

楼市热点不断，平稳发展怎么实现？

稳健开局·热点怎么看

新华社北京4月17日电(记者王优玲、郑钧天、赵瑞希)“打新潮”“万人摇”“二手房跳价”……今年以来，楼市热点不断，一线城市成为房价上涨龙头，增加了房地产调控的艰巨性。未来楼市要继续实现平稳健康发展，需坚持“房住不炒”的定位，从供需两端发力，围绕稳地价、稳房价、稳预期加大调控力度和精确度，并加强整顿规范市场秩序。

房价涨幅整体平稳 局部区域热度较高

一季度，全国房地产市场基本面较为稳定，房价没有出现全局性上涨，但长三角、珠三角、中部等地区局部出现过热苗头，需引起高度重视。国家统计局最新发布的3月份70个大中城市房价数据显示，4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.4%，涨幅比上月回落0.1个百分点；31个二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.5%，涨幅比上月扩大0.1个百分点；35个三线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%，涨幅与上月相同。

“从市场周期、季节性、市场情绪等因素来看，今年3月份，我国主要城市房地产市场成交较为活跃。”中指研究院指数事业部研究副总监陈文静说，从总体看，各线城市新房环比涨幅均在1%及以内，房价涨幅整体保持平稳。

国家统计局数据显示，3月份，4个一线城市二手住宅销售价格环比上涨1.0%，涨幅比上月回落0.1个百分点。其中，北京、上海、广州和深圳二手房价环比分别上涨1.4%、1.1%、1.4%和0.4%，二线、三线城市二手住宅销售价格环比分别上涨0.4%和0.3%。

中国社会科学院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞说，近期楼市过热苗头集中在一些热点城市。这些城市的人口流入规模较大，疫情防控和经济恢复表现较好，资本尤其民间资本活跃。

“本轮楼市过热苗头的出现是在我国统筹疫情防控和经济社会发展取得重大战略成果的背景下，在相关地方存在套利机会和政策空隙的情况下，由炒房带头、投资及消费跟随时综合作用所导致的。”倪鹏飞说。

中原地产首席分析师张大伟认为，上海



新华社发 徐骏 作

和深圳均在年初升级了楼市调控政策，房价上涨态势得以抑制，但目前依然高位运行，需警惕其他地区受其影响。“一线城市楼市从2020年‘翘尾’到2021年‘小阳春’，其核心原因是信贷政策仍较为宽松。”

央行数据显示，2021年一季度人民币贷款增加7.67万亿元，同比多增5741亿元。3月末，个人住房贷款余额同比增长14.5%；个人经营贷款同比增长24.6%，比上年同期高11.5个百分点。

调控严阵以待 政策信号明确

今年以来，各地密集出台调控政策措施，累计已达百余次，“打补丁”堵漏洞，创新政策工具，为热点区域降温。

3月份以来，长三角地区十几座城市出台楼市新政，上海首先发力，杭州、宁波、嘉兴、无锡、湖州陆续跟进。住房和城乡建设部加强对房地产市场的督导和预警，针对部分城市房地产市场升温问题，近期约谈广州、合肥、宁波、东莞、南通等5个城市政府负责人。

值得注意的是，南昌市发布政策中有的条款与稳地价、稳房价、稳预期的要求不符，

政策发布第二天即被叫停。

“政府的态度是明确的，措施是及时果断的，要坚决抑制投机炒房抬头，巩固来之不易的调控成果。”权威人士表示，高价宅地拍卖、资金违规流入、土地供应不足都是推涨房价的重要因素，各部门、各地应拧紧房地产融资“闸门”，加大土地供应，加强供需平衡。

国家统计局发布3月份70个大中城市房价数据当日，厦门市发布整治二手房市场专项行动工作方案；宁波市收紧限购政策，收紧税费政策，建立热点学区二手住房交易参考价格发布机制；浙江银保监局发布关于消费贷、经营贷流入房市存在风险的消费提示。

“二手住房交易参考价格制度成为今年各地管控二手房市场的重要创新点，这说明监管层将强化对二手房交易市场的监管。”易居智库研究中心研究员严跃进说，针对套利新旧住房价差的炒房行为，可尝试对二手房市场加码某些交易限制。

今年以来，金融管理部门设置“两条红线”，控制资金流入楼市规模，对经营贷等资金违规流入楼市保持高压监管处罚态势。自然资源部要求各重点城市继续增加住宅用地供应量，对住宅用地集中公告、集中供应，让各类市场主体

和消费者充分掌握信息，形成合理预期。

倪鹏飞说，保持楼市平稳健康发展，要进一步完善监测预警，密切关注重点城市的楼市指标尤其是先行指标的异常变化，及时分析原因、发出预警并做出响应。密切关注重点市场主体的动向，当前尤其要重视炒作资本对热点城市楼市的“关注”。同时，让调控政策更加精准，加大违规惩处力度，既精准打击炒房，又可更好满足刚需。

正源清流整顿市场 严查中介炒作行为

在北京看房的李先生向记者讲述了近期遭遇中介“忽悠”的经历：在广州南小区看一套房，中介一周内将价格从550万元提到630万元，并企图造成虚假出售印象；在天河北里小区看房，中介骗业主有客户全款购房，再将虚假消息释放给其他客户；没看房意愿时被中介拉去信德园小区，充当“走马灯”。

“一边抬高业主卖房预期，一边刺激客户恐慌心理，中介市场秩序真应该好好治理整顿一下。”李先生对记者说。

在上海，不少中介利用新房难摇、大肆鼓吹二手房市场即将迎来量价齐涨。记者暗访发现，更有不少二手中介利用购房者新房摇中概率低的心理赚取“号头费”，声称可以为购房者引荐开发商内部人员。“有的楼盘确实有内线，但多数楼盘我们就是博个概率。反正对我们来说没有什么损失。”该中介坦承。

发布虚假信息和广告、捏造或散布谣言、“一房多卖”、捂盘惜售、捆绑搭售……中介的不正当经营行为，会像毒瘤一般侵入楼市肌体，误导市场出现非理性行为推高房价。

多地重拳整治市场乱象，规范房地产市场秩序。4月16日，北京西城区房管局联合多部门开展中介机构专项执法检查，坚决查处违规发布房源信息、用不正当手段招揽业务、炒作学区房等行为。合肥提出“严厉打击各种房地产市场乱象”；西安提出“规范中介机构房源信息发布行为”；海南省提出“全面清理整治房地产企业和中介机构违法违规行为，严厉打击规避限购政策骗购，变相涨价、违规销售等违法犯规行为”。

严跃进说，房地产中介市场长期存在各类乱象，“兴风作浪”扰乱市场正常预期，多地出台措施予以严格规范，进一步体现了对房地产市场坚决严格调控的政策导向。要关注各类自媒体和各类微信群推广楼盘等行为，强化对二手房市场的监管，严查中介炒作推高房价预期行为。

(上接1版)杨晓敏对记者说，盈利主要依靠技术升级和创新驱动。“针对不同类型的油藏，采取有针对性的采收技术，大大拓展了老油田的发展空间。”

在孤岛采油厂的一个配注站中，工人正在调配聚合物，随后通过加压泵将液体注入地下。据介绍，聚合物可将岩层中附着度较高的石油提取出来，争取让地下石油“颗粒归仓”。

“这就相当于用扫帚将岩石缝隙之中的石油‘扫’出来，或者用‘洗衣液’将岩石中的石油‘洗’下来，最后我们再把它采出来。”钻研化学驱油技术36年的中国石化高级专家曹绪龙解释说，这种化学驱油技术，被誉为大幅度提高采收率的“杀手锏”。

记者了解到，胜利油田的化学驱油技术已覆盖储量5亿吨，累积产油7000万吨，整体采收率达到50%，年产油量占油田年总产量的12%。面对多样的油藏类型，胜利人依靠技术创新，使它们变成效益稳定的阵地。

“科技进步是一个支点，一旦攻克了关键技术，就能撬动一大批储量，带动原油产量的提升。”中国石化高级专家王永诗说。

采得出的前提是找得到。针对胜利油田油藏“薄、小、碎、深”的特点，近年来，科研人员研发出单点高密度地震技术，以便更精确找到地下油藏。

胜利油田物探研究院副总工程师芮拥军说：“这种技术就像给地层做‘CT’，更容易锁定石油的‘藏身之处’，是老油田精细勘探的利器。同时，软硬件关键环节实现了国产化。”“十三五”以来，该技术先后在胜利、江苏等油田的16个区块应用，发现资源量5.3亿吨。

“石油在地质家的脑海里。”依托于油田上下解放思想、主动创新的良好氛围，胜利油田道路越走越宽，而油田的发展史无数次证明，每一次理论技术的进步，都带来跨越式的发展。

——1985年，复式油气聚集区带理论获得国家科技进步特等奖，带动我国东部渤海湾盆地持续规模增储，胜利油田成为全国第二大油田；

——2004年，国家科技进步一等奖陆相断陷盆地隐蔽油气藏勘探理论，让胜利油田连续10年三级储量过亿吨，引领了陆相断陷盆地隐蔽油气藏的勘探；

——2020年，断陷盆地油气精细勘探理论技术及示范应用获国家科技进步二等奖，为国内老油田增储稳产指明了方向。

截至2020年底，胜利油田共获得各类科技成果奖7900余项，其中国家级科技奖励120余项，省部级奖励900余项。

“舍油让道”显担当

山东黄河三角洲国家级自然保护区内，一处近海采油平台略显冷清，原来高耸的采油设备已不见踪影，采油平台周边水面上不时有成群的鸟儿盘旋。

“去年11月底，这里的采油设备已按计划拆除并回收。”胜利油田石油开发中心胜海采油管理区垦东12块负责人邓子刚说，这里有115口采油井，年产油16万吨，但为了落实环保督察整改方案，油田生产设施全部关停退出，并制定了生态恢复计划。

记者了解到，2020年，位于自然保护区核心区、缓冲区内的300处油田生产设施已全面完成退出，一边是经济利益的舍弃，另一边则是油田保护黄河三角洲湿地的决心，更体现了油田助力生态建设的担当。

虽然一些生产设施退出，但胜利油田保障国家能源安全的担当本色依然。油田人说，兑现这份担当还是依靠创新秘诀。

从渤海莱州湾畔出发，沿着一条8.48公里的S形进海路一路向东，中国石化青东5滩海大陆岸采油平台静卧在海中，平台上48口皮带式抽油机个个“身量纤细”。

“平台采用‘瘦小细长’的700S型皮带抽油机，每口井及设备仅占地0.3亩，较常规设计减少用海面积30%。”青东采油管理区党支部书记、副经理王振华说，井口平均间距缩小至1.7米，这种“集约式”用地实现了在20亩空间内，数十口油水井同时生产，减少了对海洋底栖生物的影响。

青东5采油平台昼夜工作的同时，在胜利油田853重点实验区块，在废气中捕集、纯化的液态二氧化碳，正有序地注入2800米的地下。

“从水驱，到聚合物驱、二元复合驱，再到非均复合驱，驱油的技术不断创新，二氧化碳在胜利油田已成为驱油利器。”胜利油田首席专家、勘探开发研究院院长杨勇说，在油藏中，二氧化碳处于超临界状态，可以溶于原油，降低原油的黏度，增强地层能量，进而把小孔隙中的原油驱出来。

自2008年以来，胜利油田发展了二氧化碳驱油与封存关键技术。目前，油田7个区块已累计注入二氧化碳42万吨，累计增油10万吨。同时封存二氧化碳39万吨，相当于25万辆汽车一年的二氧化碳排放量。

胜利油田适合二氧化碳驱的储量约为10亿吨，驱油与封存潜力巨大。目前正按照“积极有序开展CCUS(二氧化碳捕集、驱油与封存)全产业链项目设计”要求，开展国内首个百万吨级胜利油田——齐鲁石化CCUS示范工程建设，建成后将是目前国内最大的CCUS全链条示范基地。随着国家碳达峰碳中和战略的逐步落实，这一技术大有可为。

胜利油田公司总经理牛栓文介绍，油田正开展不同气源二氧化碳捕集、驱油利用与地质封存技术研发及工程示范，为二氧化碳捕集利用及封存提供技术支撑，确保实现生态与经济效益双赢。

新华社济南4月17日电

“祸从天降”不止于一判了之

高空抛物入刑之后

生活观察

新华社北京4月16日电(记者周闻韬、陈国峰、岳文婷)行走在路上，“祸从天降”。高空抛物给群众生命财产造成的损害令人深恶痛绝。3月1日起施行的《中华人民共和国刑法修正案(十一)》将“高空抛物罪”单独入刑之后，群众的法治意识明显提升，但记者近日在重庆、山东、河北多地采访发现，治理高空抛物依然面临取证难、科技手段应用难、民事案件处置难等多重难点。

入刑即判 释放警示功能

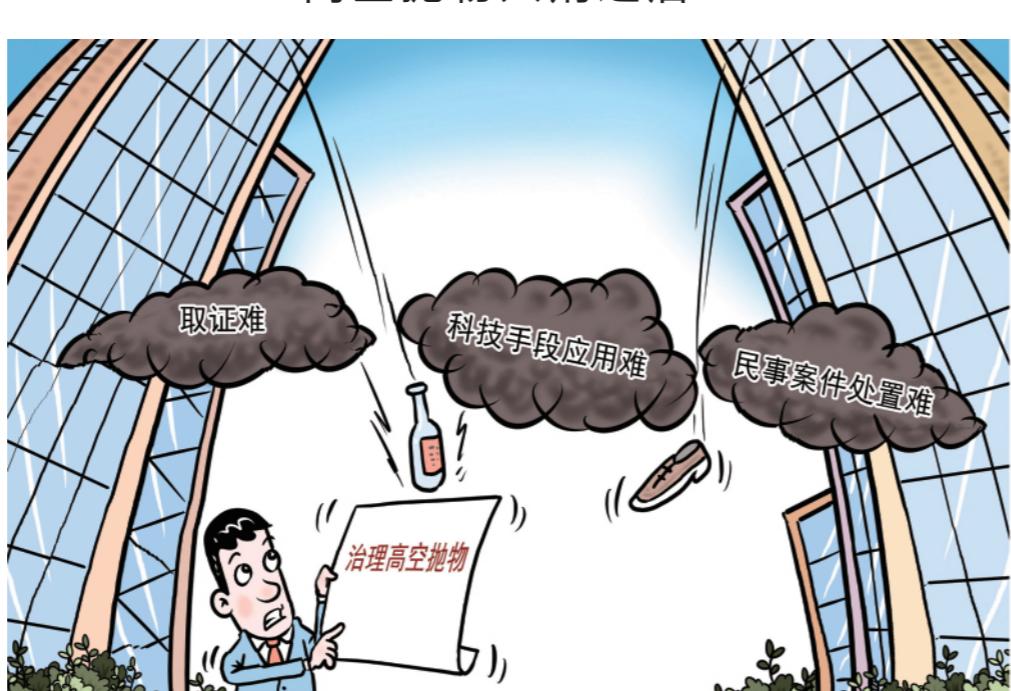
3月31日，重庆万州法院宣判重庆首例高空抛物案，被告人钟某因泄私愤将椅子、花瓶、电饭煲、电视机等从12楼扔出窗外，致楼下停放的4辆车不同程度受损，被以高空抛物罪判处有期徒刑6个月，并处罚金人民币3000元。

“入刑即宣判，说明了高空抛物问题的现实紧迫性，也更大程度上释放了法律的警示功能，为全社会上了一堂生动的法治教育课。”重庆市人大常委会委员、重庆合纵律师事务所主任鲁磊说。

然而，另一起由众人共同担责的判决，则反映出无法确定高空抛物具体侵权人的无奈。

重庆市梁平区保洁员谢某负责某小区一单元大楼与某医院大楼间巷道的清洁卫生。2017年7月的一天，巷道上空落下砖头，谢某前去处理时被落下的另一块砖头砸中头部，医院诊断为脊髓挫伤、截瘫等，谢某共花费医疗费47万余元，后续仍需治疗。案件发生后，公安机关实地勘察及走访调查排除了致害物为坠落物的可能，但并未查明具体侵权人。今年3月法院审理后宣判13家住户及相邻的梁平区某医院为此共同“买单”，多名被告各补偿谢某27613.2元，梁平区某医院补偿谢某23923.33元。

法院审理认为，由无法排除加害可能的建筑物使用人对受害人的损失给予补偿，是一种特殊情形下相对合理的分散损失的方法，有利于保障受害人的权益。但走访中不少居民认为，精准惩治高空抛物加害人，无疑更加公平。对未



新华社发 刘道伟 作

实施高空抛物的人来说，替人担责，也是一种“祸从天降”。

那么，如何减少两种“祸从天降”？精准追责有何难？

解析难点 提高治理效果

记者在多地采访社区居民、物业公司及有关法律人士发现，相对于较完善的法律保障，目前治理高空抛物仍面临多重难点：

——取证难。记者在山东济南多个居民小区走访看到，小区内虽都安装了摄像头，但绝大多数只能俯拍，主要用作路面的安防监控，一楼之上成为监控盲区。在一个配套较为完善的成熟小区，记者在一栋20层高的楼下看到，地面立杆上几个摄像头“眼观四路”，唯独没有朝上的视角。

重庆市沙坪坝区法院分析近年来高空抛物致人损害纠纷案件发现，因高空抛物现场缺乏监控设备或目击证人，案发后常常难以确定侵权人。通过公安部门多种侦查手段和

城市监控摄像，只能锁定某些楼层具备加害可能，无法锁定实际加害人。

——科技手段应用难。近年来，一些地区探索运用科技手段治理高空抛物，但存在应用效果不佳问题。山东信实物业管理有限公司总经理董永华说，仅有部分高档小区安装防高空抛物监控系统，普通小区很少安装，且安装监控的资金来源是公共维修基金，须征得小区业主的同意。

中国物业管理协会副会长、山东明德物业管理集团董事长刘德明表示，虽然大数据、人工智能等技术在智慧监控方面已有相对成熟的应用，但出于节省成本的考虑，物业公司很难将其引入日常监管工作中。即便物业愿意架设智慧监控系统，因一些住户担心隐私会受到侵犯，也很难得到全部业主同意。

——民事案件处置难。根据法律规定，高空抛物、坠物案件造成他人损害，在无法确认加害人时，除能够证明自己不是侵权人的除外，由可能加害的建筑物使用人给予补偿，因此集体承担责任的案件多发。据重庆、山东多

地法院反映，这类案件调解可能性低、审理周期较长、生效判决履行率低。

在重庆某法院审理的刘某某被碗砸伤案中，刘某某起诉66户共104人，有89人缺席审理，审理时长达742天。2000年5月11日，重庆市民邹某被高处落下的烟灰缸砸成重伤，由于无法找到加害人，其将可能从窗口扔烟灰缸的22户邻居告上法庭，该案被法律界视为全国高空抛物第一案，虽然原告最终胜诉，但该案执行时间跨近20年。

有防有治 维护头顶安全

受访基层干部群众认为，运用技术手段强化监管是治理高空抛物的最有效手段，民法典完善了高空抛物坠物治理规则，明确了公安机关、物业等职责，需要各方强化责任心，形成治力合力。

如何让技术为法律服务？去年6月，重庆市公安局九龙坡区分局运用警务大数据研发部署了“瞭望者”高空抛物智能预警监控系统，并在辖区商圈进行试点。当抛物下落时，该系统会自动生成一张抛物线的全景图和一段10秒左右的抛物视频，现场定位抛物位置，追踪下落轨迹。目前，这一系统已发挥出实效，并在重庆多地上线。

九龙坡区公安分局科技信息化科副科长余江建议，进一步优化完善系统功能，提升算法准确度，推进全国高空抛物治理体系标准化建设，符合条件的可纳入科研项目专项支持，让创新成果更好服务民生。

物业可以做什么？董永华建议，对于新建小区，相关部门应逐步要求开发商配套建设防高空抛物监控系统；对于老旧小区需加装监控系统的，物业要确保安装在公共区域，而且严格妥善保管录像内容，保护居民隐私。同时要进行广泛深入的民意调查，尤其注意听取低楼层居民的意见。

拒绝高空抛物人人有责。重庆索通律师事务所律师徐海东表示，要在加大打击力度的同时，号召市民规范自己的行为，改变不良行为习惯，共同维护安全、整洁的生活环境。

(参与采写：杨纯希)