

时隔10年中央城市工作会议再度召开

## 房地产或将发生四方面转变

## 走新路子

我国房地产业正告别此前的“三高”(高杠杆、高负债、高周转)发展模式,这一变化有望加速。

清华大学土木水利学院院长、清华大学恒隆房地产研究中心主任吴璟表示,此番会议明确重申了“加快构建房地产发展新模式”,意味着这与未来城市工作的主线相契合。对房地产业来说,探索构建发展新模式会是一个影响未来较长时间的发展总纲和基础性制度安排。

中指研究院政策研究总监陈文静认为,房地产发展新模式包括完善“市场+保障”住房供应体系、改革完善房地产基础性制度、建立“人房地钱”要素联动机制、高品质住房建设等内容,预计未来几年更多新模式配套政策将进一步完善和实质性落地。

## “因城”开发

今年以来,许多人感受到了房地产发展的“温差”:核心城市核心区需求旺盛、项目热销,而城市边缘地区或者低能级市场依然承压。

此番会议提出着力优化现代化城市体系,提及“发展组团式、网络化的现代化城市群和都市圈”“分类推进以县城为重要载体的城镇化建设”“促进大中小城市和小城镇协调发展”等。吴璟指出,房地产业发展也需要适应这一现代化城市体系架构的演进,在大中小城市和县城探索与当地发展相匹配的模式。如此方可消减“温差”,让各类城市都有相对活跃的房地产市场。

中央城市工作会议7月14日至15日在北京举行。这是时隔10年,中共中央再次召开的最高规格的城市工作会议。

10年间,我国城市发展经历巨变:常住人口城镇化率由2015年的56.1%提升至2024年的67%,城市发展呈现新形势、新特征。

会议研判认为,我国城镇化正从快速增长期转向稳定发展期,城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段。业内专家表示,在此背景下,城市工作需要从更重视“物”的增长转向更关注“人”的需求,从硬件“填充”转变为软性治理能力提升,这些都需要从顶层设计角度进行重新部署。

作为城市开发、建设的先行和基础,城市的发展转型将极大影响、重塑房地产业。梳理此番会议内容,房地产业或将在四方面发生转变。



消费者在了解楼盘信息。(CFP 供图)

## 盘活存量

此番会议将“以推进城市更新为重要抓手”写入城市工作总体要求,其背后正是城市发展迈入存量时代的新形势。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,在增量开发之外,存

量盘活、更新、空间资源整合等为房地产业打开了一扇新窗口。未来房地产发展将是开发、建设、改造、运营并重,房地产对宏观经济的作用从“发动机”转向“稳定器”。

吴璟表示,城市更新改造,相较于

去的增量开发,难度大幅提升。未来房地产开发商将不仅是作为资金的提供方,而是利用其长期以来积攒的专业人才和经验,来为城市发展提供专业化服务。

从短期来看,存量盘活也能为房地产提供相当可观的增长空间。吴璟指出,城中村、老旧小区、危旧房改造等,如果能更多、更灵活地利用房票安置等模式,将更大程度激活换房链条,发挥乘数效应。

## 提高品质

此番会议多处着墨质量和品质的提升。陈文静表示,以安全、舒适、绿色、智慧为特征的“好房子”建设将是提升城市发展质量的重要一环。

58安居客研究院院长张波指出,未

来房地产业将从规模扩张转向质量竞争,比如,新建建筑全面执行绿色建筑标准,头部房企加速布局绿色科技等。

吴璟认为,“好房子”成为我国房地产业新增长点。今年上半年,核心城市销

售比较好的楼盘大都是品质较高的项目,热点城市、热点区域的“好房子”正推动房地产市场整体向止跌回稳方向迈进。

此外,张波指出,政府相关部门推进商品房销售制度改革,并有序推行现房销售、优化预售资金监管,这些举措也有利于降低交付风险、提升住房品质。(中新)

## 外国人出入境数量上半年比增30.2%

据新华社电 记者16日从国家移民管理局新闻发布会获悉,2025年上半年外国人出入境数量稳步增长,达到3805.3万人次,同比上升30.2%;其中,免签入境外国人1364万人次,占入境外国人的71.2%,同比上升53.9%。

全国移民管理机构坚定不移推进移民管理领域制度型开放,不断提升移民管理服务效能。优化实施过境免签政策,新增印度尼西亚为240小时过境免签国家,将中国240小时过境免签政策适用国家增至55个。创新推出区域性入境免签政策,实施东盟国家旅游团入境云南西双版纳免签政策。稳步扩大互免、单方面免签国家范围,积极配合外交部推进中外互免签证协定商谈,不断扩大单方面免签国家范围,与乌兹别克斯坦、马来西亚、阿塞拜疆签订全面互免签证协定,新增对巴西、阿根廷、智利、秘鲁、乌拉圭、沙特、阿曼、巴林、科威特等9国单方面免签。

此外,国家移民管理局持续提供口岸签证便利,为持普通护照有急需来华事由或因人道原因,来不及在驻外使领馆办妥签证的外国人,依法依规办理口岸签证,上半年全国移民管理机构共签发口岸签证43万证次。加强来华外国人入境、停留、出境等全链条动态服务管理,积极会同相关主管部门推进外籍人员支付、住宿、交通等便利化,有效促进了中外人员往来和经贸合作。

“签证便利化政策措施有效带动大批外国朋友来到中国旅游、商贸,拉动入境消费持续增长,进一步增进了中外民众的了解与友谊,稳固架起中国与世界交往交流的重要桥梁。”国家移民管理局新闻发言人、综合司副司长吕宁表示,下一步,国家移民管理局将持续稳步扩大移民管理领域制度型开放,推出更多元、更有效的人出境、停留留政策,为世界各国人员来华提供更多便利。

“海汇国际”  
传销团伙被摧毁  
涉案资金超百亿元

据新华社电 近日,随着“海汇国际”传销团伙中国境内总负责人刘某被抓获归案,“海汇国际”组织、领导传销活动案侦办工作再获重大进展。

记者从湖南衡阳公安机关获悉,2018年开始,“海汇国际”传销团伙搭建“海汇国际”(DRC)平台,以托管炒外汇为幌子、以高额回报做诱饵,在我国境内通过线上宣传、线下组织上课和“经纪人”直推等方式,采取“拉人头”方法发展参加者,并按照发展下线人数、层级、团队入金总量作为计酬或者返利依据,吸引了众多人员入局参与传销违法犯罪活动,涉及我国多个省、自治区、直辖市,港澳台地区以及部分东南亚国家,严重危害我国金融稳定和经济秩序。

这个传销团伙的暴露,源于2021年9月衡阳公安机关一次治安清查,发现了“海汇国际”成员唐某燕涉嫌传销违法犯罪的线索,顺藤摸瓜抓获了该团伙中的成员刘某伟及财务人员陈某含等嫌疑人。2022年2月26日,公安机关以涉嫌组织、领导传销活动罪对“海汇国际”团伙立案侦查,锁定了主要犯罪嫌疑人和犯罪证据。同年7月开始,公安部先后两次部署23个省、自治区、直辖市有关公安机关开展打击,共立刑事案件200余起,一批团伙主犯和骨干成员受到法律惩处。

据统计,截至2021年9月27日,“海汇国际”平台已发展会员共32层,中国境内注册会员账户90余万个,平台涉案资金超百亿元人民币。

衡阳公安机关相关负责人告诉记者:“之前有传销参与者对公安机关将‘海汇国际’团伙定性为传销犯罪组织提出质疑。我们明确告知:‘海汇国际’团伙以高额回报为诱饵,拉人头发展下线会员,并按一定顺序形成‘金字塔’式等级结构,以下线的人数、层级、团队入金总量作为计酬或者返利依据,吸引了众多人员入局参与,其行为已触犯《中华人民共和国刑法》,涉嫌组织、领导传销活动罪。”

人民法院审理认为,“海汇国际”平台设定了最低入门门槛费,通过获取上线直推的邀请码形成层级关系,下线参加者继续发展他人,以下线的人数、层级、团队入金总量作为计酬或者返利依据,且平台实际未进行外汇交易,无法获得收益支持返利。其运营模式符合《中华人民共和国刑法》第二百二十四条之一规定组织、领导传销活动罪特征,对组织者、领导者应当予以刑事打击。

截至2025年7月12日,衡阳法院受理“海汇国际”传销系列案一审案件109件191人,已全部审理完毕并宣判,目前已生效案件107件180人。对于“海汇国际”传销系列案在逃人员,公安机关正加大追逃力度,力争早日将其绳之以法。

办案机关提醒广大人民群众群众,对包含门槛费、拉人头、高额返利等特征的活动务必提高警惕,谨防被欺诈、诱导,落入传销陷阱。

中消协发布消费提示:

## 科学理性选购防晒衣物

时值盛夏,防晒衣、遮阳帽、防晒面罩等产品销量持续火爆,但相关产品数值虚标、面料成分造假、过度营销科技概念等行为引发了一定程度的消费焦虑。全国消协组织受理投诉情况统计信息显示,夏秋季节防晒衣物类产品投诉相对多发,其中产品质量、虚假宣传、货不对板等问题较为突出。中国消费者协会提醒广大消费者,应科学、理性选购防晒衣物产品。

防晒性能是核心  
聚焦关键指标

防晒衣物的防晒性能,通常以紫外线防护系数(即UPF)和日光紫外线UVA透射比值两项指标综合评定。目前,防晒衣物现行有效的标准主要有GB/T 18830—2009《纺织品 防紫外线性能评定》和FZ/T 74007—2019《户外防晒皮肤衣》两项。消费者在选购防晒衣时,可查看商品宣传页面和产品标签信息采用何种标准,避免无UPF标注、不具备紫外线防护功能的一般纺织物滥用“防晒”标准。按照GB/T 18830—2009规定,UPF值的规范标注为“UPF40+”“UPF50+”两个级别。UPF50+即为国家标准最高等级,有些商家宣传的“UPF200+”“UPF500+”甚至“UPF2000+”,存在变造规范概念、过度营销的嫌疑。

关注材质与工艺  
品质决定效果

从材质上看,市场上常见的防晒面料有聚酯纤维、锦纶及其复合面料,有些面料会添加少量氨纶以提高弹性和穿着舒适性。消费者在选购防晒衣时,可查看商品宣传页面和产品标签信息中的面料类型、适用标准、尺寸型号。

从工艺上看,具有防晒效果的衣

物和面料通常会使用如二氧化钛涂层、原纱型防晒技术等特殊材料或特殊工艺;面料织法越紧密,通常防晒效果越好,消费者可透光观察产品,透光少则防护强。

从颜色上看,黑、蓝、深蓝等深色系比浅色防晒效果更佳,容易吸收阳光中的红外线,但长时间暴露在阳光下会更吸热。消费者在选购时应综合考虑商品“颜值”与实用“价值”。

均衡舒适与耐用  
不为焦虑买单

一是注重舒适性,留意价格与品质平衡。消费者可以选择带有透气孔、网眼设计或标签注明“透气”“速干”的防晒衣款式,如果透气性不佳,易导致体感不适、体验不佳。在产品定价上,一方面,高价不必然意味着高防护等级;另一方面,过于廉价的原料可能因成本压缩而使用质量较差的原料,导致防晒效果不佳,甚至不具备防晒性能。

二是注重耐用性,留意洗涤和存放方法。市面上常见的防晒衣物多建议手洗并悬挂阴干。为防止防晒衣物变形或防晒涂层损坏,消费者应避免使用强力机洗、漂白和高温烘干、熨烫等洗涤模式。若防晒衣物明显变薄、透光性增强或防晒涂层脱落,建议消费者按需更换。

三是注重实用性,留意使用场景。防晒衣并非夏季专供产品或女性消费者专



夏日炎炎,儿童穿着防晒服装在户外玩耍。(CFP 供图)

享。在秋冬季节防晒同样重要,消费者可按需选购防晒与防风、防水、保暖等功能相结合的衣物产品。为男士和儿童选购防晒衣物时,除了必要的防晒性能外,还应注意相关产品是否符合该群体消费品的安全标准。

营销话术套路多  
留意消费陷阱

当前,一些防晒产品声称结合了高科技元素,实则制造噱头以增加卖点。例如,有的商家宣称防晒服面料中添加玻尿酸成分,穿上后就像给皮肤做保湿保养,实则并无科学依据。在直播带货活动中,一些主播声称防晒服面料添加艾草精华或特殊成分,具有抗菌、驱蚊等作用,实际只为驱动价格变相上涨。

对于商家展示检验检测报告的,消费者应关注送检产品与主播带货产品的一致性、核心检测指标的完整性及检测结果的符合性等内容。另外,还应重点关注检测机构资质,如检测报告中是否使用了CMA标志、CNAS认可标识。必要时可登录全国认证认可信息公共服务平台、中国合格评定国家认可委员会(CNAS)官网等查询检测机构资质。

保护消费者的合法权益是全社会共同的责任。为持续营造更加安全放心的消费环境,共筑满意消费,中消协敦促相关经营主体恪守公平、诚信原则,为消费者呈现真实、有效、可信的消费信息和安全、可靠的产品。消费者如遇纠纷,可通过“全国消协智慧315”平台进行咨询与投诉。

(中新)

通胀升温

## 6月美国CPI同比上涨2.7%

本报讯 美国劳工部15日发布数据称,美国6月份消费者价格指数(CPI)同比上涨2.7%,环比上涨0.3%。

美国6月的通胀数据创造了今年2月以来的最大同比涨幅。上述数据也略高于市场普遍预期的2.6%。

美国6月CPI涨幅扩大主要受当月能源价格上涨影响,能源价格环比上涨0.9%,而前值为-1.0%。6月份,美国汽油

和燃油价格指数均“由跌转涨”,环比上涨1.0%。能源服务以及电力价格也延续了上个月的上涨势头。

剔除波动较大的食品和能源价格后,美国6月核心CPI环比上涨0.2%,同比上涨2.9%。

从具体品类来看,主要依赖进口的家具、玩具、服装、鞋类和体育用品价格均出现上涨。其中,美国家具价格环比上涨

1%,玩具价格环比上涨1.8%。

美联社报道认为,6月份的CPI数据表明由关税引发的通胀开始显现,这一数据也使得美联储更有可能维持当前利率不变。

不过,白宫驳斥了“6月CPI数据显示关税产生负面影响”的说法。其在15日发表声明指出,尽管进口汽车被征收了25%的关税、钢铝关税高达50%,但美国新车

价格仍出现下降。

美国总统特朗普通过社交媒体表示,美国的“物价很低”,美联储应该“现在就降息”。

美国舆论普遍认为,目前就关税对通胀的影响下结论还为时尚早,7月和8月的CPI数据将更能说明问题。美联储当前仍有维持利率不变的政策空间,9月之前降息依然是小概率事件。(中新)