

房价上涨，楼市调控转向三四线——

房住不炒，中小城市不例外

本报记者 李婕

楼市多年来“冰火”两重天的格局正悄然逆转：一线城市波澜不惊，三四线城市则持续升温。在去库存取得积极进展的同时，不少中小城市的房价逐步攀升，纷纷迈过万元门槛，部分地方为此出台限购、限售等调控政策。专家分析指出，城镇化步伐加快、一二线城市购房需求溢出、棚改安置等因素共同作用，使三四线城市楼市迎来了短期需求的集中释放。但长期来看，供求关系是三四线楼市的决定性因素，“房住不炒”同样针对三四线城市。

三四线城市房价走强

“这两年房价涨的挺厉害的，新开盘盘限制售价，单价这才没有过万。”湖南省常德市的丁雪前年买了现在居住的房子，当时的价格是每平方米5900元，现在已经涨到8000元左右。“还有附近的岳阳、益阳，这几个地市房价都涨的挺厉害。”丁雪说。

“芜湖房价也过万了，看来要趁早买一套，再晚说不定买不起了。”老家芜湖、现在在北京工作的徐先生说。前两年合肥房价快速上升，他就有些看不懂，没想到在自己眼中属于三线城市城市的芜湖如今房价也蹿了起来。

根据统计局发布的2018年4月70个大中城市新建商品住宅销售价格，北京、天津、上海、南京等15个热点城市前4月房价环比下降或持平，同比仅有微小涨幅。而三四线城市房价不论是同比还是环比，都有明显增长，其中丹东环比涨幅最高，为2%；北海同比涨幅最高，超过10%。

中国社科院财经战略研究院住房大数据项目组对141个样本城市的对比显示，2018年4月，西双版纳、咸阳、南充、乐山等城市进入房价环比增速前10位，前20位中还有北海、泰州、绵阳、宿迁、淄博、泰安、包头、黄石等地，环比涨幅均超过1.2%。同期房价中位数过万的55城中，包括佛山、泉州、金华、昆山、漳州、南通、张家港、中山、沧州、泰州、衢州、保定等传统意义上的三四线城市。

交易量也在扩大。来自上海易居房地产研究院的报告表示，今年年初至5月15日，一线和二线城市累计成交面积同比下降41%和6%，三四线城市累计成交

面积则同比上升13%。

这在房企的销售中也有体现。以碧桂园为例，2017年，该企业共实现合约销售约5508亿元，同比增长78.34%。据其财报披露，公司近58%的销售来源于三四线城市。更多的品牌房企开始大量布局三四线城市。保利2017年新进入的24个城市中，超过90%在三四线地区。

短期需求集中释放

从去年底以来，同在深圳工作且拥有深圳户籍的李恒夫妇一直在看房，最终，他们选择了一套东莞的三居室新房，单价大概2万元出头。“深圳的房价毕竟太高了，东莞离深圳就一个多小时的车程，高速收费单趟只要4块钱，算是比较方便。”李恒说，身边许多同事也像他们一样选择在深圳周边买房，临近的东莞、中山、惠州楼市都火了起来。

这或许为许多三四线地区楼市的表现提供了一种解释。“当前三四线城市房价的确有普遍上涨趋势，有的还出现较大涨幅，其中一些城市与前期热点一二线城市在地理上较为接近。”中国社科院财经战略研究院住房大数据项目组组长邹琳华向本报记者分析，一二线城市限购严格，房价也高，部分购房需求就溢出到三四线城市，返乡置业基本上属于这种类型。同时，城镇化持续推进，一部分购房需求从县城、乡镇转向附近的中小城市，这在人口比较密集的地区表现得尤为突出。

棚户区改造也是推动三四线城市房价快速上涨的原因之一。丁雪注意到，这几年当地棚户区改造，买房的人一下多了起来，“好几个之前卖不出去的楼盘现在都售空了，好点的楼盘花钱都很难买到。”今年政府工作报告明确提出，启

动新的三年棚改攻坚计划，今年开工580万套。不少地方同步提高棚改货币化安置比例。据国开行消息，一季度，国开行以棚改融资与租赁住房建设融资为重点，发放棚改贷款2575亿元，贷款余额2.9万亿元。因城施策发放棚改货币化安置贷款，在改善百姓居住条件的同时消化盘活房地产库存。邹琳华分析，随着棚改特别是货币化棚改深入到三四线城市，三四线楼市迎来了相对集中的拆迁安置需求。这些地方房地产容量小，集中涌现的本地需求叠加城镇化带来的外来需求，短期内房价上涨就表现得较为突出。

国务院发展研究中心市场经济研究所副所长邓郁松认为，当前三四线楼市需求的集中释放有着大背景。一是当前住房贷款利率仍处于历史低位，这意味着购房者支付能力的提升。二是一些地方前期推行了去库存的举措，从政策上利于楼市。三是居民有改善住房的愿望，提升房屋品质有很大的空间，这也是市场的正常需求。“在这些因素的作用下，有的城市会从以往供过于求变为供求平衡甚至供不应求，在这个阶段房价的涨幅就会大一些。”当然，这其中也存在一些投机性需求，需要格外关注。

供求影响长期走势

三四线楼市还能火多久？

6月初，湖北宜昌下发《关于进一步加强房地产市场调控有关工作的通知》，明确在城区购买商品住房的，自网签合同之日起，2年内不得上市交易；对商品住房申报价格过高且不接受政府价格指导的项目，一律暂缓办理预售许可、合同网签备案、现房销售备案。

限售、限购这种此前在一二线城市

常用的房地产市场调控手段正逐步投入到三四线城市中。据统计，今年5月份，全国有超过40个城市发布50多次的调控政策，相当一部分针对的是房价快速上涨的三四线城市。

邹琳华认为，调控有其必要性，有利于促进房地产市场的稳定，购房者要对三四线楼市有理性认识。“需求和供给是动态变化的。现在有的中小城市出现暂时的供给紧张，但这些地方土地供应的潜力大，未来会有土地逐渐入市。”邹琳华预计，三四线城市房价可能会在一段时间内惯性上涨，但涨势趋缓，毕竟供求关系摆在那里。

邓郁松也认为，看楼市还是要分清总量上的供求关系和阶段性特征。据其测算，“十二五”中后期，中国城镇人均住房已超过1.0套，这意味着总体上是不缺房子的。“当然需求始终会有，老房子拆除、新人口流入、家庭变小，这都是正常的。但是，中小城市像近两年这样需求集中释放、销售火爆的情况是不可能长期持续的。短期之内需求释放的多，比如有的家庭将购房提前了，后续需求就会受到影响。”

专家分析指出，目前部分三四线城市房价快速上涨有投机炒房的因素存在，对此要有针对性地予以调控，强调住房的居住属性，防止“泡沫化”。房住不炒”的原则不仅适用于一二线城市，三四线城市也不是例外。总体判断，国内房地产总量不足的矛盾已基本解决，但结构性、区域性矛盾仍比较突出，今后房地产相关政策不仅要针对库存下降等短期形势，还要重视研究出台房地产市场长效机制，如建立贷款利率和首付反向调节机制、进一步完善土地供应机制等等，努力实现房地产市场持续健康发展。

京津冀精品剧目展演开幕

本报北京6月12日电（记者王昊男）日前，由北京市文化局、天津市文化广播影视局、河北省文化厅共同主办的“2018年京津冀精品剧目展演”开幕式在长安大戏院隆重上演，来自京津冀三地、多个剧种的戏曲名家，通过演出新创剧目和经典戏曲片段，展现京津冀戏曲艺术的魅力。

据了解，2018京津冀精品剧目展演持续到7月19日，将有来自三地11家院团的11台优秀剧目在长安大戏院、民族宫大剧院、北京剧院演出。

智能借书机服务读者



为方便读者借阅图书，河北省张家口市宣化区日前引进了30多台“信用智能借书机”，安置在市民服务中心、图书馆、部分社区等公共场所，每台机器内放置图书200册，读者可通过扫描二维码免费借阅图书。图为读者在借阅图书。

新华社记者 杨世尧摄

苗家蜡笔绘小康



近年来，随着旅游的开发，贵州省黔东南州榕江县蜡染产品成为游客的抢手货。当地村民在政府的引导下，利用传统的蜡染技艺融合现代时尚元素，开发蜡染家居用品、服饰、工艺品等，深受游客和商家的喜爱，蜡染技艺带动群众居家创业，既传承技艺，又增加收入。图为苗族妇女在绘蜡染画。

李长华摄（人民视觉）

侨乡腾冲建起生态航站楼



本报腾冲电（李维杰、杜加从）日前，云南省腾冲市新建T2航站楼工程通过竣工验收，将于6月底实现转场运行。据了解，腾冲机场T2航站楼是根据国际机场标准和环保理念建设的，建筑面积约22000平方米，三层布局，有12个停机坪，新增5个廊桥。航站楼融入了火山石、柱状节理、火山口等腾冲元素，设计源自腾冲良好的生态环境以及独特的自然资源。候机大厅内通过穹顶和幕墙自动开启窗，实现航站楼内外空气自然交换，保证了旅客最佳的候机环境。

作为著名的侨乡，腾冲机场目前已经开通北京、上海、广州、重庆、深圳、长沙、南京、昆明等20条国内航线，新航站楼投入使用后，将于明年开通面向东南亚的国际航班，预计2020年可实现230万人次的承载力。图为崭新的登机设施。

宁夏一揽子措施推动就业扶贫

本报银川6月11日电（记者朱磊）记者从宁夏人力资源和社会保障厅获悉，宁夏近期出台《关于进一步推进就业扶贫工作若干意见》。在系统梳理近年来宁夏出台的就业扶贫政策的基础上，从促进就业创业、加强技能培训、开展公共就业服务三个方面制定了17条推进农村建档立卡贫困劳动力就业创业的具体措施。各项政策措施将执行到2020年底宁夏建档立卡贫困劳动力全部脱贫为止。

对于创业孵化园区促进就业、劳务组织带动就业、中小微企业吸纳就业等发挥作用明显的，将获得相应的奖励补贴或评选表彰。有创业意愿和创业能力的建档立卡贫困劳动力，自主或联合创办小微企业带动就业或从事个体经营带动就业的，连续正常经营1年以上，可获得1万元的一次性创业补贴。

在技能培训方面，宁夏明确了用人单位和贫困劳动力相应的培训、鉴定补贴政策。另外，建档立卡贫困劳动力在城镇常住并处于失业状态6个月以上的，可在城镇常住地进行失业登记，享受各项就业创业优惠政策，实行一对一精准服务。

连云港做强上合出海基地

王文 纪岱宗

上合组织青岛峰会刚落幕，上合组织（连云港）国际物流园就传来一则好消息：物流园将建设一个国际性粮食物流产业园区，以充分发挥连云港“一带一路”交汇点和国家规划的粮食物流大通道的优势。

自2013年被国家确立为上合组织共用出海基地以来，上合组织（连云港）物流园不断提升开放层次，加深与上合组织成员国的合作，多个项目落地生根，今年以来物流量同比增长67.36%。

陆桥沿线深度合作

走进上合组织（连云港）国际物流园的“中哈国际物流基地”大门，几台红色龙门吊正在忙碌，龙门吊下方的铁路直连陇海铁路。22万平方米的一期集装箱堆场，足有1763个集装箱位，整齐地堆放着五颜六色的集装箱，基地运行井然有序。

在指挥中心，哈萨克斯坦小伙子阿金汉正在仔细询问班列运营的具体情况。作为哈萨克斯坦铁路总公司派驻连云港中哈物流基地的常驻职员，阿金汉日常主要负责中哈双方的协调工作。“比如说最近从哈国发到越南的小麦，我们跟哈国铁路相关部门联系协调，让他们及时组织安排班列发到连云港港口。通过中国国际通道，我们也想自己的货物出口到比较远的地方。”阿金汉说。

时间回溯到2013年9月7日，连云港市政府与哈国铁路公司签署了中哈连云港过境货物运输通道及货物中转分拨基地项目合作及合作协议。为了实现零距离无缝对接，连云港在短短的两个多月里修建了3.8公里的铁路线，其中包括两条各800米的装卸车线。2014年5月19日，中哈两国元首在上海通过远程视频见证启用了中哈（连云港）物流合作项目一期“一带一路”首个实体平台项目正式落地。满载货物的列车呼啸向西，驶向哈萨克斯坦。

“今年我们将全面推进上合组织（连云港）国际物流园的开发建设和招商引资，同时还要以中欧班列为载体，实现与陆桥沿线地区更加深度的合作。”连云港市港口管理局副局长、上

合组织（连云港）国际物流园管委会副主任王国超表示。

互联互通优势凸显

新东方集装箱码头，工作人员正在对刚从船上卸下来的一批韩国进口石油沥青罐式集装箱进行检查。这些罐式集装箱将在中哈物流基地装上火车后发往西安、兰州等地，然后空罐由铁海联运返回韩国循环使用，通过“船-车-站”直取模式，减少了一次短驳运输和两次吊装的作业环节，有效降低客户成本。这是中哈物流基地作为“连云港多式联运海关监管中心”海铁联运新模式的首次尝试。

去年，以中哈物流基地为基础建设多式联运海关监管中心正式揭牌运营。据连云港海关的工作人员介绍，通过“港站一体”的监管模式，“将发挥通关环节少、物流成本低、运输效率高、货损货差低等优势，实现港、航、路、贸多方互利共赢。”数据显示，2018年1-4月，中哈物流基地累计完成货物进出库量144万吨；集装箱空、重箱进出场量8.9万标箱，集装箱拆装箱量3639标箱，呈现出了良好的发展势头。

在中哈物流基地，有一支6人的哈萨克斯坦团队奋战在基地的建设和运营中。25岁的帅小伙丹尼尔，今年春节还坚守在岗位上。随着物流基地的不断发育，丹尼尔的工作也变得越来越忙碌，“现在我们可以把哈萨克斯坦的货，经连云港出口到东南亚国家，还可以出口到荷兰和美国。”据了解，2018年，预计将有50列、12.5万吨哈萨克斯坦的小麦在连云港换装出海。

构建“一带一路”朋友圈

2017年5月，连云港港与中远海运集团联合收购了“霍尔果斯-东门”无水港部分股权；同年6月8日，中哈物流基地和“霍尔果斯-东门”无水港两地的中欧班列同时鸣笛开开，以连云港和“霍尔果斯-东门”无水港为重要枢纽节点的中哈亚欧跨境运输大通道正式拉开，开创了中哈两国物流合作新模式。

“两个国家，一个目标”——哈萨克斯坦通往霍尔果斯的路上，用哈萨克语和俄语书写的广告格外醒目。霍尔果斯国际边境合作中心哈方公司副总裁鲁斯兰·特列乌让诺夫介绍：“中国的电子设备、建材机械等在哈萨克斯坦非常畅销，而我们的生态农产品等也深受中国朋友的青睐。例如小麦，通过连云港出口发往其他国家。”

“2018年，我们将重点推动连云港国际货运班列开行800列，完成8万标箱；推动哈国小麦运输开行50列，完成12.5万吨，全力打造总量大、效率优和对流平衡、特色鲜明、价值创造的新亚路大陆桥标杆和示范品牌。”连云港港口控股集团总裁朱向阳介绍说。

同样位于连云港的上合组织国际物流园，旨在为成员国提供物流、仓储服务，目前已累计投资70多亿元，建成了公路港、内河港、保税物流中心等实体项目，推进了与哈萨克斯坦、乌兹别克斯坦、吉尔吉斯斯坦以及再往西到阿塞拜疆、格鲁吉亚的国际物流运输合作商洽。正在建设的物流园专用铁路，未来将大大提升园区整体物流水平。