

民生看点

中国妇女报全媒体见习记者 韩嫣然

“金价又双叒创新高了！”今年上半年以来,国内金价不断上涨,相关话题频频登上各个平台热搜榜。深圳水贝是国内最大的黄金珠宝交易集散地,据统计,在水贝一平方公里的核心区域内,集聚了上万家黄金珠宝企业,包括水贝万山、金展珠宝广场等大型黄金零售批发商场。黄金产品性价比高,一件也是批发价,深圳水贝吸引了来自全国各地的黄金消费者,成为不少人来深圳旅游必打卡的“景点”之一。

今年1月底,中国妇女报全媒体记者曾探访过水贝黄金市场,当时黄金的价格约480元/克,时隔约4个月,当记者5月中旬再次来水贝时,金价已升至558元/克。与年初的火热人气不同,如今水贝黄金商场内人流量明显减少,晚上七点,二三层的大部分柜台已经打烊。

### 小克重黄金受青睐

在金展珠宝广场负一层,张女士正在柜台前挑选黄金饰品,但她并非为自己购买,而是替远在北京的朋友代购。朋友在购物平台上找到售卖心仪款式的店铺并从卖家处获取店铺号,生活工作在深圳的张女士去水贝市场帮朋友购买。

“之所以要来线下购买,是因为我们算了一笔账,发现还是线下买价格更合适。”据了解,水贝黄金产品的价格计算方式是当日金价+加工费,再乘以克重,加工费由商户自定,大部分柜台的加工费在20~40元不等,斤两保真,薄利多销。此外,同一家水贝店铺的同一款黄金产品,线下销售的价格也低于线上。

这已经不是张女士第一次为外地朋友代购了。“去年我就曾帮朋友来水贝代购过黄金饰品,眼见着金价一路飙升,早知道这样,当时就多买些了!”张女士跟记者笑言。金价的上涨也在一定程度上影响了她及朋友在黄金产品类型上的选择,“之前我们会买一些克重



水贝金饰的加工费根据各个店铺工艺精致度而定。来源:网络



较大的手镯等,但金价上涨后,我们更倾向买小克重的黄金吊坠、耳钉等。”

在水贝万山,准备打样的某柜台老板王女士向记者展示了她当日的店铺销售数据,该店家当日一共成交14笔,平均每单的价格在1000~3000元不等,含成本在内的总收入有4万多元。结合当日金价,这也就意味着大部分顾客的消费产品约为3克的小克重饰品。

“来柜台问询最多的是戒指、吊坠等产品。”王女士跟记者介绍,可能因为近期黄金价格的不断上涨,大家还处于观望阶段,只敢购买小克重的产品,顾客中备婚情侣较多,他们多购买结婚刚需婚戒产品。

### 直播火力催热黄金零售

“今天已经出不了货了。”晚上六点,位于丽铂飞珠宝批发广场的某珠宝柜台内,柜员一边打包产品一边跟记者说。在柜台内,堆满了快递包装盒和发货单。据了解,该店铺在购物平台上也开设了线上店,收到了来自全国各地的零售订单,许多热门款式更是开启了15天预售。不同于该柜台的忙碌,隔壁只做线下销售的铺面则显得冷清了些,柜员坐在柜台里,埋头刷着手机短视频。

曾经的水贝市场基本只做黄金批发生意,但随着直播电商时代的到来,水贝被全国各地消费者熟知,在社交媒体平台,“散客逛水贝保姆级攻略”“00后女生在水贝创业卖金子的日常Vlog”等帖子都有着较高热度。网络真正让水贝黄金产品走入大众消费市场。2020年6月,水贝黄金珠宝直播基地正式成立,水贝抖音直播基地、淘宝直播基地均

已在此落户,传统零售业不断向线上转移,品牌建设路径也发生了改变,直播成为水贝市场发展的助推器。

“欢迎粉丝宝宝们进入直播间,大家有什么想看的款式,可以打在公屏上,我带你们去看一下,新人粉丝如有需要,我也可以带你们去看大盘行情。”在水贝商场内,直播随处可见,有自由主播在商场内带网友云逛街,提供代购服务,也有不少商家雇用主播在自家柜台内直播售货。

据水贝抖音电商直播基地企划负责人介绍,2021年珠宝商户通过直播平台的成交总额超15亿元;2022年的年度成交总额超35亿元;2023年成交总额更是超48亿元。目前,通过水贝基地直播的日均动销商家也已经超1500家。水贝基地已成为立足于深圳,辐射全国珠宝运营平台和展示平台珠宝商家软实力的重要窗口。

### 政府发力消费者放心

“萌新”买家第一次在水贝市场购买黄金产品,害怕买到假货怎么办?记者观察到,不少水贝商场内设立了国家珠宝玉石质量检测中心、中国地质大学(武汉)珠宝检测中心等权威机构检测点,消费者可以将购买的产品送到该处检测,每件产品按照克重区别,检测费用在几十到几百元不等,最快约1~2小时左右便可出鉴定证书。除了收费检测机构外,深圳市市场监督管理局罗湖监管局等部门也推出黄金珠宝饰品“你买我检”免费检测等便民活动。消费者可携带个人珠宝产品、有效身份证件和发票、证书等相关购买凭证,前往指定检测机构,检测珠宝真假。



深圳水贝市场外观。来源:网络

消费者在深圳水贝市场内挑选黄金饰品。韩嫣然/摄

近日,为营造“放心消费在水贝”的市场环境,深圳市市场监督管理局持续开展珠宝检验检测机构“春雷”突击执法检查行动。此前,深圳市市场监督管理局罗湖监管局还发布了《黄金珠宝检验检测机构合规能力提升指引合规指引2.0》和《黄金珠宝直播经营工作指引1.0》。政府相关部门全面加强专项执法监管力度等,加强水贝消费维权监管、售后服务体系建设,促进黄金珠宝行业的健康发展和消费者权益的保障。

“在水贝,如果有一家柜台售假,将会破坏消费者对整个水贝市场的信任,引发连锁反应,影响整个产业生态,最终得不偿失,所以政府部门也特别重视对制假售假行为的打击。”一位检测人员跟记者聊道。

此外,在水贝各商场外围,记者看到有不少咖啡店,店家在露天搭起露营帐篷,年轻人坐在其中休息、会友。位于金展珠宝广场3~4楼的深圳珠宝博物馆则是国内第一家以珠宝为专题的公共博物馆,博物馆由深圳市罗湖区人民政府采用政府和社会资本合作模式建设而成,突出“博产融合”的理念,参观者通过欣赏各种巧夺天工、璀璨夺目的珠宝作品,感受珠宝文化,了解深圳珠宝行业的发展之路。依托水贝珠宝产业优势,建设水贝黄金珠宝消费街区,文商旅融合发展成为推动全域消费提质扩容的新路径。

高性价比、款式多样,水贝黄金市场有自己独特的优势,但相比黄金品牌店,不少柜台的产品缺乏原创设计力,且商品一旦离柜后无法退货。如何培植水贝的原创能力,为产业发展注入源源不断的生命力,助力可持续发展,是水贝黄金市场未来需要思考的方向。

### 图片新闻

5月27日,一位参加招聘会的残疾人士在了解用人单位情况。当日,北京市人力资源和社会保障局北京市残联联合举办残疾人就业招聘会,提供138个定向岗位,为残疾人送上就业大礼包。截至2023年底,北京市劳动年龄内残疾人就业率达到68.5%。

新华社记者 李欣/摄



## 北京举行残疾人就业招聘会

### 创新评说

徐阳晨

## 提振楼市信心从「新市民」开始

近期,随着史上“最宽松房地产政策”陆续出台,让楼市迎来一波回暖。从多地数据看,因金融政策支持,民众支付能力提高而带来的交易量上涨明显。一线城市好地段新房、次新房、二三线城市新旧置换及核心区域交易皆有亮点。业内普遍认为,房产需求侧“三箭齐发”,最关键的是将楼市预期从“拐点”托举,推动“信心曲线”向上移动。

从多组数据看,因城市能级不同,回暖流向各异。例如,北京因五环外限购政策放开,释放出家第三套、个人第二套住房购买潜力,将这一部分新增量进一步优化;上海则再度“松绑”,非沪籍家庭购房社保由5年变3年,对外地户籍、人才、多孩家庭等不同人群给予细化支持。另外,因中央已取消商业房贷利率与LPR(贷款市场报价利率)挂钩,湖北、云南、山西等19地也撤销当地首套房和二套房贷款利率下限门槛,给予市场和商业银行新的“议价”空间。

房产交易量是“动力指标”。从上半年全国楼市状况看,低迷情绪所产生的“滞销”是第一堵点,观望、再等等、抄底等情绪反复横跳,左右购房者意愿,使部分购房者不敢轻易上车,谨慎加杠杆。为了加速市场流动,“以价换量”成为楼市主流,以低价、打折、优惠等方式清库存、去旧房。但用压价带来的量变,仍不足以改变市场情绪。

因此,政策转机在此时也打开了契机,需求侧政策“应出尽出”,竭尽诚意“降门槛”,购房者全面感受到楼市宏观调控由“控制”转为“提振”的强烈信号,积极性被切实调动。中原地产数据显示,5月1日至5月26日,北京二手房成交量超过1.4万套,全月预估成交量约1.7万套。这意味着5·17新政以后,北京二手房成交量首次上触“荣枯线”。

值得注意的是,此次政策调控新市民是主要“给力”群体。近年来,很多准一线城市,如杭州、成都、苏州等地人口净流入量大,外来务工人员、新就业大专院校学生等常住人口涌入,一方面使城市“新贵”频现,成为当地楼市增量的重要力量;另一方面,部分新市民家底薄、收入低,既是此次政策的敏感人群,也是扩大保障性租赁住房供给的重要对象。

相关数据显示,“杭七条”叠加新政,为杭州楼市带来新建商品房周成交量1502套,环比上涨29.4%,放量主要集中在主城区热门板块的改善型住房、核心区总价不高的二手房,其新市民购买群体居多。显然,首付的大幅降低、贷款利率的解绑下调,直接刺激了购买意愿最强、租房占比较高的部分年轻群体,同时,他们有能力、并愿意成为长期房贷消费人群。

从地产生大数据看,截至今年4月末全国商品房库存7.4亿平方米,商品住宅待售面积已达3.9亿平方米,新一线城市的去周期化多在20个月左右,相比全国百城,去库存压力已较小。这源于新市民人口的支持,也是当地“留才有道”、重视青年安居乐业政策努力“铺路”的结果。很多新市民反映,充分感受到政策释放的“强磁场”,会对城市的宜居宜业更有信心。

瞄准人群精准施策,无疑是未来应对高库存和因地待建压力的好方法。如今,在新政的大力支持下,房地产预期已多点向好,希望各地以“新市民、青年人才”为支点,做好筑巢引凤,扩大人口规模及就业,让人才聚集“洼地”成为撬动地产经济“高地”的新支点。

### 特别策划

## 消化存量优化增量 稳楼市政策打出“组合拳”②



上海祥生·城市之光小区,目前整体工程进度已完成90%,预计7月份所有工程作业全部结束。来源:新华社

新华社记者 王浩明 王优玲 郑钧天 林光耀 刘振坤

保交房涉及广大人民群众的切身利益。全国切实做好保交房工作视频会议提出,要“有力有序有效推进保交房各项工作”。近日,新华社记者在广东、河南、浙江、上海等地采访,实地了解保交房进展情况。

### 一些“停滞”项目被盘活

记者在浙江诸暨的祥生·城市之光小区施工现场看到,室外乔木种植、道路铺砖工作正在进行,室内精装修也已进入收尾保洁阶段。

浙江祥生建设工程有限公司工程设计管理部负责人金涛说:“2022年3月,祥生·城市之光项目出现现金流紧张问题,施工进度受到严重影响,几近停工。”

据金涛介绍,如今,整体工程进度已完成90%,预计7月份所有工程作业全部结束,楼盘将按照合同约定的交付日期于今年8月30日交付。

祥生·城市之光项目得以恢复正常运行,离不开绍兴市设立的房地产稳保基金的注资。

如今,在保交房政策支持下,多地一些曾停滞的项目被盘活。

融创上海董家渡项目二期的两栋高

## 努力打好保交房攻坚战

——透视多地保交房进展

楼已实现结构封顶,目前正在进行内部结构施工。这个曾陷入困境的项目,在政府支持下,由中信金融资产出资85亿元,以“股+债”方式顺利重整盘活,近900套住房得以复工。

河南省焦作市山阳区双河湾项目被列入保交楼清单后,一年内380套住房顺利交付。

“山阳区共有两批项目,截至2023年12月,6个项目、1992套住房已全部完成交付。”山阳区委副书记、区长侯向阳说。

住在散亮的新居里,双河湾二期业主穆文战说:“来验收房子那天,我心里总算踏实了。”

在近日举行的国务院政策例行吹风会上,住房和城乡建设部副部长董建国表示,要防范处置烂尾风险,推动项目按时保质交付,让老百姓按合同约定如期拿到验收合格的房子。

### 对合规“白名单”项目“应贷尽贷”

保交房攻坚战要打好,项目筹资是首要关卡。

河南建立“一楼一策一专班一银行”工作机制,对全部在建房地产项目进行摸底,每个保交付项目均明确一家牵头银行参与,逐项目制定金融支持方案。

据了解,河南省积极争取政策性银行两批共453亿元国家专项借款,目前已落

地商业银行配套融资179.9亿元。

河南省住房和城乡建设厅相关工作人员表示,在用好专项借款的基础上,还需加快推动房地产企业“白名单”制度落地见效,支持项目获得资金支持,保障项目建设支付。

据国家金融监督管理总局副局长肖远企介绍,自今年1月份住房城乡建设部、国家金融监管总局联合印发《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》以来,截至5月16日,商业银行已按内部审批流程审批通过了“白名单”项目贷款金额9350亿元。

截至5月16日,河南省城市融资协调机构向金融机构推送的房地产“白名单”项目中,已有393个项目获得银行授信773.56亿元,200个项目获得融资放款185.50亿元。

浙江省杭州市住房保障和房产管理局介绍,截至4月底,杭州共向金融机构推送两批“白名单”项目,涉及22个项目已全部获得融资,授信额度91.6亿元。

河南省保交房暨融资协调机制专班相关负责人表示,接下来将继续保持攻坚态势,紧盯重点城市、重点项目,强化精准指导、分类施策,推动项目按时建成交付,切实保障购房人的合法权益。

记者在采访中了解到,对于暂时不符合条件的项目,各地也积极督促有关各方加大整改力度,完善项目条件,切实解决相应问题后向金融机构推送,纳入“白名单”。

杭州市住房保障和房产管理局介绍,杭州对全市400余个在建住宅项目全面开展了需求摸排,加强名单梳理和分类管理,特别是对于“暂不符合条件”项目,按“一项目一方案”原则跟踪协调解决存在的困难和问题,协调或整改后符合条件的再次推送给金融机构。

### 把购房人合法权益摆到首要位置

在推动保交房工作进程中,“要将保障购房人合法权益作为根本出发点和落

脚点”,这是董建国在国务院政策例行吹风会上一再强调的。

让购房者不仅如期拿到房子,还要拿到合格的房子。

金涛说:“我们每月报备资金计划,项目现场每周召开进度质量会议,现场发现问题联系监理、施工工班一起召开现场会议解决,全力保障交付质量。”

在解决“烂尾楼”建信天宸项目过程中,深圳龙岗区以“街道吹哨,部门报到”的方式不定期召开推进会议,从房屋装修、房产证办理等18个环节逐项研究。

建信天宸的业主陈先生说:“当时房子停工时觉得有点绝望,好在有政府工作人员一直在跟我们说明情况和进度,我们有疑问打去电话,随时有人给答疑解惑。如今不仅交房了,也拿到了房产证,终于安心了。”

浙江诸暨建立风险楼盘政府、开发商、业主代表三方沟通群,并在业主群公布接访电话,及时回应业主诉求。

多地政府都强调,严格资金监管,保障资金切实用于项目建设。“我们对风险项目设立共管专户,预售资金全部进入专户,实行封闭管理。”诸暨市住房和城乡建设局住房保障科科长王仕煥说。

“对穷尽手段仍然无法交房的,该走司法途径的要走司法途径,在司法处置中同样要把保护好购房人合法权益摆在首要位置。”这是住房城乡建设部释放出的强烈信号。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,对穷尽所有手段都无法实现资金平衡的项目,该破产的破产,该重组的重组。

浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬表示,如果已售出的住房项目烂尾,将严重损害购房人合法权益,影响房地产市场平稳健康发展。做好保交房工作,要压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任,落实落细相关工作,把维护购房人合法权益摆到首要位置。