楼市靠投机获利此路不通了

房地产周评

住房和城乡建设部等八部门对于房地产市场的整顿是全方位的，覆盖从房地产开发到物业服务全链条。“房住不炒”的定位将始终坚持，房地产调控的政策工具箱将更加丰富，调控和监管力度将进一步加大，调控将向纵深发展。

房地产市场的走向与房地产调控政策始终息息相关。中共中央政治局常委、国务院副总理韩正7月22日出席加快发展保障性租赁住房和进一步做好房地产市场调控工作电视电话会议并讲话，要求进一步做好房地产市场调控有关工作。住房和城乡建设部等八部门近日发布《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》，提出力争用3年左右时间，实现房地产市场秩序明显好转。

无论是电视电话会议还是八部门出台的《通知》，都再度释放房地产调控不松懈的信号，表明中央和有关部门持续推进房地产长效机制，促进房地产市场平稳健康发展的坚定决心。从中也可预见，“房住不炒”的定位将始终坚持，房地产调控的政策工具箱将更加丰富，调控和监管力度将进一步加大，调控将向纵深发展，再企图通过楼市投机炒作获利是一条“走不通的路”。

实践证明，党中央、国务院关于房地产长效机制的决策部署，符合中国国情，符合房地产市场发展规律，是精准有效的。然而，当前，投资投机行为在个别城市仍然存在。房地产市场的平稳健康发展关乎经济社会发展全局，房地产调控成果来之不易，必须持续巩固。

未来，房地产调控的重点方向有哪些？

房地产调控城市主体责任将进一步落实。住建部有关负责人已经表态，个别城市靠房地产拉动地方经济，对房价过快上涨睁一只眼闭一只眼。对调控工作不力、市场波动大的城市，要坚决予以问责。城市政府应该始终坚持不把房地产作为短期刺激经济的手段，不断完善和用好政策工具箱，切实肩负起房地产调控主体责任。

房地产调控将牢牢抓住房地产金融这个关键。应该说，降低房地产领域杠杆率，避免资金过度向房地产领域集中，也就牵住了房地产调控的“牛鼻子”。未来，有关部门将严格房地产企业“三线四档”融资管理和银行金融机构房地产贷款集中度管理。“三线四档”中的“三条红线”是指剔除预付款后的资产负债率大于70%，净负债率大于100%，现金短债比小于1；按照踩线情况，房企被分为“红橙黄绿”四档。设置“三线四档”融资管理规则旨在对房企的财务状况进行检验，避免房企盲目扩张，增强抗风险能力，使其经营融资行为更加审慎自律。房地产贷款集中度管理是指分档设置银行金融机构房地产贷款余额占比和个人住房贷款余额占比上限，避免银行金融机构将过大比例的贷款投向单一的房地产领域，降低风险发生几率。

房地产调控还将加快完善“稳地价”工作机制。地价的过快上涨对于房价上涨有直接推动作用。今年以来，有关部门在一些城市推行土地出让“两集中”规则，即“集中发布出让公告，集中组织出让活动”，一定程度上稳定了房企对于未来土地出让的预期。从首轮土地出让的结果看，大多数城市地价较稳，但仍有个别城市土地溢价率较高。今后，应按照有关部门要求，优化土地竞拍规则，进一步建立房地联动机制。推行北京市住宅用地限房价、控地价、提品质做法。严格购地企业资格审核，建立购地资金审查和清退机制。

房地产调控还将持续规范房地产市场秩序。《通知》明确，将重点整治房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等领域人民群众反映强烈、社会关注度高的突出问题。这充分表明，八部门对于房地产市场的整顿是全方位的，覆盖从房地产开发到物业服务全链条。同时，整顿将形成强大合力，不会是“一阵风”。

值得一提的是，国家大力倡导加快发展保障性租赁住房，这对于进一步促进房地产市场平稳健康发展也具有重要而积极的作用。切实增加保障性租赁住房供给，逐步形成租售并举的住房供应结构，能够为保持房价平稳提供制度基础和有力支撑。

元舒

非化石能源发电装机有望首超煤电

本报记者 顾阳

“预计到今年底，我国非化石能源发电装机合计将达11.2亿千瓦左右，占全国发电总装机容量的比重上升至47.3%，较2020年提高约2.5个百分点，非化石能源发电装机规模及比重有望首次超过煤电。”在日前举行的“2021年上半年全国电力供需形势分析预测发布会”上，中国电力企业联合会（简称“中电联”）秘书长郝英杰表示。

据介绍，今年上半年，全国电力供需总体平衡，局部地区部分时段电力供应偏紧。1月份，受寒潮天气等因素影响，江苏、浙江、安徽、湖南、江西等地出现电力缺口，采取了需求响应或有序用电措施。二季度以来，广东、云南、广西等地采取了需求响应或有序用电措施，广东、云南电力供应尤为紧张。

对于下半年全国电力供需形势，郝英杰认为，综合考虑国内外经济形势、对比基数变化、电能替代及外部环境不确定因素，预计下半年全社会用电量同比增长6%左右，全年全社会用电量增长10%至11%。

在此背景下，全国电力供需有望保持总体平衡，但部分地区高峰时段将出现电力供应紧张，电力供应紧张的地区及程度将超过去年。“上述供需平衡预测的结果是动态的，会受到供应端和需求端等多方面不确定因素的影响。”中电联电力统计与数据中心主任王益烜说。

在电力供应方面，受部分地区电煤、天然气等燃料供应偏紧的影响，火电供应能力存在不确定性。在电力需求方面，全球疫情防控不同步、经济复苏不平衡、大宗商品价格上涨等因素，给电力消费需求带来了不确定性，而极端气候也给用电增长带来了较大影响。

7月16日，全国碳排放权交易市场正式启动上线交易。“发电行业是全国碳市场启动的首批行业之一，对于促进发电行业碳达峰碳中和意义重大。”中电联行业发展与环境资源部环境保护与应对气候变化处处长张晶杰说。

张晶杰表示，碳市场的运行将为碳减排释放价格信号并提供激励机制，推动绿色低碳技术创新、前沿技术创新突破以及高排放行业的低碳转型。同时，通过构建全国碳市场抵消机制，可有力促进可再生能源发展，助力区域协调发展和生态保护补偿，为行业和区域绿色发展提供投融资渠道。

尽管非化石能源发电装机规模将超过煤电，但从保障电力安全运行的角度看，仍须强化电煤、天然气等发电燃料的供应保障。中电联建议，在用电高峰时期要加大煤炭、天然气对发电的保障力度，提高电煤比重，加快制定天然气价格与发电价格联动机制细则，形成对迎峰度夏、度冬期间燃料供应的有力支撑。

“总体看，未来电力装机结构将延续绿色低碳发展态势，电力行业将继续为经济社会发展提供坚强电力保障。”郝英杰说。

本版编辑 周雷 陶玙

智能产业拓展适老化终端产品

本报记者 崔国强 实习生 马雨筱旭

产业聚焦

“手机屏幕太小，需要戴老花镜才看得清楚。有的操作太复杂，刚学会转头就忘了。”尽管有用手机上网的意愿，但种种不适让家住湖南郴州、年逾古稀的刘桂云触网并不轻松。

刘桂云的故事并不是个案。互联网给人们带来了前所未有的便利，但很大一部分老年群体却没有跟上网络发展的步伐。让刘桂云这样的老人欣慰的是，有关标准已经出台，部分企业也推出了适老化产品。电子行业在服务老年群体中探寻着商机。

第七次全国人口普查数据显示，我国60岁及以上人口为26402万人，占总人口比重18.70%。我国老年人口规模未来还将持续快速增长。如何让智能终端更有温度，解决“银发族”使用中的困难？如何把握智能终端适老化带给行业的机遇？记者就此采访了有关企业和专家。

家住天津市河西区桃园街道的独居老人翁淑琴在体验智能外呼系统。天津市河西区携手互联网企业搭建起智慧养老服务平台，通过智能外呼系统，每天了解所辖范围内独居老人的居家情况。 新华社记者 赵子硕摄

手机和电视有了“适老化”标准

当前，手机、电视是满足老年人日常通信和娱乐需求最主要的电子产品。据统计，目前我国使用手机的老年人约2.74亿户，其中使用智能手机上网的老年人约1.34亿户。“这意味着全国或有近1.4亿老人使用功能机或使用智能机但不上网，在互联网领域长期处于边缘状态。”中国人民大学人口与发展研究中心讲师李龙分析说。

长期以来，这两大类电子产品“适老化”并没有权威的标准。为此，电信终端产业协会、中国电子视像行业协会日前共同发布了《移动终端适老化技术要求》《移动终端适老化测试方法》《智能电视适老化设计技术要求》三项标准，对智能手机和电视的适老化设计做出了详细规定。“标准是现有智能终端产品适老化改造升级、新兴智能终端产品适老化设计研发的主要依据，也对智能终端产品市场检测认证具有参考意义。”李龙说。

手机屏幕的字体多大最适合老年人？应用图标多大方便寻找？在智能手机设计方面，《移动终端适老化技术要求》和《移动终端适老化测试方法》围绕屏幕显示、音频控制、屏幕触控交互、语音交互、远程辅助以及应急应用等方面做出多项技术要求。

遥控器的按键大小、电视机的清晰语音功能以及电视屏幕的色弱补偿等都被纳入“适老化”改造范围。《智能电视适老化设计技术要求》围绕电视机的辅助功能、交互方式以及遥控器制定了详细的生产标准。

更多服务场景和领域待开拓

事实上，在三项标准发布前，国务院办公厅在2020年就印发了《关于切实解决老年人运用智能技术困难实施方案的通知》，明确要求扩大适老化智能终端产品供给。如今，越来越多的智能终端制造企业加入到这场“适老化”改造行动中。

创维彩电研究院产品规划部部长江润表示，未来创维会考虑以软件升级的方式让部分创维电视产品具备适老化相关功能，今后会继续研发适老化相关功能。

OPPO推出了适老化产品，旗下的智能电视K9遥控器页面设计简单，仅保留了常用的换台、调声音、开关机等按键，方便老年人操作。

华为、小米、OPPO等手机厂商的产品都支持专为老年人设计的简易模式，字体、图标等元素被放大，手机桌面上的功能布局简单明了。

赛迪顾问电子信息产业研究中心高级分析师袁钰认为，除了电视、手机终端外，适老化产业还有更多待拓展的服务场景和领域。一是智能穿戴产品，利用智能手表、智能手环等终端实现安全保障、健康监测、预防提醒等功能。二是智能家居产品，适宜老年人生理特征的专用智能空调、操作便捷的智能厨卫产品、符合老年人习惯的智能音箱等发展前景广阔。三是智能医疗产品，针对老年人慢性病的智能血糖仪、智能呼吸机、智能雾化机等保健医疗产品将迎来快速发展。

扩大终端产品供给

智能终端适老化是民生工程，也是市场商机。数据显示，老年人口教育水平不断提升，初中及以上文化程度的老年人口在“十四五”时期将超过一半，老年人口成为越来越有能力共享数字时代发展成果的人群。业内认为，适老化智能产品服务的国内市场潜力巨大。人口老龄化是全球共同趋势，我国智能终端制造行业率先发展好适老化产品服务，下一步可以“走出去”，开拓国际市场。

“智能终端制造业应有超前布局思维，一方面要重视为适老化改造升级、设计研发配置人力、倾斜资源，加快形成相应的适老化认证体系、推广目录，扩大影响，开拓市场；另一方面要大力支持智慧助老相关行动，以更生动、更灵活的方式在老年人口中普及智能技术。”李龙表示，当前，适老化智能产品服务还是一片“蓝海”，随着我国人口老龄化进程加快，未来这个领域有很大潜力可挖。

“进一步挖掘适老化智能终端的潜力，要从自身和外延两个维度入手。”袁钰分析，自身方面，适老化智能终端将创新交互方式，面部识别、语音操控、手势控制等技术将快速发展，各类产品“长辈模式”开发、专用APP制作市场潜力巨大。外延方面，人工智能、大数据等新一代信息技术将迎来新发展机会，通过对不同用户精准画像，拓展新的商业模式。

除了智能终端制造企业扩大适老化产品供给，相关部门、社会组织、社区也要行动起来。工业和信息化部电子信息司司长乔跃山表示，下一步，工信部电子信息司将建立健全智能终端产品适老化标准体系，持续做好智能终端适老化工作。

中国银行保险监督管理委员会北京监管局关于换发《中华人民共和国金融许可证》的公告

下列机构经中国银行保险监督管理委员会北京监管局批准，换发《中华人民共和国金融许可证》，现予以公告：

厦门国际银行股份有限公司北京海淀桥支行

机构编码：B0025S211000002

许可证流水号：00800553

业务范围：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑和贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务；总行在银行业监督管理机构批准的业务范围内授权的业务。

批准日期：2010年04月22日

机构住所：北京市海淀区北四环西路58号1层104、105室及9楼902、903室

发证机关：中国银行保险监督管理委员会北京监管局

发证日期：2021年07月19日

以上信息可在中国银行保险监督管理委员会网站www.cbirc.gov.cn查询

中国银行保险监督管理委员会贵州监管局关于银行业金融机构终止营业的公告

下列机构经中国银行保险监督管理委员会贵州监管局批准予以终止营业，注销《中华人民共和国金融许可证》，现予以公告：

名称：中国银行股份有限公司凯里市环城西路支行

批准成立日期：1988年09月11日

住所：贵州省凯里市韶山南路6号

机构编码：B0003S352260003

许可证流水号：00670775

批准终止营业时间：2021年7月24日

中国银行保险监督管理委员会北京监管局关于颁发《中华人民共和国金融许可证》的公告

下列机构经中国银行保险监督管理委员会北京监管局批准，颁发《中华人民共和国金融许可证》。现予以公告：

上海银行股份有限公司北京丰台支行

简称：上海银行北京丰台支行

机构编码：B0139S211000016

许可证流水号：00800566

业务范围：许可该机构经营中国银行保险监督管理委员会依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务，经营范围以批准文件所列的为准。

批准成立日期：2021年07月16日

住所：北京市丰台区南四环西路186号三区5号楼1层02-03室、7层04室

发证机关：中国银行保险监督管理委员会北京监管局

发证日期：2021年07月22日

以上信息可在中国银行保险监督管理委员会网站www.cbirc.gov.cn查询

中国银行保险监督管理委员会北京监管局关于银行业金融机构终止营业的公告

下列机构经中国银行保险监督管理委员会北京监管局批准予以终止营业，注销《中华人民共和国金融许可证》，现予以公告：

终止营业：华夏银行股份有限公司北京平安支行

批准成立时间：1996年09月06日

住所：北京市西城区平安里西大街16号

机构编码：B0008S211000009

流水号：00068741

批复终止营业时间：2021年7月20日