

从建市到现在,我市已经走过了55个年头。半个多世纪的变迁,让长期生活在这个城市的居民也深切感受到了生活上日新月异的变化。

住房是民生大计,住房问题牵动着居民的心。随着经济发展,我市近几十年来居民的住房条件发生了翻天覆地的变化。从本期开始,我们将陆续推出“房子·生活”栏目,以住房为引子,来听听居民们这些年对生活变迁的感触。本期推出“房子·生活”系列报道之

“新房为我的幸福加分”

□晨报记者 陈海寅 / 文 王磊 / 图

宽敞的客厅、大大的阳台、温馨的卧室以及空间阔绰的厨卫,就是岳女士现在的新家。自从2009年搬到新区居住之后,岳女士的生活发生了不少令人欣喜的变化。如今,回想起这些年的住房变迁,岳女士感慨不已。

“听父母讲,我是在位于鹤山区的四矿工人村出生的。那时候全家只有一间房,父母带着我的哥哥、姐姐和刚出生的我挤在一张床上睡。当我一岁多的时候,全家搬到了山城区的五矿工人村。因为家里人口多,父母单位就比较照顾,给我们家分了一套约80平方米的平房,包括两个卧室一个客厅,还有厨房、煤球房。”岳女士说,她的父母住一间房,她和姐姐合住一间房,哥哥就睡在厨房旁边的煤球房里。“那时候家里特别挤,来个客人连住的地方都没有。记得那时候我的一个堂哥上学在我家住过一段时间,父母就在客厅里给他临时搭了个小床。”

“我和爱人是1999年底结的婚,新家在山城区长风路中段的老公安局家属院,是爱人父母以前分的公房。面积大概是30多平方米,一室一厅,还带厨房、卫生间和一个小院子。记得刚开始我们还要交房租,每月十几块钱,过了几年后房管部门才把房子卖给个人,总共花了不到一万元。”岳女士说,因为房子是平房,比较潮湿,采光效果也不好。“冬天采暖也是自己用煤炉烧蜂窝煤,一冬天要烧掉一千来块钱的蜂窝煤,还脏,室内空气也不好。”

“刚结婚的时候觉得房子还挺好,两个人住着很舒服,但儿子出生后就觉得挤了。”岳女士说,那时她的儿子一直跟他们在一张床上挤着睡,上学之后家里连个学习的地方都没有,只能在客厅里搭个临时的小桌子。“那时候,我们最期待的就是能有一套宽敞明亮的大房子,让孩子有个属于自己的房间。”

“这个愿望终于在2009年成为现实。2007



在新区,大多数家庭如今都有着宽敞明亮的房子。

年,市里推出了一些惠民政策,对鹤山区的采煤沉陷区进行改造。我爱人的父母在采煤沉陷区有一间十几平方米的小房子,在这次改造工程中,可以分一套住房。”岳女士说,抽签的时候她刚好抽到了三楼,补了13万元,分到了现在这套约100平方米的新房。

“现在的房子是两室两厅,客厅特别大,采光特别好,孩子也终于有了属于自己的房间。”岳女士说,看见暖暖的阳光透过大大的玻璃窗照到卧室里,感觉特别好。“现在采暖也都是集中供暖了,再也不用闻蜂窝煤的味道,家里也干净多了。一冬天只需要1600余元的采暖费,比之前用煤炉取暖没贵多少。”

“我们是2009年搬过来的。记得正式搬家

的前一天,我和爱人、儿子一起到现在的新房打扫卫生。中午吃饭时,我本来想到外面去吃,但老公说在新家吃吧,就当是开伙饭了。”岳女士说,那时候很多家当都没有搬过来,连桌子、凳子都没有,就用一张垫子铺在地上,他们用小电饭锅煮了几包方便面,一家三口端着碗坐在地上吃。“但当时感觉挺幸福,那个场面现在回想起来还很温馨。”

“如今,我很喜欢在空闲的时候坐在家里的阳台上晒太阳,或是在安静的夜晚端杯热茶仰望星空。回想起这些年住房的改变给生活带来的变化,就会觉得现在的一切特别幸福、特别美好。”岳女士说,她也相信,在未来的生活中,生活还会继续为她展现更美好的风景。

阳光·家天下两栋高层交房

住高层住宅 享洋房景观

晨报讯(记者 陈海寅)元旦前,阳光·家天下高层住宅23号楼、25号楼正式交房。两楼面向小区主景观,虽然是高层住宅,花园洋房的漂亮景观却尽收眼底。

“我们小区的高层住宅走的一直都是低价路线,当初开始销售时,都比其他小区的高层要便宜。”交房现场,阳光·家天下工作人员介绍,当初23号楼、25号楼开盘销售时,很快就被购房者抢购一空,高品质小区、超实惠房价受到不少购房者追捧。“这两栋楼共72户,三分之二的房子都送一约10平方米的院馆房,也就相当于一个入户花园,这在新区目前的住宅项目中还属首例。”

“这两栋楼地下车位充足,目前规划有110多个车位,和住户的比例超过了1:1。不仅能充分解决业主的停车问题,还可以设定一些临时停车位,或向部分业主出租车位。”该工作人员说。

“很喜欢这里的房子,在这儿买房全家人都很赞同。如今拿到了新房钥匙,我要赶紧装修,尽快入住。”业主王先生说,站在自家窗前,整个小区的美景都可以尽收眼底,位置再好不过。

“看着业主高高兴兴地领走钥匙,我们也很欣慰。只要业主对我们的房子满意,就是对我们工作的最好肯定。”该工作人员说。

要买二手房 谈价有绝招

晨报讯(记者 王磊)临近年关,二手房交易也热了起来。近日不断有读者向本报咨询,自己想在新区买套二手房过年,但发现房主叫价偏高,不知该如何和房主讨价还价,买到一套物美价廉的房子。对此,房屋交易方面的专家表示,买二手房掌握一些知识很重要。

市房产管理交易中心有关工作人员告诉记者,市民在购买二手房的过程中,对房主和房子进行事先摸底调查,非常有利于降低成交价格。具体的做法是,首先,要对房主进行调查。房主出售二手房的原因是多方面的,例如,有的是长期在外地居住想卖房,有的是打算重新置业等。由于卖二手房的背景和目的各不相同,房主报价的心理和起点差异就会很大,所以,买家只有详细询问相关人员或向房主的同事、亲友打听,了解房主卖房的背景、目的和心理,才能更有利地掌握购房的主动权,从而大大降低购房成本。其次,要对二手房本身进行摸底。有的楼龄较长,有的户型偏小,有的周边环境不佳等,诸如此类的缺点恰恰是买家讨价还价的有利因素。不过,挑剔要有针对性,不切实际的挑剔反而会使买家坐失良机或吃大亏。(线索提供:李社红)

进入楼市调控关键一年

楼市以价换量将现“羊群效应”

据新华网消息 新年伊始,楼市成交量依然没有回暖的趋势。统计显示,元旦假期前两天,北京住宅网签总量同比大幅下跌67%。经过过去一年的严厉调控,买卖双方深度博弈中迎来了新年。业界人士判断,随着市场急剧变化,今年将是楼市调控、房价能否回归理性的关键一年。

■让利促销或促楼市成交回暖

去年年底的中央经济工作会议已经明确,今年房地产调控基调不变,限购的延续表明诸多调控政策正处于常态化。不论是房价控制目标还是保障房建设计划,问力度加大,表明政府的调控决心和力度空前。在这种大背景下,楼市博弈将见分晓,房价有望走出屡调屡涨的怪圈,迎来实质性拐点。据了解,北京已率先降价的一些项目获得了热销,“羊群效应”正逐渐形成,越来越多的开发商嗅到了市场大调整的气味,为摆脱销售困境,开始选择以价换量。

元旦期间,记者致电广受关注的北京通州区“降价先锋”京贸国际城,售楼人员告诉记者,去年10月开盘的5号楼目前起价仅为13400元/平方米,相对于此前26000元/平方米的最高报价,降价幅度接近一半。“腰斩”式的降价也给该楼盘带来了短期热销,二期目前已卖出近一半。同样是位于通州区的合生世界花园去年底推出的为期两个月的团购价只有13000元/平方米,比周边二手房价格还要低,报名人数已经超过了可售套数的两倍之多。

部分楼盘降价促销效果显著反映出,如果开发商能够接受以价换量,那么成交量将会有

所回升。在去年年底的全国住房城乡建设工作会议上,住建部部长姜伟新表示,今年严格实施差别化住房信贷、税收政策,支持居民的合理购房需求,优先保证首次购房家庭的贷款需求。这意味着,未来刚性需求入市将会得到后续政策的支持,然而在投资盛行、房价预期大涨的时期,投资者对房价的价格弹性并不关注,如今自住型需求成为市场主要购买力时,高房价却成为横亘在购房者面前的一道难以逾越的门槛。今年开发商面临的资金回笼以及债务偿付压力更大,只有主动让利促销,才能消化库存,促使成交回暖。

■调控步入深水区,房地产业深度整合在即

今年是楼市调控关键一年,不仅在于房价即将出现调整,还在于整个房地产业也会因市场调整而出现前所未有的深度整合。过去开发商粗放式的经营模式造成市场里鱼龙混杂,在投资泡沫积攒的时期,一些内部经营管理不善的房企仍能获得生存空间,甚至业绩不菲。然而,市场大调整“山雨欲来”,在挤出泡沫过程中,这种粗放的经营模式必然会发生转变。

当前开发商的市场环境整体恶化,融资渠道全面收窄,在波诡云谲的竞争环境中,适者生存的竞争法则将彻底显现。为适应新的市场环境,开发商的资金储备尤为关键。在楼市的下行周期,恒大、万科等大型开发商有足够的腾挪空间,能够承受较长时间的滞销和大幅降价,但是小型开发商现金流却捉襟见肘,如果缺乏销售回款,则有可能被淘汰出市场或者

被迫转型。

房企业绩的明显分化,则有可能使楼市博弈更加复杂化,销售不畅的开发商必然会采取各种手段来对抗调控。我们看到,此轮调控始终伴随着许多杂音,在成交步入寒冬时,不少利益群体抛出了救市论。随着调控步入深水区,我们还应做好应对各种市场变化的预案和准备。

另外,今年还将是房地产制度层面改革的重要一年。中央经济工作会议部署推进房产税改革试点。房产税试点范围进一步扩大,无疑将优化房地产税收制度,解决住房保有环节税制缺失的弊端,始终对投资投机性需求保持高压态势,形成抑制投机的市场内在机制。业界专家分析,房产税制度层面的改革意义深远,是对楼市调控的中长期制度安排,其对楼市发展的长期影响将逐渐显现,值得购房者更多期待。同时,依靠商品房和保障房“两条腿”走路的住房供应体系,也有望在今年真正形成。去年1000万套保障房全部开工,今年住建部又提出新开工建设保障性住房和棚户区改造住房700万套以上,保障房大举入市将使我国的住房供需格局发生彻底变化。

在工业化、城镇化过程中,我国房地产业发展面临前所未有的良好机遇,但是泡沫滋生、房价畸高却让楼市走上了一条不可持续之路。调控的长远目标在于促进房地产市场转型,改变扭曲房价、催生泡沫的内在机制。今年行业大洗牌来临,房企价格竞争机制启动,为把楼市拉上理性繁荣的轨道创造良好时机,而前提在于各项调控措施能够得到切实有效的执行。

买前多费心 入住多省心

晨报讯(记者 陈海寅)房子不是小件家当,居民在购买时都会慎之又慎,有些人选择在购买前向专业人士咨询。近日,就有不少读者就买房注意事项咨询本报。

记者带着读者的问题请教了市房管局,该局相关工作人员说,居民们买房时都比较在意户型,看房前可以准备卷尺、笔、笔记本和计算器,这样就可以亲自绘制出房屋平面图。如果已经有中意的楼盘,在去买之前可以先收集一些该楼盘的资料,做到心中有数。

“选房时,要先看小区内的布局规划是否合理、物业管理是否称职、绿化是否到位,以及楼间距、围墙、道路和车库的设计是否人性化。另外,还要看小区外的整体大环境,如周边的道路是否通畅、有无公交站点、医院、学校、休闲运动场所、菜市场及其他商业设施。”该工作人员说,这些因素都与居民能否享受便利舒适的生活有很大关系。

“看房时可以从房子的户型、采光、通风、建筑质量等方面来考虑。卧室、客厅、厨房等应尽量明亮,布局合理,还要考虑房屋的通风情况。也要多留意一些细节问题,如看墙角有无裂缝,房屋是否渗水等。”该工作人员说,居民除了晴天看房之外,最好雨天也去看看。如果是已有居民入住的小区,可向入住的居民多打听一下情况。“要多听、多看、多了解,谨慎作决定。买房前多费费心,入住后就能省不少心。”(线索提供:和婷婷)