

房地产周评

住宅以套内面积交易或成趋势

当我们聊起家里的住房面积有多小时，习惯说房本上记载的建筑面积。但大家心里都清楚，实际的使用面积要在建筑面积上打个百分之二十几甚至更多的折扣。

这再度引发了“该不该取消公摊”的讨论。近日，湖南省衡阳市明确，从2025年开始，商品房实行按套内建筑面积计价销售。

公摊一直让购房者很头疼。其实，公摊面积并不是越小越好，一些公共区域面积变小，可能代表居住品质降低。

时，得房率低、实际使用面积较小的情况时常出现。购房合同中的专业术语或是开发商对于公摊方面的承诺常常让人看得一头雾水。

近年来，有一些城市在尝试住宅以套内面积进行交易。早在2002年，重庆就开始以“套内建筑面积”作为计价依据。

住宅建筑以套内使用面积进行交易有很多益处。按套内使用面积计算是国际通行做法。

以套内使用面积交易有助于住房交易的规范化和透明化。按套内使用面积交易能够解决套内建筑面积相同而住户使用面积不同的问题。

异大、住宅结构类型多等因素，造成住宅墙体厚度不同，导致套内建筑面积相同的情况下，套内实际可使用面积不同。

以套内使用面积交易可以成为商品住房的竞争力来源。我国房地产市场供求关系已经发生重大变化，逐步从卖方市场向买方市场转变。

以套内使用面积交易会影响房价吗？从按建筑面积交易改为按使用面积交易不太会影响购房价格。

2019年，《住宅项目规范（征求意见稿）》中曾出现过“住宅建筑应以套内使用面积进行交易”的表述。



本报记者 祝君壁

2025年1月5日零时起，全国铁路将实行新的列车运行图。调图后，全国铁路安排图定旅客列车13028列，较现图增加230列。

中国铁路集团有限公司运输部相关负责人介绍，此次调图是国铁企业积极适应市场需求，充分运用铁路新增线路、车站和装备等运输资源。

据介绍，沪苏湖、杭温、宣绩高铁等新线开通运营，优化东南部地区列车开行结构，助力长三角一体化和长江经济带发展。

集大原、荆荆高铁等新线运营，调整中西部高铁运行图，服务中部地区崛起和西部大开发。集大原高铁开通后，内蒙古自治区深度融入全国高铁网。

同时，统筹利用运输资源，优化部分列车开行方案，促进区域协调发展。怀兴城际铁路大兴机场至廊坊北段开通运营后，增开廊坊北至北京西、天津西、石家庄、雄安间的动车组列车各2列。

此次调图还不断提升货运通道能力，优化货运产品供给，保障国计民生重点物资运输。该负责人介绍，统筹运用线路、场站资源，安排开行跨铁路局集团公司货运班列390列。

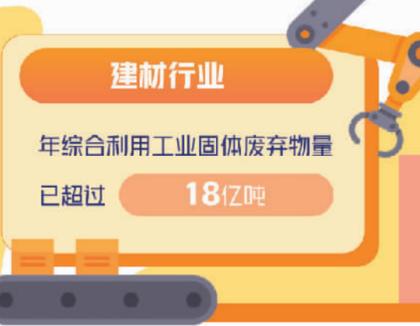
本版编辑 吉亚娇 美编 倪梦婷

产业一线看发展

建材业创新求变提升含绿量



在江苏苏华新材料股份有限公司，浮法玻璃生产线一片忙碌。王力摄（中经视觉）



“您好，这是我们的‘精致’套餐，包含‘国之大者’‘二十四节气’‘国潮石膏板、龙骨、涂料和防水产品’。

“这个石膏板我在邻居家见过，去年涿州洪灾后，你们援助他家重建房屋，用的就是这个材料，不用贴壁纸，好看又防潮，冬天还能采暖！”

北新雨燕坊是北新集团建材股份有限公司第一家建材产品直营工厂店。在建材行业产品需求下滑、整体业绩承压的背景下，2024年，北新建材家装和县乡业务销量同比分别增长17%、21%。

当前，建材行业发展已到必须主动创新求变的关键阶段，亟需准确把握行业发展新态势，以科技创新为驱动，激活行业发展新动力，推动建材行业实现绿色化转型和高质量发展。

新建材也是国货“潮品”

“建材行业正进入致力于既强更优的4.0阶段，就是要以科技创新为引领，聚焦高端化、智能化、绿色化，推动发展方式的绿色转型、产业体系的现代化、人工智能等新技术的全面渗透，实现建材行业绿色低碳安全高质量发展。”

当全面绿色转型成为建材行业的发展方向，智能化、绿色化的新型建材便成为业内“潮流”。

在北新雨燕坊内，随处可见叠加各种“科技力”，能呼吸、能采暖，集静音、抗菌、防水、防火等功能于一体的建筑材料，这些产品还能实现个性化定制、快速交货、快捷安装。

北新建材位于福州市的国潮专卖店人流不断，“印象泰山”“十二生肖”等国潮石膏板尤其卖得火热。这些产品通过独特的版面印花技术，将文化元素融入石膏板。

聚焦存量房屋修缮提供全方位服务生态链和一站式解决方案，构建全产品营销渠道，是北新建材实现转型升级的主要抓手。2024年《政府工作报告》提出，积极培育国货“潮品”等新的消费增长点。

挖掘资源综合利用潜力

在安徽海螺集团有限责任公司白马山水泥厂烟气洗涤塔旁，一条管道连接着两个大大的金属球。水泥窑烟气去除粉尘

等杂质后，到达吸收塔内被吸附剂吸收形成富液，再通过加热析出95%纯度的二氧化碳，最后精馏出高纯度二氧化碳产品，从而完成碳捕捉、控制碳排放。

水泥在生产过程中会排放大量二氧化碳，减少碳排放、加快绿色转型发展，一直是水泥行业的共识。海螺集团率先建成万吨级以上水泥窑烟气二氧化碳捕集纯化环保示范项目。

“建材行业发展循环经济具有得天独厚的优势。”阎晓峰认为，大宗固废综合利用处置具有显著的降碳减污协同效应，是推进资源综合利用、发展新质生产力、促进经济社会绿色低碳转型发展的重要领域。

高温煅烧工艺的窑炉，能够无害化处置城市污泥、生活垃圾等城市垃圾，并且不会产生二次污染，使建材行业成了资源综合利用的“香饽饽”。如今，建材行业年综合利用工业固体废物量已超过18亿吨。

科技突破支撑创新发展

“已改变世界200年的水泥，与被认为未来能改变世界的十大新材料之首气凝胶，会碰撞出怎样的火花？”极具张力和感染力的画外音响起，东南大学材料科学与工程学院院长余伟信步走上舞台，隆重推出“世界首创水泥气凝胶”。

在建筑材料中，有一种新研发的保温材料叫气凝胶，它密度低、重量轻、隔热性能优异，但是成本高昂，在建材领域难以普遍应用。余伟介绍，“世界首创水泥气凝胶”是以价格低廉的水泥为主要成分的新型气凝胶，成本只有常规气凝胶的二十分之一。

新技术和新产品的发布，不仅促进外界对建材产品的认知与理解，还激发了广大科研人员的积极性和创造性。“我们不仅要在国内应用绿色低碳的产品和技术，还要把先进的绿色低碳研发技术，以及未来的数字智能工厂技术运用到国外项目中，让国内外的每个项目都更绿色、节能、低碳。”

邮储银行上海分行

为乡村振兴积聚力量

邮储银行上海分行深入贯彻党的二十大和中央农村工作会议精神，落实国有大行责任担当，推进金融科技赋能乡村振兴工作，开展“邮人万村”建设“信”福乡村”综合金融服务，促进普惠金融服务惠及更多行政村，精准触达村内新型农业主体及经营主体。

数字赋能 构建“双平台”

数字乡村是网络化、信息化和数字化在农业农村经济发展中的应用。为助力数字乡村建设，加速多元渠道融合发展，邮储银行及其子公司搭建农业农村大数据平台和“邮惠万村”数字乡村综合服务平台，推进农村信用生态体系建设。

共同推出“邮惠万村”数字乡村综合服务平台。2023年1月，国家有关部门印发《关于做好2023年全面推进乡村振兴重点工作的意见》，指出提升乡村治理效能。坚持以党建引领乡村治理，强化县乡村三级治理体系功能，压实县级责任、推动乡镇扩权赋能、夯实村级基础。

同时，为积极响应上海市浦东新区《关于推广乡村治理积分制工作的通知》要求，综合服务平台积极将积分制管理纳入平台模块，鼓励村民全方位全过程参与乡村治理。村民只需手机扫一扫专属二维码，即可通过手机APP轻松实现任务领取、积分申报、审核、记录、公示信息查询等便捷化操作，将村里事变成家家事。

构建农业农村大数据平台。上海分行通过邮银协同、整村推进的方式开展“邮人万村”信用村建设，依托移动展业设备进村开展信用用户、信用村信息采集和评级授信，运用大数据手段，实现线上信息采集、系统自动评分评级等功能，扩大农村信用体系建设覆盖面。

打造“蜂蜜值”模型。2024年，邮储银行及其子公司积极探索基于系统管理数据信息及村内情况，打造“蜂蜜值”模型，将信用评分与积分制联动，让“蜂蜜值”模型筛选客户成为银行授信的白名单客群，实现信用村、信用用户的普遍授信，让村民平日的信用积累有所回报，将信用与“信”福真正挂钩，实现构建“信”福乡村的目标。

优势赋能 综合金融服务

邮储银行上海分行与市邮政分公司一起开展“邮人万村、驻村行动”，在驻村干部的帮助下，助力推动上海农村地区涉农板块发展。根据各村实际情况，为各村定制专属产品服务清单，提供集金融、数字平台、物流服务、电商平台等一揽子综合金融服务方案。

上海分行实行“一村一方案”的菜单式服务清单模式。各村可根据标准化服务清单，从村内需求出发，自主选择需要的服务内容。上海分行结合村内需求与实际调研走访核实的村内情况、农产品特色、经营户经营情况等，为各村量身定制个性化产品服务清单及综合服务方案。例如，若村内有资金需求，上海分行配套特色金融产品，服务涉农主体；若村内存在农产品销售困境，邮政平台的“极速鲜”及“邮乐”电商销售平台，可以有效帮助农户解决销售问题，实现从田间到餐桌的“一站式”服务。

邮储银行上海分行始终坚持“普之城乡，惠之于民”的理念，创新金融产品与服务，稳步构建协同支农生态，加快推进“三农”金融服务的转型升级和高质量发展。目前，浦东新区乡村治理积分制已基本实现全覆盖，数据实现了区、镇、村三级贯通。在邮储银行“邮人万村”建设“信”福乡村”综合金融服务的助推下，试点村内的家庭得到了更精准、更贴心的服务。在服务乡村振兴的道路上，邮储银行上海分行的科技赋能“双平台”就像是一座桥梁，连接着普惠金融服务与乡村发展，让乡村向着更繁荣、更和谐的方向大步迈进。

（数据来源：邮储银行上海分行）

·广告