

金融支持提振房地产市场信心

房地产周评

今年以来,房地产市场整体处于下行态势,房价下降城市持续增多,购房者观望情绪浓厚,房地产销售面积和销售额有所下降。对于正处于调整期的房地产行业而言,更好发挥金融支持房地产市场作用,保持房地产融资合理适度,有助于维护住房消费者合法权益,促进房地产市场平稳健康发展。房地产市场对于金融政策的变化一向较为敏感,随着金融支持房地产市场各项举措进一步落地见效,有望对稳定房地产市场起到较为明显的促进作用。

金融支持从供需两端发力,有助于稳地价、稳房价、稳预期。在供给端,稳定房地产开发贷款投放以及建筑业企业信贷投放,满足房地产项目合理融资需求,给建筑企业提供必要的贷款支持,有助于增强房企和建筑企业信心,也有助于房地产企业和房地产开发项目更好进入良性运转轨道。值得一提的是,房地产行业处于调整阶段时,民营房企拓宽资金来源显得更为不易。在稳定房地产开发贷款投放时,对于国有、民营等各类房地

企业,应该切实做到一视同仁。治理完善、聚焦主业、资质良好的房地产企业,应得到重点支持。除贷款支持外,还应支持优质房地产企业发行债券融资,鼓励信托等资管产品支持房地产合理融资需求。

在需求端,个人住房贷款合理需求有望得到进一步支持。今年以来,各地因城施策实施差别化住房信贷政策,合理确定个人住房贷款首付比例和贷款利率政策下限。金融机构可在城市政策下限基础上,合理确定个人住房贷款具体首付比例和利率水平,同时优化新市民住房金融服务。相关支持政策将减轻刚需和改善性需求购房者的资金压力,有助于促进住房合理消费。

金融支持有助于推进“保交楼”。今年8月份,住房和城乡建设部会同有关部门,通过政策性银行专项借款的方式,支持有需要的城市推进已售、逾期、难交付的住宅项目建设交付。与此同时,在专项借款的撬动下,金融机构将提供配套融资支持。“保交楼”对于稳定当前房地产市场至关重要,推进已售、逾期、难交付的房地产开发项目交付,将更好维护购房者合法权益,也有助于各方主体重拾对房地产行业发展的信心,从

而维护社会稳定大局。

金融支持有助于做好房地产企业风险处置和保障金融消费者合法权益。已进入深度调整期的房地产行业,项目间的并购,企业间的兼并重组有助于行业实现优胜劣汰,化解行业金融风险。在此过程中,金融机构应做好房地产项目并购金融支持。不仅商业银行应稳妥有序开展房地产项目并购贷款业务,支持优质房地产企业兼并收购房地产项目,还可以发挥金融资产管理公司、地方资产管理公司在不良资产处置、风险管理等方面的经验和能力。同时,金融支持政策可以在因疫情住院隔离、或因失业失去收入来源等情况发生时,对个人住房贷款进行延期、展期等调整,在确保不出现恶意逃金融债务的基础上,更加灵活的政策彰显金融支持的人性化原则。

金融支持有助于引领行业发展新方向。“租购并举”是我国房地产市场重要发展方向。可以预计,在加大住房租赁金融支持力度的基础上,住房租赁将有更广阔的发展前景。相关的金融支持应进一步优化住房租赁信贷服务,积极满足相关住房租赁企业中长期资金需求,为收购、改建房地产项目用于住

房租提供资金支持。同时,住房租赁市场多元化融资渠道有望进一步拓宽,信用债券、担保债券等金融产品可专项用于租赁住房建设和运营。房地产投资信托基金(REITs)试点也将稳步推进。

需要强调的是,更好发挥金融支持房地产市场平稳健康发展作用,不得逾越“房住不炒”底线。合理的金融支持旨在使当前处于调整期的房地产行业更好进入平稳健康发展轨道。过去杠杆率过高,金融化过度是当前房地产发展面临一定问题的重要原因。因此,合理的金融支持下,应该将资金用在刀刃上,确保相关政策切实起到对房地产市场的支持带动作用,避免房地产行业重回杠杆率过高、金融化过度的老路上来。与此同时,金融支持应坚持市场化、法治化原则,依法合规地满足房地产市场合理的融资需求。



本报
记者
赖永峰
刘
兴

虚拟现实产业规模化提速

本报记者 黄鑫

产业聚焦

工信部等五部门日前发布的《虚拟现实与行业应用融合发展行动计划(2022—2026年)》(以下简称《行动计划》)提出,到2026年,我国虚拟现实产业总体规模(含相关硬件、软件、应用等)超过3500亿元,虚拟现实终端销量超过2500万台,培育100家具有较强创新能力和行业影响力的骨干企业,打造10个具有区域影响力、引领虚拟现实生态发展的集聚区,建成10个产业公共服务平台。

工信部副部长王江平在日前召开的2022世界VR(虚拟现实)产业大会上表示,虚拟现实作为新一代信息技术的集大成者,为社会各行各业的赋能能力逐步凸显,产业发展正迈入新一轮爆发期。工信部将促进虚拟现实与实体经济深度融合,深化行业融合应用,打造可复制、可推广的先锋应用案例,推动虚拟现实行业应用规模化发展。

产业规模已超千亿元

虚拟现实(含增强现实、混合现实)是新一代信息技术的重要前沿方向,是数字经济的重大前瞻领域,将深刻改变人类生产生活方式。

近年来,我国虚拟现实产业加速发展,展现出强大的发展活力。在产业生态方面,核心技术不断进步,终端性能加快迭代提升,投融资信心和活跃度进入新一轮新高潮。2021年我国虚拟现实领域投融资规模涨幅超过100%。据不完全统计,我国虚拟现实相关企业已经超过1万家。

在行业应用方面,虚拟现实新场景、新模式、新业态层出不穷,工业、文化、教育等领域典型案例亮点频出,呈现多点开花的良好发展态势。

“2021年我国虚拟现实产业规模超过1000亿元,目前主要应用领域仍以游戏、教育等为代表的消费端为主,制造、医疗等行业端应用随着近两年线上经济的快速发展也得到较快增长。”赛迪顾问电子信息产业研究中心常务副总经理贾珊珊说。

赛智产业研究院院长赵刚介绍,我国VR产业已经历了近十年的发展,目前建立了全球重要的VR终端产品制造地,培育了全球重要的VR产品消费市场,涌现出了上千家的VR创新企业,在近眼显示、光学组件、感知交互、渲染处理、内容制作等领域的关键技术也不断突破,应用领域加快拓展。2021年我国VR头显出货量达到365万台,同比增长13.5%。

近年来,国产VR产品的国际竞争力越来越高。今年9月底,字节跳动旗下智能穿戴设备品牌PICO发布的新款VR一体机,不含绑带和电池的重量仅相当于一罐可乐,前后平衡分布的设计极大提升了佩戴舒适性,全新的产品体验和生态有望开启国内的VR大众化之路。国际数据机构IDC的数据显示,PICO在全球VR头显出货量排名中位列前茅。

另一家行业领先的增强现实科技公司Nreal在日韩、欧美等市场也表现不俗,推出业内首款实现与手机连通的消费级AR(增强现实)眼镜,并将成为全球首个在消费级产品层面实现AR眼镜、手机厂商、电信运营商、AR内容生态全链条连接打通的企业。

早在2012年,联想就开始探索AR/VR技术的落地应用。2017年,联想推出全球首

款沉浸式AR游戏设备。随后,在2017年和2021年又推出了两款智能眼镜。在AR/VR技术逐渐积累并成熟后,联想又开始探索以AR赋能制造业的工业元宇宙。

加速行业规模应用

经过多年发展,虚拟现实产业初步构建了以技术创新为基础的生态体系,正迈入以产品升级和融合应用为主线的战略窗口期。

近年来,我国高度重视虚拟现实产业发展,连续发布了《关于加快推进虚拟现实产业发展的指导意见》《基础电子元器件产业发展行动计划(2021—2023年)》《“双千兆”网络协同发展行动计划(2021—2023年)》等文件,推动国内虚拟现实产业在核心产品、应用拓展、网络基础支撑等方面取得了长足进步。

此次发布的《行动计划》提出,到2026年,三维化、虚实融合沉浸式音关键技术重点突破,新一代适人化虚拟现实终端产品不断丰富,产业生态进一步完善,虚拟现实在经济社会重要行业领域实现规模化应用,形成若干具有较强国际竞争力的骨干企业和产业集群,打造技术、产品、服务和应用共同繁荣的产业格局。

“从政策层面来看,《行动计划》的发布将有力推动国内虚拟现实行业高质量发展和供给侧结构性改革;从市场层面来看,文件的发布将加速国内虚拟现实技术在工业生产、文化旅游、体育健康、残障辅助等领域的融合渗透,并在有条件的行业实现规模化应用试点。”贾珊珊说。

《行动计划》提出了五大重点任务,包括推进关键技术融合创新,提升全产业链条供给能力,加速多行业多场景应用落地,加强产业公共服务平台建设,构建融合应用标准体系等,其核心是推进虚拟现实技术在工业生产、文化旅游、融合媒体、教育培训、医疗健康、商贸创意、智慧城市等10个领域的融合应用,从而推动虚拟现实产业进入“以应用促产业,以产业拓应用”的正向循环,解决目前产业发展中遇到的内容和应用不足的问题。

赵刚分析,发布《行动计划》的原因有三个,一是当前互联网3.0、数字孪生、元宇宙等成为数字经济发展新浪潮,而它们的共同支

撑技术之一就是虚拟现实技术,VR产业发展面临巨大机遇;二是近年来在谷歌、苹果等国际巨头的引领下,虚拟现实技术创新取得突破性进展,我国VR企业必须迎头赶上,加快产品创新和应用;三是当前VR技术应用仍处于场景示范期,技术与行业融合应用的深度和广度不足,关键技术融合创新和规模化应用仍存在瓶颈,迫切需要在政策上推动各种场景的开放和应用,让新技术在应用中逐步成熟。

积极破除应用瓶颈

“VR在行业应用中有三大瓶颈,一是终端瓶颈,尽管VR终端产品不断创新升级,但产品舒适度仍面临很多问题。二是内容瓶颈,VR要实现物理世界的仿真,需要有海量丰富的数字内容,但内容制作成本很高,内容生成的自动化技术还不成熟,各个行业都面临数字内容少的问题。三是应用瓶颈,现有的VR应用还比较浅层,要获得复杂行业应用场景的沉浸感,需要依赖于各种传感器技术的集成应用,有很多技术问题仍需突破,技术成本很高。”赵刚说。

相关企业早已开始积极布局。PICO总裁周宏伟介绍,PICO近年来发力内容建设,加大投入制作并引进了大批视频内容,不断完善消费者内容生态。新产品PICO 4为用户提供了丰富的内容,包括VR运动健身、VR视频、VR娱乐和VR创造四大场景。

Nreal创始人兼CEO徐驰认为,《行动计划》给了市场和企业更多信心。在虚拟现实领

- 到2026年
- ▶ 我国虚拟现实产业总体规模
—— 超过3500亿元
- ▶ 虚拟现实终端销量超过2500万台
- ▶ 打造10个引领虚拟现实生态发展的集聚区
- ▶ 建成10个产业公共服务平台

域,中国有丰富的场景资源和繁荣的移动互联网生态,《行动计划》将推动终端快速普及和新应用场景加速落地,带来新的增长机遇。

“我们将进一步夯实自身在AR/VR上的技术优势,用元宇宙赋能智慧城市、智慧园区以及智慧能源等,输出更多数字化转型成果,不断丰富元宇宙更多内涵,进一步夯实其在元宇宙赛道的竞争力。”联想集团副总裁、联想研究院上海分院院长毛世杰说。

随着硬件、软件、内容、服务等产业链各环节企业的持续发力,我国虚拟现实产业步入快速增长期。贾珊珊介绍,在硬件方面,终端产品逐渐轻薄化,显示分辨率、自由度等性能指标逐渐优化,用户体验感不断上升。在应用端,“5G+VR”在疫情防控、复工复产中发挥了重要作用,并在远程医疗、线上教育、文化娱乐等场景得到较广泛应用。

“目前看,VR终端在芯片、屏幕、光学技术上都有重大突破,VR终端将迎来爆发式增长,最先带动的就是基于VR设备的家庭游戏、影视、健身、娱乐、教育和社交应用,这些消费级行业应用将最先成熟。总体看,在诸多利好因素作用下,VR产业将进入快速发展期。”赵刚说。



图① 2022世界VR产业暨元宇宙博览会上,观众正在体验VR设备。本报记者 刘兴摄
图② 2022世界VR产业暨元宇宙博览会上,观众正在体验VR设备。本报记者 刘兴摄

虚拟仿真学科教室、消费级AR智能眼镜、激光三维全息显示、AI机器人讲解……近日,在江西南昌举行的2022世界VR产业大会上,380家企业立足全产业链,全方位展示近年来的VR科技成果。此次大会以“VR让世界更精彩——VR点亮元宇宙”为主题,共实现现场签约项目107个,签约金额716.67亿元。

在2022世界VR产业大会开幕式上,中国工程院院士、虚拟现实产业联盟名誉理事长赵沁平发布了“2022中国VR50强企业”名单。从“中国VR50强企业”年销售额分布情况来看,年销售额为1亿元到10亿元的企业数量从2019年的7家扩展到今年的22家,年销售额为1千万元到1亿元的企业数量4年间均稳定在20余家,VR企业规模呈现稳步增长趋势。从产业链分布环节来看,整机设备企业在“中国VR50强企业”中的占比一直保持在20%以上,在所有产业链环节中遥遥领先。从研发投入来看,2019年到2022年,“中国VR50强企业”平均研发投入比基本保持在50%左右,发明专利总数从2019年的38123件增加到2022年的48923件。从分布区域来看,北京有23家企业挺进50强,持续领跑全国;广东、江西各有6家企业,上海有5家企业入选,稳定形成第二梯队。对比去年,江西区域影响力逐渐凸显,虚拟现实生态发展集聚区正在加速形成。

“近年来,虚拟现实和增强现实终端市场迅速扩大,开启虚拟现实产业增长新空间。”中国电子信息产业发展研究院院长、虚拟现实产业联盟副理事长张立介绍说,2021年全球虚拟现实头显出货量快速增长,年出货量首次突破1000万台。全球虚拟现实产业投融资市场表现强劲,2021年,我国相关投融资规模涨幅超过100%。

“随着VR行业的发展,我们正在从信息时代走向智能时代。”华为技术有限公司终端BG首席运营官何刚表示,AR/VR的发展需要产业界一起发力,通过标准和联盟的工作,共同构建总体技术架构,解决行业共性问题。

“元宇宙”是与会专家学者、企业关注的焦点。“VR/AR技术正在为元宇宙释放出更大创造力奠定基础。”图灵奖获得者、中国科学院外籍院士约瑟夫·斯发基斯认为,元宇宙将把社交媒体、线上游戏和生活应用等子平台联合在一起,实现共享数字经济。

中国联合网络通信集团有限公司党组书记、董事长刘烈宏认为,元宇宙作为VR/AR、5G、人工智能、数字孪生等前沿数字技术的集大成者,打造了虚拟世界与现实世界全方位融合的新空间。随着VR产业的不断成熟,将催生更丰富的场景应用,为加速新型工业化进程、推动数字经济和实体经济融合发展提供更有力的支撑。

百度副总裁马杰表示,中国拥有全球最大的5G网络与光纤网络,多家基础扎实的云计算厂商,强大的AI技术能力、巨大的应用市场。同时,在元宇宙技术层面目前还存在视觉技术、听觉技术、交互技术“三座大山”。“我们将不断发挥自身优势,翻越三座技术大山。”马杰表示。

“虚拟现实是新一代信息技术的集大成者,将引发新一轮消费热潮。”张立告诉记者,在大众消费领域,2022年全球VR全景相机市场规模约为42亿元。行业应用领域,2022年全球汽车抬头显示器市场规模有望达到399亿元。

张立还表示,虚拟现实的产业基础能力事关产业发展质量。下一阶段,全行业应在虚拟现实核心器件和动态环境建模、人机交互等关键技术环节联合攻关,支持关键软硬件开发、产品和系统集成设计,不断提升产业核心竞争力。

此次大会上,国家虚拟现实创新中心正式在南昌揭牌,成为全国VR领域第一个国家级制造业创新中心。该中心将聚焦制约我国虚拟现实产业发展的关键共性技术难题,建设关键共性技术研发、测试验证、检测、技术服务、人才培养和国际合作等平台,推动南昌虚拟现实产业高质量发展。

“我们将进一步夯实自身在AR/VR上的技术优势,用元宇宙赋能智慧城市、智慧园区以及智慧能源等,输出更多数字化转型成果,不断丰富元宇宙更多内涵,进一步夯实其在元宇宙赛道的竞争力。”联想集团副总裁、联想研究院上海分院院长毛世杰说。

随着硬件、软件、内容、服务等产业链各环节企业的持续发力,我国虚拟现实产业步入快速增长期。贾珊珊介绍,在硬件方面,终端产品逐渐轻薄化,显示分辨率、自由度等性能指标逐渐优化,用户体验感不断上升。在应用端,“5G+VR”在疫情防控、复工复产中发挥了重要作用,并在远程医疗、线上教育、文化娱乐等场景得到较广泛应用。

“目前看,VR终端在芯片、屏幕、光学技术上都有重大突破,VR终端将迎来爆发式增长,最先带动的就是基于VR设备的家庭游戏、影视、健身、娱乐、教育和社交应用,这些消费级行业应用将最先成熟。总体看,在诸多利好因素作用下,VR产业将进入快速发展期。”赵刚说。

“我们将进一步夯实自身在AR/VR上的技术优势,用元宇宙赋能智慧城市、智慧园区以及智慧能源等,输出更多数字化转型成果,不断丰富元宇宙更多内涵,进一步夯实其在元宇宙赛道的竞争力。”联想集团副总裁、联想研究院上海分院院长毛世杰说。

随着硬件、软件、内容、服务等产业链各环节企业的持续发力,我国虚拟现实产业步入快速增长期。贾珊珊介绍,在硬件方面,终端产品逐渐轻薄化,显示分辨率、自由度等性能指标逐渐优化,用户体验感不断上升。在应用端,“5G+VR”在疫情防控、复工复产中发挥了重要作用,并在远程医疗、线上教育、文化娱乐等场景得到较广泛应用。

“目前看,VR终端在芯片、屏幕、光学技术上都有重大突破,VR终端将迎来爆发式增长,最先带动的就是基于VR设备的家庭游戏、影视、健身、娱乐、教育和社交应用,这些消费级行业应用将最先成熟。总体看,在诸多利好因素作用下,VR产业将进入快速发展期。”赵刚说。

“目前看,VR终端在芯片、屏幕、光学技术上都有重大突破,VR终端将迎来爆发式增长,最先带动的就是基于VR设备的家庭游戏、影视、健身、娱乐、教育和社交应用,这些消费级行业应用将最先成熟。总体看,在诸多利好因素作用下,VR产业将进入快速发展期。”赵刚说。

“目前看,VR终端在芯片、屏幕、光学技术上都有重大突破,VR终端将迎来爆发式增长,最先带动的就是基于VR设备的家庭游戏、影视、健身、娱乐、教育和社交应用,这些消费级行业应用将最先成熟。总体看,在诸多利好因素作用下,VR产业将进入快速发展期。”赵刚说。