

房地产周评

建“好房子”应成为自觉选择

你心目中的“好房子”是什么样的呢？近日，在中国建筑科技展上，集中展出了167项数字化、工业化、智能化发展的新成果、新技术和新应用。其中，新建“好房子”和旧改“好房子”样板间，让我们对“好房子”有了更直观的感受。

“好房子”离不开标准引领。到底什么样的房子算是“好房子”，“好房子”该怎么建？于2023年2月1日起开始实施的新版《住宅性能评定标准》，相比旧版新增了适老化、建筑新技术、新产品等内容，优化了评价方法，为“好房子”建设发挥技术标准的引导作用。

规划和住宅建筑提出高品质设计要求。未来，应该加快完善“好房子”标准体系，全面提高设计、材料、建造、设备以及无障碍、适老化、智能化等标准。

“好房子”离不开技术赋能。“好房子”需要好材料。新材料的研发应用，绿色建材的大力发展，有助于提升建筑材料的保温、隔热、防水、环保等性能。“好房子”需要好建造。应该推广好绿色建造、零碳建造等新型建造方式，像造好汽车一样造出“好房子”。

建好“新房子”，也要把老房子改造成“好房子”。老房改造有很多潜力可挖。一项调查显示，人们对住房问题改善的需求中，隔音排在第一，卫生间异味儿排在第二，第三是渗漏和开裂。此外，一些房屋仍存在沉降、门窗不严、偷工减料、以次充好等质量问题。还有

很多住房存在配套设施不全，尤其是“一老一少”设施不足问题。同时，在缺少电梯以及智慧化管理程度低，不适应年轻人需求等方面也有很大改善空间。将这些小问题解决好，老房子就会逐步变成“好房子”。

“好房子”不仅满足人们的居住需求，对于扩内需、稳增长也将发挥重要作用。“好房子”是系统工程，是应用场景，是新产业，有可能成为一个新赛道。“好房子”可以成为一个大的智能终端，通过现代科技手段实现家居设备的智能化、自动化和网络化，为居住者提供舒适、安全、便利的生活环境。利用新材料和新技术，可以实现室内户型可变。装配式建筑不仅能够确保更高精度和质量控制，也能减少墙体开裂、渗漏等质量问题。室内装修可以实现模块化生产，在工厂里先完成，再到现场组装。建筑机器人正进入工地，实现精细化测量和施工。“好房子”为科技创新和产业发展留出了广阔天地。

“好房子”应该成为设计者、建造者们的

自觉选择。过去，在住房供不应求的阶段，很多商品住房是不愁卖的。当前，我国城镇人均住房超过一套，总体上不再短缺。居民住房需求从“有没有”转向“好不好”，对“好房子”的需求更旺盛。进入新阶段，对于开发商而言，只有为群众提供“好房子”、好服务，才能有发展、有未来。当房地产市场转变成买方市场，开发商之间的竞争越发激烈，唯有给消费者提供“好房子”，提升商品住房的品质、质量和服务，市场才会买单。设计者、建造者应该主动适应未来发展方向，求新求变，占据产业转型先机。

“好房子”建设让居住生活更美好，也将成为产业发展的新引擎。



本报记者 杨忠阳

产业聚焦

汽车电动化智能化趋势不会改变

11月24日，主题为“新科技 新生活”的第二十二届广州国际车展落下帷幕。本届车展汇聚了超80家中外汽车品牌，共展出1171辆汽车，其中78款为全球首发，新能源汽车512辆。无论是参展车辆数量，还是新能源车占比均创出新高。



增混跃居主流

与前些年新能源汽车主打纯电不同，今年各大车企加大了对增程、插混车型的推出。广汽埃安旗下高端品牌昊铂HL全球首发。广汽埃安总经理古惠南表示，2025年公司投放增程、插混等多款产品，使之成为继纯电之后的“第二增长曲线”。

阿维塔11双动力亮相广州车展，并开启预售。阿维塔科技副总裁雅军称：“阿维塔将开启全系增程布局的新里程，阿维塔也将成为唯一一个全系提供增程和纯电双动力选择的高端品牌。”

问界发布了新一代超级增程系统。赛力斯汽车总裁何利扬介绍，该系统基于“赛翼(C2E)增程架构”与“RoboREX智能控制技术”打造，实现静谧无感、高集成、高效率三大行业领先优势。

小鹏汽车则展示了小鹏鲲鹏超级电动力体系。鲲鹏代表超级增程系统，鹏代表纯电体系。“在AI的赋能下，小鹏鲲鹏超级电动力体系可实现‘一车双能’，纯电续航达430公里，综合续航里程超1400公里。”小鹏汽车董事长、CEO何小鹏解释，入局增程赛道，能够帮助车企更好地适应海外市场的不同状况。

3年前，业内还在探讨“增程是不是落后技术”“插混是不是过渡产品”，如今增程、插混不仅未走到尽头，反而集中爆发，跃居新能源主流路线之一。中国汽车工业协会数据显示，今年前10个月，纯电动车型销量为583万辆，同比增长13%。包括增程在内的插混车型销量为391.5万辆，同比增长85%。“今年我国新能源汽车市场的增长，主要来源于增混车型推动。”中汽协副秘书长陈士华说。

智驾方兴未艾

本届广州车展，无论新势力还是传统车

企，都在通过不同方式展示自己的智能化能力以及未来智能化布局。

长安汽车把本届广州车展新品发布改为科技早茶会，分享最新的智能化落地成果，尤其是长安智驾、天枢大模型、飞行汽车与人形机器人等技术布局与未来规划。

新势力中，无论是第一次参加广州车展的小米，还是没有新车发布的蔚来、理想、小鹏，都不忘宣传自家的智驾技术。小米创始人雷军在车展举办的前一天，直播展示了小米SU7的车位到车位智驾功能。极氪则在车展上首发全栈自研浩瀚智驾2.0面向高阶智驾的端到端Plus架构，在端到端大模型上，引入极氪首创的数字先觉网络。

“当前汽车智能化功能渗透率持续提升，智驾和智舱将成为推动汽车零部件增长的驱动力，用户对智能化功能的认可度越来越高。”中国汽车百人会副理事长兼秘书长张永伟表示，算力、算法、芯片，是下一步汽车企业投入的重点，也是实现竞争力迁移的战略支点。不过，由于这些新领域是传统汽车行业不擅长的，因此需要消费电子和通讯等跨界力量加入。

除了在鸿蒙智行展台，首次把问界、智界、享界、尊界“四界”家族齐聚，华为的热烈还贯穿着各个场馆，包括阿维塔、长安深蓝、岚图、方程豹、奥迪、广汽等多个品牌，均搭载了华为ADS智驾方案。

“目前，国内市场L2及以上智能驾驶装机比例已达50%左右。截至2024年8月，我

国已累计发放自动驾驶汽车测试号牌1.6万张，开放了长达3.2万公里的公共测试道路。”中国国际贸易促进委员会汽车行业分会会长王侠认为，AI大模型上车给智能化技术带来了新的可能性，混动技术、固态电池、氢燃料电池技术的不断突破，也给电动化、智能化带来新的可能性，甚至带来技术路线的调整，技术的比拼依然是汽车“下半场”的主旋律。

上汽奥迪合资多年一直声量微弱，本届广州车展展示出电动化转型决心之坚定。奥迪·上汽合作项目CEO宋斐明表示：“未来3年内，奥迪将推出3款全新车型，首款车型预计在2025年上市。”

宝马集团亮相广州车展，展示了在智能化变革中的创新进展：宝马智能驾驶技术研发加速，“车路云一体化”V2X技术于明年1月“上车”全新BMW 5系，提速高阶智驾抢占先机；智能座舱持续进行本土研发，最新BMW操作系统70%由中国团队研发，专为中国消费者定制。宝马集团大中华区总裁兼首席执行官高翔表示，“未来宝马将继续加大研发投入，携手中国创新力量，反哺全球”。

广汽丰田执行副总经理文大力表示：“在合资2.0体制下，广汽丰田开启‘聚变2030’，跃迁‘科技广丰’，再次向年产销百万挑战，将成为智电时代头部品牌。”

东风日产发布“GLOCAL”模式下最新智能技术成果，正式亮相新能源架构下首款纯电车型N7。“此前我们在新能源转型方面慢

了半拍。”东风有限公司副总裁、东风日产乘用车公司副总经理周峰坦言，为了赶上产业电动化和智能化变革步伐，未来东风日产新车广泛采用自研架构。“我们将加大向新能源及智能化领域的转型投入，研发中心将从此前2000人规模在3年内完成翻倍，研发资金投入不少于100亿元。”周峰说。

淘汰不断加剧

尽管价格战从去年年初就打开，反对声音从未停息，但价格战的硝烟仍弥漫到了本届广州车展上。此次上汽大众在车展上推出了一款燃油中大型MPV车型威然，起售价为19.99万元，较老款威然下降近9万元；北汽极狐新阿尔法T5终端起售价为12.38万元，较指导价下调3.2万元；凯迪拉克则在车展首日，宣布当天上市的XT6限时一口价34.99万元起，较44.99万元的官方指导价直降10万元。

价格战叠加电动化与智能化产业变革，不断加剧着淘汰赛。与上届广州车展相比，今年捷尼赛思、捷豹路虎、雪佛兰、斯巴鲁、极星、捷达、高合、启辰、合创、大运等厂商，以及劳斯莱斯、飞凡、远航、赛力斯旗下的蓝电等品牌已不见踪影。

在国家政策鼓励下，10年前大量产业和财务资本涌入新能源汽车赛道，中国出现新一轮“造车潮”。“巅峰时期，中国曾有300多家企业排队申请造车资质，60多家造车新势力发布新能源战略。”何小鹏说，现在只剩下10多家造车新势力有销量，且大多数年销量并不高。“小鹏汽车熬过了第一个十年的海选赛。”在他看来，真正残酷的淘汰赛现在刚刚打响，那些达不成年销量100万辆的品牌，都难以成为最后胜者。

“2014年，我国新能源汽车销量不到10万辆，渗透率仅为0.32%；今年前10个月接近40%，乘用车单月甚至超过50%。正是众多新能源车企的崛起和新能源汽车渗透率的提升，摊薄了总销量。”王侠表示，和燃油汽车一样，新能源汽车同样需要经济规模。从这个角度看，激烈的市场竞争和淘汰赛还在加剧，国内汽车产业集中度重回上升通道还需时日。但电动化与智能化变革的大趋势是确定的，不确定的是速度、节奏、周期和格局的变化。

近期，全球牛肉供给趋紧，巴西、美国、加拿大等国家牛肉价格保持上涨态势。同时，国内牛肉市场仍面临价格走低、养殖户深陷亏损、产业发展承压的严峻形势。国际“牛市”对国内市场有何影响？

国际市场牛肉供应紧张，主要出口国牛肉价格呈现普涨行情。截至2024年10月，国际市场牛肉价格指数较1月份上升了12.4%。主要出口国家活牛和牛肉价格都有不同程度的上涨。前10个月，澳大利亚出口到美国的牛肉平均离岸价为6.23美元/公斤，比上年增加12.6%；美国10月份去骨牛肉价格同比上涨21.1%，美国出口牛肉平均离岸价为9.41美元/公斤，同比上涨7.6%，为近年来最高。

“国际市场牛肉价格‘牛气十足’，是主产国牛肉供需趋紧、牛肉贸易需求持续增加、全球牛肉产量预计下降等多种因素叠加影响的结果，未来全球贸易政策不确定性也为牛肉价格增添了一股‘牛劲’。”中国农科院农业信息研究所助理研究员朱聪表示，美国、澳大利亚、巴西等主产国牛肉供需关系都趋于紧张，是国际市场牛肉价格持续上涨的源头。牛肉贸易需求强劲，是国际市场牛肉价格不断走高的重要拉动因素。2025年全球牛肉产量可能下降，是催化国际市场牛肉价格上涨行情的重要预期。此外，未来全球贸易政策的不确定性，是国际市场牛肉价格上涨的“风险溢价”。

中国农科院农业经济研究所研究员杨春说，当前，国际市场上，美国、加拿大等国的牛肉价格持续保持上涨态势，巴西牛肉价格自2024年6月份以来连续5个月上涨，累计涨幅达29.2%。短期来看，2024年全球牛肉产量将基本稳定，增产国巴西、中国、印度、澳大利亚的牛肉产量增幅被减产国美国、阿根廷、加拿大、欧盟牛肉产量增幅所抵消。中长期来看，牛肉生产大国巴西、中国可能存在生产趋势逆转的情况，由当前的增产国转变为减产国，进一步加剧全球牛肉生产供应紧张趋势。因此，国际牛肉市场很可能呈现“长牛”走势。

中国农科院农产品加工研究所研究员司智陟介绍，全球主要牛肉生产国的活牛供应量均在缩减，牛肉供给长期处于紧张状况。巴西、墨西哥干旱，巴西、阿根廷、乌拉圭等国正在收紧出口，美国牛肉供应量减少，美国国内牛肉产量预计将比2023年减少约3%，达到2017年以来的最低水平，牛肉出口预计将同比下降8.3%。2025年全球牛肉产量预计下降。与此同时，全球牛肉需求却在持续上升，可能会带动全球牛肉价格的阶段性上涨。

司智陟认为，国际市场牛肉价格上涨对国内市场的传导影响将逐步显现。一是直接影响牛肉进口需求。牛肉进口价格上涨，将导致进口成本上升。为保持盈利，进口商将减少进口量或延迟进口。近期我国牛肉进口数据发生变化，进口量价环比、同比均下降。二是影响进口商的心理预期。面对国际市场牛肉价格上涨，进口商在销售时要么需要提高售价，要么不得不接受较低的利润率，不少进口商开始趋于谨慎，多持观望态度。三是提振消费者对国产牛肉的信心。国内外牛肉价差收窄，消费者会更倾向于选择更新鲜的国产牛肉，餐饮企业也会减少对进口牛肉的采购，有助于提升国产牛肉的市场份额。

专家表示，国际“牛市”将助推国内“牛市”的到来。我国牛肉产需常年存在缺口，需要通过适当进口更好满足国内市场需要，但前期低价牛肉的进口，也对国内牛肉市场平稳运行产生了较大冲击。今年前三季度，全国牛肉产量532万吨，同比增长4.6%。同时，前三季度牛肉进口量210万吨，同比增长3.3%，相当于同期国内产量的近四成，而进口牛肉均价折合人民币不到每公斤35元，远低于国内产牛肉价格，成为导致国内牛肉市场持续低迷的主要因素。在全球牛肉供给趋紧和价格普遍上涨的背景下，进口牛肉比价优势虽仍存在，但价差将明显收窄，进口量也将有所下降。再加上国内对部分低效肉牛产能的调减，以及下游消费的持续回暖，预计牛肉市场将加快走出当前低谷，牛肉价格有望企稳回升并进入新一轮“牛市”。

本版编辑 吉亚桥 美 编 倪梦婷

山东省东营市利津县凤凰城街道 智慧农业助农业产业化水平提升 2024年11月20日，位于山东省东营市利津县凤凰城街道的凯盛浩丰(利津)现代智慧农业示范园(以下简称“示范园”)迎来了“一颗大”(专注水果番茄领域的品牌)樱桃番茄的定植工作。...

山东省青岛市城阳区 探索推进社区书院建设 山东省青岛市城阳区将社区书院建设作为凝聚群众思想共识、优化公共服务体系的重要抓手，立足“建、育、融、延”四字诀，打造集精神传承、学术研究、文化教育、孵化培育等于一体的基层宣讲思想文化新阵地。...

山东省东营市河口区 激活社区治理新潜能 “红领”课堂获家长点赞，“护教园”解决看护难题、健康义诊当好群众服务员……2024年以来，山东省东营市河口区河口街道深入推进居住地党员作用发挥，积极组织开展党员融入社区治理服务中，形成了党群联动促基层善治的良好局面。...

浙江省湖州市南浔区 第七届“浔英杯”双创大赛决赛成功举办 2024年11月18日，湖州南浔“浔英杯”第七届高层次人才创新创业大赛决赛在浙江省湖州市南浔区成功举办。本届大赛自今年4月启动以来，共举办上海、武汉、深圳、西安、苏州等7场分站赛、2场海外赛。...