

买房还需看清大势

房地产周评

每年年中是房企业绩抢跑的关键节点，每家企业都希望把中期业绩打扮得漂亮些。最近，房企促销推出了不少招——“你的房子值多少斤大蒜、小麦或者西瓜？”这边农作物换房的广告吸睛，那边买房送土猪还包屠宰的魔幻操作登场。

促销背后折射出当前房地产市场面临的股着状态。卖房者拼尽全力售卖，购房者信心仍在修复。购房者考虑更多的无非是买了房子房价会不会降，房子能不能保值增值，会不会买到烂尾楼。然而房地产市场瞬息万变，谁又能保证买了房子以后房价不跌，一定买在最低点呢？

到底买不买，需要看清大势。我国房地产市场历经20余年飞速发展，已从过去的供不应求转变为如今的供需总体基本平衡。截至2021年底，城镇化率已达64.72%。房地产市场总体进入平稳发展轨道，房价也随之告别过快上涨区间。随着人们对美好居住生活的不懈追求，以及城镇化进程的进一步推进，房地产市场仍有较大发展空间，还会有很多人新购住房和置换住房。不同的城市市场差异很大，人口和产业是未来对当地房价有重要影响的

在市场主体的共同努力下，房地产市场的流动性压力正在逐步缓解。各地还须进一步加大对房企风险化解力度，优化预售监管资金提取条件，促进企业资金良性循环，切实“保交楼”，保障广大购房者合法权益。

因素，人口净流入并且有良好产业发展基础与前景的城市，便会对房地产市场有较好支撑，反之亦然。

因此，比较理性的购房思路是，既要顺势而为，更应考虑实际需要。如果确属刚需或者有改善的客观意愿，且手头资金足够支付首付，月收入能够满足银行贷款的要求，方可考虑购房。应尽量避免超出自己实际支付能力过多的购房行为，以及投机购房。房产始终有资本属性并不假，对于很多家庭而言，住房是最大的资产，“房子是用来住的，不是用来炒的”，在住房日益回归居住属性的当下，有必要警惕购房可能带来的风险。

现实情况中，一旦房价出现下跌，或者购房者偿还银行贷款能力出现重大变化，都有可能给整个家庭带来负面影响。

随着“房住不炒”定位逐步深入人心以及市场形势的变化，通过炒房获利情况正在减少。有统计表明，近一两年来，投资投机性购房者数量呈明显下降趋势。

在住房的选择上，更须根据家庭需求进行长远考虑。有人曾总结，买房子主要看什么？地段、地段、还是地段。这想法虽显偏执，但好地段的确能带来生活的便利，也足见位置对房产价值的重要支撑作用。媒体曾报道，今年疫情平稳之后，上海出现了一波购置改善性住房的行情，三居、四居住房走俏。经历一段时间的居家生活，人们更加感受到较为宽敞的居住空间和良好的居住舒适度对于生活品质提升的重要性。最近踩踩新楼盘也不难发现，原来同样面积做成三居的商品住房产品，如今很多做

成了四居。随着“三胎”生育政策放开，房间数量更多的住房可能会更实用。买房有时还要考虑置换的问题，比如不久的将来一居可能换两居或者三居，就要考虑一居将来是不是好出手。还有一些特殊情况，比如学区房，受政策变化影响较大，而且有的学区房年代比较久远，等几年后再出售时可能银行不再支持贷款或者贷款额度明显降低，能够接盘的人群有限，购买前尤需仔细掂量。

商品房预售制之下，购买新房需要等待一段时间才能交房。为了避免买到烂尾楼，购房者应首选经营较为稳健的开发商品牌。应该看到，在市场主体的共同努力下，房地产市场的流动性压力正在逐步缓解。各地还须进一步加大对房企风险化解力度，优化预售监管资金提取条件，促进企业资金良性循环，切实“保交楼”，保障广大购房者合法权益。



记者



图为南京海关所属太仓海关关辅辖区某空调企业建立符合“经认证的经营者”(AEO)标准关务系统，助力开拓RCEP制冷设备市场。
杨泽浩摄

进入7月，《区域全面经济伙伴关系协定》(RCEP)落地生效已逾半年。半年以来，在地缘政治冲突加剧、国际经贸规则遭受挑战及新冠肺炎疫情局部散发的背景下，RCEP凸显了强大的生机和活力。从年初的10国“建群”到目前的13国“携手”，RCEP成员国“朋友圈”不断扩大，区域经贸往来的互联互通，给广大进出口企业和消费者带来实惠。

据北京海关统计，今年上半年，北京地区已有7.7亿元进出口货物在RCEP中享受，出口企业6.87亿元的货物在进口国享受约687万元的关税减免。特别是随着中国、日本两个贸易大国首次建立了自贸协定关系，双边贸易促进效应快速显现。北京海关关税处副处长王薇介绍，日本目前已成为北京地区RCEP最大签证目的地，出证数量达到1602份，货值10351.27万美元。

中纺国际服装有限公司是中国中纺集团旗下从事对日贸易的企业，主要出口工作服、雨衣及衬衫等产品。“RCEP的生效对我们公司是重大利好！凭借海关签发的原产地证书，商品在日本的关税由10%降到8.2%，相当于打了八折，这等于增加了企业收入，产品的竞争力进一步提升。”公司总经理段海说，今后关税还将逐年递减，最终可以降到0，这让我们的外贸业务更有信心和底气了。

北京海关还积极与北京市商务局合作，联合北京CBD管委会，依托国际贸易单一窗口，共同打造“经贸规则计算器”。据介绍，该计算器通过可视化平台，可自主分析进出口商品在不同自贸协定间的比较优势和原产地规则，方便企业掌握和应用经贸规则，直观感受RCEP优惠税率和惠惠幅度。

作为当今世界最大的制度型开放平台，RCEP的人口、经济总量、贸易额约占全球三成，蕴含巨大的市场潜力，RCEP实施后区域内90%以上的货物贸易最终实现零关税。随着RCEP生效，行业发展迎来新契机。

广州白云国际机场是全国三大航空枢纽之一，航线网络覆盖全球，其中与其他RCEP成员国往来航线共23条。日本家电、东南亚水果、韩国美妆等进口商品在RCEP生效激励下更多进入中国消费市场，国内消费者能以更心仪的价格、更快捷的速度买到相关商品。上半年，经广州白云机场口岸进境的其他RCEP成员国货物超过10万吨，同比增长49.8%。

据广州海关统计，今年上半年，企业向该关申报进口RCEP项下货物29.1亿元人民币，享受关税优惠达5898.4万元，享受商品以热轧板材、发动机零件和水果等为主，主要来自日本、泰国等国家。RCEP的实施，不仅给广大外贸企业带来了税收优惠，同时也带来了通关效率的提升。日前，在南京海关所属太仓海关监管下，东北中石油国际事业有限公司自韩国进口2002.6吨润滑油基础油使用了RCEP原产地声明顺利通关，预计可享受优惠税款减免约13.55万元。

“过去，我们进口韩国厂商的润滑油基础油，因其中含有日本等非韩国原产成分较高，在中韩自贸协定规则限制下，无法享受优惠税率。”东北中石油国际事业有限公司业务经理于小雨表示，RCEP实施后，在海关指导下，我们了解到根据RCEP累积规则，进口于协定成员国的材料均可视为原产材料，可享受优惠税率。同时，国外发货方也是RCEP经核准出口商，可随时自主出具原产地声明，方便我们更加灵活地安排物流。“今年以来，通过RCEP进口已享受优惠税款减免合计55.11万元，降低了运营成本。未来几年，我们计划进一步扩大在RCEP国家的业务量。”

“RCEP实施以来，外贸企业迎来更广阔的自贸协定政策机遇。帮助企业充分利用RCEP优惠政策，积极开拓国际市场，是保持开放型经济行稳致远的重要抓手。”南京海关关税处处长周玉生说，将深入纺织、化工、电子、汽车、新能源等行业重点企业，量身定制“最优惠惠组合”，推动扩大优势产品出口、关键技术产品进口。

五部门发布未来四年行动方案——

数字化赋能“三品”战略

本报记者 黄鑫

产业聚焦

数字化是发力点

7月2日，工业和信息化部、商务部、市场监管总局、药监局、知识产权局五部门联合对外发布《数字化助力消费品工业“三品”行动方案(2022—2025年)》(以下简称《行动方案》)，确立了未来四年数字化助力消费品工业增品种、提品质、创品牌的主要目标。提出到2025年，消费品工业领域数字技术融合应用能力明显增强、培育形成一批新品、名品、精品、品种引领力、品质竞争力和品牌影响力不断提升。

专家认为，《行动方案》明确提出要以消费升级为导向，以数字化为抓手，以场景应用为切入点，聚焦关键环节，强化数字理念引领和数字化技术应用，统筹推进数据驱动、资源汇聚、平台搭建和产业融合，将推动消费品工业“三品”战略迈上新台阶，引领消费品工业高质量发展。

“三品”战略是重要抓手

消费品工业“三品”战略是指推动制造业产品“增品种、提品质、创品牌”。近年来，“三品”工作已成为引领消费品工业高质量发展的重要抓手。中国电子信息产业发展研究院党委书记刘文强表示，自2016年“增品种、提品质、创品牌”的消费品工业“三品”战略实施以来，消费品工业核心竞争力和创新能力持续增强，产品供给能力和对需求适配性稳步提升，消费品工业增加值、利润、出口交货值占全部制造业的比重均接近30%，轻工、纺织出口额占全球30%以上，高附加值产品占比稳步提升，全产业链稳定性及整体竞争力持续增强。

据中国轻工业联合会会长张崇和介绍，轻工行业大力推动“增品种、提品质、创品牌”战略实施，较好满足了消费升级，如高端手表所用的陀飞轮机芯产量从2015年的几百只提高到2021年的2万余只；国产智能坐便器质量抽检合格率由2016年的82%提升到2021年的97%。

“消费品工业‘三品’专项行动，准确把握住了以纺织行业为代表的消费品工业深化供给侧结构性改革的关键点，‘三品’贯穿科技硬实力突破与文化软实力提升，对消费品工业持续深化结构调整、加快转型升级发挥了全局性带动作用。”中国纺织工业联合会会长孙瑞哲说。

此次发布的《行动方案》为“十四五”时期深入实施“三品”战略指明了方向，将有助于指导行业借力数字技术改善消费品供给，瞄准国际高端水平进行开拓，延伸产业链，提升附加值，在产业链中高端取得提升和突破，并将之作为长期努力的方向。

同时，引导企业提升数字化研发创新水平和核心竞争力，开发适应市场需求、满足消费升级需要的产品和服务，提高供给质量和效率。并有助于建立生产端和消费端数据链路，促进供给升级和需求升级协调共进，加快形成需求牵引供给、供给创造需求的更高水平动态平衡。

随着大数据、云计算、人工智能、区块链等新一代数字技术蓬勃发展，数字经济新动能作用持续增强，消费品工业亟待通过数字化转型推进质量变革、效率变革、动力变革，释放发展新活力。

数字化技术深刻改变了消费品工业。在方太洗碗机全能工厂的水槽洗碗机智能化柔性生产线上，记者看到每套洗碗机都能自动进行智能化检测并进入下一步，还能模拟顾客家庭使用场景，确保每套产品符合市场品质要求。据方太集团洗碗机产品线总经理徐慧介绍，方太洗碗机数字化工厂于2021年10月正式投产，当前可生产水槽洗碗机和嵌入式洗碗机两个品类，兼容25个系列、82个型号，单线日产近千台。

因为供应链数字化转型，果汁企业汇源集团的配送时效大幅提升，当日达和次日达比例上升了80%；破损率下降了90%；物流成本则下降了20%。汇源果汁执行总裁咸晓芳介绍，与京东物流共建的一体化供应链项目不仅为汇源的运营和管理带来效率提升，更通过全国仓运配一体的供应链柔性协同网络，带动消费者的体验升级。

伊利将数字化技术赋能于乳业的全产业链中，不断提升整个行业的数字化水平。在上游，伊利打造“智慧牧场”，奶牛们“牛”一ID，活动量、反刍量、产奶量、食欲、睡眠、呼吸频率等各项数据一目了然。在中游，伊利建设“智能工厂”，从生产线到质检、包装、自动化生产线、智能化机器人、生产、抽检、灌装、装箱、码垛一气呵成，目前伊利全国所有工厂均实现了智能化布局。在下游，伊利通过大数据洞察消费需求，预判流行口味和营养功能，根据不同地区、人群，优化口味、创新产品。

据了解，近年来，轻工行业主动应用信息技术推动行业数字化转型。2021年，轻工行业数字化研发设计工具普及率、工业电子商务普及率分别达到76.9%、69.0%，高出全国平均水平2.2个和3.4个百分点。应用网络协同、服务型制造、个性化定制等新模式的轻工企业比例，分别高出全国工业平均水平3.5个、2.2个和3.7个百分点。

“轻工中小企业多，部分企业缺乏数字化人才及资金，急需成熟案例示范引领和公共服务平台支撑，轻工行业数字化转型工作使命重大、空间广阔。”张崇和表示，《行动方案》围绕“数字化助力增品种”“数字化助力提品质”“数字化助力创品牌”3大领域部署了10项重点任务，提出到2025年，企业经营数字化普及率、企业数字化研发设计工具普及率、应用电子商务的企业比例均超过80%，在食品、化妆品等领域培育智能制造示范工厂的发展目标，为轻工行业数字化转型明确指导方向。

“《行动方案》精准定位数字化助力‘三品’和促进行业高质量发展的着力点，其有效实施将充分发挥数字经济的变革效应，从供给和需求两侧协同发力，推动消费品工业全产业链条转型升级。”刘文强说。



工人在晋州市一家纺织企业的纺纱车间工作。河北省晋州市大力发展纺织产业，打造集棉纺、床上用品、服装生产和市场交易等于一体的产业集群。
新华社记者 杨晓虎摄

打造行业发展新支点

《行动方案》立足行业数字化转型实际需求，提出一系列务实举措。刘文强分析，包括聚资源、育生态、增绿色，助力增品种；促改造、强追溯、抓协同，助力提品质；强体验、重服务、显特色，助力创品牌。

比如，在增品种方面，提出推进产品绿色设计与制造一体化，完善绿色产品标准、认证、标识体系，加快推进绿色产品市场供应，积极拓展绿色消费场景，以数字化手段赋能绿色化生产等。在提品质方面，提出加快推动重点行业质量追溯体系建设，加强原材料供应、产品生产、消费营销等环节数字化溯源，发挥数字化溯源提振消费信心的倍增效应。在创品牌方面，提出打造产业链上下游中小企业品牌联合体，突出地理标志产品、主导产品，加大优质特色消费品宣传，提升区域品牌影响力等。

“轻工将通过数字化赋能增品种、提品质、创品牌。”张崇和透露，将大力发展功能食品、婴童用品、智能家电、智能家居、适老产品、绿色设计产品。每年发布升级与创新消费品100个，到“十四五”末，发布数量达到1000个。绿色设计产品总量达到2000个。同时，以数字化赋能产业集群转型升级，推动30个规模300亿元以上的产业集群率先向先进制造业集群迈进，形成超2万亿元规模的产业集群第一方阵。到“十四

通过数字化赋能，
轻工行业将每年发布升级与创新消费品
100个
到“十四五”末
发布数量达到
1000个

推动
30个规模
300亿元以上
产业集群
向先进制造业集群迈进

到“十四五”末
培育10个具有国际竞争优势的
世界级先进产业集群

五”末，培育10个具有国际竞争优势的世界级先进产业集群。
“纺织行业将完善产业生态，将数字化打造成行业协调发展、协同创新的新支点；提升基础能力，将数字化打造成为行业平稳健康发展的新支点；拓宽应用场景，将数字化打造成为撬动国内大市场、畅通双循环的新支点。”孙瑞哲说。
据介绍，“十四五”期间，纺织行业将围绕化纤、纺纱、织造、非织造、印染、服装和家纺等重点领域，推动一体化解决方案形成和全流程智能制造技术集成，建设数字化、智能化示范车间或工厂，夯实品质提升、品种更新与品牌锻造的基础，积极引导企业有序发展内容电商、跨境电商等新业态，为品牌搭建更多元化的渠道平台。