

有力有序推行现房销售

最近,河南省信阳市发布《关于加强商品房预售管理工作的若干措施(试行)》,其中要求,新出让土地开发的商品房,一律实行现房销售。现房销售成为当前公众关心的热点话题。

自从我国住房市场化改革以来,新建住房销售主要实行的是商品房预售制。今天,大家已经习惯了房子还在建设中,只是到售楼处看楼盘模型、样板间,听取售楼人员的介绍,就确定下来购买某一套住房。过去二三十年,我国处于住房短缺阶段,商品房预售制在推动房地产市场快速发展过程中发挥了积极作用。而其弊端也一直被诟病。近年来,很多城市积极试点现房销售。“一手交钱,一手交房”的销售模式会大规模推广吗?

实行现房销售,获益最大的是购房者。商品房预售制让房地产企业快速回笼资金,显著提升开发效率,成为房地产业大规模快速发展的重要推动力。但预售制带来的问题也很突出,购房者买的是期房,先交钱,后收房。有人说,商品房预售制是房屋建造质量不高的根源。尽管购房者与开发商之间有购房合同,对开发商而言,钱已到手,他们

自然缺乏足够动力精雕细琢地提升房屋品质。商品房预售制还与近年来房企难以按时交付住房,甚至出现烂尾楼密切相关。在预售资金监管不到位的情况下,房地产企业把本该用于工程建设的预收款违规挪作他用,导致资金链紧张甚至断裂,引发交付风险,使购房者利益受损。实行现房销售,购房者所见即所得,权益能得到更有效保障。

现房销售倒逼房企必须注重房屋质量,建造更多“好房子”。我国房地产市场供求关系正在发生转变,从过去的供不应求到现在的总体基本平衡,甚至一些地区供大于求,房地产市场也从卖方市场转向买方市场。企业间竞争加剧,现房的竞争力自然大过期房。所以,一些房地产企业很可能主动选择现房销售。现房销售还有助于倒逼房企从预售制下的“快速快销”转向精细化运营,向市场提供更多优质住房。

现房销售已试点多年,为在更大范围推广积累了经验。很多城市在一些地块竞拍时,以现房销售为出让条件。还有些地块会在出让时竟现房销售面积,现房销售面积更

大,是开发商拿地竞争力更强的因素之一。海南省成为首个全省实行现房销售制度的省份,2020年3月份,海南省委办公厅、省政府办公厅发布的通知中明确,新出让土地建设的商品住房,实行现房销售制度。据中指研究院监测,自2022年末以来,全国已有超30个城市试点现房销售及出台相关支持政策。鼓励现房销售的举措包括:延长现房销售项目土地出让金缴纳期限,对现房销售项目的购房者进行契税补贴,提高购买现房的公积金贷款额度等。

政策层面积极引导推进现房销售。2024年底的全国住房和城乡建设工作会议提出,大力推进商品住房销售制度改革,有力有序推行现房销售,优化预售资金监管。这表明,现房销售已是大势所趋。

实行现房销售是构建房地产发展新模式的重要探索。但不可否认的是,相比预售制,现房销售可能会让房地产企业资金回笼较慢,对企业的资金实力和运营能力形成更大考验。房地产行业需要在推进现房销售和促进企业平稳发展之间寻找平衡点。从

商品房预售制到现房销售,可能会经历一个过渡期,尚不适宜“一刀切”。

如何更好推进现房销售?一方面,需加大对房地产开发企业的金融支持,开发资金更充裕的情况下,企业推进现房销售的资金压力就更小,积极性会更高。另一方面,要把推进现房销售与继续加强预售资金监管结合起来,在有条件的情况下,积极推进现房销售,继续实行预售的,须把资金监管落实到位,防止资金抽逃,避免出现交付风险,切实保护好购房者权益。



□ 本报记者 刘瑾

产业聚焦

中国汽车稳步挺进海外市场

近日,2艘万吨巨轮“比亚迪合肥号”和“开拓者1号”相继抵达巴西港口,共运载上万辆比亚迪新能源汽车。截至目前,比亚迪8艘滚装船已有4艘投入运营,助力中国汽车出海。

今年以来,汽车出口保持增长势头。中国汽车工业协会发布最新数据显示,今年1月份至4月份汽车累计出口193.7万辆,同比增长6%。紧抓发展机遇,中国汽车企业正以全球视野布局研发中心、建设工厂,以“技术输出+本地化生产”扎根海外市场,开启构建本地化产业链生态新篇章。

竞争力日益增强

中国汽车近年来强劲发力海外市场。2021年,汽车全年出口量终于打破在100万辆徘徊多年的僵局,一举突破200万辆大关。凭借这一成绩,我国成功超越韩国,在全球汽车出口国排名中跃居第三,仅次于日本与德国。2022年,我国全年整车出口量攀升至311万辆,超越德国,晋升为全球第二大汽车出口国。2023年,出口量达到491万辆,首次登上全球汽车出口国榜首。2024年整车出口量达641万辆,同比增长23%。

出口量连续多年飞跃式增长,背后是汽车产业的群体崛起。刚刚结束的2025上海车展,成为全球汽车新品首发地和技术首秀场,更展示出我国汽车工业在转型升级浪潮下所蕴含的蓬勃活力和拉动市场消费的强大动能。中汽协数据显示,今年1月份至4月份,中国品牌乘用车销量占有率达68.7%,较上年同期上升8.1个百分点。其中,4月份中国品牌乘用车销量占有率达70.7%,较上年同期上升7.1个百分点。

出口量增长也直观反映出我国汽车品牌在国际市场上日益增强的竞争力。作为汽车出海最早的探路者之一,奇瑞汽车2001年开启中国轿车批量出口先河,到今年4月份,奇瑞的产品已远销110多个国家,收获超1650万全球用户。

比亚迪新能源汽车同样成绩斐然,已顺利进入110多个国家及地区。2024年,比亚迪乘用车海外市场销售超41万辆,同比增长72%。2025年一季度,比亚迪乘用车和皮卡海外市场销量超20万辆,同比增长110%。比亚迪品牌及公关副总经理刘加庆介绍,今年一季度,比亚迪已经成为新加坡等地全市场销量冠军,也是一些国家新能源汽车市场的销量冠军。

在2025上海车展期间,中汽协组织开展了“驻沪领馆走进上海车展”活动,收获了积极反响。中汽协副秘书长柳燕表示,参与活动的嘉宾表现出对中国品牌汽车的浓厚兴趣,更表达了加强沟通交流、探寻合作之道的意愿。

新能源汽车成主力

我国汽车出口量迎来历史性突破,新能源汽车在其中扮演了举足轻重的角色,成为推动汽车产业国际化进程的关键力量。中汽协数据显示,今年前4个月,新能源汽车出口64.2万辆,同比增长52.6%。

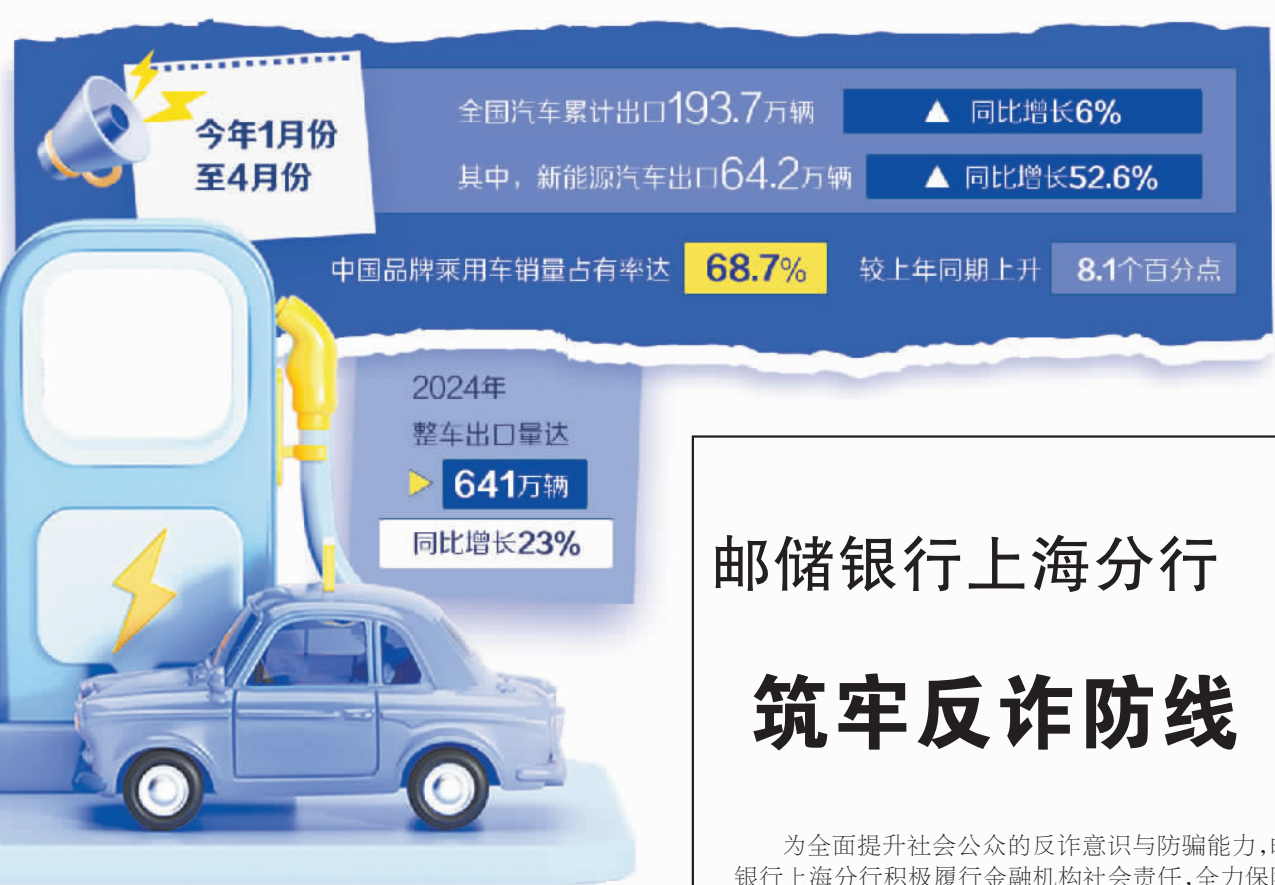
中汽协副秘书长陈士华表示,随着汽车产业从成长期迈向成熟期,产业正面临“出海”和升级的新机遇。“目前中国新能源汽车在海外市场发展迅速,正在引领着全球向电动化转型,而在汽车产业由大变强的发展历程中,‘出海’成为不可或缺的一环”。

作为最早一批“走出去”的商用车企业,北汽福田海外事业部副总裁徐成新表示,北汽福田将进一步深化国际化进程,以“贸易+分销”的模式实现属地化运营,进而全面国际化,计划到2030年出口销量达30万辆,其中30%为新能源产品。

新能源汽车的快速发展,为中国车企赢得了前所未有的主动权,使得中国汽车品牌在全球竞争中占据更加有利的地位。乘用车市场信息联席会秘书长崔东树分析,2024年,我国新能源汽车出口的主力方向集中在比利时、英国等欧洲国家以及巴西和东南亚国家,这些市场对新能源汽车需求旺盛,是推动我国新能源汽车出口持续增长的重要动力。

“随着我国新能源汽车的规模优势显现和市场需求扩张,越来越多新能源品牌产品会走出国门,在海外的认可度将会持续提升。”崔东树说。

值得关注的是,在汽车出口规模持续突破的背后,汽车



品牌“出海”模式日益多元化。通过国际营销体系建设、投资建厂、品牌收购、合资合作等方式,中国汽车持续推进海外市场本土化发展,加快国际产能布局。长安汽车在泰国的罗勇工厂近期正式投产,开启从“产品出海”到“品牌出海”的跨越;奇瑞正进一步加快走出去步伐,在海外当地开展本地化制造、本地化研发、本地化销售等。

崔东树认为,从整车出口向CKD(全散件形式)出口转变,推进海外本地化生产体系建设,代表着中国汽车在海外发展迈入全新时期。

塑造国际品牌形象

中国汽车在加速全球化布局的同时,还实现了从“产品输出”到“品牌输出”的提质升级。

中国第一汽车集团进出口有限公司销售部部长张志远透露,目前,红旗海外销量连续4年成倍增长,复合增长率达到151%,覆盖43个国家和地区,正在赢得越来越多全球用户的喜爱。红旗H9、E-HS9在中东、欧洲等市场已经成为“中国豪华车”代名词,荣获沙特国家汽车奖等国际权威认可。

在近日举办的“2025中国汽车品牌向上发展专项行动特别策划——‘国车新航向 万里拓新章’出海专题纪录片活动”启动仪式上,中汽协副秘书长柳燕说,当前,中国汽车全球化面临地缘政治、政策法规、贸易壁垒、市场竞争、文化差异、本地化运营等多方面的挑战。中国汽车走向世界,需要构建更完整和更具韧性的全球化叙事体系,传递更加清晰的品牌价值主张,塑造更值得信赖的国际品牌形象,从而完成从“产品出海”到“品牌出海”及“生态出海”的跃迁。

“国际化是汽车企业做强做优做大、跻身世界一流跨国公司的必由之路。中国品牌车企实施国际化战略,根本目的是通过参与国际市场竞争,不断提高产品和服务的竞争力,建设世界一流的企业和品牌。”中汽中心资深首席专家、中国汽车战略与政策研究中心总工程师吴松泉认为,汽车品牌出海应该坚持长期主义,坚持联动合作、正和思维、用户思维。

工业和信息化部装备一司相关负责人介绍,针对当前的发展形势,开放合作仍是全球推动汽车产业实现技术进步、加快转型升级的现实需求。工业和信息化部积极支持中国汽车企业“走出去”,深化与当地企业在技术、投资、销售等领域的合作,提供优质产品、高效服务、先进技术,为服务各国人民便捷高效出行和经济社会发展贡献力量。

邮储银行上海分行

筑牢反诈防线 共建平安金融环境

为全面提升社会公众的反诈意识与防骗能力,邮储银行上海分行积极履行金融机构社会责任,全力保障人民群众财产安全和合法权益。2025年以来,上海分行辖内各级机构积极响应号召,深入开展多样化反诈宣传活动,着力提升群众对新型电信网络诈骗犯罪手段的认识,努力构筑坚实的反诈防诈“安全屏障”,共同守护金融环境的安全与稳定。

深耕网点厅堂 打造反诈宣传阵地

邮储银行上海分行充分利用网点资源,将反诈宣传融入日常厅堂服务,通过滚动播放反诈宣传视频、发放宣传资料等方式,营造浓厚的社会宣传氛围。针对不同客户群体的特点,上海分行实施差异化宣传策略:对于老年客户,重点介绍养老、投资类诈骗的常见套路;对年轻客户,则聚焦网络贷款、刷单返利等新型诈骗形式,确保宣传内容贴合实际需求,增强实效性。

多方协作聚合力 精准反诈惠民生

上海市金山区卫清西路支行积极借助东泉社区活动,携手社区志愿者、反诈专员,在社区中心公园开展了一场反诈宣传专项行动。卫清西路支行通过设立醒目的展台、发放精心准备的宣传材料,深入浅出地解读诈骗案例,以及开展互动问答等形式,为社区居民揭示了诈骗手法的秘密,提供了针对性的风险提示,进一步强化了居民的防骗意识。

深入社区送服务 寓教于乐促反诈

杨浦区支行营业部走进长海路街道市光居委会,开展了一场主题为“防范电信诈骗,守护金融安全”的宣传活动,重点讲解电信网络诈骗的常见类型。为了增强居民的参与感和学习积极性,杨浦区支行工作人员设置了有奖互动问答环节,如:“遇到陌生链接是否应该点击”“如何识别冒充检查机构的诈骗”等问题,居民们积极参与、踊跃回答,现场气氛热烈。

上海自由贸易试验区分行营业部与浦东新区塘桥街道的工作人员走进蓝高社区,举办了一场金融主题活动。活动聚焦反诈宣传、适老化服务和金融知识普及,为社区居民送去暖心关怀和专业金融支持。工作人员通过案例讲解、发放宣传手册等形式,生动地揭示了电信网络诈骗的常见套路。特别针对老年群体,工作人员亲自指导居民安装“国家反诈中心”APP,受到居民们的一致好评。

近日,2025版《国土空间规划城市体检评估规程》发布。自然资源部国土空间规划局副局长李亮介绍,从今年开始,自然资源部要求把规划实施的年度“体检报告”,逐步与综合供地计划编制和自然资源领域的示范创建,改革试点单位的确

定等挂钩,加强城市国土空间绩效考核。

据悉,自然资源部于2021年6月份印发《国土空间规划城市体检评估规程》,在全国确立国土空间规划城市体检评估制度。在此之前,2019年印发的《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》提出,建立国土空间规划定期评估制度。2022年,党中央、国务院印发的《全国国土空间规划纲要(2021—2035年)》进一步要求全国所有省、市、县按照定期体检和5年一评估的要求,健全各级各类国土空间规划实施监测评估预警机制。

李亮介绍,新版规程重点围绕提高城市的宜居性、韧性和智慧水平,调整完善了评估指标和评估重点。新版规程还加强了“人口集聚”“空间集约”“城乡融合”“对外联通”等方面的评估内容,设置了“都市圈1小时人口覆盖率”等具体指标,引导大中小城市和小城镇协调发展,集约紧凑布局。

新版规程把城市安全韧性摆在更加突出的位置。李亮说,新版规程增设“蓄滞洪区和城镇开发边界重叠面积”指标,引导城镇科学布局,减少灾害损失;增设“城区范围及周边20公里农用地面积”指标,引导在城市近郊加强“米袋子”“菜篮子”等基地建设,提高疫情等极端条件下粮食自给能力;增设“水源地数量”指标,推动城市实现多水源保障,提升对水源污染事故的应对能力。

同时,新版规程专门增加了老旧燃气管网改造进度及管道安全距离控制、电动自行车停车场所空间保障、建筑垃圾处置场地设施空间保障等方面的监测评估内容,着力从源头上减少安全隐患。

新版规程更加关注人民群众的实际感受。把“15分钟社区生活圈”评估级为各城市的必选动作,分项对中小学、养老设施、文体设施、卫生服务设施、菜市场(生鲜超市)和足球场等地等步行5分钟或15分钟覆盖情况,以及通勤时间、人均公园绿地、自然文化遗产数量等开展定期体检评估,引导城市及时补齐短板。

本版编辑 祝君壁 赖奇春 美编 倪梦婷

聚焦老年群体 提升反诈能力

针对老年人这一易受骗群体,闵行区支行营业部特别邀请中老年客户参与防范电信网络诈骗宣讲活动。活动中,工作人员结合PPT演示与宣传手册发放,详细讲解银行基础知识及典型诈骗案例,并鼓励客户分享自身经历,有效提升了他们的识骗能力。此类活动深受参与者欢迎,取得了良好反响。

奉贤区头桥支行与头桥镇一居委会合作,开展老年人防范电信网络诈骗宣讲活动,不仅向老年人宣传老年人受骗常见案例,还解读了《反电信网络诈骗法》,提高老年人的反诈意识、普及反诈知识。

反诈宣传进校园 护航青少年健康成长

奉贤区支行走进上海市奉贤区某中学,开展了“青少年反诈”宣传活动,发放宣传折页30余份。通过向在校学生发放宣传折页及讲解典型案例的方式,提高在校学生的反诈意识、普及反诈知识。在宣传过程中,重点讲解网络游戏虚假交易诈骗等,主要针对在校学生的诈骗方式的特征及防范方法,讲解了网络赌博的几种常见套路,提高在校学生的防诈意识及防诈能力。

深入商铺送安全 防范诈骗在身边

浦东分行昌里东路支行走进辖区内的药店、火锅店、瑜伽馆等沿街商铺,对商户经营者开展面对面反诈宣传。工作人员通过真实案例讲解了常见的虚假贷款诈骗和冒充供应商诈骗手段,提醒商户要通过正规金融渠道申请贷款,切勿轻信陌生来电或信息,避免随意转账或支付保证金。同时,昌里东路支行工作人员还叮嘱商户要加强安全防范意识,一旦发现被骗,应及时报警。

邮储银行上海分行始终坚持以人民为中心的发展理念,坚决落实国家关于打击治理电信网络诈骗违法犯罪工作的决策部署。未来,上海分行将继续深化反诈宣传工作,不断创新宣传形式,如线上讲座、线下活动、社区宣传等,普及金融知识,提升公众的风险防范意识和法律素养。采用更加直观生动的方式传播识诈防骗知识,全面提升公众的风险识别能力和法律素养,为维护社会稳定和谐贡献金融力量。

(数据来源:邮储银行上海分行)

·广告