

如何研判我国房地产市场形势

——访住房城乡建设部党组书记、部长倪虹

新华社北京11月11日电(记者王优玲)今年以来,房地产市场备受关注。从部门到地方,“认房不认贷”、降低首付比例、降低按揭贷款利率……一系列房地产调整优化措施接连出台。这些政策的效果如何?怎样研判房地产市场?如何重构房地产发展新模式?住房城乡建设部党组书记、部长倪虹回答了记者提问。

因城施策促房地产市场平稳健康发展

问:房地产市场备受关注,如何研判我国的房地产市场形势?

答:研判市场,重要的是尊重规律、看大势。7月24日中央政治局会议指出,“适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势”。这是立足我国经济社会发展阶段和房地产自身发展规律作出的重大判断。要认识当前的房地产形势,首先要把握住这个重大变化。

从供给看,整体上“有没有”的问题基本得到解决,但结构性不足问题仍然存在。从需求看,人民群众对住房的品质有了更高的要求,希望住上更好的房子,获得更好的服务。

分析市场,主要看供需关系,也就是交易量、价格和结构。现在是信息化的时代,需要用信息化手段研究市场的变化。这几年,住房城乡建设部一直致力于打造全国的数字住房信息系统,它与全国所有城市联网,能够实时显示房屋网签备案的数据,可以了解每个城市、每天的交易情况。

今年的房地产市场,总的看是前高、中低、后稳。从数据看,“认房不认贷”“降低首付比例和利率”等政策措施起到了积极的效果。1月份到10月份,一手房交易量虽然下降,但二手房是上升的,一二手房合起来实现同比正增长。另外,保交楼工作的扎实推进,带动了全国房屋竣工面积同比增长近20%,也反映出各地政府帮助企业纾困是有效果的。

“十家锅灶九家不同”。房地产是不动产,房地产市场有其特殊性。它是以城市为单元的市场,区域特征很明显,各个城市的交易量和价格有很大差异。关于房地产调控,我们强调因城施策、精准施策,一城一策,就是这个道理。我们将会同有关部门,指导地方认真落实好中央作出的一系列重大部署,努力满足人民群众的住房需求,促进房地产市场平稳健康和高质量发展。

“房住不炒”构建房地产发展新模式

问:关于构建房地产发展新模式,具体有哪些考虑?

答:党中央提出,构建房地产发展新模式。这是破解房地产发展难题、促进房地产市场平稳健康发展的治本之策。过去在解决“有没有”时期追求速度和数量的发展模式,已不适应现在解决“好不好”问题、高质量发展阶段的新要求,亟需构建新的发展模式。

——在理念上,要始终坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,以满足刚性和改善性住房需求为重点,努力让人民群众住上好房子。好房子好在哪儿?就是要绿色、低碳、智能、安全,让群众住得健康,用得便捷,成本又低,又放心安心。

——在体制机制上,一个是,建立“人、房、地、钱”要素联动的新机制,从要素资源科学配置入手,以人定房,以房定地,以房定钱,防止市场大起大落;再一个是,建立房屋从开发建设到维护使用的全生命周期管理机制,包括改革开发方式、融资方式、销售方式,建立房屋体检、房屋养老金、房屋保险等制度。

——在抓落实上,要实施好规划建设保障性住房、城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设“三大工程”。同时,还要落实中央金融工作会议精神,一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求,促进金融与房地产良性循环。

新模式下,房地产企业要有清醒的认识,现在要拼的是高质量、新科技、好服务,谁能为群众建设好房子,谁能为群众提供好服务,谁就会有市场,谁就会有发展。

房地产市场未来持续发展仍有坚实支撑

问:“三大工程”建设是党中央作出的重大战略部署,“三大工程”的基本要求是什么?

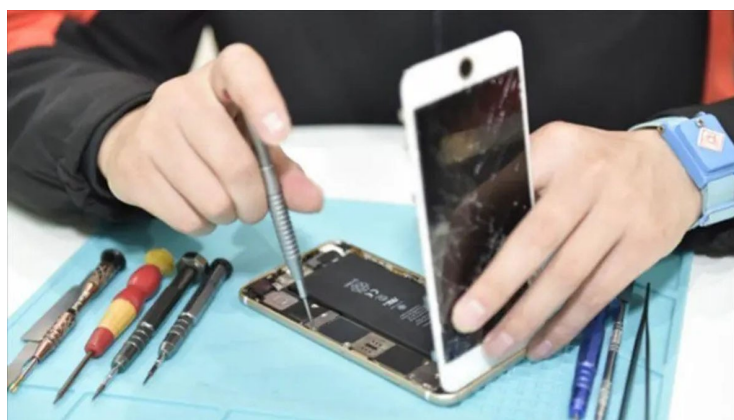
答:近日召开的中央金融工作会议提出,加快保障性住房等“三大工程”建设。这是中央作出的重大决策部署,是根据房地产市场新形势推出的重要举措。目前,有关工作已经启动。

——规划建设保障性住房,是完善住房制度和供应体系、重构市场和保障关系的重大改革。这次改革的重点是拓展了配售型保障性住房的新路子,最终是实现政府保障基本需求、市场满足多层次住房需求,建立租购并举的住房制度。要求是,城市党委、政府担负起主体责任,解决好群众的住房问题,尤其是新市民、青年人的住房问题,让他们放开手脚为美好生活去奋斗。青年人有望,城市才有未来。

——城中村改造,是解决群众急难愁盼问题的重大民生工程,重点是,消除安全风险隐患,改善居住环境,促进产业转型升级,推动城市高质量发展。

——“平急两用”公共基础设施建设,是统筹发展与安全、提高城市韧性的重大举措,关键是,平时用得着、急时用得上的。当前,我国房地产市场正处在转型期,虽然遇到了一些困难,但未来的持续发展仍然有坚实的支撑。随着中央各项决策部署的持续落实,随着房地产发展新模式的逐步建立,一定能够推动房地产转型升级,实现高质量发展,让人民群众住上更好的房子。

手机线上维修“坑”咋这么多?



很多消费者会选择线上维修和回收手机。打开电商平台,能看到各式各样维修和回收手机的店家,但“小病大修”“以次充好”“恶意压价”等问题时有发生,维权难度也很大。选择线上手机服务,消费者该注意哪些问题?真遇到了“坑”,又该怎么维权?

线上服务套路

套路一:“小病变大病”

梁先生的手机外屏有裂痕,为图方便,他选择了线上维修,商家预估的维修费用是300元。梁先生在实体店打听过维修价格,开价600元,线上维修可以节省一半,于是他就把手机寄给了网上的手机店,闹心的事从此开始了。

梁先生表示,对方反馈说手机的充电接口有问题,还需要500元的费用。因为我事先检查过手机的其他功能都是好的,我就决定退回来,不修了。退回来后,我发现手机屏幕开不了机,直接黑屏了,充电接口也是坏的,有时候充不进电。

梁先生再去店铺沟通,对方表示问题并不是他们造成的,手机原本就有问题。

梁先生说:“他们跟我说过,拆机有一定风险,但是也跟我说了风险很小,毕竟每天维修的机器很多,所以我没有过多在意。没想到现在变成这种局面,原本手机只有一个毛病,现在毛病一大堆,我找平台客服介入投诉,也没有实质性效果,店铺后面被下架了,我的手机也没有人再来负责,最后还

是找线下实体店修好的。”

套路二:“到手刀”

不少消费者在投诉平台反映,遇到了“恶意压价”。廖女士在网上咨询回收价格,对方报价为2900元,但商家在收到手机后,直接压价到500元。

廖女士表示当时,对方报价2900元,说我的手机没什么问题。等我把手机寄过去,对方称检测有问题,手机只值500元。我说不行,让他寄回来。他就给我打了500元,却不给我寄回来。

实在没办法,廖女士只能选择平台介入并报了警,而这名名为“专业回收 诚信经营”的店铺直接注销了网店。

线上服务如何“避坑”?

对于目前线上服务出现的各种陷阱,律师吴振华建议,平台方不能摆脱责任,要加强入驻商家的审查并且加大处罚力度。事前监管、事中监管和事后监管,三个步骤要形成一个体系。

相关组织可以进行行业自律,要求互联网机构、平台进行严加审查,选择更多有资质的、正规的、诚信的企业入驻。

从消费者的维权角度来讲,平台和商家可以作为共同被告去诉讼,成本或许较高,但从整个社会效果来讲,诉讼是有必要的,能引起大家的重视和关注,推动相关部门的管理。

上海普世万联律师事务所律师刘泽若建议,消费者在选择线上维修服务 and 后续经营者提供服务的过程中,要树立一定的风险意识,选择有资质的、正规的、明码标价的经营者,必要

时应当进行资质核验。“《中华人民共和国消费者权益保护法》第二十八条规定,采用网络、电视、电话、邮购等方式提供商品或者服务的经营者,以及提供证券、保险、银行等金融服务的经营者,应当向消费者提供经营地址、联系方式、商品或者服务的数量和质量、价款或者费用、履行期限和方式、安全注意事项和风险警示、售后服务、民事责任等信息,这一条实际上也给消费者如何选择线上维修服务提了醒。”

“线上维修很多都是一键下单,消费者和商家没有特意去签订维修合同,那么此时双方的沟通记录就至关重要。”刘泽若认为,有效的沟通应当囊括上述法律条款中的内容,越细致越好。“我们在前期的实践中发现,细致一些的顾客还会对维保责任的承担及维保方式,更换零件的具体品牌、型号都予以明确约定,这对于后续维权是有帮助的。”而且,消费者要格外留意商家提供的是否属于“格式条款”“经营者要承担对格式条款显著方式的告知义务,如果格式条款中有排除或者限制消费者权利、减轻或者免除经营者责任的条款,按照规定属于无效。”

此外,她也提醒,保障维修过程的“公开透明”也十分必要。消费者在手机寄出维修前,可以先给手机录制视频,以证明手机除需维修仍在正常运行状态并选择可靠的快递运送,维修过程中可以要求商家出示更换的零件,或是全程录像等相关的维修服务记录,减少维修过程中的争议。

实际上,行业内也在积极探索更为规范的操作模式,已有不少平台和商家宣称可提供全程录像、公开透明的维修服务。不过,记者在采访中了解到,具体落实情况还要打个问号。有消费者称曾选择了可提供全程录像的服务,结果等到手机出问题后找到商家,对方却以“时间已久,录像已删除”为由拒绝提供,他也因此陷入维权困境。对此,刘泽若建议,行业还是要加强自律,建立相关的行业服务规范并严格实施,平台也要加强对入驻商家的资质审核与监督管理,加大对不诚信商家的惩罚力度,“消费者如遇侵权,应通过合法的途径维护合法权益,以维权倒逼行业规范发展。”

本报综合消息

我国新增三项全球重要农业文化遗产

新华社北京11月11日电(记者于文静)河北宽城传统板栗栽培系统、安徽铜陵白姜种植系统和浙江仙居古杨梅群复合种养系统通过专家评审,正式被联合国粮农组织认定为全球重要农业文化遗产。截至目前,我国全球重要农业文化遗产增至22项,数量继续保持世界首位。

这是记者11日从农业农村部了解到的消息。

据了解,河北宽城传统板栗栽培系统已有3000多年历史,是以板栗栽培为核心,作物、药材、家禽等合理配置的复合种养体系。当地居民因地制宜创造了立体种养、树体修剪管理、水土资源合理利用等技术体系,有效保护了当地农业物种和生物多样性。

安徽铜陵白姜种植系统已有2000余年历史。铜陵白姜块皮薄,汁多渣少。在长期生产实践中,当地居民

创造了姜茵保种催芽、高畦高垄种植、芭茅搭棚遮阴等三项独特的传统生产技术。

浙江仙居古杨梅群复合种养系统是“梅—茶—鸡—蜂”有机结合的复合型山地农业模式。仙居是世界人工栽培杨梅起源地之一。经过千年的发展与世代选育,当地积累了数量众多、类型多样、品种丰富、谱系完整的古杨梅种质资源。

教育部提醒:不要过早对孩子进行过强柔韧训练

记者11月11日从教育部获悉,近期,教育部联合公安部、国家消防救援局开展中小学生校外培训“安全守护”专项行动。针对舞蹈、体育等以身体训练为主、较易出现伤害风险的培训活动,提醒不要过早对孩子进行过强柔韧训练。

提醒指出,孩子身体发育过程有不同阶段,需科学练习,过早过强的柔

韧性训练可能产生孩子器官发育不良、肌肉发育缺陷等问题。此外,孩子培训需要相关专业防护,在亮面瓷砖和水泥地等场所进行训练,未充分热身整理进行训练、无保护进行高危险性训练、疲劳状态下训练等,会增加孩子受伤风险,应该避免。

提醒指出,孩子存在个体成长差异,过度进行外界受力、按压、拉伸等

关节、脊椎、韧带训练,可能发生骨骼错位变形、关节疼痛等,严重的会影响骨骼生长和发育。练习身体腾空翻转、下腰、掰腿、劈叉等动作需有系统化的专业训练基础,并在专业人员指导和成人看护下进行,不适合初学者和非专业人士。专家建议未满10周岁的儿童慎做“下腰”等脊椎、腰部身体训练,避免出现伤害。 新华社电