中国旅游研究院报告显示，今年7月份至8月份旅游人数达10亿人次——

高温下，暑期旅游也“火热”

经济日报·中国经济网记者 张 雪 实习生 雷鑫雨

视点 中国新闻奖名专栏

从市场供给看，今年避暑旅游产品的选择性进一步扩围，为了更好地满足老年群体日益多样化的出游需求，多家旅行社暑期推出了私人定制产品。专家表示，避暑旅游仅仅有凉爽适宜的气候是远远不够的，还需要更加丰富、具有较高吸引力的避暑旅游产品，以及较高的旅游服务质量——

近一段时间以来，全国多地“炎值”居高不下，高温暑期催生出火热的避暑旅游市场，“哪儿凉快奔哪儿去”成为越来越多游客的选择。

据中国旅游研究院等单位发布的《2018年中国避暑旅游大数据报告》（下称《报告》）预测，在今年超过50亿人次国内旅游者中，7月份和8月份旅游人数将达10亿人次，占全年游客数量的五分之一。其中，避暑旅游规模预计占一半，约5亿人次。《报告》称，这一数字将使中国成为全球最大的避暑旅游市场。

今年3月份，国务院办公厅《关于促进全域旅游发展的指导意见》中明确提出大力开发避暑旅游产品，推动建设一批避暑度假目的地。避暑旅游正在成为值得地方精耕细作，拉动经济发展的热点。

“火炉”居民避暑游

《报告》显示，除了武汉，重庆、西安、长沙、南昌等“火炉”城市避暑旅游产品网上预订增长最快，增幅超过100%，“火炉”城市居民整体出游意愿达82.1%，避暑旅游市场需求进一步增加。

截至7月份，有来自385个城市的旅游者通过携程客户端等报名预订暑期各类旅游产品。其中，超过50%游客选择具备避暑属性的目的地或旅游度假产品，主要包括海滨、山地、草原、湿地湖泊，以及城市周边乡村避暑几大类型。

据了解，与“火炉”城市相对应，云南、贵州、甘肃、青海、山东、内蒙古等地成为热门避暑旅游目的地。这些地方除了具备气温上的优势，在旅游资源丰富性、交通运力、酒店接待能力等方面也处于优势地位。

从市场供给看，今年避暑旅游产品的选择性进一步扩围。神舟国旅工作人员告诉记者：“暑期是一年中旅行人数最多、价格相对较高的时期。由于南方雨水较多，天气炎热，游客一般会选择往北边或西北方向避暑出行，比如甘肃、内蒙古、东北等地区，这些地方旅游线路十分成熟，旅行社有丰富的产品选择。”

湖北大学乡村旅游研究中心主任李志飞认为，避暑旅游是近几年兴起的旅游方式，之前人们更愿意在春秋季节出去踏青、赏景等，随着人们生活水平的提高，暑期避暑出行逐渐兴起，带来了旅游经济升值。

据中国旅游研究院避暑旅游课题组综合测算，夏季避暑旅游的3个主要市场群体为“老年人、学生及教师、高温城市居民”，潜在有效避暑需求人口约为3亿。按2017年全国人均每次旅游1000元左右消费水平测算，避暑旅游市场规模约为3000亿元。按4倍至5倍乘数效应，将为目的地城市带来1.2万亿元至1.5万亿元左右综合经济贡献，这会转化为就业和居民收入的增长。

“银发家庭”出游成时尚

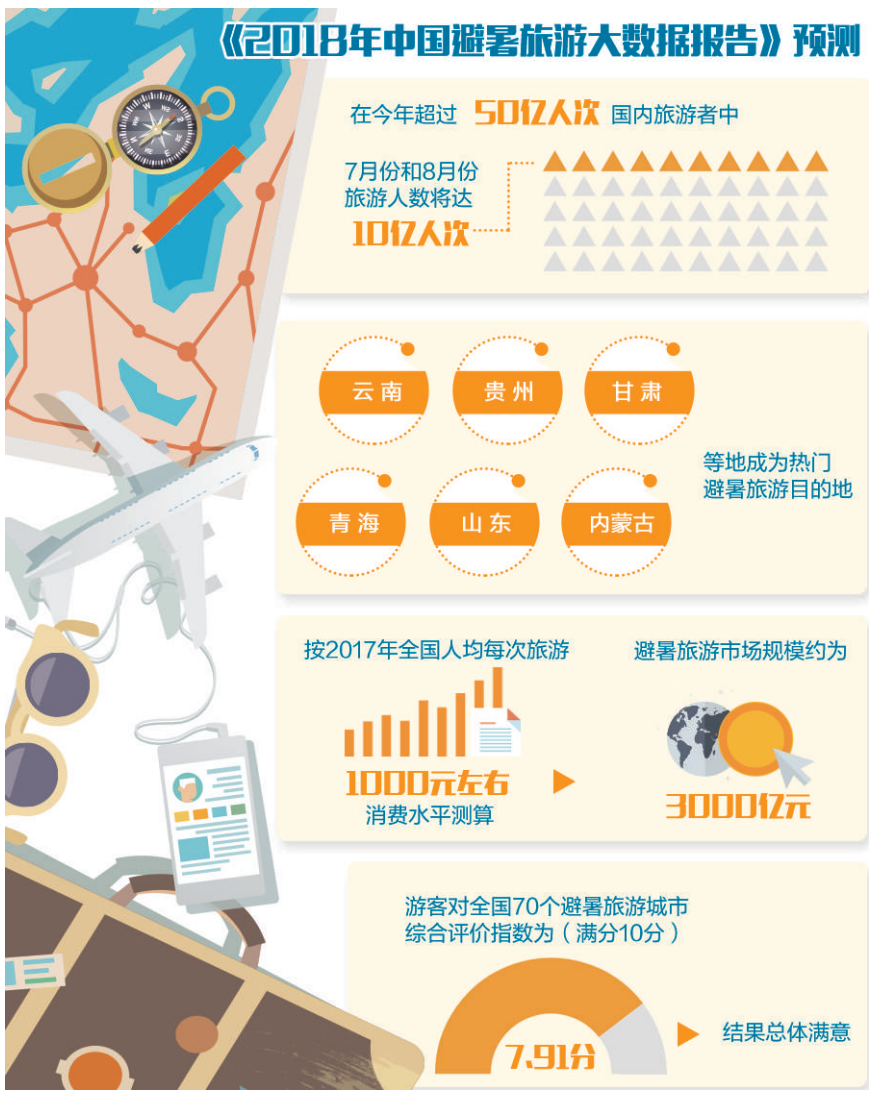
相关专业调查发现，老年人是避暑旅游的一个重要市场主体。76.1%的老年受访者表示，有强烈的避暑出游意愿，超过4成受访者选择跟团游，成为老年群体出行首选，其次是自助游，占29.3%。

为了更好地满足老年群体日益多样化的出游需求，保证旅行质量，多家旅行社工作人员表示，暑期特别推出了私人定制产品，可制定专门适合老年人出游的线路安排。

在避暑出游的人群中，亲子游、周边游成为一种主流选择。记者在采访中发现，来自北京的洪女士打算近期带着自己女儿去古北水镇和承德避暑山庄旅游。她表示，受周围人影响，她也担心受高温影响，因此将原计划的“网红城市”重庆改为周边游。“周边游方便，可以趁周末时间带女儿去放松心情，既方便又省心。”洪女士说。

调查还发现，51.2%的受访者选择周边游，由于本地及周边省市不乏一些避暑纳凉去处，“上班族”父母无须请假即可在周末陪孩子出游避暑，2小时至4小时车程自驾游套餐受到大多数亲子家庭青睐。携程周边游平台热门避暑“景点+酒店”线路订单增幅超过50%，特别是适合避暑的度假酒店与水上乐园、漂流、滨海沙滩、古镇乡村组合，以及提供亲子特惠的产品，预订人气最高。

李志飞表示，避暑旅游中“银发群体”一般消费水平不高，但在旅游目的地停留时间较长；家庭出行人群停留时间较短，在避暑的同时，更加注重游玩过程中的体验，人均消费水平相对较高。因此，避暑旅游目的地和旅游企业应该瞄准这两个市场，推出更有针对性、深度化的旅游产品，以满足不同的市场需求。



深度游市场前景广

《报告》显示，基于气候适宜性、旅游产品支撑、避暑旅游品牌形象与宣传、旅游要素服务、旅游公共服务、游客忠诚度等6项指标，游客对全国70个避暑旅游城市综合评价指数为7.91分（满分10分），结果总体满意。

不过，从细分指标来看，气候适宜性指标评价指数为8.43分，领先于其他指标，旅游产品支撑评价指数相对较低。随着“深度游”“体验游”不断发展，游客对旅游产品的需求呈现深层次、多元化、个性化特点。

专家认为，避暑旅游市场前景广阔，游客出游需求大，目的地热情高。但不可否认，当前避暑旅游还存在一些问题，如果解决不好，会让游客满意度达到峰值后持续下降。由于夏季气候宜人地区多为山区或者海滨、草原，除了知名核心景点外，这些地方容易出现配套交通、住宿等资源和基础设施供给不足的情况；现有知名旅游目的地存在游客严重过载问题，超过自然环境和相应配套设施最大承载力，游客满意度自然就会大幅度下降。此外，避暑旅游是一种季节性很强的旅游方式，不少景区一年中面临着9个月的闲置期，这会使得成本太高，投资短期内难以收回。

专家表示，避暑旅游首先是旅游，仅仅有凉爽适宜的气候是远远不够的，还需要有更加丰富、具有较高吸引力的避暑旅游产品，以及较高的旅游服务质量体验。只有做到这些，才能在日益激烈的避暑旅游市场角逐中赢得更广阔的未来。

流拍增加 调控加码 涨幅收窄

全国土地市场出现“微降温”

本报记者 黄晓芳

新闻深一度

全国范围内底价成交土地案例越来越多，房企拿地的土地溢价率保持低位。有关专家表示，国内土地市场已经有所降温

总体来看，因调控要求各地加大土地供应量，各地推出土地出让宗数和价款有所增加，土地市场热度仍然处于高位

上海易居房地产研究院近日发布报告显示，今年前7个月全国房地产开发企业土地购置均价为4790元/平方米，同比增长9.5%，但增速比去年同期下降17.4个百分点，比今年上半年下降2.7个百分点，连续4个月回落。

另一个现象也值得注意。今年以来，各地土地流拍数量增加。8月10日，山西省太原市挂牌出让8个地块均流拍，其中6个地块没有开发商报名。中原地产公布数据显示，今年1月份至7月份，一线城市土地流标13宗；二线城市合计流标经营性土地154宗；三四线城市经营性土地合计流标达629宗。

同时，全国范围内底价成交土地越来越多，房企拿地的土地溢价率低位徘徊。

有关专家表示，这说明国内土地市场已经有所降温。7月31日，中央政治局会议明确提出，要下决心解决好房地产市场问题，坚决遏制房价上涨。不少专家认为，此次房地产调控调子高，把握严，对土地市场回归理性有重要作用。

近日，各地仍在密集出台调控政策。其中，有不少针对地价的细化要求，比如不少地方提出限房价、竞地价，或要求溢价率不得超过某个上限等。

比如，8月18日，四川再次发布调控措施，提出建立房价地价联动机制，超过溢价率一定比例后现房销售或竞自持面积等土地出让方式，防止出现区域性总价、土地或楼面单价新高等情况。

在这些调控政策中，不乏针对新房实行限价。一些地方甚至因此出现了一二手房价格倒挂现象。业内人士表示，利润收窄和后市的不明朗也影响了房企拿地热情。

与此同时，在持续去杠杆的大形势下，开发商融资难度加大，在资金运用上更为谨慎，使其在土地市场上的交易也更趋保守。

业内人士称，总体而言，近期土地市场区域特征更为显著，一二线城市热度下降；三线城市，尤其是东部热点地区附近三线城市土地市场更为活跃，这种结构性变化也带动了土地成交均价整体处于低位。

中国土地勘测规划院地价所所长赵松表示，住宅地价变化可以客观反映所在城市楼市行情。从目前情况看，一二三线城市分化比较明显，尤其是三线城市住宅地价涨幅明显。

2017年以来，各地地价上涨很快，短期内快速上涨也是当前地价水平趋稳微降原因之一。

不过，从整体来看，目前我国土地市场仍维持涨势。来自国家统计局的数据显示，今年前7个月房地产开发企业土地购置面积13818万平方米，同比增长11.3%，增速比1月份至6月份提高4.1个百分点；土地成交价款6619亿元，增长21.9%，增速提高1.6个百分点。

业内人士称，由于调控要求各地加大土地供应量，各地推出土地出让宗数和价款有所增加，土地市场热度仍然处于高位。

朱慧卿作 （新华社发）

直播间

台风又来，这些知识请收好！

近日，台风扎堆登陆，一路裹挟而来的暴风雨并未完全将高温驱走，雨水和炎热之间的“角逐”仍在持续。如今，正值末伏，近日台风和雨水还将有何最新变化？“秋老虎”又会如何发威？请听本期主持人解答。

问：未来几天，台风和雨水天气还将如何发展？

主持人：近日，第18号台风“温比亚”转头北上持续影响我国黄淮华北等地，且途中与冷空气逐渐结合，所过之处雨强风大，“温比亚”低压环流北移至环渤海地区，并继续向东北方向移动，内蒙古东北部、黑龙江西部、吉林中东部、辽宁中东部部分地区出现中到大雨，局地有暴雨或大暴雨（250毫米至300毫米）。

预计21日至24日，我国东海中东部、黄海东部等地将受到大风影响。气象专家也预测，未来10天，南海和西北太平洋还将有1个至2个台风生成，需注意防范。

同时，通常降水不多的西北地区，由于受高空槽和低层切变影响，近日也迎来一次强降雨过程。雨水将持续两天，其中甘肃中东部、宁夏、陕西等地部分地区有大雨或暴雨，局地有大暴雨。

问：末伏天，高温天气还会持续吗？

主持人：台风带来的降温非常短暂，在其影响力逐渐消退的南方地区，高温天气将再度迅速铺展，人们的体感温度更高，闷热十足。

近日，我国西南、华南、江南等地纷纷迎来了3天至5天的晴热高温天气，华南局地最高温将达到38℃至39℃。省会级城市中，杭州、长沙、南昌等地35℃左右最高气温将频现，加上南方雨过之后相对湿度偏高，普遍在80%以上，苏浙沪一带可达90%以上，“蒸桑拿”天气回归，大家仍需注意做好降温准备。

问：台风和雨水频发，该注意些什么？

主持人：每年夏秋季是台风高发时期，台风来袭时，往往会伴随狂风暴雨，长时间暴雨不仅严重影响我们的生活，还极易导致洪涝灾害、泥石流、山体滑坡，公众出行需注意最好不要涉足山区地带。如果不得不进山，司机应注意查看路况，一定要遵循交通部门在道路两旁设置的指示牌行驶。

台风过后，环境潮湿易滋生蚊虫，增加传播疾病的概率。可在房间的角落里放些干艾草或木炭用于吸附室内湿气，或开启空调除湿功能；台风后的十多天是呼吸道疾病高发期。气温骤变人体难以适应，容易出现腹泻、发热等症状，需及时就医，不可大意。

7月份以来，西北地区降雨频繁，土壤含水量高，新一轮强降雨来临前需特别注意做好防范措施，提前部署，转移危险低洼地区群众，谨防积涝、山洪、泥石流等次生灾害。

（本期主持人 郭静原）

见招拆招应对房屋“黑中介”

日前，备受关注的湖北“房屋中介涉黑案”一审宣判，以任氏兄妹为首的17名涉案人员分别被判有期徒刑1年至19年不等。据悉，该案是全国首例判决黑中介团伙黑社会性质组织犯罪案件。暴力驱逐承租人、捆绑收费、侵占客户资金、阴阳合同……房地产“黑中介”的种种恶行令人深恶痛绝。那么，房屋交易纠纷为何越来越多？如何才能避免上当受骗？房屋交易过程中具体应该注意什么？针对这些关键问题，主持人为广大网友支招。

问：当前关于房屋交易纠纷的报道不时见诸报端，这类纠纷为何越来越多？

主持人：一方面，随着房地产市场的火爆，近年来房屋交易量不断增多；另一方面，房屋中介公司经营模式发生了变化。房屋中介公司从过去以房屋租赁中介方逐渐开始向房屋租赁主体方发展，盈利模式从过去促成房屋租赁双方交易一次性赚取服务费，转变为从房主处租赁房屋再转租给租户从而赚取租金差价。在这种“中间商赚差价”的经营模式下，中介公司一旦违约，极有可能造成房主、租户两方受损。

北京市大兴区人民法院对相关案件调研发现，中介公司违约多发、增幅明显，违约行为形式多样，包括不向房主交纳租金，故意以低价租金吸引租户套取资金大肆敛财，为了逃避法律责任“改头换面”“另起炉灶”，房屋中介公司跑路现象严重，案件审理周期长、执行风险大。专家提醒，房屋中介不合法、不守信、不专业是导致房屋租赁合同纠纷案件多发的根源。

问：租客如果遇到房地产“黑中介”，该如何应对？

主持人：慎重选择房屋中介机构是第一要务。大家可通过工商行政管理机关及其网站，查询中介机构登记情况、成立时间和信用情况等。千万不要选择无资质或信用低的中介。如果房主或租户察觉到中介公司可能存在违法违规行为时，第一时间应向相关部门反映或投诉。

针对不同的违法违规行为，有不同的政府部门负责处理。其中，住房建设主管部门主要负责监管中介公司房地产经纪行为；工商机关主要负责接待中介公司虚假宣传、无照经营或因服务质量瑕疵引发的投诉等；物价部门主要查处中介公司违规收费行为；公安机关则主要处理中介公司涉嫌合同诈骗等。

问：房主和租户在交易中该注意哪些细节？

主持人：租户应实地考察，切勿被低价格迷惑，轻信中介公司从业人员对房屋的介绍和描述。在中介公司作为房屋租赁合同一方主体时，租户应仔细核查中介机构出示的房屋权属证书、房主身份证明及中介公司与房主签订的委托代理合同，了解合同履行期限、中介公司费用缴纳情况等。尤其要注意所签订房屋租赁合同期限不能超过委托代理合同期限，建议尽量直接与房主签订租赁合同，以便最大程度降低风险。同时，房主应加强风险自控，建议尽量与中介公司约定年付租金；房屋被中介机构出租后，需及时了解中介机构出租情况，备份房屋租赁合同，切忌做“甩手掌柜”。

（本期主持人 李万祥）

02:15

本版编辑 郭存举 李 瞳