

限购放松或取消后房子好卖了吗?

近日,执行了13年的北京住房限购政策迎来首次调整;深圳放宽限购,松绑7区限购政策;杭州、西安也于5月9日同时发布楼市新政,宣布全面取消住房限购。业界预期5月将迎来一波全国罕见的放松潮,放松会涉及购房政策、首套房认定标准政策、二手房出售政策等。

政策松绑对各地房地产市场影响如何?近日,记者在北京、深圳、杭州、西安等地,对当地楼市进行了实地探访。

杭州:交易中心晚上10点还在签约

5月11日晚10点,喧嚣了一天的杭州城,逐渐安静下来。不过,西湖区某中介交易服务中心却依旧灯火通明,数组客户仍在签约。

5月11日中午,杭州市西湖区学院路一家地产中介门口,一对年过60岁的老人,正在与中介客户经理交流看房情况。从他们聊天信息可以判断,这对老人一上午已经看过了2套房子,但没相中,还要继续看。

“杭州楼市全面放开了,对外地人不再限购,杭州环境、气候比我们北方好,所以想来看看,有没有合适的房子,计划买一套养老。”上述这对老人对记者称,他们来自河北,此次购房的预算资金为200万元—300万元。

根据5月9日杭州发布的楼市新政,全面取消住房限购,不再审核购房资格。同时,在杭州市取得合法产权住房的非本市户籍人员,可申请落户。

在杭州拱墅区运河新城板块的宸岸印月项目,这个周末迎来了大量的看房客。5月11日下午3时许,项目周边的马路上,已经停满了看房人的小车,这些私家车的牌照,不少是宁波、绍兴、嘉兴等外地的。销售大厅一座难求,还有20名—30名看房者则站在沙盘面前听置业顾问介绍。

“项目计划5月16日开盘,首开套数为141套。从目前登记情况来看,摇号已成必然。5月10日第一天接受登记,就有900多人,到5月11日下午3点,登记人数已达到摇号边缘,即1300多人。”宸岸印月置业顾问对记者称。当日晚间,宸岸印月项目前两天登记人数公布,突破2000人。这也意味着触发了10:1的摇号红线。

不过,杭州在售楼盘的受欢迎程度,因地段、性价比不同,呈现较大的区别。杭州贝壳研究院监测数据显示,今年1至4月,杭州上城、拱墅、西湖、滨江区新增商品住房仅3560套,占杭州十区总供应量的25%,但新增供应量基本位于区域边缘板块,对客户的吸引力不足。

5月11日,记者在杭州西湖区老破小较为集中小区随意走访,多次遇到中介带着客户的情况。而且,这些小区周边的多家中介门店,几乎是“全员出动”,门店往往只剩下一人接待。

在一些中介看来,这次新政对杭州主城区“老破小”,特别是学区房的影响较为积极。

“完全放开限购后,肯定会吸引一些有学区需求的外地人,来杭州买房子。”一位地产中介称,杭州主城区拥有较好的资源,但是,杭州楼市新政之前,很多浙江地级市的人,因为种种原因,不能落户杭州,也就不能享受到杭州较好的教育资源。现在买房可以优先申请落户,势必会激发这部分需求。

与新房销售一样,二手房销售也同样分化较为明显。5月11日,记者在杭州余杭区(非主城区)一些中介门店发现,前来咨询的客户寥寥无几。

西安:整体市场表现平稳

5月9日,西安市发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》(以下简称《通知》),意味着西安市二环内区域不再执行限购政策,西安市最后一块限购区域不复存在。

事实上,去年9月之后,西安市就取消了二环以外区域限购。而在二环内,新建商品房项目不多,在售房源多为老旧二手房,向来就不是购房者关注的重点区域。因此,即便西安市全面取消限购,当地房地产从业者普遍认为影响不大,市场也没有出现明显涨跌。

“全面取消限购后也不会涨,西安房地产市场现在非常平稳,是最适合下手的时期,不仅是开发商在做促销,贷款政策也很宽松,一旦未来政策再度收紧可能就会有新的影响。”近日,记者走访了西安市北二环内的某新盘项目,置业顾问称,该楼盘一直按备案价格销售,这两天也没有调整;不过,据其透露,二环内取消限购后,确实感觉到客户量增加了。

该置业顾问表示,之前由于政策限制,外地客户会有顾虑,很少看二环内项目;但是近期,山西、甘肃、河南等周边省份甚至山东、新疆的客户也进入到

二环区域了解行情。

除了新房,西安新政出台后二手房市场是否受到影响?

为此,记者也在西安市二环外进行了走访,一名房产中介向记者展示的平台数据显示,目前西安市二手房挂牌量超过17万套,但五年以内的次新房仅1万套出头,两年内的准新房更少;其向记者提供的数据显示,自2021年高点以来,其门店周边二手房均价降幅在2000元/平方米左右,且二手房普遍卖不上价,现在均价也只有1.2万元/平方米左右。即便不再限购,也没有出现明显的客户量增加等情况。

不过,二手房也有分化,据该中介介绍,由于次新房源比较稀缺,未来五年次新房价格也较难下降;房龄15年以上的房源价格仍有下降空间。另外,西安二手房还存在价格虚高情况,实际成交价往往要比挂牌价低不少。

北京:五环外升温 整体市场以价换量

时隔13年,北京房地产限购政策迎来松绑。日前,记者走访调研北京地区楼市发现,五环外的二手房和新房市场热度已经明显升温,其他区域整体平稳。在刚刚过去的五一小长假里,多个新房项目吸引了不少购房者前来咨询和认购,二手房带看量呈现明显增长态势。多位业内人士对记者表示,在限购政策松动的带动下,市场局部区域出现明显热度。整体看,北京楼市依然平稳,“以价换量”仍是二手房成交量上行的主要逻辑。

从北京全市的二手房源供给看,中介人士向记者透露,目前链家网平台上登记的二手房17万多套,“尽管近期整体成交较为活跃,但持续有房源上架登记。目前,北京整体市场平稳。4月至今,二手房成交量上行仍是以价换量为主”。

深圳:市场蠢蠢欲动 推盘速度加快

优化限购政策出台后,现在的深圳被划分成两个区:限购区、松绑区,新政效果正慢慢呈现。记者在走访中发现,无论是开发商还是地产中介,似乎对新政保有期待,推盘速度明显加快,但购房者依旧谨慎。

深圳优化限购新政出台后的首个周末,非限购的龙华片区一新盘上市,记者在营销中心现场看到,前来看房的人不少,很多是家庭全员出动,但下单较为谨慎。

据记者了解的购房意向来看,大多数人似乎受优化限购政策的影响并不大,没有打算买房的人,依旧不会因为放开限购而增加购房计划。“我们缺的是名额吗?我们缺的是钱,是信心。”“大多数人表示,房价一路下行,收入没有切实好转,地产市场信心并不容易恢复。”而对于本身有意向购房的准置业者而言,优化限购政策出台,或许会增加观望频率,但成交依旧谨慎,尤其是有置换需求的置业者,相比放开限购,他们似乎更期待“增值税5改3,甚至减免”的政策。

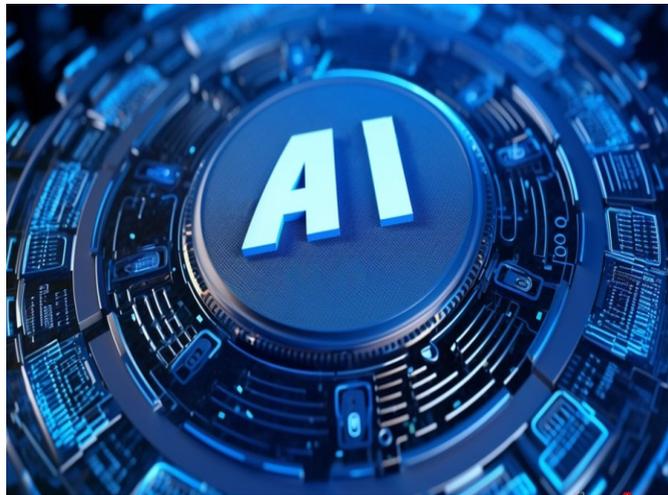
相比买方,作为卖方,无论是开发商还是地产中介,似乎对新政保有期待,推盘速度明显加快。

深圳中原研究中心监测数据显示,在目标监测片区,有逾三成片区二手房源挂牌价回升。深圳83个片区中,5月挂牌均价出现回升的片区共有25个,占比30.1%;挂牌均价下跌的片区共有56个,占比67.5%;挂牌均价几乎不变的片区共有2个。

整体而言,挂牌均价上涨的片区主要分布在中西部片区,5月涨幅最高的是位于非限购的深圳龙华区北站片区,目前片区的挂牌均价为8.8万元/㎡,环比涨幅14.0%。另外涨幅较高的片区是限购的福田的上步片区,5月挂牌均价为8.6万元/㎡,环比上涨9.3%。福田的车公庙片区与宝安的沙井片区、南山科技园片区,二手挂牌价格皆有不同程度的回调。

但同时,中原研究中心监测数据还显示,5月的挂牌价跌幅明显要比涨幅大得多。近两年,深圳非核心区楼盘持续降价严重,冲击了周边二手市场价格,进一步加快了市场下行。非核心区限购松绑后,区域市场有效需求增加,去库存速度加快,成交也会增加,市场竞争将逐步减小,房企资金压力得到缓解,开发商降价意愿降低,有助于稳定市场价格。

本报综合消息



部分高校规范大学生借助AI写论文

2024年的高校毕业季即将到来,近期,不少国内高校先后发文,就学生如何在毕业论文中使用生成式AI、AI代写在论文中的比例等问题作出规范。

借助AI搜集文献处理数据 有人发现生成内容不靠谱

今年5月,小雨(化名)提交了她的毕业论文。与往年的毕业生不同的是,她不仅在老师的指导下进行了提出选题、文献搜集、数据分析和观点论证等工作,还找生成式人工智能(AI)作为她的“研究助手”。

小雨告诉记者:“我比较擅长问卷和访谈的处理,但如何把这些大量的数据变成有逻辑的论文,对我来说并不容易。”

为了解决这个问题,她在初步写作论文大纲后使用了ChatGPT等模型,“在我觉得大脑‘短路’的时候,我就会把自己的想法用‘大白话’讲给AI,再让AI来完善我的论证逻辑,并且通过我的指令一次次完善结果,经过人工修改后写进论文。”

但小雨发现,AI检索到的结果有时并不靠谱。“我用中文向AI工具询问某专家写作的《传播史》的相关内容,结果却得到了一段人工智能自己写出来的文章。AI划出来的历史各阶段、相关主要内容和特征,看起来是在综合各种教材和网络信息的内容,并不是我想要检索的作者的观点。”

阿成(化名)就读于某大学自动化专业。“我的毕业设计要利用所学的知识给出一个设计方案,我会让人工智能帮我分析网上的一些计算机代码,了解每段内容的功能、意义,AI就像我的老师一样。”在这个过程中,阿成发现他也会遇到AI的“误导”:“AI生成的代码可能会有一些错误,我不得不在它的基础上再修改。”

有学生倡议正确使用人工智能 部分高校出台相应规定

今年一些中国传媒大学的学生在学院老师的支持下,起草了一份“大学生正确使用生成式人工智能倡议”。正攻读文化产业方向博士学位的胥迪是这份倡议的起草人之一,他向记者表示,“去年以来,像ChatGPT这样的生成式AI模型受到了很多大学生的关注。但同时,我们也发现了其中的一些风险和不足。”如果盲目应用,可能造成写出来的论文存在严重问题。

记者发现,今年以来,部分高校试行或出台相关规定或办法,对毕业设计(论文)中的人工智能生成内容占比进行检测。

今年中国传媒大学本科生院下发了《关于加强2024年毕业论文(设计)中规范使用人工智能管理的通知》。随后,该校多个学院出台了规定细则,其中,该校继续教育学院要求学生须明确披露是否使用生成式人工智能,“如使用,须述使用方式、细节,包括模型/软件/工具名称、版本及使用时间。涉及事实和观点引证的辅助生成内容,须明确说明其生成过程,并同时在毕业论文(设计)相应位置具体标注,确保真实准确和尊重他人知识产权。”

天津科技大学教务处分发文称,若本科生毕业论文中生成式AI检测的结果超过40%,学院将向学生发出警示,并要求其自查自纠;学生在收到警示后,需认真修改,由学院统一在相关平台检测通道进行复检。该校还表示,将加强学术诚信教育,并提醒学生严格遵守学术规范和学术道德,避免过度依赖智能生成内容。

专家:鼓励创新尝试 杜绝学术造假、欺骗行为

中国传媒大学文化产业管理学院执行院长、长期关注数字智能和文化科技融合领域研究的张洪生教授告诉记者,自去年以来,许多大学生开始使用人工智能辅助课程学习,“我很鼓励学生们进行这种创新和尝试,但一定要有自己的独创性,不能直接对生成式人工智能进行照搬、‘复制粘贴’。”

张洪生认为,学生在人工智能辅助学习的过程中应当追求“可解释性”,“尽管有人工智能工具的辅助,学生应当能够明确地阐释自己产出这一内容的问题意识、思想内涵,要体现自己的主观能动性。”同时,就生成式人工智能辅助学习的现状,张洪生评论道:“面对新技术的冲击,对学位论文、毕业设计等的技术监管应当加强。”他特别提醒广大大学生,“应当了解人工智能技术的规律和使用伦理,而不能投机取巧、产生偷窃心理,更不能出现学术造假、欺骗行为。”

本报综合消息