

全国多个热点城市开卷“得房率”

今年以来,越来越多的城市落地政策明确支持提升得房率。

12月13日起施行的《杭州市规划和自然资源局印发关于优化建设项目容积率及相关指标计算规则的通知》中明确,杭州新成交宅地均可以享受面积认定新规,比如封闭式阳台只算一半面积,开放式风雨连廊不计容、用于满足停车配建最低标准的停车空间不计容等等。

“新政策实施之后,小区的容积率降低,购房者的得房率上升,也就是以后花同样的钱可以买到更大的房子,这对于买卖双方都会有积极的刺激作用。”杭州一家房产中介告诉记者。

事实上,不仅是杭州,全国不少地方也已出台类似政策,迈上卷“得房率”的步伐。

在浙江绍兴、温州、金华、湖州等地市计容新规中,内容包括:“空中花园绿化阳台、小区景观绿化亭廊、开放式风雨连廊等不计容积率,挑高客厅只算单层面积等。”而在浙江省外,衡阳、深圳、成都、合肥等城市也出台了相应的政策,在提升得房率上助力新房市场。

在杭州出台有关提升得房率新政的同一天,湖南省衡阳市自然资源和规划局、衡阳市住房和城乡建设局、衡阳市发

展和改革委员会联合发布《关于全市商品房销售实行套内建筑面积计价的通知》。

其中明确,自2025年1月1日起湖南省衡阳市行政区域内商品房实行按套内建筑面积(专有建筑面积)计价销售。房地产开发企业在签订商品房网签合同同时,应与购房人约定按套内建筑面积(专有建筑面积)计算商品房价款,面积纠纷条款应当载明以套内建筑面积和套内建筑面积价格作为处理面积纠纷的计价依据。

针对此次政策,上海易居房地产研究院副院长严跃进告诉记者,购房者后续买房和签约的时候,其购房面积就是实际入住的面积,不再包括公摊面积,如房屋外面走廊、楼梯、过道以及其他公摊面积。这样做,从直观上看使得“花多少钱买多大房子”变得清晰,更有效保障了购房者权益,真正做到“所购即所得”的导向。

另外,深圳今年的建筑设计规则中,增加了计一半面积的阳台进深不超过2.4米,超过部分的水平投影面积应全部计入规定建筑面积的内容,此前深圳阳台进深不能超2.4米,修订后可以将进深做大,飘窗的进深也从0.6增加到0.8。

成都今年出台新政称每套住宅的飘

窗、阳台等非公共活动空间,水平投影面积不大于该套住宅建面的20%。这意味着,新规下的新房得房率,可能提高到110%,甚至120%。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出,多地推出的与计容面积、公摊相关的新规或措施,从本质上来看,是通过增加套内面积和房屋实际使用面积,降低了单位购房价格和成本,从而变相降低了房价,这些举措有利于提升购房者购房的积极性,同时也有助于提振开发商拿地的积极性。

12月14日,在中国国际经济交流中心举办的“2024—2025中国经济年会”上,住建部副部长董建国指出,房地产市场经过20多年的快速发展,在多重因素下进入调整期,在一系列政策措施作用下,房地产市场信心得到有效提升,房地产市场呈现出止跌回稳的积极势头。

住建部房地产市场监测系统数据显示,10月、11月全国新建商品房交易网签面积连续两个月同比、环比双增长,一线城市带动二线、三线城市商品住房成交增长。截至目前,2024年全国二手房交易网签面积同比实现正增长,有11个省和直辖市二手住宅交易网签面积超过新建商品住房。

本报综合消息



缤纷色彩点亮城市

12月14日,市民在成都高新区兴蓉街银杏树下休息。

近日,成都街头银杏迎来最佳观赏期。在成都高新区肖家河街道兴蓉社区兴蓉街,居民和志愿者们一起,为路边30多棵银杏树穿上了“毛衣”,缤纷的色彩为冬日带来温暖,吸引了不少市民前来游玩拍照。

新华社记者 胥冰洁 摄

春运出行更便利

务工人员火车票开启在线预约

新华社北京12月15日电(记者樊曦)记者从铁路12306科创中心获悉,15日,铁路12306手机客户端务工人员预约购票服务上线,符合条件的旅客可通过专区预约购买2025年春运期间往返车票,重点群体旅客春运出行将更加便利。

铁路12306科创中心相关负责人介绍,2024年12月15日至2025年2月7日,已通过实名制核验的务工人员可在铁路12306手机客户端“务工人员春运预约购票服务”专区,预约购买2024年12月31日至2025年2

月23日的火车票,同一账户最多可同时提交3个订单,每个订单可添加1个乘车日期的5个“车次+席别”的组合,最多可为包含本人在内的9名旅客预约。

务工人员可提交开车前17天(含)以上的预约购票需求,最晚可预约2025年2月23日的车票;在开车前17天23时前在12306手机客户端提交购票需求,在开车前16天查询兑现结果,兑现成功后须在当日23时前支付票款;逾期未支付的,订单自动取消。

AI“魔改”经典剧,边界在哪儿

上一秒还在宫斗的《甄嬛传》,下一秒突然变成了枪战片;前一回还在取经的孙悟空,后一回却骑上了摩托车……近来,经典国产电视剧被AI“魔改”的短视频风靡网络,引发广泛热议。

AI对经典老剧的“魔改”,是创意还是“恶搞”?这背后有没有法律、版权问题?AI改编影视剧,法律和创新的界限到底在哪里?

AI“魔改”视频流行:是创意还是恶搞?

《红楼梦》被改成了“武打戏”,林黛玉倒拔垂杨柳;《三国演义》变成了“枪战片”,曹操举起了机关枪;《西游记》里唐僧师徒四人骑上了摩托……这些AI生成的短视频、表情包在网络上广为传播。对此,部分网友表示:“AI魔改是一种创意表达,可以让老剧焕发出新的活力”“不仅是对原作的调侃,更是新一代观众对于故事的重新解读与自我表达”。

然而,也有部分网友表示强烈反对,认为这样的恶搞会混淆观众认知,破坏经典人物形象,甚至会改变年青一代的精神记忆。

常在网上冲浪的张女士表示,刚开始看到的时候觉得还挺搞笑的,毕竟也是自己喜欢的一些影视作品。后来看多了之后,平台就会频繁推这些“魔改”的视频,甚至她都想不起来这些经典场景本来应该是什么内容了,满脑子都是非常荒诞的情节。

宝妈璐璐表示,自己对这类视频完全没有好感。“现在一点开短视频软件就是这类无厘头的视频,我觉得非常不尊重原作品,而且也在一定程度上丑化了电视剧里的角色和演员。”

“魔改”咋那么容易:软件使用没有门槛

这些国产老剧为何如此容易被“魔改”?据记者了解,随着AI技术的不断发展与普及,市面上出现了非常多的AI视频软件,这些软件使用没有门槛,也没有明显的提示,而制作这些短视频和表情包只需要短短几分钟,许多自媒体账号因此“涨粉”。

记者打开视频网站,输入“AI魔改”,可以看到界面上出现许多诸如“AI爆改表情包教程”“一分钟学会AI爆改电影”“免费AI制作神器”等视频。这些网站大多以图生视频、文生视频的技术为主,能根据多张图片和文字描述生成几秒到2分钟左右的视频。

此外,AI还可以模拟人物原声输出,只要把台词字幕输入进去,就可以获得与原型高度相似的人物配音。

值得一提的是,当前的AI技术还停留在比较初级的阶段,比如人物动作会出现不合常理的扭曲,脸部也会有奇怪的僵硬感,不少观众能一眼看出其中的异样。但随着时代和技术的进步,不难预测,今后的AI“魔改”经典影视剧的视频完全有可能实现以假乱真,让人难以分辨真伪。

相关专家:AI技术滋生新型侵权

“魔改”电视剧其实并不是新鲜事,一直以来就有对经典影视剧的改编,但此前更多的是对相关桥段进行剪辑、配音等操作。现在借助AI软件,普通人能够轻松将经典影视剧中的角色和场景“移植”到全新的语境中,带来夸张的变化,冲击感官认知。对于AI技术的使用,相关专家提到了一个词:“新型侵权行为”。

中国政法大学知识产权研究中心特约研究员赵占领表示,AI技术带来积极影响的同时,也滋生了很多新型的侵权行为,并为新型侵权提供了更多工具和手段。“当然提供这种工具和手段本身并不构成侵权,因为工具往往是中立的。使用这种软件去‘魔改’视频,就构成了侵权。因为‘魔改’的视频,往往还会用原来影视剧中的部分片段,而未经著作权人的授权就去使用,就构成侵权。”

上海申伦律师事务所律师夏海龙表示,AI“魔改”涉及的法律风险主要有两方面:一方面是关于著作权的,可能会侵害原作权利人的信息网络传播权和改编权等权利;另一方面是人格权方面,如果使用了真实演员的肖像,可能涉嫌侵害他们的肖像权甚至是名誉权。

管理提示:AI“魔改”须有边界

针对AI“魔改”国产老剧这一现象,12月7日,广电总局网络视听司发布《管理提示(AI魔改)》指出,这些视频为博流量,毫无边界篡改经典IP,冲击传统文化认知,与原著精神内核相悖,且涉嫌构成侵权行为。

为营造清朗网络视听空间,要求各相关省局督促辖区内短视频平台排查清理AI“魔改”影视剧的短视频,并于12月10日反馈工作情况。严格落实生成式人工智能内容审核要求,举一反三,对各自平台开发的大模型或AI特效功能等进行自查,对在平台上使用、传播的各类相关技术产品严格准入和监管,对AI生成内容做出显著提示。

本报综合消息

点赞00后!

湖南一大学生捐赠侵华日军史料

新华社哈尔滨12月15日电(记者杨思琪)“感谢这位大学生的细心和担当”“731部队罪行不可磨灭”“勿忘国耻”……15日,湖南00后大学生米青东为侵华日军第七三一部队(简称“731部队”)罪证陈列馆捐赠相关文物的消息,在多个社交媒体平台收获好评。

据了解,米青东是南华大学公共卫生学院卫生检验与检疫专业大三学生,平常喜欢研究文物。11月6日,他在二手市场购得一件老式布夹包,打开发现里面的纸张上有“泰安镇”“克山病”等字样及日语假名。结合自己学过的流行病学知识,他认为这可能是一份侵华日军在东北地区的流行病学调查报告,于是立即联系侵华日军第七三一部队罪证陈列馆,并希望能交予文保单位整理研究。

11月8日,米青东与该馆工作人员高玉宝取得联系。11日,该馆收到这份史料后进行专业鉴定,初步认定这是关于“大赉县流行病学调查报告”残件,可能与侵华日军进行的细菌战有关。其中“大赉县”原隶属于黑龙江省,今属吉林省大安市,731部队曾在此地实施细菌战。

12月11日,该馆为米青东颁发一份捐赠证书,并表示会将其作为藏品进行研究。

“我们为米同学点赞,他拥有一定专业知识,具有很强的敏锐性,更重要的是作为一名00后,对历史非常关注,体现出很强的社会责任感,为相关研究提供了新的佐证。”高玉宝说,这一事件受到网络关注,也为社会捐赠做出榜样,将鼓励更多人重视历史文化,为发现文物、档案、史料线索贡献力量。

“731部队的罪行极其残暴且不可饶恕。”高玉宝说,除了其本部所在地哈尔滨,731部队曾在吉林、湖南、浙江等地发动细菌战,造成大量平民死亡或感染。

“正值冰雪季,我们欢迎米同学和更多社会人士来哈尔滨,特别是到侵华日军第七三一部队罪证陈列馆参观,走进这段历史,探寻背后真相。”侵华日军第七三一部队罪证陈列馆馆长金成民说,永不忘却是最好的告慰,努力奋斗是最好的怀念。