

# 政策密集出台后多地楼市一线见闻

新华社记者 郑钧天 王优玲 刘金辉

## 浙江：一杯咖啡折射乡村能级跃升新思路

新华社记者 郑梦雨

“走，去村里喝杯咖啡！”——于自然野趣中品味咖啡芳香，在“诗和远方”遇见精神岛屿，这或许是乡村咖啡馆对都市人的吸引。

近年来，咖啡馆作为带有社交、消费属性的休闲驿站，其数量和经营状况从一个侧面体现着当地的消费活力和经济韧性。如果在浙江绘制一张“乡村咖啡地图”，这些标记点或依托山野山水，或融合历史古韵，或延伸文旅业态。一杯咖啡，折射出浙江乡村能级跃升的新思路。

### 咖啡+生态：打造新型消费场景

穿过隧洞，步入露台，自然落差形成的瀑布直挂眼前，于半山腰悬崖处品尝手冲咖啡，远处是一片葱茏……在浙江省安吉县报福镇彭湖村的竹林深处，隐藏着一家网红咖啡馆“瀑布咖啡”。

“节假日一天能卖出400多杯咖啡。”店内咖啡师说，游客可以在山川瀑布间饮咖啡，在有天鹅水杉作伴的湖中戏水，或者在山顶草地露营。

“咖啡馆是都市人的精神驿站，能在自然山水中品一口咖啡，一下子消弭了城市与乡村的距离。”利用周末“出逃”的上海游客韩杰感叹道。

在乡村，咖啡馆可以下沉到何处？安吉的答案是山、田、湖、瀑、林、矿。这个常住人口不到60万人的山区小县城拥有300多家咖啡馆。当地的生态优势，正在转化成实实在在的经济效益。

位于安吉县梅溪镇红庙村的“深蓝计划咖啡馆”，坐落在湛蓝湖水和冷冽岩石之间，创业团队将原本废弃的矿山打造成“小冰岛”，一年内累计接待游客35万人次，最高单日接待量近8000人次，为村里带去600余万元收益。

在温州市文成县周山畚族乡，悬崖咖啡正在成为“村咖”新晋网红：这里原先是一处观景平台，海拔纵深达200多米。如今加盖了全玻璃外立面，远远望去，咖啡馆仿佛矗立于悬崖之上。

在浙南山城丽水市青田县，咖啡已经成为这座侨乡的“社交语言”：日均售出咖啡约1.5万杯，年均消耗咖啡豆超80吨……“随便走进一家咖啡馆就能喝到纯正意式咖啡。”意大利华侨徐先生说。

### 咖啡+古韵：助力古城焕发活力

一盏老底子盖碗，里面装着热拿铁……在宁波市鄞州区潘火街道，曾经用作教室、茶馆的蔡氏宗祠，如今变身“祠堂咖啡”，别出心裁的“中西结合”吸引了大批游客前来打卡，也为祠堂里的宁波锡雕器博物馆和宁波熨斗博物馆带来不少人气。

一缕“咖啡香”，盘活了沉寂的古建筑，激活了古镇业态——约1公里长的绍兴老街仓桥直街，聚集了近10家风格各异的咖啡店。连续两年举办的“古城咖啡节”，不仅为咖啡店主提供了交流平台，也为打造古城新IP助力；

位于湖州南浔古镇的“哈利波特咖啡馆”将旧粮仓改造成霍格沃茨图书馆、音乐厅、咖啡吧，让游客实现魔法梦想的同时，在古镇里品啜一杯咖啡，享受休闲时光；

草棚拿铁、蛋清羊尾拿铁、白水洋豆腐拿铁……漫步台州临海紫阳街，当地风味小吃与咖啡融合的创意特调咖啡，让人在唇齿间感受咖啡文化与传统文化的碰撞交融；

深藏于温州市永嘉县岩头镇粮油巷里的“隐巷咖啡馆”，脱胎于村里废弃粉干厂，经过“90后”老板滕璟霖的改造，如今宛如一个室内露营基地，复古帐篷、折叠桌椅、露营灯被巧妙地安置在各个角落，满咖咖啡品牌纸杯成为“打卡位”……

古镇咖啡不仅成为人与空间连接的新载体，还成为文化生长与创造的新机遇。

### 咖啡+文旅：提升乡村经济韧性

漫步绍兴柯桥稽东镇的“榧香书舍”，当地乡贤将咖啡与榧香结合，打造榧香咖啡，村舍间弥漫咖啡香气；宁波象山茅洋乡“青·蟹咖啡馆”依托“共富农场”新型旅游综合试点项目，不仅卖咖啡，还在村里种地、养鱼，探索稻鱼、稻虾、稻蟹共养模式，“乡创客”变身“新农人”……

乡村发展吸引了在外的年轻人回乡创业，让乡村文旅融合有了新思路。“咖啡乡创客”通过一间间“村咖”，正带动周边业态不断延伸。

在湖州市安吉县横山村，一处废弃的竹木加工厂被改造成“数字游民公社”，年轻人正围坐在公共区域一边喝咖啡一边进行头脑风暴。

公社8000多平方米的空间里设置了共享办公区和宿舍区，配套工作生活所需各种功能，2022年吸纳了473名“数字游民”入住，平均入住天数47天，平均入住年龄31岁，其中37%具有硕士及以上学历，每日平均工作时长6.8小时。

一间间咖啡店成为“数字游民”的“充电站”。看得见山、望得见水、闻得到咖啡香，这些城市人在乡村找到了他们向往的生活。

返乡参与未来乡村运营工作的安吉余村青年丁文文相信，如今的乡村既有人们向往的自然环境，又有便利的交通和相应的配套，更多人会选择与乡村连接，创造人生不一样的精彩。

“亚运会带来的热度也在浙江乡村发酵。”一名“数字游民”对记者说，“越来越多的人背起电脑，把自己放进乡村咖啡馆，就像往温暖的水里放了一块清甜的陈皮。”（新华社杭州9月6日电）

### 三线城市成交呈分化态势

三线城市楼市则出现分化状态。

在广东，邻近深圳的惠州市能感受到楼市活跃的热度。来自广东河源市的邓先生正谋划在惠城区买1套“一步到位”的大户型。8月26日，他在惠州市金山新城马安片区看中一套143平方米的四居室，总价208.65万元，需要付3成首付即62.6万元，剩余房款则需贷款30年，月供7663元。近63万元的首付，让邓先生犯了难。

日前惠州实施“认房不认贷”政策，虽然在河源仍有一套正在按揭的房产，但按照新政策，邓先生的首付可降至2成，月供只提升了20元。“新政策实施后，月供几乎相同，首付省下20.9万元。我可以去购买心仪的房产了！”邓先生开心地说。

但在安徽省淮南市，购房者对于新政策的感知却不太明显。一直在考虑购买婚房的陈先生仍在观望，“利好楼市的新政策不断出台，但是感觉我的目标楼盘去化速度却很慢，因此我会按照自己的节奏慢慢挑选，并不急于出手。”

同策研究院研究总监宋红卫认为，从新政策对市场的影响来看，能级越高的城市效果越明显，北京、上海等一线城市有望迎来一波置换改善潮。随着一线城市楼市成交热度的逐步传导，二线及三四线城市楼市成交也将逐步活跃。（新华社北京9月6日电）

郑州市8月3日推出15条政策措施以提振楼市信心，包括契税减免、购房补贴、“认房不认贷”等，并鼓励各商业银行下调存量个人住房贷款利率。目前，郑州新出台的15条政策措施已满月，市场逐渐泛起涟漪。

河南本地房地产开发企业星联芒果集团董事长王永光说，郑州15条楼市政策出台后，8月中下旬市场开始出现起色，该公司旗下多个楼盘新房销售量与7月份相比有明显提升。刚需是购房的主力军，但郑州市住宅库存量较大，市场预期并未明显扭转，市场恢复仍需要一定时间。

根据贝壳研究院的统计数据，新政策满月后，郑州二手房成交量环比上涨约10%，改善客群受影响最为显著，新房改善性客户成交占比提升明显，但二手房挂牌房源价格调涨量占比下降约2.7个百分点，说明业主预期有所走低。

郑州贝壳公司的一名房产经纪人告诉记者，近期咨询购房的人明显增多，部分新楼盘的销售出现回暖迹象，如一个楼盘最近一周卖掉40多套，这在今年以来是比较少见的。

易居房地产研究院研究总监严跃进表示，目前一二线城市楼市总价300万至500万元的楼盘成交最为活跃。随着刚性改善需求的启动，整个置换链条开始轮动，预计1至2个月，500万至800万元的客户开始“出场”，进而轮动800万元以上的中高端市场。随着新政策持续生效，市场上中高端住宅需求会进一步释放，追求好房子、好社区的改善性需求

### 二线城市楼市反响较小

与一线城市燃起的购房热情相比，二线城市则显得温和。

9月1日宣布执行“认房不认贷”政策的长沙市，相比此前的工作日，周末并未出现明显的成交量。“近几天的成交量与上周同期也基本持平，未出现快速拉升的情况。但在新房方面，日均成交有小幅增长。”湖南新环境房地产经纪连锁有限公司副总经理明宾说。



## 满洲里铁路口岸：当好“一带一路”东通道“保障员”

这是9月5日在满洲里站货运车间拍摄的集装箱场，中欧班列在此进行换装作业。由中国铁路哈尔滨局集团有限公司管辖的满洲里铁路口岸是“东通道”的重要组成部分。截至9月5日，满洲里站今年完成进出口运量1416.08万吨，同比增加391.13万吨。

新华社记者 石枫 摄

# 打造世界级创新平台和增长极

——相关部门解读《河套深港科技创新合作区深圳园区发展规划》

新华社记者 陈炜伟

日前，国务院印发《河套深港科技创新合作区深圳园区发展规划》。在国务院新闻办9月5日举行的新闻发布会上，相关部门负责人介绍了规划的重大意义、重要部署。

国家发展改革委党组成员郭兰峰说，规划是推进合作区开发建设的基础性文件，可以概括为：三大定位、两阶段目标、四方面布局、四项重大任务、若干保障措施。三大定位，即深港科技创新开放合作先导区、国际先进科技创新规则试验区、粤港澳大湾区中试转化集聚区。两阶段目标，是以2025年和2035年为时间节点，在科技创新体制机制、创新要素流动等方面提出目标。四方面布局，即区域联动格局、区内空间布局、分区监管布局、重大基础设施布局。四项重大任务，是协同香港推动国际科技创新、建设具有国际竞争力的产业中试转化基地、构建国际化的科技创新体制机制、打造汇聚全球智慧的科技合作平台。若干保障措施，包括全面加强党的领导和党的建设、强化法治保障、完善合作机制、加强组织实施。

“规划的出台，有利于深圳创新科技管理机制、对接国际通行创新规则、开展国际协同创新，建设现代化国际化创新型城市；有利于香港将自身科技创新、金融开放等优势与珠三角地区完备产业链深度衔接，推动香港建设国际创新科技中

心，助推香港北部都会区规划发展；有利于丰富‘一国两制’实践内涵、支持香港融入国家发展大局，推动粤港澳大湾区高质量发展、打造世界级创新平台和增长极。”郭兰峰说。

在推进深港科技合作方面，科技部党组成员、秘书长林新介绍，科技部将落实规划部署，在区域科技创新整体布局中加大对合作区的支持力度，围绕国家所需，发挥香港和深圳所长，支持深港在科技项目、人才培养、创业孵化、科技金融、国际技术转移等各个方面开展深度合作。

香港特别行政区政府政务司司长陈国基表示，香港特区政府将继续积极与深圳合作，发挥河套深港科技创新合作区在“一国两制”下“一区两园”的优势，争取试行专属跨境政策，确保人流、物流、数据流等的畅通流动。同时，让香港充分发挥背靠祖国、联通世界的优势，助力粤港澳大湾区国际科技创新中心建设。

规划提出，实行“一线”“二线”分线管理，构建高度开放的特殊监管体系。海关总署副署长孙玉宁说，分线管理是为了有效解决在合作区内两地科研人员、科研物资，包括运输工具的有效跨境流动问题。下一步，海关总署将按照规划要求，充分听取各方意见，完善已有的便利措施，持续优化营商环境，加强与相关部门的协作配合，确保管得住、放得开、

通得快。

河套深港科技创新合作区是继横琴、前海、南沙之后，中央在粤港澳大湾区部署建设的第四个重大合作平台。广东省副省长孙志洋表示，将加快制定省级层面贯彻落实的重点任务清单和责任清单，实施挂图作战、动态销号和闭环管理。同时，指导深圳市加快编制出台规划实施方案，以及空间、科研、交通等专项规划，积极推动下放一揽子市行政管理权限，赋予合作区更大改革自主权。

深圳市委副书记、市长覃伟中介绍，下一步，要对接香港以及国际通行创新规则，实行同行评议制、项目经理制、经费包干制等国际先进科研管理机制，对重大科技问题实行全球揭榜，探索实行科研机构与企业“白名单”制备案管理，加快建设国际数据专用通道。同时，要加速汇聚香港以及全球顶尖科创资源，力争到2025年打造深港高水平科研合作平台20个以上，落地国际性产业与标准组织5个以上。此外，聚焦前沿领域，打造一批研发服务平台、产业中试转化基地，努力让最先进、最前沿的技术在这里试验，在这里成功转化。（新华社北京9月5日电）

## 热点关注

## 深化长三角区域市场一体化商务发展合作

助力全国统一大市场建设  
新华社记者 谢希瑶

9月5日，在商务部指导下，上海、江苏、浙江、安徽商务主管部门在北京共同签署《深化长三角区域市场一体化商务发展合作协议》。商务部当天举行专题新闻发布会介绍有关情况。

根据合作协议，三省一市商务主管部门将重点在推进市场规则制度共通、商业基础设施互联、商贸流通体系共享、农产品产销协作共赢、供应链区域合作共促、市场消费环境共建等6个方面深化务实合作，助力全国统一大市场建设。

商务部市场建设司司长周强说，长三角地区是我国经济发展最活跃、开放程度最高、创新能力最强的区域之一。推动长三角一体化发展，不仅可以共享发展红利，更能为推进全国统一大市场建设开辟道路、创造条件、积累经验。

根据大数据监测，上海与其他城市消费往来中，长三角城市占比近4成。今年上半年，长三角货源占上海口岸近8成。三省一市在科创板挂牌上市236家硬科技企业，占全国比重47.1%。

上海市商务委主任朱民说，将把长三角区域市场一体化建设作为强化上海“四大功能”的重要支撑，着力打造国内大循环中心节点和国内国际双循环战略链接。一是共同打造大平台。高水平推进虹桥国际中央商务区建设，开展制度型开放压力测试。二是共同推进大开放。推动更多优质外资项目落地，加强长三角三省一市“走出去”综合服务能力。三是共同建设大市场。建设长三角联动促消费平台，打造长三角消费新地标。

据不完全统计，近年来浙江每年在商贸流通领域投资逾千亿元，为浙江构建开放、包容的高水平现代商贸流通体系，注入多元化发展动力。

浙江省商务厅总经济师朱军说，将以更大力度推动长三角自贸试验区联动发展，依托长三角自贸试验区联盟机制，深化制定创新合作、常态化开展浙沪跨境区供油，深化长三角大宗商品期现一体化交易市场建设。以更大的力度推动长三角开发区合作，深化上海漕河泾开发区海宁分园、中新嘉善现代产业合作园等跨省合作园区建设，强化省内开发区与沪苏皖开发区合作。以更大力度打造高能级展会平台。

今年1至7月，江苏省实现社会消费品零售总额2.65万亿元，同比增长9.1%，高于全国1.8个百分点，为稳定全国消费市场增长提供有力支撑。

江苏省商务厅副厅长吴海云说，将扭住扩大内需这个战略基点，培育壮大现代商贸流通企业，共同推动长三角地区商贸流通体系融合发展。一是完善流通基础规划布局。支持南京、苏州、徐州、无锡开展国际消费中心城市以创促建。二是提升经营主体竞争力。推动国家级服务业标准化试点（商贸流通专项）。三是促进内外贸一体化发展。联动长三角兄弟省市探索法律法规等方面互通衔接。

据介绍，中国（安徽）自由贸易试验区累计形成162项制度创新成果，其中21项为全国首创，6项在全国复制推广，7项入选《中国自由贸易试验区发展报告（2023）》创新案例。

安徽省商务厅副厅长黄英说，将加强与沪苏浙商务部门交流合作，深化长三角自贸试验区联盟建设，力争再形成一批制度创新全国首创成果；深化长三角国际贸易“单一窗口”合作共建，提升长三角跨境贸易便利化水平；协力办好第六届进博会，举办投资安徽行系列活动；依托长三角开发区协同发展联盟，提质升级产业合作园区。（新华社北京9月5日电）

（新华社北京9月5日电）