各地积极推进现房销售，市场影响几何

前不久，河南省信阳市住建局发布《关于加强商品房预售管理工作的若干措施（试行）》要求今后新出让土地开发的商品房，一律实行现房销售。“现房销售”话题再次引发关注。什么是现房销售？推进现房销售面临哪些挑战？对房地产市场有哪些影响？

政策陆续出台

清华大学城市治理与可持续发展研究院副研究员李栋表示，现房销售以“所见即所得”为主要特征，购房者面对的是已建成的实体房屋，能够直观评估质量、环境与配套，交易风险相对较低，尤其能规避项目烂尾、重大规划变更或货不对板等风险。期房销售则具有不确定性，购房者需承担自购买至交付期间可能出现的开发商资金链断裂、工程延期、质量瑕疵、承诺不符等多重风险。

据中指研究院不完全监测，2022年末以来，全国多地出台现房销售相关政策。安徽提出有力有序推行商品房现房销售，指导支持合肥、芜湖做好试点工作；另有多地出台现房销售配套支持政策，如江西赣州多区县延长现房销售项目土地出让金缴纳期限，山东多地提高购买现房的公积金贷款额度。

此次信阳发文明确在中心城区新出让地块推行现房销售，也是近期全国首个明确全面落实现房销售的城市。上海易居房地产研究院副院长严跃进表示，信阳现房政策立足三项具体目标，即化风险、去库存和控增量。此次信阳提出一律实行现房销售，具有深厚的市场基础和精心考虑，是立足新形势而设立的工作目标。

仍需综合考量

业内人士表示，目前现房销售在市场中的占比稳步提升，并非单一因素作用的结果，而是政策导向、市场逻辑与行业发展阶段性特征共同塑造的趋势，是房地产市场在经历快速发展周期后，向更为成熟、稳健、注重风险控制和购房者权益保障阶段演进的必然体现。

李栋表示，近年来，针对房地产市场风险，尤其是预售资金监管缺位及项目交付困境，中央及地方政府的政策导向日益明晰。从“保交楼、稳民生”的底线要求，到将现房销售纳入“房地产发展新模式”的顶层设计，政策信号强烈。“安全交付”已成为购房决策的核心权重因子，推动了市场对现房产品的偏好。

对行业而言，在库存量大的地区试点现房销售，有助于控制供应规模，改善市场供需结构，加快去库存，也有利于房地产发展新模式的构建。中指研究院政策研究总监陈文静表示，现房销售模式下，房企为了吸引购房者，在项目规划、设计、施工建设等环节将更加注重品质，从而推动产品品质提升。现房销售更加考验企业的产品力，高产品力、强品牌力的企业未来发展机遇或将更大。

不过，现房销售仍有许多现实问题需要考量。陈文静表示，首先，由于现房销售时间节点较期房销售模式更靠后，房企销售回款也较当前更晚，较为考验房企资金情况；其次，现房销售一定程度会影响新房供应规模，对于部分库存量较小的地区来说，更需要把控推进节奏和力度；最后，现房销售对金融机构的资金要求也将提升。

58安居客研究院院长张波表示，长远来看，现房销售全面铺开需兼顾金融、土地、监管等多维度配套改革，平衡风险防控与市场稳定。应坚持用试点方式推进，避免“一刀切”，优先在供需稳定的城市的优质板块推进，同时考虑增加在土地拍卖中设置现房销售比例，并可考虑对现房销售项目减免相关税费，以提升开发侧参与度。

未来走向何方？

我国房地产市场区域差异较大。在一二线核心城市推行现房销售的条件相对成熟，但在广大的三四线城市，其市场基础、地方财政结构、居民购买力等因素与大城市迥异，期房在满足基本住房需求、维持市场供给方面短期内或仍有其存在空间。

有力有序推行现房销售，意味着循序渐进、因城施策。李栋说，未来一段时间，将是现房和期房并存的时期，期房预售制度很快退出市场的可能性小，但期房在商品房市场中的主导地位将持续削弱，房地产市场将逐步向“现房主导、期房为辅”的格局演变。

广东省城乡规划院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，为了鼓励向现房销售转型和过渡，各地可能会出台相关政策。同时，即便是期房项目，在严厉的预售资金监管框架下，在合规的按揭贷款投放条件下，其缩短资金回笼周期的效果也在下降，期房和现房的差距在收窄。

李栋表示，现房还是期房，关键在于如何通过制度设计有效控制预售风险。随着市场成熟和法制健全，即便保留预售，其风险敞口也会被大幅压缩，或者引导市场自发倾向于风险更低的现房及准现房交易。

本报综合消息

部分地区和企业将招聘年龄放宽至45岁
职场“35岁门槛”有望打破吗？

“年龄要求35周岁及以下”，这是不少企业在招聘公告中列出的硬性要求。记者采访多位企业招聘负责人发现，年龄是其招聘时的重要考量因素，即便不在招聘公告中明示，在筛选简历时也会着重考虑。

对于大龄求职者而言，尽管具备丰富的工作经验和出众的工作能力，面对招聘企业的年龄限制也只能望而却步。近年来，关于取消35岁招聘限制的呼声越来越高，相关人士指出，35岁的职场门槛与社会发展趋势背道而驰，易造成就业市场内卷、人才浪费与断层。

记者采访了解到，已有部分企业在招聘时放宽年龄限制，企业受访人士表示“更看重大龄求职者的经验和能力”。同时，关于放宽或取消招聘年龄限制的相关政策陆续出台。消除不合理的就业限制和歧视，还需迈过哪些坎？记者对此进行了采访。

35岁为何成应聘门槛？

“抱歉，尽管我们对您的工作经历印象深刻，但该职位需要满足其他需求。”今年春招时，37岁的肖女士在线上平台求职时，收到多家招聘企业类似的回复。当时，肖女士职场空白期近4个月，因为年龄偏大而频频遭拒，令她焦虑不已。

数月来，肖女士投出近百份简历，与招聘企业人力资源工作人员沟通过千余次，然而收到的面试邀约寥寥无几，“很多企业明确要35岁以下的，对于像我这样的大龄求职者而言，筛选简历这一关都过不去，更别提面试机会了。”

39岁的金先生在上海从事互联网游戏开发，从去年6月到今年春招，他投出数百份简历，但同样因为年龄问题，大部分简历石沉大海。“有些是项目不合适，但主要还是年龄问题。”

“35岁不只是应聘门槛，企业的项目变动、末位淘汰等，35岁以上员工是首先被拿来‘开刀’的。”金先生说。

企业招聘为何设置年龄门槛？中国人民大学劳动人事学院教授李育辉认为，企业追求“青春红利”是原因之一。在普遍认知里，年轻人的工作精力更充沛，工作效率更高，尤其在新技术占比较大的互联网行业，这一现象更为明显。

北京市兰台律师事务所高级合伙人程阳认为，企业设置年龄门槛，一方面是因为公务员和国企招聘中的年龄限制具有示范效应。另一方面是为了控制用工成本，“高龄劳动者可能伴随更高薪资预期、医疗支出及退休福利成本。”

一些招聘开始破除35岁年龄限制

中央财经大学人力资本与劳动经济研究中心发布的《中国人力资本报告2024》数据显示，全国劳动力人口平均年龄从1985年的32.25岁上升到了2022年的39.72岁。

记者注意到，破除35岁就业年龄限制在一些招聘公告中开始显现：山东、新疆、贵州等地发布的事业单位招聘公告，把部分岗位年龄放宽至45周岁以下。

除了落实在招聘公告中的放宽年龄限制，相关意见也明确要消除就业歧视。去年9月发布的《中共中央国务院关于实施就业优先战略促进高质量充分就业的意见》明确，保障平等就业权利，消除地域、身份、性别、年龄等影响平等就业的不合理限制和就业歧视，畅通社会流动渠道。

“在一些以从业经验为优势的行业或岗位，放宽年龄限制可以减少人才浪费。随着人口老龄化加剧，劳动力市场的供给结构发生变化，需要充分利用各个年龄段的人力资源来弥补劳动力缺口。”李育辉认为，人才成长路径愈发多样化，工作后选择辞职深造、跨行业转型等成为一种趋势，政策设计和调整上需要回应和满足大众的需求，优化人力资源配置，避免因年龄限制而带来的人才流动壁垒。

提升对大龄求职者接纳度

企业招聘年龄限制加剧了大龄求职群体的就业焦虑，限制了他们的职业发展路径。李育辉认为，中年求职者面临经济压力，其失业风险可能引发家庭不稳定的问题，甚至带来社会焦虑的代际传递。

打破就业年龄限制需如何发力？“破除年龄限制，应在立法层面明确列举禁止年龄歧视，出台相关法律法规或政策性文件，设定歧视认定标准以及处罚措施等。”程阳说。

程阳建议，在司法层面，发布指导性案例统一裁判尺度，明确超出法定资格要求的年龄限制均属无效，同时降低劳动者举证难度，要求企业就年龄限制的合理性承担证明责任；在行政管理层面，将年龄歧视纳入劳动保障监察范围，建立招聘广告审查机制，对违规企业予以公示并处罚。

李育辉建议，企业可以探索更加灵活的用工模式，如远程办公等，为大龄求职者提供更多就业机会。

本报综合消息

为何餐馆都在统一提供免费柠檬水？

越来越多的餐厅正在逐渐用更清新的水饮代替普通的凉白开、冲泡茶，而我们似乎也觉得这些水饮更能提升就餐的体验感，也成为了餐馆们的“隐形竞争力”，这是为什么呢？

▶这些清新的夏日水饮正在横扫大街小巷

这几年餐馆们提供的免费水饮越来越多样化，有个很重要的原因是一些水质不太好的地方，白开水的滋味有点难以下咽，而那些加入了清爽调味的水饮就成为大势所趋了。

最常见的自然是柠檬水，只需要在饮用水中加入几片新鲜的柠檬片，普通的凉白开便会带上一股柠檬的清香与酸爽，一口喝下，口腔内唾液分泌都加快了，十分促进食欲。

与柠檬水同理的还有各类柑橘调的水，如青桔水、西柚水、橙子水等，这些柑橘类水果的果皮中含有大量挥发性芳香油，以清新且充满活力的香气被广泛接受，有心的店家还会加入冰块或者冰镇一番，更为消暑。

而能与柠檬水对打的薄荷水，其背后也有一众具有代表性的植蔬类水饮，例如黄瓜水、荷叶水等。

相较于柑橘调的水饮，它们的气味更为多元。

黄瓜的气味清新但不抢味，吃重口味食物后喝杯黄瓜水，清爽舒适。

薄荷水更显清新凉爽，因为薄荷叶中含有薄荷醇，它能够以化学方式触发皮肤和口腔中对冷敏感的 TRPM8 受体，让我们的大脑产生“凉”的感觉。

这些果蔬水饮不仅能提升凉白开的口感，对振兴食欲亦有很大的帮助。

譬如大量存在于柑橘类水果之中的柠檬酸，可以增加唾液分泌、促进胃酸分泌及消化酶活性，作为餐前开胃水很合适了。

果蔬水饮还有一大好处在于它不含咖啡因，对于咖啡因敏感的人群，就餐时要是喝太多茶叶茶，可能会引起心悸、失眠等情况，用果蔬水饮替换茶叶茶，就不怕晚上睡不着了。

另外从营销策略的角度来说，店内提供比凉白开看着更高一级的免费水饮，亦是对消费者情绪的一种“隐性满足”。现在去用餐，发现店家还“固执”地只提供凉白开，第一印象就会打个折扣——柠檬水又不贵，连这都没有吗?！这或许会迫使餐馆们纷纷“卷起来”。

不过对于餐馆来说，这些免费水饮也是一笔划得来的经济账，像柠檬、薄荷等原材料本身价格不高，而且还可以反复冲泡，即便大量供应成本也会低过茶叶。同时因为提供免费水，无需额外收取茶位费，和顾客达成了双赢局面。

要是免费茶水做得好，有时还能提升餐馆的竞争力，做出地域性的差异化来。

例如北京有些小餐馆会在夏天提供凉的绿豆汤。不少川渝地区的火锅店、串串店会提供“老鹰茶”，它其实是老豹皮樟的嫩枝嫩芽，经晒干后可以充当茶叶冲泡饮用。

▶秋冬时分这些“热茶”好暖身

相较于夏季的清爽果蔬水，秋冬季节餐馆提供的免费水饮就略显单调，它们大多承担同一个“任务”，让顾客从寒冷的室外中进来后，通过一杯暖饮迅速恢复温度，同时也唤起食欲。

大麦茶、荞麦茶在秋冬季节也相当流行，部分餐馆为了提升它的口感，还会额外加入新鲜或者晒干的玉米须增加甜味。

还有一些店铺会提供红枣桂圆枸杞茶、八宝茶这类甜度更高的茶饮，热水冲泡后这些干果的香气被极大程度地逼出，即便不额外加糖，茶汤也是甜丝丝的，可以迅速帮助寒冷的身体补充热量。

这也难怪“围炉煮茶”成为了近几年比较热门的社交和生活方式（当然围炉煮茶的茶水就不属于免费提供的范畴了），给秋冬季节带来了一抹火热的氛围感。

本报综合消息