

房地产周评

中介费下降提振住房消费

5G+IT

本报记者

李芃达

迈向

前不久,中国互联网络信息中心发布第52次《中国互联网络发展状况统计报告》显示,今年一、二季度,工业和信息化部发布了5G工厂、工业互联网园区、公共服务平台等218个工业互联网试点示范项目,打造一批应用实践样板,加快开展数字化转型。“5G+工业互联网”融合发展已进入快车道,工业企业、电信运营商等产业主体将共同开展项目建设,携手构建“5G+工业互联网”发展新格局。

“工业互联网行业持续提升端、网、边、云、用的产业供给水平,促进共性技术与个性技术整合创新,呈现较快发展态势。”中国互联网络协会副理事长毛伟介绍,截至6月,我国5G行业虚拟专网建设超过1.6万个;工业互联网标识解析体系覆盖31个省(区、市);具有一定影响力的工业互联网平台超过240家;国家工业互联网大数据中心体系基本建成。

中国信息通信研究院技术与标准研究所产业互联网研究部主任黄颖认为,当前,我国“5G+工业互联网”发展正处在由起步探索迈向深耕细作、规模化发展的关键阶段,融合应用不断走向深入,呈现出以下特点:首先,应用范围更广,已遴选形成装备制造、数字经济加速融合。我国“5G+工业互联网”发展已覆盖41个国民经济大类,根据赋能效果,复制推广能力等,已遴选形成装备制造、电子设备制造、钢铁、采矿、电力、石化化工、建材、港口、纺织、家电引领“5G+工业互联网”发展的10个重点行业。其次,应用程度更深,带动工业设备技术改造和转型升级。“5G+工业互联网”正由视频监控、物流管理等外围环节测试逐步向质量检测、辅助装配等生产制造核心环节延伸。5G技术助力打通工业网络信息技术和运营技术环节,典型应用场景覆盖人、机、料、法、环、测全环节,助力实现解放人力、赋智机器、升级物流、优化方法、改善环境等,不断促进工业企业提质增效。

“5G+工业互联网”快速发展得益于近年来一系列政策的大力支持。2020年12月,工业和信息化部印发《工业互联网创新发展行动计划(2021—2023年)》,提出要鼓励各地建设“5G+工业互联网”融合应用先导区,探索具有地区及产业特色的发展模式;2022年8月,《5G全连接工厂建设指南》印发,旨在进一步加快“5G+工业互联网”新技术新场景新模式向工业生产各领域各环节深度拓展,推进传统产业提质、降本、增效、绿色、安全发展;今年6月,《工业互联网专项工作组2023年工作计划》更是明确了发展目标:推动不少于3000家企业建设5G工厂,建成不少于300家5G工厂,打造30个试点标杆。

5G工厂是充分利用以5G为引领的新一代信息通信技术,叠加工业互联网新型基础设施,新建或改造产线、车间、工厂,形成生产单元广泛连接、数据要素充分利用、创新应用高效赋能的先进工厂。

在江苏南京,中兴通讯发挥既懂5G又懂制造的优势,对制造基地进行了5G全连接改造,应用机器人、机器视觉、“5G+数字孪生”等技术,实现从研发、生产、运营的全流程智能化贯通,通过一系列自动化生产线、立体仓库、自动化输送线等实现产品不落地、端到端的柔性化和自动化生产运输,大幅提升生产效率。

目前,中兴通讯的制造基地每月可生产基站(小站)7万台、服务器4万台,对比2020年,基站产品单位人时产出提升113%,服务器产品单位人时产出提升125%,物流周转效率提升50%,交货周期缩短了48%。同时,高性能的5G柔性自动化生产线使生产线换线时间缩短95%,5G产品研发周期缩短25%,并大幅降低生产成本和人力成本。

“5G工厂建设大力推动工业企业5G网络等基础设施建设,促进5G在生产辅助环节规模化部署,在核心环节深层次拓展,加速在工业各领域的应用创新。此外,5G使得工厂设备方便移动、数据方便采集,并实现了软件云化、应用智能化、生产柔性化等,加快企业数字化转型进程。通过在工厂内全面部署应用5G和工业互联网,企业提质、降本、增效、绿色、安全等各方面成效都有明显提升。”黄颖说。

本版编辑 陶 琦 美 编 王子莹

等城市近年来也陆续实行了双边收费。我国卖方支付中介费的比例从无到有,由低到高,处于持续增加趋势。

对于人们关心的向卖方收取一半中介服务费是否会转嫁到房价上,最终还是让买方买单的问题,应该说,能不能转嫁、能够转嫁多少,取决于二手房市场的供需状况。当前,很多市场都供大于求,已经是买方市场,不再像从前一样很多人抢一套房子,因此卖方很难将中介费用转嫁给买方。但不排除个别热点区域或热点项目会出现这种情况。供需双方反复进行价格博弈后,包括中介费用在内的整体住房价格会调整到供需双方均可接受的一个最终价格。

也应该看到,房地产经纪服务收费应由交易各方根据服务内容、服务质量,结合市场供求关系等因素协商确定,因此中介收费收取方案不会“一刀切”,具体费率和模式将由各城市、各企业根据实际情况自主决定。



□ 本报记者 王轶辰

中介服务费收取标准调整有望给市场带来积极影响,有助于降低刚

性、改善性需求家庭购房成本,有助于促进市场流通、提高交易效率,对提

升市场活跃度有积极作用。

期,各项支持政策都旨在积极促进市场企稳回升。中介机构降低中介费,有助于降低购房者成本,促进住房消费。在过去房价快速上涨阶段,大多数城市均是卖方市场,买方处于弱势地位,因此形成了买方承担全部中介费服务的格局。按照北京链家过去2.7%的收费标准,一套总价六七百万元的房子,买方常常需支付中介费10万元以上。一直以来,特别是在房价较高的大城市,购房者常常吐槽中介服务费用过高。如今供求关系发生变化,房价进入较为平稳的周期,一些城市在售房源大量增加,已经具有明显的买方市场特征。因此,适时调整中介服务费形式,由单边付费改为双边付费,有利于降低刚需客户和换房客户的佣金负担,促进住房消费和房屋流通。

中介服务费收取标准调整有望给市场

带来积极影响,有助于降低刚性、改善性需求家庭购房成本,有助于促进市场流通、提高交易效率,对提升市场活跃度有积极作用。房地产经纪机构对促进房屋交易、提高交易效率、保障交易安全具有重要作用。优化二手房交易服务费和收费模式将进一步保障交易公平,促进行业规范发展。

从实际经验看,双边付费是很多国家通行的做法,我国也有很多城市已经实施双边付费。过去想买房,只需给中介机构打个电话,登记相关信息后,中介服务人员会带着意向客户来看房子,今后卖方也要支付中介费,将会出现新的变化。国际上大部分国家的二手房交易都是由双方分摊中介费,或者由卖方支付所有中介费。在我国,很多城市已实行双边付费,成都、大连等城市实行双边收费达10年以上;广州、深圳、上海、重庆

产业聚焦

石墨产业转型精耕



图为黑龙江鸡西哈工高碳石墨材料有限公司生产车间。鸡西市立足石墨资源储量优势,做强石墨产业链条。新华社记者 张涛摄



光转动输出绿色电力,一台台测试中的无人驾驶卡车平稳行驶在矿区,智慧管控中心工作人员正用鼠标掌管大型设备生产运行……这是记者在五矿石墨鸡西加工产业基地看到的景象。

萝北县石墨资源极其丰富,辖区探明石墨远景资源量27.86亿吨矿石量。黑龙江省石墨产业协会原秘书长陈育群介绍,萝北石墨矿体赋存条件好,可直接露天开采,用物理方法能一次性直接产出含碳量98%以上的石墨精粉,国内很少见。特别是小鳞片石墨,非常适合锂离子电池负极材料生产。

跳出资源看资源,着眼于高新产业发展进行矿产资源勘查开发。早在2011年,王炯辉就提出“新技术矿产”概念,聚焦战略性新兴产业矿种,带领团队深入考察论证国内多个石墨产业集聚区,最终选定萝北云山石墨矿作为石墨产业发展资源地,探索产业高质量发展之路。

中国五矿进入鹤岗以来,高标准规划建设世界一流石墨产业链,通过将5G+工业互联网、云计算、大数据、自动化等技术手段运用到大型矿山建设中,打造了国内首家“5G+工业互联网”绿色低碳智能石墨矿山,被自然资源部评为国家绿色矿业发展示范区。通过不断延伸产业链,突破行业技术瓶颈,五矿石墨快速建成了全球单体最大的选矿项目和行业领先的球形项目,现已进入试车阶段,后端高纯石墨和负极材料项目也在快速建设中,世界一流的天然石墨产业基地正在加速形成。

王炯辉表示,我国石墨高端新材料制造和研发出现向资源地靠拢的趋势,五矿正在全力打造涵盖石墨资源勘查开采、石墨精粉、球形石墨及负极材料的“资源+产能+技术+新材料”一体化产业链。

在龙头企业吸引带动下,一个个项目落地鹤岗,形成了多条石墨深加工链条。从几千元1吨的石墨精粉到几百元1克的石墨

烯,从高纯石墨到汽车动力电池,目前鹤岗市共有石墨企业37家,形成年开采矿石600万吨、生产石墨精粉及深加工产品逾百万吨的产能。石墨产业成为鹤岗第二大产业。

黑龙江省工业和信息化厅一级巡视员王雁江表示,鹤岗通过持续加强石墨园区基础设施建设,快速聚集上下游配套企业,一批石墨产业项目相继开工建设,现已成为全球最大的晶质石墨生产基地。

开展关键技术攻关

在“双碳”目标下,人造石墨高能耗等问题凸显,我国负极材料市场将迎来新的发展周期。天然石墨由于具备无需石墨化、产业链供应链安全稳定等优点,在各种应用领域的渗透率有望逐步提升。

天然石墨负极材料是鳞片石墨经球化、提纯、包覆碳化等一系列改性处理后制备的,其膨胀、循环、倍率等性能略低于人造石墨负极材料。现阶段,我国天然石墨负极材料主要应用于3C及小动力电子产品,而日本、韩国等国家和地区的负极材料企业,对天然石墨负极材料进行了大量研发,动力电池市场中天然石墨负极材料占比已达50%以上。

王炯辉坦言,当前我国天然石墨产业发展仍面临许多共性关键技术难题,产品难以满足我国战略性新兴产业发展需求,尤其是一些高端产品生产和核心技术仍被少数发达国家垄断。特别是在动力电池领域,由于苛刻的使用环境,对负极材料的比容量、一致性、倍率、低温性能等要求很高,天然石墨仍有很多技术难题需要攻克。

因此,如何针对性地开发比容量、倍率、寿命、成本等优势突出且其他性能并不弱的天然石墨负极材料,成为当前天然石墨产业亟需攻克的“卡脖子”关键点。

为破解制约天然石墨产业发展的瓶颈,

迎来快速发展期

石墨是现代工业发展不可或缺的重要战略资源,不仅应用于耐火材料、电极电刷、铅笔、铸造、密封、润滑等传统工业领域,更是高端装备制造、新能源、新材料等战略性新兴产业及核能领域的关键资源,被誉为“21世纪支撑高新技术发展的战略资源”。

随着技术发展和应用领域不断拓展,石墨资源战略地位越来越受重视。2010年,欧盟将石墨列为14种紧缺矿产之一;2013年,美国将石墨列为难以获得的战略性矿产之一;2016年,我国将晶质石墨列入战略性新兴产业目录。

我国是少数几个石墨资源种类齐全的国家之一,总保有量长期位居世界前列,其中晶质石墨资源量约2.6亿吨。目前,我国已形成六大石墨生产加工基地,产量占全国80%以上,其中晶质石墨主要产地有黑龙江鸡西、萝北,山东平度,内蒙古兴和等。

据了解,2017年石墨在耐火材料、铸造等低端消费领域的消费量占比75%左右,在新能源汽车、电子信息等高科技行业的高端市场消费量占比25%左右。随着科技发展和新能源汽车市场需求激增,高端市场石墨消费量正逐步增加,目前仅新能源汽车领域就已超50%,成为石墨第一大消费领域。石墨成为保障新能源汽车产业链稳定、提升核心竞争力的重要原材料之一。

中国工程院院士吴锋指出,锂离子电池是石墨最重要的应用领域之一,天然石墨在其中发挥了十分重要的作用。由于人造石墨源自化石能源,其生产过程中能耗、排放等问题日益凸显,天然石墨在“碳达峰碳中和”目标及“能耗双控”背景下,具有显著资源优势和符合绿色、低碳、可持续发展理念,作为一种新型低成本的负极材料将迎来快速发展期。

国家重点研发计划石墨专项负责人、中国五矿集团(黑龙江)石墨产业有限公司董事长王炯辉表示,伴随制约我国天然石墨产业发展的关键共性技术被不断突破,未来天然石墨的市场需求将会持续增加。科学利用和保护天然石墨资源,开发深加工技术和发展高端产品将成为石墨产业发展的必然趋势,推动石墨产业高质量发展已是必由之路。

探索一体化产业链

一辆辆运载矿石的电动卡车在换电站有序快速完成电能补给,一块块光伏板随日

五矿石墨联合行业院士专家团队、头部企业和科研院所,共同围绕石墨资源高质化利用开展“卡脖子”关键技术攻关。如今,成果已经初步显现。王炯辉介绍了几项自主创新的关键技术,包括天然石墨新型球化工艺、设备关键技术突破,石墨固废新材料开发,高纯石墨制备新工艺研究以及天然石墨基负极材料技术研发等创新成果。其中,新型球化工艺技术装备显著提升了石墨球化效率,将大幅降低锂电池负极材料成本。

吴锋表示,他所在的北京理工大学科研团队正与五矿石墨研发团队围绕天然石墨基负极材料在储能电池体系中的应用,共同探索和研发性能突出的天然石墨锂离子电池负极材料、新型钠离子电池负极材料等方面的前沿技术,将为推动我国未来储能电池体系应用和可再生能源发展奠定良好基础。



600余家企业亮相苏工展

日前,苏州国际工业智进展览会在江苏苏州国际博览中心举行,吸引了众多业内人士及参观者前来。此次展会以“数字制造、智享未来”为主题,汇聚了600多家国内外企业。

张 锋摄(中经视觉)