

稳楼市需谨防市场过快上涨

房地产周评

从国家统计局公布的1月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况看,各线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比上涨或降幅收窄,环比下降城市个数减少。这表明,房地产市场正在从去年下半年以来的整体降温中出现一定止跌企稳态势。与此同时,城市间的分化明显,仍有一些城市无论是市场成交量还是成交价格均处于下行区间。应该明确,多地因城施策出台稳楼市调控政策,不能顶着稳楼市的帽子实施过度刺激,避免市场再出现浓厚炒作氛围。房地产调控措施要进一步提高精准性,更好满足刚需和改善性需求,谨防过度投机行为。

稳定房地产市场有必要性和紧迫性。房地产市场在去年下半年经历了一定下滑态势。个别房企出现经营危机,多城有土地流拍现象,各线城市均出现了不同程度的量价齐跌,市场预期有所变化。然而,房地产的支柱地位没有变,这一行业是国民经济的重要组成部分,对生产、投资、消费都有重要影响。同时,也关系到百姓安居、生活幸福。其规模大、链条长、牵扯面广,在国民经济、全社会固定资产投资、地方财政收入、金融机构贷款总额中都占有相当高的份额,对于经济金融稳定和风险防范具有重要的系统性影响。因

房地产调控政策应该把握好度,既积极又审慎。调控政策重在保障刚性住房需求,满足合理的改善性住房需求。加强对市场的监控和分析研判,提升调控的精准度,不仅“一城一策”,甚至可能需要“一区一策”或“一县一策”。

此,有必要稳定市场预期,促进房地产业良性循环和健康发展。

从去年底至今,政策暖风频吹,信贷环境逐步缓和,各地也采取稳楼市举措,对于止跌企稳起到积极作用。随着信贷供应紧张逐步缓解,去年曾出现的房贷积压排队的情况减少甚至消失,信贷环境更好满足支持了合理购房需求。同时,负有房地产调控主体责任的地方政府出台了购房补贴、契税减免、人才购房优惠、增加公积金贷款利率、降低二次公积金贷款首付等举措。连日来,又有一些地方传出在实际操作中降低首套房首付比例,下调购买首套房房贷利率等消息。

应该注意的是,在出台稳楼市调控政策时,尤须谨防政策的过度宽松再将房地产市场推向过快上涨的通道,重走过度依赖房地产的老路。房地产市场的发展须稳字当头,稳中求进。大涨和大

跌都不是稳,当前为了避免房地产市场过快下滑出台一些举措,目的不是再让市场通过暴涨来纾困,而是实现平稳健康发展。要谨防再出现地价脱缰、地王频现、资金过度违规入楼市、炒作房价等情形,那种看似繁荣的虚假狂欢终将给房地产市场和经济发展带来危害。特别是在一些供给已经出现过剩的三四线城市和县城,如果再形成不合理的房价过快上涨预期,而实际上缺乏产业和人口的支撑,只能让这些城市的房地产市场积累更大风险。

因此,房地产调控政策应该把握好度,既积极又审慎。毋庸置疑,“房住不炒”的定位会长期坚持,不能以市场情况变化为理由偏离“房住不炒”。调控政策重在保障刚性住房需求,满足合理的改善性住房需求。加强对市场的监控和分析研判,提升调控的精准度,不仅“一城一策”,甚至可能需要“一区一

策”或“一县一策”。避免经营性贷款违规入楼市,银行仍应严查购房首付款的资金来源。对于没有放松限购、限贷等政策的城市,仍继续执行好原有政策,避免出现表面限购,实际可通过补缴社保等方式获得购房资格等情况出现。出台人才优惠购房政策的城市应该严防“假人才、真炒房”。

从长远看,房地产市场的发展须积极探索新的发展模式,完善房地产长效机制建设仍要不断努力。从过去一年房地产市场的跌宕起伏以及房地产行业所处的历史阶段看,通过高杠杆、高周转、高负债实现过快增长的旧有模式已经走不通,需要探索新的发展模式。地方政府应不断转变思路,从城市更新、发展住房租赁、助力房企向城市高质量综合服务商转型等角度,推进房地产业发展繁荣。同时积极探索产业发展路径,逐步摆脱对土地财政的过度依赖,不断完善房地产长效机制建设,从土地、财税、金融、完善多层次供给等多个角度,促进房地产市场的长期平稳健康发展。



图为天津海关关员对泰达综保区的进料进行核验。 邓泽龙摄

“2021年,全国综合保税区以不到十万分之五的国土面积,实现全国七分之一的对外贸易进出口值,全年实现进出口值5.9万亿元。”在海关总署近日举行的新闻发布会上,海关总署自贸区和特殊区域发展司司长陈振冲说。

据统计,2021年全国综合保税区进出口值同比增长了23.8%,较同期全国外贸进出口增速高出了2.4个百分点,占同期全国外贸进出口值的15.1%,对我国外贸的贡献率达16.5%。截至目前,我国综合保税区数量达到155个,占现有海关特殊监管区域数量的比例达92.8%,已成为海关特殊监管区域绝对主力军。

位于江苏昆山综合保税区的世硕电子(昆山)有限公司,主要从事苹果手机及数字音频编码设备等电子信息产品的制造及维修业务。“在昆山海关的全程指导下,尤其是应用了‘智慧核销’功能后,企业的研发业务快速落地,维修业务持续放量,不断向‘微笑曲线’两端发展,形成增收又增利的良性循环。”该公司关务经理李苏说。

“综合保税区的优势在于保税、免税、退税等优惠政策,在支持保税维修、跨境电商网购保税、保税租赁贸易业务等新业态发展方面具有天然优势。”陈振冲表示。

据介绍,2021年,全国综合保税区内产业稳步升级,保税维修业务进出口值1856.7亿元,同比增长3.8%;跨境电商网购保税业务进出口值688.2亿元,同比增长9.9%;保税租赁贸易业务进出口值1121.2亿元,同比增长40.6%。新兴业态对综合保税区高质量发展的支撑作用不断提升,全国综合保税区的发展活力显著增强。

陈振冲说,今年综合保税区将进一步发挥保税、免税、退税等政策优势,制定相应的管理制度,推动外贸创新发展。海关将继续积极支持各类新业态在综合保税区先行先试,制定相应的管理制度,推动政策红利落地。

将于今年4月1日起正式实施的海关综合保税区管理办法,明确了综合保税区内企业可依法开展的业务范围,同时鼓励各地根据当地产业特色、资源优势,发展适合进入综合保税区的项目,布局符合综合保税区政策的优势产业。与此同时,据不完全统计,全国已有15个省级政府出台了促进综合保税区高质量发展的地方性政策措施,优化综合保税区营商环境效果明显,开发建设步伐加快。

目前,全国21个自贸试验区中已设立60个综合保税区,综合保税区在完善政策、拓展功能方面充分发挥了先行先试作用,改革创新氛围活跃,其中,选择性征收关税政策等就是优先在自贸试验区综合保税区内先行先试,再向全国其他综合保税区推广的。在国务院第一批14项复制推广自由贸易试验区改革试点经验中,海关特殊监管区域创新就占了6项。

对于如何继续推进综合保税区高水平开放高质量发展,陈振冲表示,将在严格新设综合保税区审核报批的基础上,推进海关特殊监管区域和自贸试验区统筹发展;进一步加强事中事后监管,压紧压实地方政府主体责任,指导各综合保税区因地制宜、体现特色、错位发展。

“同时还要做好综合保税区年度发展绩效评估工作,严格按照相关规定,对发展不理想的综合保税区按程序实施退出工作。”陈振冲强调说。

综保

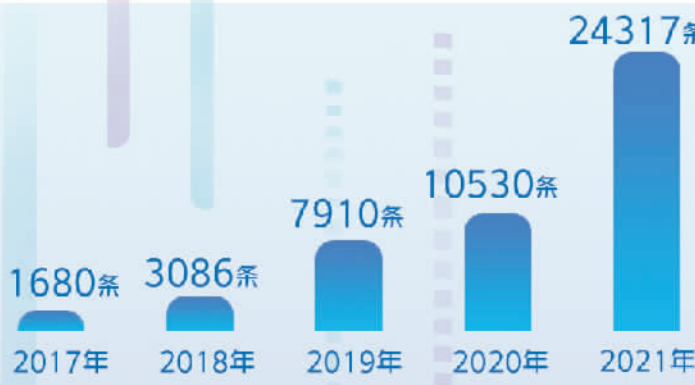
本报记者

顾阳

本版编辑 吉亚娇 美 编 高妍

在国内外主流互联网平台上, 2021年新发布的深度合成视频数量

较2017年增长10倍以上



数据来源:《深度合成十大趋势报告(2022)》

“深度合成”技术将规范发展

本报记者 李芃达

产业聚焦

2月8日,在北京冬奥会自由式滑雪女子大跳台决赛中,中国选手谷爱凌凭借最后一跳的出色发挥逆转夺冠,AI合成主播“小聪”用手语解说了这个激动人心的夺冠时刻。作为全球首个手语AI合成主播,“小聪”利用深度合成技术,为听障人士获取信息带来极大便利。

作为人工智能领域的新应用,深度合成技术以深度学习、虚拟现实为代表的生成合成类算法制作文本、图像、音频、视频,因较强娱乐性在社交媒体平台广受关注。相关研究显示,在国内外主流音视频网站、社交媒体平台上,2021年新发布的深度合成视频数量较2017年增长10倍以上。

但大规模普及也导致滥用案例频出。不久前,国家网信办公布《互联网信息服务深度合成管理规定(征求意见稿)》,对深度合成内容的用途、标记、使用范围以及滥用处罚作出具体规定。业内认为,管理新规的即将出台,意味着深度合成将迎来规范化发展关键期。

应用丰富 带动产业快速发展

清华大学人工智能研究院、国家工业信息安全发展研究中心等日前联合发布的《深度合成十大趋势报告(2022)》指出,2017年以来,深度合成内容被大量创作和传播,数量逐年高速增长。

技术不断成熟是深度合成内容快速增长的重要原因。自2017年开始,深度合成领域新发表论文数量和开源项目均以每年30%的速度增长。“研究论文持续增多,开源技术工具、大量代表性方法集中涌现,使得深度合成内容的效果更加逼真、制作更加高效。”北京瑞莱智慧科技有限公司CEO田天告诉记者,纵观计算机行业发展,开源项目已成为推动产业进步的强大力量,深度合成在开源社区中备受青睐,将继续推动该技术在产业中落地。

通过升级传统内容制作方法,深度合成在影视制作、广告营销、社交娱乐等领域应用不断丰富,包括AI合成主播、虚拟偶像、修复历史老照片等。2021年,虚拟偶像洛天依登上央视春晚,2022年,已经“出道”10年的她再次现身元宵晚会舞台。公开数据显示,2020年6月至2021年5月,共有32412位虚拟主播在哔哩哔哩开播,同比增长40%。

与此同时,越来越多的企业机构开始利用深度合成技术提供面向公众的产品和服务,涵盖图像、视频、音频、文本等多个领域。语音合成已经成为人机交互的重要一环,被应用于智能客服、语音导航、有声读物、语音助手等场景,多家企业机构已发布基于深度神经网络技术合成音频的商用开放平台,而以文本为形式的深度合成在新闻报道、诗文创作、聊天问答等方面显现出巨大的创作效率和潜力。



左图 观众在第四届世界声音博览会上体验虚拟人交互。 新华社记者 周 牧摄

下图 虚拟歌手洛天依在“相约北京”奥林匹克文化节演唱歌曲。 新华社记者 金良快摄

此外,“元宇宙”等新商业思维的提出也为深度合成提供更广阔的应用场景。“深度合成将重新定义虚拟数字化空间,从传播社会学意义上看,一个新的人类生存场景将以深度合成技术为基石展开。”清华大学新闻与传播学院常务副院长陈昌凤说。

风险加剧 检测技术持续更新

深度合成激发新形式内容创造的同时,也带来新威胁、新挑战。《深度合成十大趋势报告(2022)》分析认为,深度伪造影响新闻对真相的记录,对虚假信息高难度甄别也降低了事实核查的有效性。在社会重大突发事件上,深度合成技术可能被用于操作舆论意见,借助社交媒体,使虚假信息短时间内发酵。

随着负面风险日益加剧,以及合成质量不断提升,基于生物特征的传统鉴别方式越来越难以发挥作用。“目前对深度合成内容的自动化鉴别主要依靠人工智能技术完成。”浙江大学网络空间安全学院院长任奎介绍,训练人工智能模型需要大量真实和伪造数据,人脸和音频数据都是高度敏感的个人信息,难以获取,而伪造数据也包含各种不同方法合成的数据,都给构建自动化检测能力带来不小挑战。

新型伪造方法的层出不穷,加上检测算法存在结构性缺陷,反深度伪造检测技术面临“强对抗性”。田天解释说,这类似于“猫鼠游戏”,深度合成和检测在不断学习攻防过程中会自我进化,规避上一代对抗技术,因此检测技术需要持续更新与迭代优化。

目前学术界和产业界均已对反深伪检

测投入了大量研究,谷歌、微软等机构均推出深度合成视频认证的方法或产品。在国内,瑞莱智慧推出的深度伪造内容检测平台DeepReal,拥有工业级的检测性能和应对实网环境对抗变化的检测能力。“深度伪造检测面临持续的攻防和博弈,未来还需融合多模态内容的取证分析、基于数字水印的溯源技术等多方面能力,实现精准识别。”清华大学人工智能研究院基础理论研究中心主任朱军说。

构建多维度治理机制

近年来,针对深度合成技术恶意使用所带来的问题,世界各国纷纷出台管理法律法规,探索深度合成的治理路径。欧盟将深度合成纳入《通用数据保护条例(GDPR)》等现有法律框架管制,德国、新加坡、英国、韩国等国家,均有适用于深度合成技术相关犯罪案件审理的法律法规。

我国正积极探寻建设有效治理机制。自2019年11月起,先后出台的《网络音视频信息服务管理规定》《网络信息内容生态治理规定》《互联网信息服务算法推荐管理规定》等文件,均对生成合成类内容提出不同程度的监管要求。

中国工程院院士贺卫铨认为,治理深度合成不能搞“一刀切”,要持续发展技术,避免阻碍其正向应用与创新。其衍生出的安全问题需从源头解决,引导人工智能学术界、产业界不断加强技术研发,并扩展深度合成溯源、深度合成鉴定等方面的研究,防范伦理安全风险和合规风险。

引导深度合成技术良性发展,需探索多维度治理机制。中国社科院哲学所科技哲学研究室主任段伟文建议,加强对深度合成的技术、法律和伦理问题展开系统性前瞻性跨学科研究,对其可能出现的高风险应用场景采取有针对性的治理与监管。

中科院自动化所研究员曾毅则倡导产学研发展自律自治,他表示,在法律法规未形成体系化之前,产业界自身应强化理论先行意识,防范滥用、严禁恶用。

在对外经济贸易大学法学院副教授许可看来,社会层面应加大宣传普及力度,强化公民对深度合成等人工智能技术的认识,提高全社会防范意识。田天对此有相同看法,他认为深度伪造的本质问题是透明度不足,因此提高公众对深度合成技术的认知尤为重要,只有将门槛降低到所有受众能够在共同框架下认识、讨论、理解这个问题的时候,深度合成技术才能健康良性发展。

业内专家建议,各方应当落实好新的规范要求,在此前提下不断追求技术突破,开拓深度合成技术应用场景,形成对人工智能产业的带动效应。