

# 超70城推出商品房“以旧换新”，首批成功案例正在落地

●新华社记者 赵瑞希 翟濯 邓华宁

据不完全统计，全国已有超70城推出商品房“以旧换新”。记者近日走访深圳、郑州、南京等地房地产市场了解到，各地商品房“以旧换新”主要采取国企收购、市场联动、税费补贴三种模式。伴随各地一揽子政策的加速推进，首批实现“以旧换新”的案例正在落地，消费者的反应比预想的要好，二手房和新房市场交易活跃度均有提升。

## 国企收购：咨询和意向登记均超预期

记者在郑州、南京等地了解到，市民对国企收购旧房的反应比预想的要好。旧房在国资收购后将用于租赁，一些还将纳入保障性租赁住房，成为政府筹集保障性租赁住房的一种方式。

郑州4月20日开始实施“以旧换新”政策，5月10日完成了国企收购旧房的试点，进入全面铺开阶段，计划全年完成5000套；南京4月27日开展国企收购“以旧换新”，首批试点2000套。

“报名参加‘以旧换新’后，10天不到就有第三方评估机构来评估了。”郑州市民刘女士说。负责收购旧房的郑州城发安居有限公司和南京安居建设集团有限责任公司公布的数据显示，咨询和意向登记均超预期。

参与“以旧换新”的意愿强烈，但很多市民也表达了对房屋价值评估是否公允的担心。

针对这种担忧，南京从信用好、业务强的评估机构库中随机抽取3家，取排序中间的评估值作为存量住房的最终收购价格。“市民可以根据评估价格决定是否接受下一步交易。”南京安居建设集团有限责任公司副总经理王胡浩说。

收来的二手房用来做什么？南京计划将收购过来的二手房用作租赁住房，对外租赁运营；江苏太仓国企回收的旧房，用于保障性租赁住房 and 人才公寓房源。

收购资金从哪来？江苏太仓国企与银行合作

搭建总规模20亿元的“资金池”，郑州目前有包括工行、建行在内的多家银行对收购旧房的国金融资表达了支持。

郑州市住宅与房地产业协会会长叶琦认为，国资收购模式适用于常住人口持续增长的城市，同时对国资平台的运营能力也有一定的要求。

## 市场联动：订金可退缓解市民后顾之忧

记者了解到，以往购买新房预交的是定金，如果交定金的一方违约了，无法收回。而此次以深圳为代表的市场联动模式把不可退的定金改为可退的订金，降低居民换房的风险，对于改善性需求释放有积极作用。

2024年5月，深圳开展“以旧换新”的楼盘绿景白石洲迎来了实际成交案例。

刘先生得知“以旧换新”新房订金可退的消息后，联系中介机构乐有家，支付了绿景白石洲的一套110平方米、总价1000多万元的三房房源订金。两周后，他位于南山的54平方米旧房通过乐有家售出，成交价400万元左右，足以支付新房首付。

深圳“以旧换新”鼓励房地产开发企业和中介机构，与计划出售二手商品住房并购买新建商品住房的购房居民签署涉及“解约保护期”的协议。若旧房未能在约定期限内售出，开发企业和换房人按约定解除协议并无条件退款。

据深圳市房地产中介协会数据，截至5月24日，参与“以旧换新”的开发项目已从首批13个增加至63个，参与的房地产经纪品牌从首批21家增至34个，覆盖全市1200余家经纪机构。消费者共咨询15144人次，其中转化成带看2604人次，通过活动签订新房订金协议61套。

“关键在于旧房能不能卖得出去。”广东省城院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉说，“以旧换新”能否换成，与换房者的让利力度和居民就业、

收入预期改善情况直接相关。

## 税费补贴：换房人节省交易成本

今年4月，江苏太仓市民陈丽斌通过“以旧换新”换房省了近10万元的税费。

陈丽斌的老房子129平方米，评估价是283万元，换购的新房是太仓鼎盛华庭项目143平方米的户型，总价约362万元。新旧房屋款差79万元，全部采用按揭贷款，不用交中介费，新房契税1.5%全免，算下来税费节省近10万元。

记者从太仓市住建局获悉，太仓市今年对住房卖旧买新实施契税补贴，在2024年1月1日至2024年12月31日期间出售自有住房，并在出售后3个月内，3至6个月内，6至12个月内购置新建商品住房的购房家庭，分别给予新房契税缴纳比例100%、80%、50%的购房补贴。

截至2024年4月底，江苏太仓商品房“以旧换新”已累计成交新房235套，新房销售额约8.02亿元；置换存量房271套，收购金额约4.24亿元。

深圳市住房公积金管理中心为市民免费提供二手房跨行“带押过户”资金监管服务，助力解决房屋交易过程中跨行交易“过桥”资金成本高、还贷资金筹措难、售房交易周期长等问题。

除了政府补贴减免税费外，房地产开发企业和中介机构也推出购房价款、佣金等专属优惠方案。以深圳为例，目前二手房交易业主佣金点数一般是1.2%至1.5%。乐有家表示，给深圳“以旧换新”业主7至8折的佣金专属折扣，具体根据不同房源标的确定。

记者了解到，各地还在根据市民反馈意见，持续对“以旧换新”政策进行调整和完善。业内人士认为，“以旧换新”可以推动商品房市场去库存，加快保障性住房供给。叠加不断落地的各类政策，其作用将不断显现。（新华社北京5月28日电）

中检测出人体的关键节点。这些关节通常包括肩膀、肘部、手腕、臀部、膝盖、脚踝等等。通过分析人的身体姿态和动作，评估关节灵活度等指标，最终生成详细的体测报告，为健身活动提供更为科学的参考。

“体育用品制造业在服务化、智能化、数字化方面，其实都存在着巨大的机会和空间，尤其是叠加现在的AI技术，科学健身、科学指导、科学运动的门槛进一步降低。”中国体育用品业联合会副主席兼秘书长罗杰说。

中央财经大学体育经济研究中心主任王裕雄表示：“科技的发展让人们的运动更加科学、更加精确、更加便捷、也更加有趣了。有趣，让人们能够把运动坚持下去；便捷，让人们能够打破‘时空约束’，以更低的成本获得更好的服务；科学和精确，让人们能够更有效地获得健康的体魄，所以科技的发展能够很好地解决妨碍人民群众健身的痛点。未来的体育用品业，可能将越来越数字化、终端化，而这样的数字化和终端化将会推动制造业服务化，最终重塑体育服务业，形成一个新的体育产业生态体系。”（据新华社）

# 专属“配速员”、AI私教、汗液分析

——“精准”的健身器材更懂你

●新华社记者 林德韧 李丽 陈地 高萌

来成都参加2024（第41届）中国国际体育用品博览会（以下简称“体博会”），重庆护力特体育用品有限公司总经理杨杰带来了几款新产品：乳酸测定仪、血红蛋白分析仪、汗液分析仪、筋膜声波修复仪……

几款设备分别从不同层面，对人在健身过程中的指标进行更精准的测量，从而帮助健身者更好地进行健身。

“汗液分析可以更好地检测身体的水分流失、微量元素流失情况，这些数据在马拉松、登山、冬季运动等运动中很有帮助，可以提醒健身者更科学地进行补水。科技在体育训练中确实发挥着越来越大的作用，同样的两个小时训练，如果运用这些科技助力

手段，可以达到3-4个小时的训练效果。”杨杰说。

本届体博会上，主打“高精度”“多功能”“智能化”特性的健身产品为数不少，在数字技术日新月异的当下，大众的健身方式也在不断地发生着变化。人工智能的发展让智能助手、云健身、运动数据监测成为可能，人的运动，也因为有了更多科技手段的辅助而变得更加科学和精确。

“您当前的实时心率未达最佳心率区间，已为您调整运动速度”“请在跑步机上以3公里每小时的速度慢走2分钟”……

体博会上，舒华体育发布的运动处方跑步机——I5智能家用跑步机吸引了不少观众驻足观看。这款跑步

机植入了运动处方算法，可以针对不同的用户进行运动能力测试，从而为不同人生成个性化的运动处方。在运动过程中，跑步机可以对跑者的心率进行实时监测，并根据监测的数据调整速度、坡度，从而使用户在运动强度上保持在最佳的区间状态，可以被称作健身者的专属“配速员”。

展商迈巴赫将健身器材数据监测功能同手机操作打通，借助于物联网技术，形成了多个端口互通的服务模式，实时监测健身人群的燃脂情况，制定科学有效的健康管理模式。

体博会上，英派斯公司带来了一款体测机。英派斯董事长刘洪涛介绍，这款机器使用了先进的神经网络技术，通过深度学习算法，从图像

中检测出人体的关键节点。这些关节通常包括肩膀、肘部、手腕、臀部、膝盖、脚踝等等。通过分析人的身体姿态和动作，评估关节灵活度等指标，最终生成详细的体测报告，为健身活动提供更为科学的参考。

“体育用品制造业在服务化、智能化、数字化方面，其实都存在着巨大的机会和空间，尤其是叠加现在的AI技术，科学健身、科学指导、科学运动的门槛进一步降低。”中国体育用品业联合会副主席兼秘书长罗杰说。

中央财经大学体育经济研究中心主任王裕雄表示：“科技的发展让人们的运动更加科学、更加精确、更加便捷、也更加有趣了。有趣，让人们能够把运动坚持下去；便捷，让人们能够打破‘时空约束’，以更低的成本获得更好的服务；科学和精确，让人们能够更有效地获得健康的体魄，所以科技的发展能够很好地解决妨碍人民群众健身的痛点。未来的体育用品业，可能将越来越数字化、终端化，而这样的数字化和终端化将会推动制造业服务化，最终重塑体育服务业，形成一个新的体育产业生态体系。”（据新华社）

随着人工智能大语言模型的不断迭代，其在类人智能方面取得了不少亮眼进展——会解读心理、察言观色，进行多轮实时语音对话，甚至还掌握了人类的欺骗、奉承等手段……这是否意味着我们距离实现通用人工智能已不再遥远？当人工智能“进化”得“更像人”，又会给人类社会带来哪些潜在风险？

## 察言观色，接近真人

对他人的心理状态进行解读的能力是人类社交的关键。近日发表在《自然·人类行为》杂志上的新研究发现，有的大语言模型在评估解读他人心理状态的测试中与真人表现相当，甚至在识别讽刺和暗示等测试项目中的表现胜过一些人。

解读和推断他人心理状态的能力被称为“心智理论”，是人类社交互动的核心能力，涉及沟通、共情和社会决策等。德国汉堡-埃彭多夫大学医学中心等机构研究人员测试了美国开放人工智能研究中心（OpenAI）发布的GPT-4系列大语言模型以及美国“元”公司发布的LLaMA2大语言模型在解读他人心理状态方面的表现，并与人类比较。

研究人员为大语言模型设置了通常用于评估“心智理论”涉及能力的5项测试：分别为识别错误信念、讽刺、失言、暗示和含有误导信息的奇怪故事，并将大语言模型的识别水平与1907名人类参与者相比较。研究发现，在所有5项测试中，GPT-4有3项测试（识别讽刺、暗示、奇怪故事）的表现优于人类，一项测试（识别错误信念）表现与人类相当，仅在识别失言的测试中逊于人类；而LLaMA2仅在识别失言的测试中胜于人类，其他测试项目表现均不及人类。

而OpenAI本月新发布的模型GPT-4o，则在与人的自然交互方面达到新高度，它可进行文本、音频和图像多模态的识别与回应，且更具“人情味”。它使用者的语音对话基本无延迟，会倾听，能唠嗑，可变换各种语调。它还能识别人的面部表情、感知发言者的语气和情绪，并给出相应回应，让人惊呼“更像人”了。

## 欺骗人类，警惕风险

人工智能在拟人方面的进步不仅体现在“善解人意”上，甚至还学会了人类的欺骗、奉承等手段。此前，美国麻省理工学院等机构的研究团队在美国细胞出版社旗下《模式》杂志发表综述文章称，通过习得性欺骗，一些人工智能系统地学会了“操纵”他人。

研究发现最引人注目的欺骗案例是“元”公司的“西塞罗”人工智能系统，它被设计在一个虚拟外交战略游戏中作为人类玩家的对手。尽管“元”公司声称，该系统“在很大程度上是诚实和乐于助人的”，但研究人员发现，该系统在玩游戏时为达成比赛目标，背叛了盟友。

其他人工智能系统则具有在扑克游戏中虚张声势的能力，或在战略游戏“星际争霸2”中为击败对手而假装攻击，以及为了在谈判游戏中占上风而采取欺骗手段。

当人工智能掌握了欺骗技能，是否会给人类社会带来安全隐患？研究人员在文章中详述了人工智能欺骗带来的风险，如欺诈、制造假新闻、操纵选举等。

研究人员认为，“目前不可能训练出一个在所有可能的情况下，都不能实施欺骗的人工智能模型”，进而警示如果人工智能继续完善这套技能，人类可能会失去对它们的控制。因此建议尽可能用更多时间为未来人工智能产品和开源模型的更高级欺骗做好准备。

## 通用智能，尚未实现

尽管人工智能已在一些方面“进化”得十分像人，但相关专家指出，对大模型的“类人智能”需要有更清醒认知。目前距离实现完全类人、具备泛化能力的通用人工智能还有一定距离。

中国科学技术大学机器人实验室主任陈小平接受新华社记者采访时指出，要警惕人类对大模型产生“幻觉”。大模型学习大量历史数据，输出的表达方式符合许多人的语言习惯，许多人误以为大模型会“说人话”或“理解人”，继而以为它具有某种“社会属性”，但实际上它没有心智。

“人工智能的内部工作原理与人类智能不同，但在某些局部是类似的。如果认为人工智能和人类智能相同，差别只在硬件载体的不同，就会做出很多不切实际的判断。”他说，目前对大模型测评的方法，基本上仍是传统软件的测评方法，因此需对这种方法得出的测评结果保持适度的审视态度。

汉堡-埃彭多夫大学医学中心的研究人员认为，大语言模型在“心智理论”涉及能力的测试中表现与人类相当，并非表明它们具有等同于人类的能力，也不意味着它们拥有类人“心智”。他们建议，未来研究可关注大语言模型在心理推理中的表现将如何影响人类个体在人机交互中的认知。

美国斯坦福大学计算机科学系教授李飞飞日前也在《时代》周刊撰文称，在通往通用智能的道路上，“感觉”是至关重要的一步，即拥有主观体验的能力。目前大模型并没有像人类一样的“感觉”，它可以说“自己脚趾痛”，尽管它根本就没有脚趾，它只是一个编码在硅芯片上的数学模型。

“我们还没有实现有感觉的人工智能，而更大的语言模型也无法实现这一目标。如果想在人工智能系统中重现这一现象，就需要更好地理解感觉是如何在拥有实体的生物系统中产生的。”她说。（新华社北京5月29日电）

人工智能现在有多「像人」？

●新华社记者 彭茜 张漫子

# 外籍来华人员支付便利度提升：大额刷卡、小额扫码、现金兜底

●新华社记者 陈爱平 阳娜 孟盈如 胡旭

一张名为“Shanghai Pass”的多用途预付卡5月19日在上海发行，至今已有约800人次购卡，上海浦东国际机场、上海东方明珠广播电视塔等多处地方留下外国人使用记录。这是上海推出的一项创新之举，目的是提升入境游客小额支付便利度。

因支付习惯不同，部分外籍来华人员遭遇支付难题。记者近日在上海、北京、广州等地采访发现，“大额刷卡、小额扫码、现金兜底”的支付服务体系正在不断完善，市场出现一些创新支付产品，外籍来华人员的支付便利度正在不断提升。

## 支付方式越来越多元

“Shanghai Pass”正面印有东方明珠、石库门等具有浓郁上海特色的建筑图案，背面印有二维码，扫码可获得中英文使用指南。

据上海市旅游卡发展有限公司总经理孙瑶介绍，“Shanghai Pass”采取不记名、不挂失、不提现形式，最高储值额不超过1000元人民币。

为了方便外籍来华人士，购卡、充值、退资、维修服务点涵盖上海浦东、虹桥交通枢纽以及部分客流量大的地铁站点服务中心。

在上海，“Shanghai Pass”可用于乘坐公交、地铁、出租车、轮渡等交通工具，也可在文旅场所及商超便利店使用。这张卡片还能在北京、西安、桂林等330多个城市的公共交通领域使用。

上海这一新举措，是各地持续提升外籍来华人员支付便利度的缩影。四川成都，大熊猫繁育研究基地是境外游客热门打卡点，“汤尤杯”比赛期间每日外卡业务受理超200人次。基地除了在售票方面完善外卡支付受理功能外，还在不断扩大商户外卡受理范围。

一名来自欧洲的外籍游客在熊猫基地礼品商店，通过外卡刷卡支付购买熊猫玩偶后，竖起大拇指连连说道“喜欢熊猫、喜欢成都”。

中国邮政储蓄银行广州市站前路支行，境外人士穆杰布向工作人员提出了希望利用境外银行卡取现的需求，网点人员即刻引导客户前往自助设备区进行取现

操作。

考虑到穆杰布的日常需求，工作人员还为他兑换了一套包含1元、5元、20元及50元面额的200元人民币“零钱包”，同时协助他完成了微信账户与手机的绑定。“在中国支付太方便了！”穆杰布感到格外高兴。

兔儿爷是北京泥彩塑的一种，“老北京兔儿爷”具有400余年的历史。位于北京杨梅竹斜街的“老北京兔儿爷”店主张志强说：“今年4月以来，小店接待的外国游客更多了，其中外国人使用支付宝的比例较此前增长了20至30倍。”

微信支付介绍，2024年3月境外来华用户日均交易人数比去年7月全面升级外卡服务前增长超3倍。支付宝平台显示，今年“五一”假期，入境宾客境外卡支付宝消费金额同比增长7倍，用支付宝做国际游客生意的中国商家数量同比增长了4.5倍。

## 便利支付场景越来越丰富

上海地铁豫园站，西班牙自由游客米格尔、伊琳娜夫妇在这里用支付宝购买了两张前往静安寺站的地铁票。

米格尔说：“在北京、上海旅游期间，所经过的景区、商店、地铁站都支持移动支付，非常便利。”

记者走访多地发现，从地铁到博物馆、从大商场到特色小店，外籍来华人员便利支付场景更加丰富。

走进位于北京朝阳区的蓝色港湾，可以看到一些商家收银台前放有Alipay+的便利支付指南，多处摆放有英文提示牌，指导外籍游客如何绑定Visa国际卡或境外电子钱包进行移动支付。

“现在我们这里连卖鸽粮的小商户都能用二维码做跨国生意了。”蓝色港湾商圈总经理张晓飞表示，支付便捷度是营造消费友好体验的重要一环。

行走在世界自然遗产地湖南张家界武陵源风景名胜区内，在多个景区门票站均可看见中国银联跨境支付指南、入境游客移动支付指南等。

多次来中国的美国游客司徒明说：“每次来中国都能收获不同的惊喜，现在中国的交通、支付都越来越方便了！”

消费场景日趋丰富的背后，离不开各地在支付服务软硬件上的投入。今年6月底前，北京将进一步扩大境外银行卡受理覆盖面，在全市三星级及以上酒店、3A级及以上旅游景区增设一批支付服务设施；上海今年将增加8万台外卡POS机，实现全市核心商圈、机场码头、地铁站、三星级以上饭店、3A级以上景区等全覆盖；广东已向出租车、餐饮等经营主体累计发放超57万个标准化“零钱包”，充分满足找零需求……

## 不断在服务细节上发力

英国游客简·史密斯告诉记者，考虑到不是所有的场景都支持信用卡和现金，她很愿意“入乡随俗”学习移动支付，但绑卡程序还比较繁琐，“初始阶段不那么‘丝滑’”。

为了更好地帮助外籍来华人员解决支付问题，多地推出更细致的服务举措。广州白云机场在入境旅客必经路口、醒目位置设立境外来宾支付服务咨询台，现场工作人员“手把手”帮助入境人员开通电子支付；上海市文化和旅游局、上海市宝山区、上海吴淞口国际邮轮港等多方合作，在欢迎国际邮轮旅客活动中增设移动支付辅导、手机卡开设等服务……

记者在采访中了解到，让外籍来华人员有“在家消费”一样的感受，细节上仍有提升空间。

部分专家和业内人士建议，拓宽软件应用服务的外语语种；提升即时结算通过效率；促进合规数据跨境流动，突破支付限额；加强线上个人信息保护……

中国社会科学院财经战略研究院研究员李勇坚表示，进一步提升支付便利性，对于优化营商环境、促进高水平对外开放有着重要意义。未来还需要政府、金融机构、平台、企业等进一步形成合力，把推动支付便利化的各项工作落

实落细。（据新华社）