

推行“共享产业项目、共享渠道资源、共享项目红利”发展模式

## 大山深处奏响茶叶“共富曲”



本报记者张怡

日前,天台县三州乡与浙江商务国际旅行社、浙江华顶国际旅行社签订合作协议,开发新的文旅项目。今年上半年,三州乡累计接待游客超2000人次,旅游收入达40万余元。

今年,天台县党代会、人代会报告中相继提出建设三州“古道茶叶共富示范带”。该乡以此为契机,整合上坑村、石岭村、道士岩村、沙思坑村资源,组建茶产业党建联盟,推行“共享产业项目、共享渠道资源、共享项目红利”的发展模式,开发茶园1.58万余亩,综合年产值超1.2亿元,占全乡农业经济总收入的42%。

## 提品质 创品牌

三州乡80%的农户从事茶产业生产经营工作。“三州的茶产业基础好,但茶农自种、自摘、自炒、自销的发展模式,难成气候。组建茶产业党建联盟,是为了统筹区域资源,实现产业化、标准化、市场化发展。”三州乡党委副书记吕超龙说。

茶产业党建联盟成立后,天台县农业农村局、市场监管局、社科联等单位先后与其建立结对帮扶关系,为茶农种茶、炒茶提供技术指导。

“在专家指导下,我带领石岭村的村民一起打造车门湾有机茶园,实施‘肥药双控’,茶叶的产量和质量都有明显提升。”三州乡新乡贤梁日明说,“与普通茶叶相比,有机茶每斤贵20元,村集体的年收入也因此增加了20万元。”

茶叶品质如何,除种植外,炒制也是关键。

三州乡新乡贤联谊会捐助70万余元,在8个村修建13所茶叶集中加工厂。目前,该乡共有炒茶机1300多台,占全县70%以上。“在茶叶集中加工厂,我们统一生产标准,保证品质水平。”吕超龙说。

实现标准化生产后,三州乡开始着手创建“三州潭”茶叶品牌,以统一技术培训、统一分级包装、统一品牌销售的“三统一”模式,增强市场竞争力和抗风险能力。

## 搭平台 拓渠道

“三州潭”茶叶品牌建立后,提高品牌知名度、拓宽销售渠道成为当务之急。

今年4月,三州乡与天台县交通集团合作,开通茶农公交专线,以解决茶农出行和茶叶运输难题。

此外,三州乡还投入300万元改造茶叶(干茶)市场,致力于打响“台越山区茶叶交易中心”的名号。

“茶叶市场集茶叶交易、茶艺展示、茶文化交流功能于一体。今年4月5日正式投入使用后,吸引新昌、磐安等周边地区的茶农、茶商在此交易,最高日人流量4500人,最高日交易额130万元。”吕超龙说,今年,三



州乡还计划在下屋村建设茶叶市场,进一步完善产业链条。

线下市场火爆,线上销售平台也不甘示弱。今年,三州乡共开展“红色村播”3场,累计销售额超20万元。

“茶产业党建联盟中共有157名党员,他们利用各村党群服务中心,开辟茶叶展销展室4间,帮助600余名茶农从网络销售渠道中淘到一桶‘金’。”三州乡组织委员刘凌涛说。

## 促融合 强增收

近年来,三州乡深入探索茶旅融合之路,成功举办8届茶文化节。今年,在茶产业党建联盟的牵头下,三州乡新建车门湾茶叶研学站与道士岩茶叶研学站,开启茶旅共富新篇章。

“三州乡是革命老区,拥有丰富的红色旅游资源。今年,我们尝试将茶叶资源与红色旅游资源深度结合,制定包含红军岭、梅枝岭、百茶园、茶叶研学站等多个点位在内的‘红色茶乡’旅游专线,不断做大‘共富蛋糕’。”刘凌涛说。

三州乡茶叶协会会长、天台步云茶叶有限公司负责人梁钢枢在其公司里打造茶文化展示厅,“茶文化展示厅作为‘红色茶乡’旅游专线的一个重要点位,对公司茶叶销售有很大的帮助。”

6月17日,天台县“文化引领 茶旅共富”研讨会在三州乡召开。此次活动,三州乡新推出茶叶馒头、茶叶麻糍、三州茶饼等文创衍生品,抢占舌尖经济。



## 天宁誉府:黄岩中心区块的高品质选择

本报记者施 炜

黄岩城区中心区块发展成熟,坐拥教育、医疗、商业、交通、绿化等优质资源。

线上房展会8月最后一天的直播探盘,来到位于黄岩城区中心的天宁誉府项目。作为方远集团“天”系一员,该项目延续了高端定位,为消费者提供高品质体验。

该项目位于洞头路与环城南路交叉口,沿内环西路往北可快速到达台州西站;沿二环西路往北则可达G15高速,出行十分便利。“项目周边路网完整,没有设置单行道,地处城区中心但很少出现拥堵。”该项目销售人员表示。

从周边配套来看,2公里生活圈内,有排名靠前的锦江小学、城关中学,是不错的教育资源;有嘉丽阳光广场、自力电影大世界大润发及之后将开放的南官水街,商业繁华;与台州市第一人民医院、黄岩中医院距离适中,既享受便利医疗,又避开拥堵路段。

从楼盘本身来看,该项目规划了7幢高层和一座商业综合体,容积率2.4。“全龄架空层、无边际景观泳池、中心园林空间、全铝板干挂外立面,是可以体现天宁誉府高品质的最大特点。”该项目销售人员介绍,无论是

楼品质、绿化景观、社区配套,都与方远旗下大型小区一致。

而最为亮眼的,要数天宁誉府南侧的官河古道工程和官河水街项目。官河水街,是结合南官河商业古街历史,保留场地文化建筑和水利设施,打造出的购物、餐饮文化水街,将再现“浙东小运河”商业水岸。截至目前,商业街已完成招商,两岸商家陆续进驻。项目坐落于此,不仅能一睹河景房带来的美景,更可享高品质步行街带来的消费体验。

此外,该项目的高品质还能在合理的户型设计中体现。项目周边约107平方米-129平方米,大面宽、动静分离的三房、四房户型,迎合当下主流需求。

方远集团位列全国民营企业500强、浙江省百强企业,是浙江东部最具实力、活力、潜力和核心竞争力的企业集团之一。方远房产作为台州本土龙头企业,深耕台州28载,累计开发面积超1500万㎡,精工打造超百个项目,服务于30万余名业主。

方远房产在黄岩的4个项目中,天宁誉府当前在售,预计2023年5月交付,有购房意向的消费者,在线上房展会活动期间认购的客户还能使用5000元、8000元、10000元不等的购房消费券。

历史最低!5年期LPR降至4.3%!

## 房贷利率大幅下调,提前还款还划算吗



本报记者周丽丽

款还划算吗?

突然提前还贷,这是怎么回事?

近两年各城市房贷利率出现明显下调,还出现了有购房者提前还贷的现象。

罗女士和陈先生前年在椒江买了一处房产,房贷近80万元左右,而近期他们打算提前还掉剩余的贷款。

“当时买房的利率在5.25%,而现在买房利率只要4.1%,差了1.3%左右。也没有想到在利率高点,所以也没有办法,想少还点利息,就只能提前还贷。”罗女士向自己算了一笔账,新的利率只适用于新发放的个人住房贷款,对于已购房者来说,月供不会马上发生变化,要等到2023年,而实际执行利率将按照借款合同约定的重定价周期前最新的LPR调整而变化。他们前年购房时,由于楼市较火热,房贷利率政策为当时的LPR基础上再加上1.2%,而目前政策已经变为LPR减去0.2%,这就造成他们实际还贷利率大幅高于目前

的利率。

“其实,要一口气提前还贷还是有点压力。可能还需要和家人暂时周转一笔钱。”陈先生说,现在摆在他们面前的是,年利率5.25%的房贷和普遍低于4%的理财收益率。如果理财收益率高于4.25%,那他们可以把闲钱拿去理财,“但现在理财收益率大幅低于房贷利率,我们把闲钱拿去理财还不如提前还贷。”

## 提前还款划算吗?

在当前的利率水平下,提前还款到底划算吗?是当下最佳选择吗?专业人士指出,要结合个人情况从多方面来考量。

台州居家房产中介资深经纪梁先生分析,提前还贷主要有两种情况。第一种情况,对于很多人来讲,找不到比银行房贷利率更高的理财产品,所以,还不如把房贷还掉,还掉的贷款就相当于理财了。另外一种情况就是,现在消费贷,特别是经营贷,又开始有所松动。很多人会通过借过桥一次性还掉房贷,再拿房子去抵

押办经营贷。

“如果手上资金现金比较多,对未来的投资收益预期又比较低,这种情况下,提前归还按揭贷款也是无可厚非的,但是按揭贷款毕竟是一笔金额比较大、期限非常长的融资。”梁先生认为,不能简单去考虑短期的收益率,也要考虑期限、未来再融资的风险,以及整个家庭的财务安排,所以还是要从多因素角度审慎考虑和决策。

另外,不少中介提醒,无论是等额本息或等额本金,事实上在贷款的前几年所偿还的资金中,大部分属于利息,对本金的影响是比较小的,所以,如果要决定提前还款,就要选择在贷款的前几年提前还款,后期的利息支出就会少一些,比较划算。而到了贷款年限的中后期,因为已经偿还了大部分利息,后面剩下的基本都是本金,因此提前还贷意义不大。

记者也了解到,在签订房贷借款合同时,很多银行都规定了提前还贷的期限,如果在规定期限前(一般是1-2年)还款,需要按照合同约定向银行缴纳违约金。

## 火龙果夜开花 果农挑灯授粉



8月24日晚,玉环市缤纷果园火龙果基地里,三茬火龙果花乘着夜间悄然绽放。果农王锦锋夫妇正戴着头灯抢抓时间给火龙果花进行人工授粉。

据了解,原产于沙漠的火龙果多在夜间开花,天亮就会凋谢,而夜间蜜蜂、蝴蝶等昆虫活动少,需要连夜完成人工授粉提高坐果率,为火龙果丰收打下基础。

本报通讯员詹 智摄

## 推动山海协作落地生花

## 温岭大力发展“飞柜经济”

本报讯(通讯员林 杰)为推动构建陆海统筹、山海互济的发展格局,温岭市市场监管局立足自身沿海地域优势,瞄准周边欠发达山区,在实施“飞柜经济”,帮助丽水市景宁畲族自治县走出特色“强农”之路。

“本地市民对安全、绿色、优质的农产品需求旺盛,结合这一特点,我们将景宁特色高山生态农产品引入全市15家‘五化’市场,帮助拓宽销路。”温岭市市场监管局相关负责人介绍。

2018年7月,该局与景宁市场监管局签订《深化山海协作战略合作协议》,并推动温岭市市场集团与景宁县强村投资发展有限公司签订《“飞柜经济”山海协作战略合作协议》,自上而下提供三层坚实保障,截至目前已累计投入项目资金200万元,提供各类补助81万元。

在此基础上,该局积极探索新方式推动两地企业合作共赢。温岭、景宁双方相关企业共同投资成立的浙江景岭农产品有限公司温岭分公司,已在温岭市果蔬批发市场营业,店内销售的景宁特色农产品多达20余种。在该局的积极推动下,温岭市市

场集团与景宁县强村公司联合成立“飞柜联盟”,统筹景宁农产品资源和温岭市场资源的调配,吸引两地50余家市场主体加盟,销售产品包含苦楚干、高山红米、土豆干、地瓜粉丝等特色农产品,实现供需双方无缝对接。

“我们把景宁县海拔600米以上村庄出产的农产品打造成一个区域公共品牌,助力‘生态农产品’‘景宁600专柜’在温岭站稳脚跟,并通过电视、广播、抖音、电梯猫等十余种渠道宣传,打响知名度。”该局相关负责人介绍,“不仅如此,还落实专人对景宁温岭分公司进行守合同重信用申报进行指导,推动景宁农产品进入46家学校食品配送名单。”

“目前,全村‘景宁600’产业生态种植面积达100余亩,水果种植面积达150余亩,水果、蔬菜种植每年可以给老百姓带来10余万元收入。”提起“山海协作”,景宁县林山村的村民喜笑颜开。

目前,共实现景宁农产品销售量超100万斤,销售额超1500万元。实现景宁特色农产品从低端走向高端,从“家常”走向“宴席”的蜕变,助力景宁县增收致富。

## 田园风光美如画



8月23日,在玉环市沙门镇粮食功能区,蜿蜒河道环绕着绿色的田野,与秀美村庄、公路相衬成景,构建出一派美丽生态田园风光。

近年来,玉环市因地制宜推进美丽乡村建设和现代田园综合体发展,走出了一条田园美、百姓富的绿色发展之路。

本报通讯员吴达夫摄