

# 8月百城新房均价同环比上涨

## 随着“金九银十”来临,短期内市场活跃度或小幅回升

8月份中国主要城市总体延续新房价格环比小涨,二手房价走降的态势。

中指研究院9月1日发布的数据显示,8月,百城二手住宅平均价格为14549元/平方米,环比下跌0.71%,跌幅较7月收窄0.03个百分点,已连续28个月环比下跌;同比跌幅为6.89%。当前业主“以价换量”带动百城二手住宅价格继续下行。值得注意的是,8月,百城新房均价同环比上涨。数据显示,百城新建住宅平均价格为

16461元/平方米,环比上涨0.11%,同比上涨1.76%。

对于新房价格上涨的原因,中指研究院认为,受部分城市优质改善项目入市带动,百城新建住宅价格环比结构性上涨。

分城市来看,8月一线及二线城市新房价格环比分别上涨0.27%、0.09%,其中上海、合肥、西安新房价格环比涨幅居百城前列,主要受夏都·幸福268(上海)、越秀·苏河和樾府(上海)、招商玺(合肥)、越秀铁建·樾樾(西安)等高价新开盘

项目结构性影响。三四线代表城市房价环比下跌0.09%。

从房价涨跌城市数量看,根据中国房地产指数系统百城价格指数,8月,百城二手住宅价格环比下跌城市数量为100个,已连续5个月呈现百城二手房价格集体下跌状态,其中56个城市二手房价格环比跌幅收窄,较7月增加8个。百城新建住宅价格环比下跌城市数量为46个,较7月增加7个。

另外,从租金价格来看,8月,全国50个城市住宅平均租

金为36.2元/平方米/月,环比下跌0.20%,同比下跌2.13%。

对于租金下降的原因,中指研究院认为,8月,随着毕业季效应走弱,租赁需求释放节奏减缓,重点城市住宅租金转为小幅下跌。

中指研究院认为,考虑到目前我国房地产市场仍处深度调整阶段,政府预计将继续坚持消化存量和优化增量相结合策略,以促进市场加快企稳。需求端,一线城市限购存较大优化空间,如降低社保年限、放松郊区限购、调整

套数认定等,同时继续下调房贷利率,提高房贷利息抵扣个税幅度等或为需求侧政策优化方向,以进一步降低居民购房成本。供应端,政策重点或聚焦加快国企收储存量商品房节奏、推动项目“白名单”持续优化落地、加大闲置土地盘活力度等方面。整体来看,随着“金九银十”传统旺季的来临,房企推盘促销力度或将加大,叠加政策支持进一步落地显效,短期内核心城市市场活跃度预计将小幅回升。

综合中新网、证券时报

国铁集团客规最新版公布,进一步放宽了限制

# 在开车前和开车后当日均可改签车票

记者从中国国家铁路集团有限公司(下称“国铁集团”)获悉,9月1日,2024版《中国国家铁路集团有限公司铁路旅客运输规程》(下称“2024版《国铁集团客规》”)正式公布。

2024版《国铁集团客规》共有5章114条,对2023版《国铁集团客规》进行了24处修订,同时新增《铁路旅客购票须知》《铁路旅客旅行须知》《铁路旅客安全乘车须知》等3个附件。

## 修订车票改签规则

将2023版《国铁集团客规》“火车票在开车前48小时以上,可以改签预售期内任意车次,开车前不足48小时以及开车后,仅可改签乘车日24时之前列车”改为2024版《国铁集团客规》“旅客在开车前和开车后当日均可改签预售期内车票”,进一步放宽了限制,扩大了车票改签办理范围。

原改签范围内“开车前48小时以上的”“开车前不足48小时以及开车后,改签乘车日期之前(含当日)车票”仍不收取改签费,新增改签乘车日期之后车票的,根据办理时间梯次核收改签费,即开车前24小时以上、不足48小时办理的,核收5%改签费;开车前不足24小时办理的,核收15%改签费;开车后办理的,核收40%改签费。

此项措施已于2024年1月15日起实施。

## 修订报销凭证条款

2023版《国铁集团客规》对购票、退票报销凭证做出了规定,购票报销凭证可通过车站售票窗口、自动售票机开具,退票费报销凭证可通过车站售票窗口开具。

2024版《国铁集团客规》规范了“报销凭证”定义,统一了凭证式样,增加了改签服务报销凭证相关内容,明确旅客在购票、改签、退票后均可通过车站售票窗口、自动售票机获取报销凭证,报销凭证仅可开具一次,不能重复开具。



8月31日,旅客在京沪高铁山东枣庄站乘车出行。新华社发

## 延伸阅读

为防严重超员,铁路新规明确:

# 列车有权拒绝“买短乘长”旅客继续乘车

记者注意到,铁路新规除了将此前已实施的举措,如扩大车票改签办理范围、增加实名制购票有效身份证件类型写入新规外,修订越站乘车条款成了此次国铁集团客规变动的一处重点。

具体来看,在2023版《国铁集团客规》第三十五条“旅客要求越过车票到站继续乘车时,须在原车票到站前提出,在有运输能力的情况下列车可予以办理,核收越站区间的票款”基础上,2024版《国铁集团客规》第三十五条明确,旅客要求越过车票到站继续乘车时,须在原车票到站前提出,在有运输能力的情况下列车可予以办理,核收越站区间的票款;无运输能力时,列车有权拒绝旅客补票和继续乘车。

国铁集团方面表示,这主

要是考虑防止列车严重超员引发各类风险,有效保障列车运行安全秩序和旅客乘车体验。

记者注意到,2024版《国铁集团客规》还在《拒绝运送和运输合同的终止》一节中明确,对告知列车无运输能力后,无票继续越站乘车的旅客:站、车均可拒绝其进站、上车或责令其下车;对责令其下车的,其未使用至到站的票款不予退还,运输合同即行终止。

近年来,“买短乘长”或“买短补长”屡屡成为出行高峰时期的讨论焦点,这通常指旅客购买短途车票上车,到达票面标注的到站后不下车而继续乘坐该列车的行为。

例如,据铁路部门通报,今年2月16日,由长沙南开往广州南的G6109次列车,从长沙南站开出后,由于部分旅客未按照

车票票面的到站下车,导致列车在株洲西站、郴州西站正常购票的旅客上车后,个别车厢出现列车超员报警的现象。

媒体评论文章指出,对那些恶意“买短乘长”,甚至试图钻空子的现象,应当明确说不。也要看到,有相当一部分“买短乘长”的旅客是实在抢不到票才出此下策。

有铁路工作人员此前介绍,平时铁路运能充裕,可以为旅客办理“买短乘长”补票。但“买短乘长”又往往集中出现在运能紧张的客流高峰期,这时,工作人员会根据客流情况,决定是否办理越站补票手续。如果列车旅客过多影响到运行,就不会办理补票,“买短乘长”的旅客可能会被劝导下车。

据澎湃新闻

## 增加实名制购票有效身份证件类型

2024版《国铁集团客规》将军士证和警士证纳入实名制购票有效身份证件类型,此项措施已于2023年6月25日实施。

适用于自动售票机购票的有效身份证件增加中华人民共和国护照、港澳居民来往内地通行证、台湾居民来往大陆通行证,此项措施已于2020年起陆续实施。

## 修订学生优惠票核验和购票条款

在2023版《国铁集团客规》“学生应到车站指定售票窗口或自动售票机办理学生优惠资质手续”基础上,2024版《国铁集团客规》增加了学生优惠资质线上核验途径,仍保留线下核验渠道,此项措施已于2023年2月6日起实施。

将学生优惠票发售区间规则由“近径路”修订为“相对近径路或合理径路”,学生旅客安排行程更加灵活方便。

## 修订联程车票使用规则

2024版《国铁集团客规》进一步完善了联程车票概念,以联程车票的方式为旅客一次出行的出发地与目的地间提供更多购票选项,考虑到按照列车运行规律,联程车票可在24小时内完成接续换乘,将接续时间明确为不超过24小时。

## 修订越站乘车条款

在2023版《国铁集团客规》“在列车具备运输能力时,如旅客到站后需要继续旅行,列车工作人员可为其办理补票”基础上,2024版《国铁集团客规》新增了“无运输能力时,列车有权拒绝旅客补票和继续乘车”规定,主要考虑是防止列车严重超员引发各类风险,有效保障列车运行安全秩序和旅客乘车体验。

据央视新闻