是制度改革需要关注的内容。《通知》提出了一系列配套政策,包括推行主办银行制,由主办银行统筹项目融资与资金监管,保障项目公司合理融资需求,形成资金闭环;支持房地产项目开发公司通过股权、债券等多种方式开展融资等,帮助企业减轻资金压力。

在广东省住房政策研究中心副主任李宇嘉看来,本轮商品住房销售制度改革本质上是一场制度纠偏,目标是解决交付痛点,推动行业从拼速度、拼杠杆,转向拼产品、拼服务。

“制度因时而变,衡量改革成效的标准始终是同一个:让购房者买到的每一套住房,都经得起‘走进去、看得见、摸得着’的检验。”吴璟说。



“首店经济”激发城市消费新活力

9月3日,北京市朝阳区合生汇商场内,消费者在泡泡玛特门店选购商品。

该门店是泡泡玛特北京首家双首层城市旗舰店,也是品牌在北京体量最大的线下零售空间,吸引了众多潮玩爱好者前来打卡。数据显示,今年上半年北京落地483家首店、举办520场首发首秀,涵盖餐饮、潮玩文创等多元业态,丰富消费场景,持续释放城市消费活力。

本报记者 董鲁豫 摄

“China Cool”在海外社交平台走红 前7个月境外人员在华消费增长27.8%

本报北京9月3日电 (记者时斓娜)今年暑期,入境消费掀起新一轮热潮。在商务部今天举行的新闻发布会上,商务部新闻发言人黄玲介绍,今年1月~7月,境外人员在华消费2636亿元,同比增长27.8%,办理离境退税的境外旅客数量同比增长3倍以上。

今年暑期,来华避暑走红,消费人气更旺。欧洲等地持续高温带动来华避暑游客大幅增长,“China Cool”在海外社交平台走红。平台数据显示,今年暑期入境游排名前20客源国和地区中,欧洲国家占30%,订单同比增长275%,门票订单量增长超20倍。一些“宝藏小城”备受青睐,暑期飞往新疆伊宁、西藏林芝的外国游客同比增长6倍以上。

与此同时,国潮品牌出圈,消费选择更多。越来越多的国潮品牌、智能产品进入外国游客的“必买清单”。“比如,‘上海定制’以满足消费者个性化需求的产品设计制作成亮点,覆盖服装、珠宝、腕表、眼镜等领域,不少外国游客专程前来定制,占比超50%。折叠手机、AI眼镜、智能手环等智能产品成为外国游客‘新宠’。”黄玲说。

为提供更好的消费体验,“中国游”“中国购”持续升级服务。去年以来,商务部会同财政部开展国际化消费环境建设工作,支持15个试点城市丰富高品质消费供给、提升服务水平,让外国游客游得尽兴、买得舒心。7月1日,离境退税2.0版政策中的小额抽检制和无纸化办理正式落地,境外旅客退税更便利,通关更便捷。各地还积极创新工作举措,北京首家网上离境退税商店落地,广州、重庆、成都等地也打造了一批“即买即退”集中退付点。

虚假宣传、高价推销问题突出 老年人需当心净水器“会销”套路

本报北京9月3日电 (记者杨召奎)中国消费者协会今天发布净水器消费提示,提醒老年人当心“会销”套路,不信夸大宣传,守护自身权益。

近期,净水器“下乡、进社区”面向老年消费者虚假宣传、高价推销问题较为突出。根据全国消协智慧315投诉平台统计,今年前7个月投诉量已超过2024年全年水平。其中,仅7月单月投诉量,较1月增长40.17%,全年呈逐月走高态势。

部分经营者以赠送小礼品等方式,在乡村、社区招揽老年人,通过夸大净水器功效、虚构水质安全问题等方式,制造健康焦虑,诱导消费者高价购买产品。此类推销流动性强,多通过个人微信收款,不开具正规发票,售后易失联,农村及老年消费者普遍存在举证难、维权成本高的问题。

此外,还有部分经营者通过村镇集会、景区场地、上门推销等方式,面向老年消费者集中销售净水器。常见套路包括:以“免费赠送礼品”“健康科普”等名义吸引老年人到场;利用水质电解实验制造饮水恐慌;宣称净水器具有“调理身体”“改善慢性病”等推销功效;将成本低廉的产品标以数千元甚至上万元高价,再以“下乡惠民”“限时优惠”等话术诱导购买。

对此,中消协指出,净水器的核心功能是改善饮水水质,不具备任何治疗疾病功效。凡是宣称能“治病”“养生”“改善慢性病”的,均属虚假宣传。面对“免费”“赠送”等宣传,消费者务必保持理性,切勿轻信。

构建协同生态,推动成果落地 “飞阅中国”低空经济应用场景大赛启幕

本报讯 (记者李国)9月1日,首届“飞阅中国”低空经济应用场景大赛新闻发布会在重庆举行。记者从会上获悉,本次大赛以“构建协同生态 筑梦西部低空”为主题,集中在9月至10月举行。其中,初赛将分别在北京、苏州、深圳三地举办,决赛系列活动定于10月16日至17日在重庆梁平区举行。

本次大赛完整覆盖低空制造、低空场景运营、低空基础设施与综合服务三大核心赛道。场景赛设置“低空+农业”“低空+物流”“低空+应急救援”“低空+城市治理”4个实景比拼方向。“揭榜挂帅”专题赛直面地方产业现实难题,重在推动成果转化落地,不局限于单纯技术比拼,实现全产业链赛道全覆盖。

日前,梁平区已构建起低空经济全周期要素服务保障体系:政策上,落实低空经济“1+3+1”专项政策,扶持政策覆盖智能制造、场景应用、科技创新、基建配套、综合服务全链条;金融上,联合12家金融机构组建全国首个低空产业金融共同体,提供500亿元综合授信,推出“低空研发贷”“低空制造贷”等4大类25项专属金融产品;载体上,以梁平机场为核心,规划建设30平方公里重庆临空经济产业园。

为人工智能落地产业提供具体应用场景 深圳集中发布49个AI产业需求

本报讯 (记者刘友婷)近日,深圳市“AI赋能深度行”系列活动走进中国燃气控股有限公司。活动围绕人工智能技术在能源、有色金属、黄金珠宝等领域的应用开展对接交流,中国燃气、中金岭南、西普尼3家龙头企业集中发布49个AI升级需求,为人工智能企业进入实体产业提供具体应用场景。

围绕这些需求,南方科技大学、腾讯、商汤、迪博技术、图灵技术、鹏芯数据、维度数据等7家单位和企业进行能力路演,展示相关解决方案。路演过程中,技术供给方与场景需求方围绕技术细节、落地可行性等问题进行交流,多家企业达成初步对接意向。

本次活动由深圳市工业和信息化局(市人工智能产业办公室)、罗湖区人民政府联合主办。当前,罗湖区正加快构建“3+3+4”现代化产业体系,将软件信息与人工智能列为四大新兴产业之一。围绕软件信息与人工智能领域,罗湖正高标准建设清水河人工智能集聚区、笋岗一清水河国产操作系统集聚区,夯实“鸿蒙+RISC-V”生态底座,打造“软信强区”。

下一步,罗湖区将坚持“以场景换技术、以市场换产业”,面向政务、交通、医疗、教育等公共领域,以及贸易、文旅、金融等商业领域,常态化发布“人工智能+”场景清单,推动人工智能与黄金珠宝、商贸金融等传统优势产业深度融合。



9月3日,在位于北京隆福寺的北京稻香村零号寻宝馆,智能机器人在制作月饼。

中秋临近,北京稻香村携手赛尔曼智能机器人,以“智能学徒·稻香茶艺”为主题,在门店开展常态化展演。到访门店的市民游客,可近距离观看到机器人与糕点师傅共同制作京式月饼。百年老字号拥抱“人工智能+”,以科技赋能非遗传承,让传统匠人技艺焕发全新活力。

新华社记者 金良快 摄

未来五年,如何促进中小企业高质量发展

新华社记者 周圆 唐诗凝 李倩薇

工业和信息化部等十部门9月3日发布《促进中小企业发展“十五五”规划》,系统构建了“十五五”期间中小企业高质量发展的顶层架构、目标体系与实施路径。

中小企业是推动创新、促进就业、改善民生的重要力量。

“十四五”以来,我国中小企业发展成效显著。截至2025年底,中小企业数量超过6300万户,占经营主体数量95%以上;累计培育专精特新“小巨人”企业1.76万家。2025年,全国规模以上中小企业的用工人数超过1.28亿……

“当前,新一轮科技革命和产业变革加速突破,大国博弈更加复杂激烈,中小企业发展战略机遇和风险挑战并存。”工业和信息化部中小企业局负责人表示,面对新形势,需要进一步加大政策支持力度,强化改革创新举措,增强企业内生动力,巩固壮大实体经济根基。

“十五五”时期,促进中小企业发展的着力点在哪儿?

答案首先指向了企业自身的变革与升级。“持续培育专精特新中小企业、专精特新‘小巨人’企业”“引导中小企业制定商标品牌战略”“引导中小企业健全产权结构”……围绕强化企业培育,规划作出一系列安排。

“未来五年是我国专精特新中小企业从量的积累迈向质的飞跃的关键期。”中国电子信息产业发展研究院副院长张小燕说,各方要有力有序落实规划要求,构建起系统化、长效化、制度化的专精特新中小企业发展壮大机制,持续擦亮“金字招牌”,充分释放企业发展活力。

当今,数智技术日新月异,绿色低碳产业蓬勃发展。作为产业体系的重要微观基础,中小企业更需要顺应潮流,加快数智化、绿色化发展步伐。

国务院发展研究中心企业研究所副所长马源认为,规划聚焦加快中小企业数智化、绿色化转型工作作出前瞻部署,“推进链群融通数字化转型”“打造中小企业人工智能应用服务链”“拓展政府采购绿色产品范围和规模”等举措,将拓宽中小企业转型升级发展路径。

推动大中小企业协同融通发展,是应对全球产业链深度重构的关键之举。

针对大企业带动意愿不足、跨部门与跨区域协同不深等现实堵点,规划提出鼓励科技领军企业向中小微企业开放科研条件和应用场景、提供技术开发服务,大力培育中小企业特色产业集群等。业内人士认为,这些举措从系统视角出发,旨在构建一个大中小企业相互依存、相互促进的良性产业生态。

中小企业高质量发展,激发内生动力是根本,夯实外部保障则是关键。

一段时间以来,资金、人才、数据等核心生产要素存在供给错配,获取成本高、流通壁垒多等突出瓶颈,制约着中小企业创新、转型与长期成长。

“规划单独设立篇章,围绕融资、人才、数据等要素出台系统化、分层分类配套政策,构建覆盖企业全生命周期的要素保障体系,精准破解中小企业要素获取难题。”中国人民大学副校长郑新业说。

资金短缺是中小企业普遍的发展约束。规划提出引导金融机构加大对中小企业信贷

支持,设立国家中小企业发展基金二期等。郑新业认为,规划推动信贷、股权、债券、担保、产业基金协同发力,搭建多元化融资供给矩阵,能够有效破解融资难、融资贵、期限错配难题。

中小企业高质量发展,离不开高水平服务。围绕健全中小企业服务体系,规划明确“强化国家、省、市、县四级中小企业公共服务体系建设”“建优建强全国中小企业服务‘一张网’”“创建一批国家中小企业公共服务示范平台(基地)”……

中国中小企业发展促进中心主任翁敬文说,规划从服务体系、服务方式、服务主体和服务内容等方面,对未来一段时期中小企业服务工作的制度机制作出了全面部署,将推动中小企业服务从“有没有”向“好不好”跃升、从“分散化”向“系统化”转变。

蓝图既定,重在实干。中国中小企业协会常务副会长马彬表示,全社会统筹协调、一体推进,确保各项举措落地见效,广大中小企业必将迎来全方位、深层次的质量效能跃升,为推进新型工业化、发展新质生产力发挥更大作用。

(新华社北京9月3日电)