

“认房不认贷”满月前夜北京新房退热

在“认房不认贷”落地即将满月、“金九”迎来收官之际，新政利好刺激的积压需求开始降温。北京商报记者近期调查发现，数据层面，“认房不认贷”新政后的近四周时间，北京新房共成交5117套，其中单周最高成交2473套，新政后周均成交与新政前四周对比，同比上涨39.2%。但随着前期积压需求的集中释放，部分项目从一周卖出上百套，到项目到访量腰斩50%，一度火爆的不打烊的售楼处也几乎绝迹，新政带来的热度正在退去。

前半程一周百套 后半程到访腰斩50%

“认房不认贷”让北京楼市的“金九”开了个好头。在即将过去的9月，北京商报记者采访了北京多个新房项目的负责人和置业顾问，他们均表示，“认房不认贷”给北京楼市带来了一些刺激，尤其是对新房市场，9月的前两周，项目到访量和成交量均呈现成倍增长。“一周卖上百套，这在新政之前是想都不敢想的。”

但随着前期积压需求的集中释放，市场也开始出现新的变化。“上半月项目推进‘风风火火’，一片热闹的氛围；下半月不能用冷清来形容，但确实出现到访量减弱的情况。总结9月的表现，到访端出现了明显的虎头蛇尾迹象。”有着八年从业经验的某头部房企北京项目负责人李庸这样描述近期北京楼市的变化。

“到访量比高点腰斩，少了50%左右。”某央企项目营销负责人赵毅给出了更准确的前后“差距”。赵毅称，以刚刚过去的周末作为比较，较前期高点少了50%，虽然市场短期热度消退在预料之中，但一时还是难以接受。“我们原本预计热度至少会持续到国庆假期后，但没想到会走得这么早。”

针对到访量热度的消退，上述房企项目负责人给出了颇为一致的答案。“一方面，新政落地后，尤其是落地的首周带来极高的成交潮，主要因为前期积压的观望购房需求开始释放；另一方面，本轮市场热度主要由改善客群支撑，但改善客群需求的释放同样有受限条件，那就是二手房置换的流通。许多意向购房群体都被卡在‘卖一买一’的路上，所以市场热度没能维持住。”

“认房不认贷”新政后的近四周时间

北京新房共成交 5117 套



不打烊的售楼处消失了

一个细节也可以反映当前北京楼市的变化：“不打烊”的售楼处基本消失了。北京商报记者走访中了解到，“认房不认贷”新政出台后，短期大量购房者涌入售楼处，多个新房项目也趁机开启24小时“不打烊”模式，但随着短时热度的消退，“不打烊”的售楼处也基本宣告暂时告一段落。“不是不愿意继续，而是没有那么多购房者赶‘夜场’了，月初因为天天加班烦恼，现在反而有些不适应了。”李庸如是说道。

虽然到访量有回落趋势，但绝大多数楼盘的成交量明显高于新政之前。“新政出台后，带来一个明显的变化，到访客户更加精准，凑热闹的反而没那么多，目前项目成交转化率仍然居于高位，证明市场信心还是有较大程度的提振。”

数据端也证实了李庸的观点。诸葛找房数据显示，“认房不认贷”新政后的近四周时间，北京新房共成交5117套，其中单周最高成交2473套，新政后周均成交与新政前四周对比，同比上涨39.2%。

越是假期时间长，来看房的越少

虽然成交数据有不错的表现，但多位受访新房项目负责人和置业顾问均表示，对于接下来的“银十”并不乐观。

“9月初的一波高峰，我们的销售表现挺不错，但目前市场表达的态度，可以说是积压需求的消耗，也可以理解为提前透支后续的购买力。”某央企项目置业顾问告诉北京商报记者，现在可以期待“十一”长假的又一波高峰，但根据此前几年经验，“十一”长假售楼处到访量并不会有过大增长。“即便到访量增加，但最终还是要看‘转化率’，近期项目‘转化率’已经开始走低，10月成交仍有待观察。”

“越是假期时间长，来看房的人群反而越少。”赵毅直言，虽然“十一”长假给了购房者

更多的看房、选房时间，同时各大房企也会同步推出一些优惠活动配合营销，但多数情况下并不理想。去年就因为市场低迷，北京楼市的“金九银十”基本消失了，今年虽然有“认房不认贷”加持，不过很明显，这一势头未能贯穿到10月。

易居研究院研究总监严跃进分析指出，近期“认房不认贷”等多项楼市政策刺激市场，但可以看到整体市场的销售价格并没有明显上浮，甚至部分项目还有下调的动作，之前有“蹭涨”的项目，也基本属于“一日游”。这就给购房者以预期，后面可能还会“下调”。因此，很多购房者即便有购房、换房需求，只要不是特别急迫，也更愿意再等等看，而不是选择现在下手。“越来越理性的购房者，是市场的新变化。”

随着房地产市场进入深度调整期，“金九银十”特有的抢房、秒光、售罄等很难再

现，但多个项目仍寄希望于“金九银十”打一场翻身仗。北京商记者在实地走访中了解到，一些项目楼盘已经在着手准备“十一”长假的优惠活动，“一口价好房额外专享9.9折”“看直播享1%专属折扣”“购房专享多重好礼”……

购房者坐等进一步政策优化

当市场需求在短期内快速释放，下一波购买力从何而来，成为李庸等人所焦虑的问题。

据李庸介绍，近期不少客户开始表达等待限购放开的情绪，尤其是在同为一线城市的广州率先“启动”后，也让这一情绪被放大。

9月20日，广州发布购房新政。从政策变化来看，主要涉及两点：其中限购行政区城有所调整，即非限购区的范围扩大，番禺、黄埔和花都三区纳入非限购区，这就使得此类区域后续购房没有限购的约束，增加了此类区域的购房热度。此外，外地人购房政策进一步放宽，从过去的5年社保变为2年，明显减少了外地人在广州购房的时间等待成本。

“其实不只是购房者，我们也在等待进一步政策。”李庸坦言，“认房不认贷”所带来的需求释放后，楼市“动能”交接目前并不清晰，“一卖一买”成交周期较长，短期内无法形成集中爆发力。目前的市场，就像行人过红绿灯，凑够了才走一波，政策一步一步放宽，需求也一点一点释放。“而且即便有政策惠及，一些老大难项目还是无法出清，这才是最真实的市场。”

北京商报记者走访也了解到，当前北京不同城区、板块和项目之间的分化日益严重，中心城区比远郊区人气更旺，热点楼盘比一般楼盘成交更多。一些周边配套还不错的项目，受政策影响成交量提升明显，但位置比较偏远且周边配套尚未开发的项目，虽然人气有所回升，但成交量没有明显好转。

北京日报记者 王寅浩

X 西街观察 Xijie observation

中考改革“大减小加”，做对了什么

陶凤

9月26日，备受关注的北京中考改革方案公布。

依据不同科目特点，将义务教育课程方案设定的科目分为考试科目、考查科目和考核科目，坚持全科开考、全考全用，优化考试方式和成绩呈现形式。

计分的考试科目迎来“大减法”，由此前的10门减至6门，其他4门成绩以等级呈现。现初二学生2025年将迎来“新中考”。

“小加法”则主要体现在物理实验、体育健康等方面。“综合素质评价日常行为”、物理科目“实验操作”，均计入中考成绩……

“大减法”与“小加法”的设计，对原有的中考制度进行了全面的革新。力度大、切入深、波及广，不仅在家长圈引发热议，更是在全社会被围观和讨论。

社会各界之所以关注北京中考改革，不仅因为它是北京家长们的喜乐忧愁所系，更因为它将会成为全国其他省市中考改革的风向标之一。

大幅减少计分学科，考试、考察、考核分层分类，有利于把高端选拔的精准度降下来，弱化中考的高利害性。大减法的设计在于让考试更加纯粹，在学生的成长阶段，向着更有利于身心健康的路子发展。

加法的设计则在于，让教育更接近我们一直呼唤的“素质教育”。

比如，物理实验，重在培养学生的动手实践能力，主要也将在课堂上完成，由老师对实验过程进行客观记录，并全程监测。通过实验培养学生实践能力，提升实际生活中发现问题、解决问题的能力。

体育健康不仅分值增加，也会对应课时增加，考察运动习惯、健康素质、增强体质，把孩子的时间从过重课业负担、应试备考中解放出来，用来强身健体。

由此可见，小加法则实实在在地加在了点上。通过招生考试的“指挥棒”作用，改变过去反复刷题、机械记忆、负担过重的情况。

实际上，中考作为一种学业水平考试，也是义务教育的出口，它所承载的性质和意义，更大程度来自于评定学生的学业达到了何种水平。

相比于升学选拔，中考“减负”各界呼吁已久。“大减法”是把高端选拔的精准度降下来，弱化中考的功利性，扭转以往疯狂刷题、机械记忆的，困于应试教育的怪圈。

整个大减法、小加法的组合拳，无疑更加聚焦基础知识、思维品质、学习兴趣，通过改革引导学生带着扎实的基础知识、专业的思维品质及浓厚的个人兴趣，更好地衔接高中教育。

“大减法、小加法”剑指学科和考试内容，“多渠道、新载体”指向的是升学方式改革。

有了多渠道，便有了多元化的可能。而更多的招生方式，才能满足不同人的需求，同时用以对冲中考的激烈竞争。面向全社会，通过现实多元、公开透明的制度设计，让家长和孩子拥有更多选择。

“其实每一次改革，我们都是在‘该不该改、能不能改、怎么改’中发现问题、审慎研究、稳妥推进。”北京市委教育工委副书记、市教委主任李奕说。

相信每一次改革，都离我们理想的教育更进一步。

以送带检 北京燃气安全监管全覆盖

9月27日，在北京市西城区广外街道的京铁和园社区里，北京燃气集团正在介绍政企联动巡检新模式。现场，北京燃气集团第一分公司副总经理刘丹表示，“一方面，通过图文展板进行燃气安全的知识宣传，以及用正规和不合规的灶具进行对比，能让大家更了解熄火保护装置的重要性；另一方面，通过此次‘政企联动’巡检试点工作，也能让用户更认可和信任企业，形成一种燃气安全共治局面”。

北京商报记者从北京市城镇燃气安全专项整治工作专班获悉，自北京市燃气安全专项整治工作开展以来，持续推动燃气安全监管全覆盖，全面开展大起底、大整治，积极组织开展入户巡检工作，确保风险隐患排查无死角，专项整治全覆盖、无遗漏。

“三轮深耕”模式

“和餐饮等非居民用户燃气安全检查相比，对居民用户的入户巡检是更难的。有时候到访不遇，居民可能正好不在家，有时候有些居民因为此前一些入户推销行为比较反感，所以对入户巡检可能接受度也不高等等。”北京市城市管理委相关负责人对北京商报记者表示。

此次北京燃气集团在京铁和园社区展开的巡检试点工作，就是为了解决入户难、无法入户等“到访不遇”的难题。据悉，北京燃气集团第一分公司探索开展居民巡检专项行动，通过加强与试点社区的双向沟通，开展多轮研讨锁定问题症结、追根溯源，梳理全流程巡检工作机制，逐渐摸索出了“三轮深耕”的巡检模式。

据悉，“三轮深耕”的巡检模式即先通过第一轮全覆盖“地毯式”普查，再在此基础上发动党团员、青年骨干先锋力量参与到巡检补查、消隐和安全宣传活动，同时安排安全配件加装和技改换表人员对零散户进行巡检补查。第三轮巡检则主要依托政企联合发力，由社区继续组织联络员预约时间，针对多次到访不遇、无法入户和存在严重隐患拒不整改的用户，由社区人员、物业人员共同上门沟通。

刘丹进一步指出，京铁和园社区的巡检

取得了非常明显的效果，在社区的大力宣传及紧密配合下，居民巡检第一轮普查阶段入户率由36%提升至64.38%，通过社区精准联系预约用户，目前已经提升至91%。

“在此次巡检试点工作中，还总结出了‘广外模式五步法’，即‘提前对接——强化宣传——集中入户排查隐患——精准联系预约巡检——联合督促隐患整改’。这打破了原有的燃气企业单方发力的巡检模式，转变为政府、企业与用户主动落实各方主体责任，多方合力，形成了共治、共护燃气安全的局面。”刘丹说。

另外，通过此次巡检试点工作，也为北京燃气集团后续正式开展的居民安全巡检专项工作提供了宝贵经验。下一步，北京燃气集团所属各相关单位还将不断探索适合各自区域特点的巡检模式，促进巡检试点工作成果经验与实际工作深度融合，加强巡检业务一线与社区联络一线的配合度，通过政企联动，为居民户内燃气安全再加一重保障。

“配送+入户巡检+安全宣传”

目前，居住在胡同、背街小巷里使用液化气的用户还面临着换气难的问题，特别是一些上了年纪独居的老人，更换液化气瓶更是费力费时，还存在安装不规范、发生用气事故的隐患。

为进一步提高企业服务质量，增强居民用户安全意识，在北京市液化石油气有限公司和西城区政府的大力支持下，自2023年以来，在西长安街街道试点居民用户液化气瓶“配送+入户巡检+安全宣传”的服务模式。

据悉，“以送带检”即服务送上门，安全送到家。居民只要拨打便民服务热线96157说明需求，便会有服务人员上门送气，入户换气的过程也是上门巡检的过程，送气员对用户的用气环境进行安全检查，对于液化气用户常见的胶管破损、胶管老化、穿墙管、超长管、调压阀损坏等问题进行现场排查，消除安全隐患。

这样一来，每次送气入户，通过接装，全面检查供气系统，确保家庭安全不出事故；通过边检查边讲解，提高用户安全使用燃气的能力；最后通过相对固定区域人员跟用户建立熟人关系，有效杜绝骗子入户，造成用户财产损失。

截至目前，北京市液化石油气有限公司已完成上门“以送带检”服务8900余次，发现居民用户安全隐患300余项，均已整改完毕。开展此项服务以来，液化气用户入户率提升了70%，巡检后的用户未发生一起燃气事故，及时消除了居民身边的安全隐患。

一名北京市西城区北新华街的居民对北京商报记者表示，“以前要自己到站上去换气，现在打个电话就送过来了，方便很多。还会顺带做安全检查，也教我们怎么安全用气”。

此外，西城区属地街道还为“以送带检”服务拨出专项资金，用于补贴居民用户上门送气的服务费。西城管委科长宋福义对北京商报记者表示，“原来送气到家要15元，是居民自付，现在这部分由政府承担”。

目前，该项服务已经在西城区部分街道试行，后续北京市液化石油气有限公司还将积极联系各相关区，逐步推广“送气入户以送带检”的全配服务模式，进一步完善瓶装燃气的安全供应服务，阻断非法瓶装液化气流入，方便市民生活，提高服务效率，保障城市安全。

北京日报记者 金朝力 实习记者 程靓