

房地产市场去库存成效继续显现

今年以来,各地区、各部门因城施策稳定房地产市场,出台政策推动房地产市场止跌回稳,积极促进刚性和改善性住房需求释放。前8个月,房地产市场虽有所波动,但商品房销售价格和住宅价格同比降幅还在收窄,去库存成效继续显现,房地产市场仍朝止跌回稳方向迈进。近期,部分城市进一步调整优化住房政策,效果有所显现,市场交易出现改善。市场短期波动不改止跌回稳大势,我们应该对房地产市场保持回稳势头有信心。

近期房地产市场有一定波动,但也呈现一些积极因素:房地产市场销售降幅收窄。今年以来,各地区各部门积极支持居民刚性和改善性住房需求释放,带动商品房销售降幅收窄。1月份至8月份,全国新建商品房销售面积同比下降4.7%,降幅比去年同期收窄13.3个百分点,比去年全年收窄8.2个百分点。商品房销售额下降7.3%,降幅比去年同期收窄16.3个百分点,比去年全年收窄9.8个百分点。

新建商品住宅价格同比降幅收窄。8月

份,70个大中城市中多数城市商品住宅销售价格同比降幅有所收窄,其中一、二、三线城市新建商品住宅销售价格同比降幅比上月分别收窄0.2个、0.4个和0.5个百分点。

房地产企业资金和库存有所改善。从资金来源看,1月份至8月份,房地产开发企业到位资金同比下降8%,降幅比去年同期收窄12.2个百分点,比去年全年收窄9个百分点。从商品房库存看,8月末商品房待售面积比7月末减少317万平方米,连续6个月减少。

之所以对房地产市场有信心,在于房地产市场供需平衡不断改善。一些城市库存高企,房子卖不掉,市场不景气。若为了拉动投资继续大规模供地和开发建设,供求关系将会进一步失衡。地方政府主动收缩新增土地供应,房企应对市场形势减少新拿地和新开工。从商品房库存连续6个月减少这一数据不难看出,房地产市场供需不平衡态势得到明显缓解。供求关系趋于平衡,有利于市场走向稳定。

之所以对房地产市场有信心,在于未来我

国房地产开发和市场规模总量依然很大。我国城镇化仍在持续推进,加之我国有大规模存量房屋优势,目前城镇住房存量接近350亿平方米。按平均寿命50年计,每年约有2%的更新需求,也就是说,每年将产生约7亿平方米的新建筑面积需求。房地产市场依然潜力很大、韧性很强。

之所以对房地产市场有信心,在于市场仍缺“好房子”。居民对“好房子”的需求持续增加,我国城镇化正从快速增长长期转向稳定发展期,城市发展正从大规模增量扩张阶段转向以存量提质增效为主的阶段。城市更新、“好房子”建设将以新的供给带动改善性需求持续释放,不仅能有效对冲新增房地产开发投资下滑,还可带动钢铁、建材等上游产业,促进家具和家电等消费。

之所以对房地产市场有信心,在于房地产企业风险逐步减轻,行业加速修复。近年来,市场上一度存在已售逾期难交付房地产项目,一些房企出现债务违约。有关部门和各

极推进房地产融资协调机制和保交房,有力化解商品房交付风险,维护购房人合法权益。目前,房企债务违约风险处置加快推进。总体来看,出险房企的债务重组有重要进展。

房地产市场修复需要一个过程,促进房地产市场止跌回稳还需要继续努力。应进一步高质量开展城市更新,积极构建房地产发展新模式,增加高品质住房供给,促进房地产市场平稳健康发展。



□ 本报记者 王轶辰

关注“人工智能+”·能源篇

探索能源与AI协同发展路径

近日,国家发展改革委、国家能源局印发的《关于推进“人工智能+”能源高质量发展的实施意见》(以下简称《实施意见》)提出,到2027年,我国能源与人工智能融合创新体系初步构建,算力与电力协同发展根基不断夯实,人工智能赋能能源核心技术取得显著突破,应用更加广泛深入。到2030年,能源领域人工智能专用技术与应用总体达到世界领先水平。这意味着,能源与人工智能协同发展的路径日渐清晰。

加强系统谋划

人工智能与能源会擦出什么火花?在国网安徽南陵县供电公司一座110千伏变电站,以往需要运维人员手持仪器,跋涉记录的传统变电站巡检场景,正被一套高度智能化的新模式取代。巡检主角不再是“老师傅”,变电站处处可见的智能高清摄像头负责采集海量数据,然后将其通过高速5G网络实时回传至云端AI分析平台。平台内置的深度学习算法模型,经过海量变电站设备缺陷样本训练,具备强大的图像识别与诊断能力。

“它能自动识别绝缘子是否有脏污、设备是否有异物等。”该公司变电运维班班长冯振说,“从数据采集到分析生成报告,全程无需人工干预,缺陷识别准确率超95%,效率提升数十倍。”

能源领域创新创业高度活跃,具有数字化基础好、数据质量高、应用场景丰富等优势,已经成为人工智能应用的重要阵地。总的来看,我国能源领域已形成了场景覆盖广泛的人工智能发展格局。

国家能源局科技司相关负责人表示,随着越来越多场景融入人工智能应用,亟需加强顶层

设计和系统谋划,加快推动人工智能技术在能源领域深度应用,带动能源整体性变革,助力加快构建新型能源体系。

统筹考虑能源领域人工智能应用实际,《实施意见》提出能源领域人工智能发展的分阶段目标:到2027年,挖掘十个以上可复制、易推广、有竞争力的重点示范项目,探索百个典型应用场景赋能路径,制定完善百项技术标准,培育一批行业级研发创新平台,形成符合我国国情的能源领域人工智能技术创新发展模式。到2030年,聚焦自主可控、深度赋能、国际领先,在前期技术积累和场景验证的基础上,着力推动能源领域人工智能专用技术实现体系化突破与规模化落地。

拓展应用场景

推动人工智能在能源领域规模化落地,应用场景是关键。各类能源系统由于特性差异,发展程度不尽相同。其中,电网系统已经进入智能化阶段,是能源数字化先行领域。

7月30日4时30分前后,今年第8号台风“竹节草”在浙江沿海登陆,给浙江多地带来风雨影响。当天8时19分,国网嘉兴供电公司当值调控员蔡云杰在人工智能虚拟总指挥长“启航”协助下,迅速完成了一起跳闸故障处置。

配电网调度指挥点多面广,尤其遇到极端天气,调控人员处置故障时要开展故障基本信息、保护及自动化装置动作信息等多项信息梳理分析,工作量较大。

“目前,我们在平湖地区已试点形成以值班调控人员为主、“启航”为辅的调控运行模式,使配网调度指挥信息获取时间缩短30%,关键业务处置效率提升40%以上。”国

网嘉兴供电公司电力调度控制工作人员龚利武说。

能源新业态更是人工智能应用的沃土。在山东滨州,一家新型独立储能电站正在通过AI技术判断各个时间段的电价走势。远景山东滨州智慧储能电站站长翟文荣表示:“我们的系统搭载AI交易智能体,精准预测日前电价与实时电价,自动生成交易策略,具备自动化交易能力。目前这个站的峰谷价差预测准确率达到了95%。”

为进一步拓展人工智能应用,《实施意见》围绕煤、电、油、气各能源品种,系统部署了“人工智能+”电网、能源新业态、新能源、水电、火电、核电、煤炭、油气八大应用场景,推动能源领域共享人工智能发展红利,培育壮大能源新兴产业新模式。

破解发展瓶颈

相较于能源行业的高安全性与强专业性,以及对决策容错率和知识体系完备性的严苛要求,人工智能技术在能源领域应用仍然存在技术可靠性不足、数据基础较为薄弱、电算供需逆向分布等不容忽视的问题与挑战。

中国南方电网有限责任公司数字化部总经理龙云介绍,南方电网在发展人工智能之初,就充分认识到人工智能算力基础设施投入巨大、模型技术要求高、高质量数据需求量大、场景建设机制待建立、复合型人才稀缺等一系列挑战。当前行业中普遍存在资源、技术和信息“三大壁垒”,造成“三大矛盾”日益凸显,叠加电力系统天然的高安全、高稳定、高效要求,制约了人工智能大规模、工程化落地应用。

共建生态被认为是破解当前发展瓶颈的

《关于推进“人工智能+”能源高质量发展的实施意见》提出

到2027年

- 挖掘十个以上可复制、易推广、有竞争力的重点示范项目
- 探索百个典型应用场景赋能路径
- 制定完善百项技术标准

关键钥匙。

龙云表示,依靠单一企业、纯市场机制难以突破“三大壁垒”,因此,需要在政府引导下,建立公共性、中心化资源配置平台,聚集关键资源,降低进入门槛,加速供需匹配,培育高端人才。

“能源领域智能化转型,需要上下协同发力,部门协调配合。”国家能源局科技司相关负责人表示,将综合考虑煤电油气各行业应用潜力、成熟度、带动作用等因素,遴选一批能源领域人工智能应用高价值场景,鼓励企业、科研院所、高校等各类创新主体建设高水平研发创新平台和创新联盟,促进产学研用深度融合。探索建设行业级人工智能应用测试平台,有效协同企业自主研发的大模型,解决大模型“重复造轮子”问题,避免先进算力和能源资源被过度消耗。

自然资源部近日审议通过了《城市存量空间盘活优化规划指南》(以下简称《指南》),填补了城市存量空间如何编制规划的技术标准空白。

当前,我国城镇化率已突破67%,城镇开发边界内70%以上是存量空间。城市存量空间盘活优化包含闲置土地处置、低效用地再开发、建设用地综合整治、旧城镇改造、旧厂房改造、旧村改造、历史文化保护与活化利用等。

自然资源部国土空间规划局局长谢海霞说,未来存量空间盘活优化将进一步从城市范围拓展至国土空间全域范围,特别是将结合正在推进的全域土地综合整治,统筹城乡各类空间资源。

她表示,城市内部存量空间的盘活优化,本质上是城市空间、权力与利益的再分配,较以往的大规模增量扩张具有权利关系复杂、空间环境多样和实施主体多元的特征,不仅是空间利用形式的改变,更是经济社会结构的重构。单一的专项规划难以应对,需要国土空间规划体系的整体协同转型。

据了解,《指南》强化了规划目标分层有效传导机制,通过建立并强化逐级传导、层层统筹的机制,可以使项目的生成与实施更好地符合规划意图,同时也能守住底线要求。上海市规划和自然资源局副局长徐明前表示,上海将城市更新融入国土空间规划体系,坚持以城市总体规划为统领,并在“总体规划—单元规划—详细规划”三级国土空间规划中明确城市更新相关要求。

过去,因实际情况的不断变化,规划可能存在实施之时即是修改之日及刚性有余、弹性不足等问题。此次《指南》实行动态编制,以应对存量提质增效阶段项目面广点散、推动周期长的特点。北京市规划和自然资源委副主任杨浚表示,为实现动态编制,北京将原来折叠起来的规划在时间维度拉开并在深化过程中根据更新治理需求精准匹配空间要素资源,引导实现要素跟着项目走,项目跟着规划走。

此外,《指南》建立了分类修改详细规划的动态维护机制。通过明确各类调整适用情形,同时将成果纳入“一张图”系统,实现审批结果的全域协同与实时更新。

本版编辑 纪文慧 美编 高妍

鲁迅美术学院

AR技术赋能设计教育创新实践

随着科学技术的飞速发展,新科技层出不穷,并逐渐被应用于各行各业,AR技术(增强现实技术)更是在高等教育教学实践运用中占据了重要位置。作为将虚拟信息和真实世界巧妙融合的科学技术,AR技术能让大家更加直观地感受科技力量,从而驱动思维转化创新,在高校设计专业中大放异彩。鲁迅美术学院作为全国八大美院之一,在近年来的实际教学中积极引入AR技术,赋能设计教育,革新了教育理念、转变了教学方式,有效激发了学生的学习兴趣、切实提升了学生的科学素养与实践能力。

将AR技术作为设计教育创新引擎

伴随着科技的发展,AR技术凭借强大的交互性和立体沉浸感给教育事业带来了更多可能。鲁迅美术学院早在几年前就敏锐洞察到这一点,并着手研究AR技术在设计教育中的运用,投入大量人力物力打造AR实验室,购买和研发软硬件设施,为学生和教师提供了更好的实践场所。积极寻求同相关科技企业的联合,在带动师生感受前沿科技的同时,将最新的知识、概念引进课堂,使教学内容与行业发展保持同步。

学院针对传统设计课程中学生只能通过二维图像进行学习与创作、无法感受画面中元素的纵深感这一问题,鼓励并引导教师利用AR技术开展设计教学,让学生对景物的空间透视以及视觉感受有着进一步地了解;学生可以用虚拟的设计元素叠加到现实世界之中,360度去观察调整设计画面,继而使设计更具立体感、冲击感。学院在产品设计课程中使用AR技术帮助学生进行产品的建模。在AR技术使用过程中,学生可手势实现产品的转动、放大、缩小以及拆分等,能够进一步了解产品的内部结构和具体的功能,进一步把控对产品的细节,拥有更多的尝试以及创意思维。

有同学在参与课程的时候这样说,“通过AR技术,我能够更直观地看到自己的设计在实际使用中的效果,这让我更有信心去尝试新的创意。”

基于AR技术优化课程教学体系

为了充分发挥AR技术的优势,鲁迅美术学院对课程体系进行了全面优化。学院开设了多门专业课程,系统地教授AR技术的原理和应用方法,引导学生将AR技术应用于实际设计项目中。

学院教师在《AR技术与设计应用》这门课的教学过程中,以基础理论教学和实践项目两部分讲述AR技术。在基础理论教学环节,教师给学生讲解AR技术的原理,教给学生基本的理论知识;在实践项目环节,教师带领学生以分组的方式开展项目设计、开发等工作,运用AR技术实现对学生日常生活的平面设计、产品设计、环境设计等方面的改观,指导学生掌握AR技术,并运用AR技术提高作品设计新颖程度,使学生更加了解、熟悉AR技术,掌握正确的操作方法。

学院教师在环境设计专业教学中,运用AR技术进行虚拟现实场景建立,让学生可以在虚拟的室内空间以及室外的场景当中去完成方案的预设,并进行模拟、调试以及效果的优化。

学院教师在视觉传达设计专业教学中,使用AR技术制作出新型的交互式海报以及宣传册等产品。经过一段时间的学习与提升,学校视觉传达设计专业的学生制作出的产品更加新颖、更加具备吸引力。

实践探索从课堂向社会延伸

通过实践验证,教学成果是检验教书育

人成效的最好方法之一。鲁迅美术学院非常重视为学生创设实践条件的机会,让学生能够运用所学的AR技术去完成具体项目。

学院与许多企业建立联系,为学生的实习提供更多方便,让其可以接触到真实的企业商业需求,并将这些需求和AR技术结合,产出更具商业价值的作品。例如,学院携手科技公司推出新力作——智能穿戴新品宣传海报。学生团队采用AR技术,在海报上嵌入虚拟产品模型及场景,让每位读者通过手机扫描,即可看到产品的三维展示效果与使用过程。

学院鼓励学生参加各种比赛,并将AR技术运用到比赛中去。组织学生参加全国大学生数字媒体科技作品及创意竞赛,荣获数字艺术表现国赛一等奖、分赛区一等奖的作品《两相·荷》。通过基础图形运用Midjourney进行再组合产出海报,提取部分特征绘制IP形象,利用闻香装置以及IP形象的AR扫码实现动态影像陪伴,通过交互AR来提供情感交流价值;组织学生参加第七届米兰设计周,非命题赛道国赛一等奖作品《青莲》通过融入AR效果与其他敦煌元素,赋予了产品新的生机与活力;组织学生参加第二十一届中国国际大学生设计大赛,信息设计类铜奖作

品《非理性切片》,立足可视化的多种表达形式,结合AR技术呈现多维度的非线性叙事方法,如正视视角的动态海报(360度旋转)、切片图(解构整体)、AR信息模型等,让观者在有更好互动的基础上,能够多角度更清晰地接收信息、拓展信息观察新的思路。

学院持续深化产学研用一体化,以艺术设计创新助力城市更新,让更多青年学子在服务国家战略和区域发展中淬炼成才,为大连建设“东亚文化之都”贡献鲁美智慧。打造作品参加大连市“国际开放月”第三十四届大连赏樱会,作品《艺在花间 数绘大连》更是通过AR技术打造“花随心动”的沉浸式交互景观,游客扫码即可触发虚实相生的动态花海,演绎“遇见大连,心动无限”的城市浪漫。

多年来,鲁迅美术学院一直致力于探索AR技术在设计教育中的应用,现已取得较大进展。师生们的AR作品陆续在比赛中获奖,学院的教学成果在同行中获得较高评价。未来,鲁迅美术学院将持续探索AR技术的实际教学应用,促进AR技术驱动思维转化的实践与探究,为高校设计教育增添一份力量。

(白莉)·广告