

春节消费观察：县域经济火热 看房客意兴阑珊

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道

今年春节期间，在8天长假以及多地气温升高等因素带动下，居民出行、旅游、观影等消费均再创新高。

与此同时，龙年春节的楼市则迎来了近几年最惨淡的光景。房

子褪去金融属性，回归普通消费品序列，楼市也告别了狂飙突进时期，返乡置业潮不再，房企营销变得更加理性。

县域市场掀起消费热潮

今年县域农村地区年货消费升级趋势更显著，春节期间，在县域农村市场，榨油机、内衣裤清洗机、洗烘套装成交额同比增长均超10倍。

据文旅部数据，春节假期8天全国国内旅游出游4.74亿人次，同比增长34.3%，按可比口径较2019年同期增长19.0%；国内游客出游总花费6326.87亿元，同比增长47.3%，按可比口径较2019年同期增长7.7%。

“南北互换”成为文旅消费的一大看点。携程方面公布的数据显示，今年春节的旅游订单中，跨省游占比高达六成，同比翻倍。北方哈尔滨、长春、北京等城市成为冰雪游热门，吸引诸多上海、杭州、苏州等地游客；南方三亚、海口、广州等城市受到北京、西安、沈阳等地游客的青睐。

值得注意的是，在今年春节返乡潮带动下，低线城市文旅、酒店、餐饮等消费迎来爆发。

春节期间关于在“县城卖咖啡/卖奶茶一年赚了××万”等词条频频登上热搜，县域经济成为今年春节消费的一大热点。

根据龙年春节晚赞助京东披露的数据，今年县域农村地区年货消费升级趋势更显著，春节期间，在县域农村市场，榨油机、内衣裤清洗机、洗烘套装成交额同比增长均超10倍，炒菜机器人、洗碗机、消毒柜成交额同比增长均超2倍；智能产品消费中，智能浴室柜、智能花洒、智能晾衣机等品类成交额同比增长均超10倍。

2月9日，胖东来春节前营业的最后一天，其在四线小城市新乡的两家门店内被挤得水泄不通。《中国经营报》记者看到，原本经营范围属于商超品类的胖东来，在流量经济的影响下，俨然成为县域消费另类的“5A”景区，不少本地消费者甚至开展了“代购”生意。商超内所引进的北面、雅诗兰黛、松下等一线服饰、化妆品、电子家电等品牌吸引了诸多消费者，高端烟酒茶叶、进口果蔬等窗口更是人满为患。



春节期间，网红商超胖东来在河南新乡的一家门店内，挤满了前来购物的消费者。 本报资料室/图

去年，部分地区文旅等服务业消费迎来火热复苏，山东淄博、东北哈尔滨等城市借助社交媒体营销实现“出圈”，获得可观的线下流量，成为各地争相效仿的对象。

今年1月底，胖东来首次被写入河南《政府工作报告》（以下简称《报告》），《报告》称2024年河南要加快传统消费转型。除了支持刚性和改善性住房需求，开展汽车、家电等消费品下乡和以旧换新活动外，河南还将通过支持胖东来等流量商超发展，促进消费新业态普及。

从消费趋势来看，在追求性价比、“特种兵”式旅游观念影响下，自去年以来，一批低线城市文旅市场迎来消费机遇。

春节期间，记者返乡时注意到，在郑州市下辖的中牟县，郑州方特欢乐世界、只有河南·戏剧幻城、建业电影小镇等几家主题公园均迎来大批客流，节日氛围甚至超

过郑州市区。

根据建业集团“只有河南·戏剧幻城”项目官微披露，春节8天长假，“只有河南”观剧人次超过100万，观众中有75%来自省外。为迎接五湖四海的客人，春节各个剧场连轴转，全天大小剧目演出合计超过200场。

据河南省文化和旅游厅公布的数据，今年春节假期，河南省旅游收入居前五位景区中牟占两席（郑州方特旅游度假区、只有河南·戏剧幻城）。通过主题公园的带动，中牟去年累计接待游客3080万人次，全县住宿业、乡村游、美食游、购物游等消费迎来显著增长，实现旅游收入151.4亿元，同比分别增长189.4%、155.7%。

在其今年制定的新目标中，中牟县提出全年实现接待游客3500万人次以上，旅游收入180亿元以上，文旅文创相关产业对GDP的综合贡献率超过20%。

看房客观望

春节期间北京商品住宅仅成交17套，合计2000平方米；认购18套，合计2100平方米。

文旅消费火热的同时，龙年春节楼市则迎来了近年来少有的惨淡光景。

春节假期最后两天，北京通州某楼盘置业顾问唐晶便开始了新一年的工作，为了尽快签下单子，她接连给手中的意向客户发送多条消息，询问看房时间。

据了解，北京通州区在春节前发布重磅消息，对于在通州区落户或就业的家庭，只要是符合北京整体的限购政策即可，取消了过去落户、社保或纳税需满3年的要求。而在此之前的8年多时间里，通州一直执行业内称为“史上最严”的“双限购”政策。

在“双限购”政策放松消息发布之后，唐晶立即向客户转发项目营销总群发的消息：春节至正月十五前项目推出“保价无忧购”活动，现有价格不变可以10万元定金认购意向房源，如果目前无法做决定，可以参与交1万元抵1%折扣（最高3万元抵3%）活动。

据了解，整个春节期间，北京大部分楼盘结合春节暖场活动和特价房等活动发力营销，多数楼盘延续元旦优惠措施，主要以特价房、限时一口价、总价立减等优惠为主。

但从成交来看，据中指研究院统计，春节期间北京商品住宅仅成交17套，合计2000平方米；认购18套，合计2100平方米。

春节过后，唐晶的客户仍在观望，对于看房意兴阑珊。

与北京情况类似，其他三个一线城市楼市均遇冷。据了解，在节前，四大一线城市均对限购政策进行一定程度放松，比如上海在外环以外区域放开了此前对单身人士的限购措施；广州宣布取消120平方米以上住房限购；深圳降低了深户和非深户的购房年限门槛。

其中，北京、深圳在政策带动下市场情绪出现回升，但成交端表现目前尚不明显；上海、广州受出游影响，假期期间市场活跃度不足。

常年在外“包工”的建筑工人刘师傅今年提前一个多月回到了山东老家，因为工地上活儿少，他只得让工友提前回家过年。据了解，近两年建筑行业、房屋装饰装修等对就业吸纳率下降，不少像刘师傅这样的建筑工人不得不寻找其他出路。

以往，每年春节的返乡置业

潮成为二、三、四线城市楼市热度助推器。但纵观今年春节，传统的人口输出大省诸如安徽、四川等地，并未迎来传统返乡置业潮。

相反，房企推盘积极性最高的二、三、四线城市，成交数据最差。据中指研究院统计，春节期间，一线城市新房日均成交面积增长108%、二线城市下滑46%、三、四线城市下滑29%。

克而瑞一位分析师以徐州为例介绍道，假期期间该市多达五个项目推新，较2022年、2023年同期推盘频次及推盘量均显著增加，各案场春节主题活动超150余次，覆盖特价房、春节专属优惠、买赠等多种形式，但受市场行情不佳影响，整体去化不理想。

无论是线还是一、二、三、四线城市，消费者对于新房的观望情绪均未减退。

根据中指研究院的《2024年春节置业调查》，22.7%的受访者在春节期间进行了购房，而46.9%的购房者表示在春节期间有线下看房活动，但当前仍在观望；春节期间没看房但有购房计划的受访者占比为17.9%，无购房计划的占比约12.6%。

制约消费者入市的主要原因中，认为房价仍有下跌可能、政策会继续放松、当前首付资金不足是最主要的三个原因。

受需求端购房意愿低迷影响，春节假期期间，房企推盘积极性普遍不高，多以顺销平销、去库存为主。多数城市春节期间近乎于零供应，比如春节期间，上海新房仅有一个项目处于认购期，无项目开盘。

从房企营销折扣来看，也多与节前持平，手法力度相对常规，如特价房、一口价、送家电等。一些弱二、三线城市诸如济南、青岛、长春等部分售楼处已进入关门歇业阶段，还有部分开业售楼处也多以1—2人值班为主，并未安排集中性开盘。

根据克而瑞的监测，50个重点城市在2月2日至2月15日的新增供应量仅为396.44万平方米，同比下降11%，较2022年同期下降了53%。

上述克而瑞分析师指出，房企营销“躺平”，一方面与当前低迷的市场环境密切相关；另一方面，针对城市外围去化不佳的刚需盘而言，降价策略效果平平，只

会稀释本就不足的利润空间，因而房企让利动机不强。

实际上，根据克而瑞监测，早在春节前的1月份，30个重点城市新增供应面积就已环比下降47%，较去年月均下降44%，排在2019年以来同期的次低位。

值得注意的是，一般春节期间二手房交易量较低，但今年的交易量水平比去年仍然有明显增加，根据贝壳研究院统计，今年春节期间二手房交易量同比增加超七成。一线城市交易量比去年同期微降3%，二线城市增加98%，三线城市增加65%。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出，这是因为购房者担心期房交付有困难，纷纷转向二手房市场；另外，二手房选择面广，小户型多、总价可控，具有学位或区位优势；此外，去年春节期间二手房带看、磋商、成交等均受到疫情影响，导致同期低基数。

今年以来，房地产行业供需两端政策持续落地，在需求端，春节前一线城市接连放松限购政策，信号意义明显，意味着2024年楼市政策整体仍处于宽松阶段，更多城市将结合自身情况及及时优化调整相关政策。

节后开工首周，2月20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布最新贷款市场报价利率（LPR），1年期LPR保持3.45%不变，5年期以上LPR下调25个基点，由4.2%调整至3.95%。

据了解，此次5年期以上LPR一次性下调了25个基点，降幅为2019年房贷利率换锚以来的最大降幅，也是历史上较为罕见的在MLF利率不变的情况下非对称降息。下调后，当前购买首套和二套房房贷利率下限分别降至3.75%（5年期以上LPR-20个基点）、4.15%（5年期以上LPR+20个基点），进一步接近历史最低点，部分城市房贷利率已降至历史最低水平，仅个别地区首套房贷利率高于4%（如本次调整后，北京城六区首套房贷利率为4.05%）。

中指研究院市场研究总监陈文静介绍表示，本次非对称降息也体现了央行对于房地产行业的呵护，加大楼市托底力度，释放更加积极信号有利于稳定行业信心，促进投资和住房消费，进一步促进房地产市场平稳健康发展。

武汉“新春第一会”聚焦科技创新 多领域企业家站上C位

本报记者 张家振 武汉报道

惟创新者进，惟创新者强，惟创新者胜。2月20日，武汉市召开“新春第一会”——全市科技创新大会暨武汉具有全国影响力的科技创新中心建设推进会（以下简称“武汉市科技创新大会”），再次将会议主题聚焦科技创新。

据了解，这已经是武汉市连续第3年召开科技创新大会。本届武汉市科技创新大会在明确七个方面重点工作、26项重点任务的同时，还发布了武汉市促进科技成果转化政策措施“二十条”，“武创通”科创服务平台正式上线试运行。

《中国经营报》记者在采访中了解到，武汉市科技创新大会在为科创中心建设工作“划重点”的同时，还邀请武汉高德红外股份有限公司、武汉达梦数据库股份有限公司、岚图汽车科技有限公司等5家科技企业负责人作主题发言，为武汉市建设具有全国影响力的科技创新中心出谋划策。

创新驱动正成为武汉市引领城市发展的主导战略。湖北省委常委、武汉市委书记郭元强表示，武汉市将继续做好“创新”这篇大文章，以科技创新引领现代化产业体系建设，深入推进发展方式、发展动力、发展效率、发展质量变革，加快把科教人才优势转化为创新发展优势，大力发展新质生产力，奋力谱写武汉高质量发展新篇章。

深入实施创新驱动发展主导战略

2022年4月，经报国务院审核同意，科技部、国家发改委联合批复武汉具有全国影响力的科技创新中心建设总体部署，聚焦打造世界科学前沿领域和新兴产业技术创新、全球科技创新要素“汇聚地”的战略使命，明确了武汉科技创新中心的规划布局。

武汉市也由此成为继北京、上海、粤港澳大湾区科创中心和成渝区域科创中心之后，国家批复建设的全国第五个科技创新中心。自此，以“光谷科学岛、东湖科学城、光谷科技创新大走廊、武汉都市圈”为

企业家支招原始创新策源地建设

武汉作为国家中心城市和科技创新资源富集城市，拥有武汉大学、华中科技大学等众多高校，在人才、技术、产业等方面积累了深厚底蕴，以东湖科学城为核心的光谷科技创新大走廊建设取得了突出成效。

据了解，湖北省和武汉市抢抓武汉科技创新中心建设机遇，规划光谷科技创新大走廊联动轴和产业功能区，两年来共实施总投资2306亿元、239个重大科技项目，“一核一轴三带多组团”廊区建设布局初具雏形。武汉市还持续发力“集光、强芯、展屏、拓端、织网”，推动“中国光谷”加快进阶“世

主体的武汉科技创新中心建设正加快推进。

据了解，武汉市科技创新大会对外发布了《2024年武汉具有全国影响力的科技创新中心建设重点工作安排》，并提出武汉市要坚持把创新驱动作为城市发展主导战略，把科技自立自强作为硬核支撑，加快把武汉科教人才优势转化为创新发展优势。

重点工作具体包括：以创新平台为载体，加快建设东湖科学城；以新型工业化为主线，加快形成创新型产业集群；以产业化应用为导

向，加快转化科技成果；以科教资源为基础，加快建设高水平吸引集聚人才平台；以协同创新为路径，加快推动开放融合创新；以长江大保护为主题，加快推进科技赋能绿色发展；以改革创新为动力，加快构建一流创新创业生态等。

会上，上海技术交易所中部服务中心正式揭牌。据介绍，上海技术交易所中部服务中心主要是为破解武汉市因缺乏权威技术确权确权体系、高校院所成果转化缺乏制度性支撑、职务科技成果“不愿转”“不敢转”“不能转”等难题，而

打造的集技术、资本等要素于一身的枢纽型中部技术交易中心。“武汉市拟通过5年的建设发展，将上海技术交易所中部服务中心建设成为辐射中部、影响全国、面向世界的枢纽型技术交易大市场 and 科技成果转化示范区。”武汉市政府相关负责人表示。

此外，“武创通”科创服务平台也正式启动，开始上线试运行。“武创通”科创服务平台的主要功能是通过线上建平台、线下建机制、政策作支撑，初步建成“1+3+N”（1个科创资源数字底座+3个智能化

服务模块+N项全生命周期政策服务保障）的“四链”融合创新服务体系，推动武汉市科教人才优势转化为创新发展优势。

与此同时，本届武汉市科技创新大会还发布了武汉市促进科技成果转化政策措施“二十条”，构建以“用”为导向的科技成果转化体系，系统解决科技成果转化“最后一公里”和科技企业培育“最后一公里”问题。“二十条”提到，对在汉高校院所服务地方开展贡献度评价，将择优给予最高3000万元综合奖励。

破，正式跻身GDP“2万亿元俱乐部”。2024年，武汉市将全力以赴开好局、起好步，力争一季度经济增长6%。

在科技创新方面，武汉市委副书记、市长程用文表示，2024年，武汉市将举全市之力加快推动具有全国影响力的科技创新中心建设，增强高水平创新策源能力、培育高能级创新主体、营造高品质创新空间，力争全年技术合同成交额突破2400亿元、科技型中小企业评价入库1.3万家、高新技术企业达到1.55万家，培育“专精特新”企业500家，规模以上工业增加值增长7%。