房地产周评

贷款贴息政策激活低总价住房市场

10月1日起，居民购房贷款贴息政策开始实施。9月29日，财政部、中国人民银行、金融监管总局3部门发出《关于实施居民购房贷款贴息政策的通知》。通知明确，贷款购买商品住房的居民家庭，满足购买首套住房、建筑面积在120平方米以下、价格在150万元以下3个条件，财政部门按照贷款本金给予年化1个百分点、期限不超过5年的贴息支持。这是中央财政首次对部分收入相对不高的群体商业性个人住房贷款进行贴息。目前，这项政策已经“满月”，政策落地平稳、成效初显。

贴息1个百分点，减轻了居民贷款购房利息成本。按照目前首套住房商业性个人住房贷款利率水平，相当于优惠了利率的三分之一。根据央行数据，2026年第二季度，全国新发放商业性个人住房贷款加权平均利率3.06%，照此计算，贷款贴息1个百分点，购房者实际承担的平均利率水平降至2.06%。例如，对于一笔长期限的100万元商业性个人住房贷款，贴息政策最多可帮助借款人累计减少付息近5万元。

贴息政策让一直观望市场的潜在购房者开始着手买房。贴息政策实施以来，前往二手房中介服务机构咨询贴息政策的居民较多。58安居客平台监测数据显示，政策落地后首周，全国符合“建筑面积120平方米以下、价格150万元以下”标准的房源找房热度环比提升12.3%，用户预约带看量环比上涨18.7%。房贷贴息新政叠加房贷最长期限延至40年，低总价房源月供门槛下降，带动刚需入市。贴息政策能够实打实减轻月供负担，能够使得购房家庭在除住房消费以外的日常开销、子女教育等方面更有余地。办理贷款的银行也反映，政策实施后，不少家庭开始看房购房、办理贷款。

贴息政策落地加速各线城市刚需房源去化，二线、三线城市的二手房与城市外围新房热度提升更明显。

新房和二手房均在居民购房贷款贴息政策适用范围内。但二手房一般价格相对更低，在不少城市，符合总价低于150万元条件的二手房房源覆盖面较新房更广。因此，目前贴息政策对二手房销售的带动作用更突出。

统计表明，10月份以来全国重点城市二手房成交量持续保持同比正增长，其中总价150万元以内、90平方米以下的刚需房源成交量占比持续提升。中指研究院数据显示，自10月1日开始，截至10月28日，重点20城二手住宅成交套数同比增长20%。分城市看，苏州、宁波二手房成交量同比增长超30%，杭州、青岛、南京、无锡、温州同比增长超20%。多个三四线城市二手住宅成交量同比也保持较高增长。这些城市二手房成交量的上涨与贴息政策的实施不无关系。

本次贴息政策有总价150万元以下的限定条件，一些二手房房源挂牌价格比150万元略高，购房者希望能用上贴息政策，与业主商议将总价调低至150万元以内，很多业主选择调低价格，促成交易。一些新建商品房的开发商也进行让利促销，将价格调至150万元以内。

总体上，购房贷款贴息政策有助于减轻符合条件购房者的利息负担，支持自住需求释放，加之房企年底推盘促销，预计至年末，贴息政策对房地产市场销售会起到一定支撑作用。二手房成交保持活跃，也有助于置换家庭回笼资金，为改善性住房需求释放创造条件。



经典正年轻

□ 本报记者 禹 琳 刘 瑾

千年茶香气韵长

从“柴米油盐酱醋茶”的日常烟火，到“琴棋书画诗酒茶”的人文雅趣，茶叶早已深深融入中国人的生活。工业和信息化部公布的数据显示，2025年，我国茶产业全产业链规模超过1万亿元，年吸纳就业超过6000万人次。

随着消费观念的转变与产业技术的进步，茶产业正迎来新的发展机遇。工业和信息化部等6部门近期联合印发《关于推动历史经典产业高质量发展的意见》，将茶叶列入历史经典产业，并对其进行系统部署，为茶产业转型升级注入新动能。



江西省抚州市周庄茶场内，茶农们正忙着用采茶机采收秋茶。 邓兴东摄（中经视觉）

科技赋能提升质效

在湖南省古丈县的正山堂·古丈红数字化工厂车间，现代化生产线持续运转，各类智能设备协同作业，以全自动化不落地模式，生产出标准化骏眉工艺的古丈红茶。正山堂古丈红公司总经理廖伟介绍，工厂引入了AI制茶系统与全流程数据管理，实现从鲜叶到成品的全程可追溯。他表示，科技为传统与匠心装上“精准导航”，由可复制、可验证的体系决定每杯茶的品质。

我国是世界上最大的茶叶生产国，茶园面积突破5300万亩。近年来，人工智能、物联网、大数据等前沿技术与茶产业深度融合，提升了生产效率，优化了品质管理。“十四五”期间，国家茶叶产业技术体系研发了小型茶园田间电动管理装备、多臂协同采茶机器人以及茶园生产智能化管控平台等，为减轻劳动强度、提高作业效率提供了技术支撑。中国茶叶流通协会表示，2025年茶机械产业市场规模超过85亿元，行业正从单机自动化向整线数字化、智能化转型。

科技赋能成为传统茶产业走向现代化的必由之路。“除少数名优茶生产、非遗产品外，未来茶厂都应向清洁化、自动化、智能化方向发展，推动机械装备与制茶工艺有机融合，在加工中广泛应用清洁能源和除尘装置，提高生产加工水平。”福建省农业农村厅教授级高级农艺师苏峰说。

新茶饮、即饮茶等茶产品的蓬勃发展，也在倒逼上游供应链变革。上游茶区的角色从原料提供者向稳定的品牌供应商转变，标准化生产变成行业共识。

“传统茶叶经营较多强调产地、等级和季节特色，新茶饮则更加关注原料的适用性、批次一致性和持续供应能力。”国家茶叶产业技术体系首席科学家、中国农业科学院茶叶研究所研究员王新超表示，新茶饮推动上游茶叶生产加工向标准化、规模化、现代化发展，也影响着原料品质、安全和稳定性方面的技术要求。

将下游需求转化为具体的生产标准和工艺要求，是提升供需协同水平的重要环节。王新超说，市场上容易出现原料不完全符合应用需求的情况，供给端要重点提升产品研发、品质评价和数字化供应链管理能力，根据不同原料技术需求，针对性开展品种优化，完善专用化加工工艺，实现品质的稳定性与一致性。

产品创新拓宽空间

从办公桌上的袋泡茶，到通勤路上的瓶装茶，再到和朋友相聚时的现制奶茶……茶叶以愈发丰富多样的形态，走进大众的日常生活。

比起适合闲坐慢品的传统名优茶，不强调产区、季节、工艺等因素的快消类茶产品，吸引了大批年轻消费者，市场增长势头强劲。中国茶叶流通协会数据显示，2025年，新茶饮国内市场规模突破3000亿元，品牌数量超过4000个；中国即饮茶总产量接近2200万吨，约占饮料总产量的12%，总产值超1000亿元。

让消费者喝得方便，是产品创新的关键着力点。深耕原叶茶领域的小罐茶，在2026年推进“自己泡、替你泡、不用泡”三泡茶战略，分别对应自主冲泡、智能冲泡和即开即饮3种消费方式。冷泡茶、焖泡茶简化冲泡流程，智能泡茶机控制投茶量、水温和冲泡时间，即饮产品则让消费者随时开瓶饮用。

“越来越多消费者希望喝茶能够更加便捷、轻松，也能够适应办公、通勤、运动、社交等多元生活场景。”小罐茶品牌负责人认为，公司开展一系列创新举措的核心驱动力，就是为了满足现代消费者对饮茶便利性、品质稳定性和场景适配性的需求。

除了饮用便利性外，消费者的需求趋于细分，对风味差异、配料健康、咖啡因含量等提出更高要求，推动头部品牌不断进行产品创新。喜茶上线首款茶特调产品，让茶成为贯穿整杯产品的风味主线，而非水果和乳制品的背景板。霸王茶姬推出轻因系列，通过工艺调整降低茶叶中的咖啡因含量，同时尽可能保留茶的香气和口感，为希望减少咖啡因摄入的消费者提供更多选择。

走出国门，漂洋过海，近年来新茶饮加速全球化步伐，拓展国际市场新增量。喜茶、蜜雪冰城、霸王茶姬等新茶饮品牌纷纷在海外开设门店，传递鲜活、有温度的中国形象。《2026中国新茶饮产业供应链创新发展白皮书》显示，截至2026年上半年，至少已有40个中国茶饮品牌在海外开设9805家门店，覆盖东南亚、北美、中东和大洋洲等市场。

更重要的是，新茶饮出海与传统茶企形成协同效应，完善了中国茶的出海生态。苏峰表示，中国出口茶叶自主品牌较少触达国际终端消费市场，行业长期存在“量增价跌”现象，新茶饮出海能帮助海外消费者认知中国茶，也会带动原叶茶出口。

多元融合激活潜力

茶的消费价值，不止于杯中滋味。在北京老舍茶馆，茶叶不仅是柜台上的商品，更是激发情感共鸣、传承优秀文化的媒介。消费者在这里除了喝茶聊天外，还能欣赏各种演出。北京老舍茶馆有限公司总经理于静表示，老舍茶馆将饮茶与京味儿文化相结合，开发出多种兼具文化底蕴和市场元素的创新产品，为经营注入新活力。

“消费不只是‘买产品’，更是‘买场景、买氛围、买情绪’的综合体验。”工业和信息化部副部长谢远生表示，支持在商圈、景区、文化产业园区等开设创意市集、智慧体验门店，把制茶、刺绣、制瓷等手艺搬到台前，让消费者切身体验传统技艺、沉浸式感受经典文化。

跳出茶叶，做大茶产业。超越单一的种植与初加工，茶叶正在与文化、旅游、康养、教育、乡村振兴等领域深度融合，从农产品转变为文化载体与生活方式。

各地茶产区深耕茶旅融合模式，打造各式“茶叶+”消费新场景，把优秀传统文化转化为大众可体验、可消费、可传播的文旅产品。福建南平打造“吃有茶宴、住有茶宿、行有茶径、游有茶园、购有茶礼、娱有茶戏”全链条文旅新业态，让游客在游览山水的同时体验武夷山茶文化。云南景迈山依托古茶林、传统村落和民族文化，发展非遗制茶体验、青少年研学、徒步等活动。2025年，景迈山接待游客69.43万人次，同比增长56.27%，文旅综合营收5.63亿元。

无论是在城市茶馆还是乡间茶园，体验经济都在重塑着人与茶的连接方式，把情怀变为能带给年轻消费者情绪价值的新产品。据测算，2025年中国茶文旅市场规模已突破2000亿元。中国茶叶流通协会表示，茶旅融合项目向全要素、沉浸式、疗愈型发展，Z世代与亲子家庭客群需求显著增长。

一杯茶，传承千年的文脉，也连接当下的生活。迈入“万亿时代”，中国茶产业正站在传统与创新的交汇处。守住品质、传承文化、顺应市场需求，千年茶香方能历久弥新。

我国

自然资源部10月31日发布消息称，通过一年多重新调查评价，我国镓、锗、铟等13种矿产全国保有资源量显著增加。铼全国保有资源量增加超2倍，金相当于新增50个大型矿床，镍相当于新增30个大型矿床，镓、铟、钽、钒相当于超10个大型矿床。

同时，经过持续勘查投入，新疆维吾尔自治区阿克苏地区拜城县发现国内首个古河湖相锆砂矿。经评审机构认定，该锆矿资源储量规模相当于40多个大型锆矿，伴生的铪矿也达到超大型规模。该矿的发现填补了国内超大型锆矿床找矿空白，将大幅提升锆矿资源保障能力。

本报记者 黄晓芳

我国矿产资源总量大、种类全，但贫矿多、富矿少，共伴生矿多、单一矿少。自然资源部矿产资源保护监督司副司长乔春磊表示，过去受选冶技术和经济条件限制，一批资源被划为“呆矿”长期沉睡。保障国家能源资源安全，既要“开源”找新矿，也要“节流”挖存量。

近年来，我国采选冶技术不断突破，许多过去用不了的资源已具备经济利用条件。把这些资源重新评价、纳入国家储量统计，可以让“呆矿”变“活矿”、小矿变大矿、一矿变多矿。

2024年，自然资源部开展全国镓、锗、铟、铬铁矿、镍等17种战略性矿产共伴生、低品位资源再评价工作。目前，已完成全国1800余处在产矿山和大中型矿区的资源再评价，摸清17种战略性矿产共伴生、低品位资源的实际开发利用情况，以及当前技术经济条件下可利用的共伴生、低品位资源数量。

例如，广西东平锰矿通过整合数十年勘探、开采和选矿试验资料，重新核定工业指标，长期被列为“暂难利用”的低品位碳酸锰首次被证实具备经济可开发条件，矿区资源量增长5000万吨以上。云南铜街—曼家寨矿区累计盘活低品位矿石资源量超过1000万吨，新增伴生铟1585吨、伴生银938吨，推动矿山由主矿产开发向多金属协同综合回收转变。

据了解，今年国家发展改革委、自然资源部等部门印发《实施全面节约战略行动方案》，明确深化战略性矿产共伴生、低品位资源再评价。自然资源部已将再评价纳入“十五五”矿产资源家底动态更新重点任务。

近日，自然资源部印发《“十五五”共伴生低品位难利用战略性矿产再评价技术要求》，正式启动新一轮工作。与之前相比，本轮范围更宽，覆盖全部战略性矿产以及银、硫、高岭土、砷、硒、叶蜡石、锶等重要矿种，覆盖所有在产矿山和大中型矿区，其中奇缺、紧缺矿产涵盖全部矿区。

自然资源部地质勘查管理司副司长马小杰表示，我国找矿行动“十五五”开局良好，取得一批较好成果。安徽茶亭铜金矿勘查项目在短短4个月内，完成钻探工作量约10万米，取得重大突破。贵州毕节猪拱塘铅锌矿是探获的首个全隐伏、高品位、大厚度的超大型铅锌矿床。

战略性矿产方面，新疆维吾尔自治区自然资源厅总工程师朱义林表示，下一步，将聚焦阿克苏地区锆矿成矿有利区带，加大项目部署力度，加强成矿理论研究，优化勘查技术手段，争取发现更多找矿成果。同时尽快组织宇海锆矿矿业权公开出让，督促矿业权人加快增储上产，力争将宇海锆矿打造成为全国重要的资源勘查开发基地。

本版编辑 祝君壁 美 编 夏 祎

一核引领筑根基 四翼共频育新人

——东营职业学院探索市域一体化思政育人新模式

教育是国之大计、党之大计。在推动高质量发展与培育新质生产力的时代背景下，如何打破学段壁垒、贯通育人链条，将思政教育转化为服务区域经济社会发展的强劲动能？作为扎根黄河三角洲的职业院校，东营职业学院紧扣立德树人根本任务，创新构建“一核引领、四翼共频”市域大中小学思政教育一体化育人模式，交出了一份为党育人、为国育才的亮眼答卷。

筑牢政治统领之基 构建纵向贯通育人矩阵

办好思想政治理论课，根本保证是坚持党的全面领导，要强化科学顶层设计、统筹推进各项建设。学校始终将党的领导贯穿思政一体化全过程，以山东省大中小学思政课一体化建设指导中心为核心枢纽，筑牢“市委教育工委领导、高校牵头、行政推动、学段联动、社会协同”的组织根基，确立了省级统筹、市级主责、高校牵头的三级推进路径，下设理论研究、课程研发、师资培育、资源整合、评价督导五个专项组，形成了上下贯通、执行有力的工作体系。

在目标导向上，学校遵循学生认知规律，细化小学道德启蒙、初中价值认同、高中政治素养提升、大学责任担当四阶递进目标，将政治认同、家国情怀等素养贯穿各学段，实现育人目标螺旋上升。这种纵向贯通的矩阵设计，有效破解了以往思政教育“分段实施、各自为战”的困境，让信仰之基、精神之钙在青少年成长全过程扎根铸魂，为培养担当民族复兴大任的时代新人奠定了坚实的政治基础。

深耕产教融合之田 激发服务发展内生动力

职业教育与区域经济发展同频共振，思政教育必须紧扣产业发展脉搏。学校坚持将思政教育与产教城融合深度绑定，依托石油化工技术专业集群，“十四五”以来累计向石化产业输送专业技术人才超3.7万名，为端牢国家能源饭碗贡献了职教力量。

学校将思政课堂搬到生产一线，培育生态文明、端牢粮食饭碗、安居富民、端牢能源饭碗4个“行走的思政课”品牌。依托国家盐碱地综合利用试点，学校建设盐碱地智慧农业实践基地，师生在帮助东营市垦利区农户每亩年增收千元以上的生动实践中，深刻感悟科技兴农的使命担当。这种“思政+产业”的育人模式，不仅让学生在实践中增长才干，更将育人成效直接转化为助力区域发展的现实生产力，实现了教育链、人才链与产业链、创新链的有机衔接。

汇聚协同创新之力 打造全域共享育人生态

大思政课之“大”，在于开门办思政、协同育新人。学校主动发挥高校理论与师资优势，统筹东营市域内中小学、场馆基地、行业企业资源，构建全域覆盖、共建共享的育人生态。学校整合100余个实践教学基地，遴选400余名专兼职教师组建跨校教学团队，凝练15个跨学段专题，深度融入黄河文化、石油文化、红色文化等地域特色，开发校本读物与数字课程，让思政课堂既有理论高度，又有地域辨识度。

在数智赋能方面，学校构建覆盖8个数据域的统一标准数据保障体系，推动“人工智能+思政”深度融合，实现从“大水漫灌”向“精准滴灌”的转变。2025年，校园开放服务近2万人次，社会服务额达2000余万元，免费开放图书馆、体育馆等公共设施，让优质资源惠及全域师生。这种资源整合与数智赋能的双轮驱动，大大拓宽了思政教育的边界，让协同育人真正有方向、有抓手、有实效。

结出立德树人之果 彰显高质量发展新担当

一分耕耘，一分收获。在“一核引领、四翼共频”模式的推动下，学校思政教育结出累累硕果。400余名教师深度参与思政教育一体化建设，18人获评省级思政类先进个人，建成18个国家级、省级教学团队，66人次获国家级荣誉；《行走中国：一部黄河战略的青春实践录》入选全国高校“大思政课”实践教学典型案例，4项课程入选全省思政课“金课”，12篇论文在重要学术期刊发表。

这些成果不仅是学校落实立德树人根本任务的生动写照，更是职业教育服务高质量发展的有力印证。下一步，学校将持续探索赋能路径，把高校思政教育的资源优势转化为中小学思政课的发展动能，在协同创新中构建上下贯通、衔接有序、协同高效的一体化育人体系，为大中小学推进思政教育一体化建设提供经验参考。

（顾修迅）

·广 告