



## 棚改十年·约一亿人『出棚进楼』

亢 舒

今年是新的棚改三年攻坚计划头一年。来自住房城乡建设部的消息显示,今年1至10月,全国棚户区改造已开工577万套,占年度目标的99%,完成投资1.5万多亿元。

同时,笔者从住房城乡建设部获悉,2008年至2017年的10年间,全国棚改累计开工3896万套,帮助约1亿人“出棚进楼”。过去10年,对众多住房困难群众而言,是改善居住条件、走出棚户区、住进楼房、走向新生活的10年。

城市的发展日新月异,当一些城市居民住进崭新明亮的新居时,还有很多困难群众的居住条件难以改善,住在低矮破旧的棚户区。

棚改10年,“出棚进楼”的居民们笑颜开,棚户区改造不仅让棚户区居民告别了低矮破旧的小平房,他们更因居住条件的改善迎来新生活。

张淑珍大妈曾居住在吉林省通化市五道江镇一处破旧工矿棚户区中,她曾一筹莫展地对笔者说:“我最怕过夏天,一下雨,外面下大雨,屋里下小雨。”张淑珍大妈家所在的棚户区,房屋低矮破旧,道路大多没有经过硬化,路面泥泞。很多居民家中都没有独立卫生间,在寒冷的冬日需要到屋外使用公共厕所。再见张淑珍大妈,已是两年之后,她搬进了位于通化市二道江区的棚改安置小区康源小区。住进新楼房,一改初识时的眉头紧锁,张大妈脸上绽放出笑容:“我做梦都没想到还能住上这么好的房子!”心情好了,张大妈还特意去烫了头发,看起来年轻了不少!

内蒙古自治区包头市的北梁地区曾是自治区乃至全国最大的集中连片棚户区,占地13平方公里,有居民4.7万户12.4万人。2013年,一场棚改攻坚战在北梁打响,到2015年底,包括新建安置房2.1万套,回购安置房1.2万套,共3.3万套安置房工程建设全面完成并交付使用,搬迁居民全部得到妥善安置,历时3年的北梁棚改任务宣告完成。

在北梁新区,一幢幢楼房整齐排列,小区环境整洁,居民们悠闲地享受着搬进新居后的美好生活。过去在北梁棚户区阴冷小屋中弹奏古筝的高中女孩终于有了宽敞明亮的屋子摆放心爱的乐器了;一直无业的老大姐参与到北梁社区工作中,有了稳定的收入;在老北梁开餐馆的夫妻俩把生意带到了北梁新区,还通过社区申请到了创业贷款。

棚户区不仅在城市中有,还分布在不少林区、垦区、国有工矿。截至2017年底,全国累计开工改造林区棚户区166万套,垦区危房238万套、国有工矿棚户区305万套,促进了林区、垦区、国有工矿的可持续发展。

2018年,我国启动新的棚改3年攻坚计划,再改造各类棚户区1500万套,其中2018年开工580万套。

住房城乡建设部有关负责人表示,未来将切实抓好棚改项目建设。加大棚改配套基础设施建设力度,努力让配套基础设施建设与棚改安置房同步规划、同步报批、同步建设、同步交付使用,严格工程质量监督管理,让更多困难群众早日“出棚进楼”。将依法依规控制棚改成本,严禁大手大脚花钱,严禁违规支出,确保按合同约定及时偿还棚改贷款;将进一步合理界定和把握棚改的范围和标准,不搞一刀切、不层层下指标、不盲目举债铺摊子;将因地制宜推进棚改货币化安置。商品住房库存不足、房价上涨压力较大的地方,应有针对性地及时调整棚改安置政策,更多采取新建棚改安置房的方式。

# 从“买房”到“买生活” 应注意什么?

唐翠微

说到好房子,许多人脑海中就会立刻浮现出漂亮的楼房,时尚实用的户型和优美的社区环境,而与日常生活息息相关的物业服务,却常被不经意地忽略。“以前买房子主要看价格和地段,但是入住以后发现烦恼的事情不少,现在想换一套舒适一点的房子,各方面条件肯定都要提升一个档次,我更看重物业服务,直接影响到居住质量。”家住长岭新村的李洲最近购买了乾道大院的房子,谈起买房,她有着自己的想法。买房“三分买七分住”,物业服务是选房购房的一项重要参考。有过买房经验的市民伍先生也深有同感。

## 买房一阵子,物业一辈子

大多数人买房时关注的是房子的房价、地段、户型、配套等等,当然这些因素非常重要。其实,还有另外一个重要的问题往往被忽视,那就是业主入住新房后,小区所在的物业管理服务水平。正所谓,买房一阵子,物业一辈子,对于业主来说,买房只是一个开端,接下来的是入住才是一个长期过程,在某种程度上来说,这比买房更重要。

随着房地产市场竞争的日益激烈,开发商之间的实力比拼也更加白热化。从以往的比价格、比配套、比环境、比户型,到如今已经开始比物业、比服务、比口碑。如今,物业服务的好与坏,已经成为人们是否购买该小区的重要参考标准之一。

这就意味着,无论是房地产市场的发展需要,还是小区业主的居住诉求,都决定着物业公司必须要改变以往“管理”理念,变成一种全新的“服务”理念。在为小区业主提供优美、整洁的小区环境的同时,也要提供管家式的周到服务。我市在一些兴建于上世纪的老小区中,或多或少还存在着一些业主与物业的纠纷,物业弃管也时有发生。可喜的是,记者看到这种新的服务模式和理念,正在我市新建的各大小区中渐渐蔓延,小区的服务一天好似一天,小区的环境一天美似一天。当一个小区提供了一种颇具创新的服务之后,很快就被其它新建小区迎头赶上甚至超越。为了迎合市场需求,我市很多新建楼盘注重物业服务,配备电子监控、电子门禁等智能化安保系统。事实上,房子住得舒心不舒心,能否保值增值,很大程度上恰恰取决于所在社区物管服务水平和质量的高低。虽说如今的物管服务不只停留在简单的“居委会式”的家居范畴,行业大多向多元化、人性化、品质化方向发展。



## 好的物业能够让房子更保值

好的物业能够让房子更保值,甚至升值。在同一片区,建筑风格、建筑年代、楼盘品质和楼盘户型产品都相近的小区,物业服务水平高的小区,其二手房的价格就比物业服务水平低的小区要高出不止。好的物业服务会让业主有更舒适的生活体验,而业主的认可则会在很大程度上推动品牌项目的销量,口碑相传往往更具说服力和影响力。”晨曦·壹方销售经理告诉记者,事实上,从目前来看,物业服务水平的高低,已经对楼盘的价值产生直接的影响,同样地段的房子,物业服务做得好的楼盘,其二手房的价格远远高出普通产品,而且成交更为容易。

记者从市物管办了解到,目前我市市场物业服务企业数量大约在700多家,但大多数资质都不算高,物业费价格从1.1元/平方米到1.9元/平方米不等。不少业主对物业费没有微词,但对其服务不太满意。现在房子价格越来越高,楼盘越来越高端,可物业的服务升级似乎跟不上房价上涨的脚步,相应暴露出来的物业管理问题也越来越多。

很多楼盘一开发完、销售完,就交由物业管理公司来运营,许多品质不高的楼盘在后期入住后暴露出来的问题让接手的物业管理公司难以解决。譬如小区公共环境脏乱差、路灯电梯设备维护不到位、业主拖欠物业费、物业公司弃管等,这样不仅仅给住户的生活带来了不便,而且影响了居住的心情。俗话说,货比三家,比的不仅仅是价格,更是质量。价格低,物业服务好,那是好上好;价格高,服务还差,那是花钱买气受。总之,你出的物业费值不值,得看和服务是否对等,品牌物业更有保障。



陈玉霞

去年“3·30新政”实施后,商用公寓无法再卖给个人,且商用物业最小分割单元面积不能小于300平方米,为公寓产品销售带来不小的压力。

近日,广州市场上出现“共有产权公寓”——以商家自持,将物业化整为零,出售使用权的方式,破解公寓销售困境。日前,羊城晚报记者在黄埔区巡盘时,看到克拉广场门口有一张大大的“销控表”,不少“一口价”单位被贴上“已售”标签,而非“已售”。

据项目销售人员介绍,这是“共有产权公寓”,即楼盘出售的是物业使用权,或者说是长租。

据了解,该盘是去年“3·30新政”后才报建的商业项目,按照新政规定,单位面积不得小于300平方米,但300平方米以

## “共有产权公寓”现身广州

上的大单位很难卖,所以商家只能将其分割成小户型出租以迎合市场需求。

销售人员说,该盘的一整栋物业只有一个大房产证,分割出来的小单位没有独立的房产证,所以只能“卖”使用权,“买家”所签的只是租赁合同,租期40年(注:租期20年是有法律保障的,其余20年具体看合同规定)。

40年后怎么办?上月底,该盘发出承诺书称:“该房屋所有的不动产权证使用期满后,如法律、法规允许权属人补交土地出让金后可继续使用所在的土地,我司同意按相关规定补缴该地块的土地出让金;乙方按《物业租赁合同》履行相关义务后,我司承诺不向承租人收取任何租金,该房屋可供乙方继续使用。”

据了解,克拉广场为碧桂园旗下项目,位于黄埔区长岭

居板块,与珠江嘉园一路之隔。目前,该盘推售的公寓单位面积为42-79平方米,层高4.5米,带装修主流售价1.4万-1.5万元/平方米,部分特惠单位约1.3万元/平方米。

羊城晚报记者在实体样板房看到,这里每层有26户,南北两边各有10套单位,东西两边各有3套。每层只有两套是约79平方米的四房两厅单位,其余均为40多平方米的两房两厅单位。两房户型的设计大同小异,除了紧凑、实用的特点外,绝大部分还有额外赠送空间。

虽然“卖”的只是使用权,但总价只需六七十万、最低首付只要6万元左右,所以吸引了不少看楼客到场。“我们现在也是租房住,如果在这里能有40年使用权,也算是有个安定的家。”现在黄埔区上班的徐先生说。

## 瓷砖除甲醛,靠谱吗?

李春先

每年家装旺季,购买佛山瓷砖的市民络绎不绝。多年来,瓷砖产品的款式变化都是围绕装饰性和实用性,从抛光砖到大理石瓷砖、仿古砖和现代仿古砖,往往出现一个新款,商家就争相推出相似产品。“类似于负离子砖这样的健康瓷砖,问世十几年了,却是在最近这一年多才开始热闹起来。”陶瓷行业资深人士表示,随着健康观念受到重视,在家电领域很多产品都标榜除菌、去甲醛,这股风现在也刮进陶瓷领域。

### 现象:健康瓷砖大热

中盛企业董事长冯日广介绍,从去年下半年至今,陶瓷市场有所下滑,一些企业开发健康瓷砖,希望寻求差异化竞争。中盛企业在几年前就开始与北京睿智兴帮工程技术研究院的科研团队合作,研发出“健康卫士”多功能瓷砖产品并于今年上市,10月开始推向家庭用户市场。

今年春秋两季陶博会上,不少企业发布健康瓷砖产品。秋季陶博会,多家企业举行了产品发布会,发布了负离子瓷砖国家专业标准。有企业推出了负离子现代砖、柔光大理石、现代仿古砖、生态大理石等多个系列新品。还有企业融合“负离子”“通体”“大理石瓷抛砖”等概念,推出负离子通体瓷抛大理石系列瓷砖新品。

“目前负离子瓷砖占整个产品线的70%,这一数据在2016年只有10%。”特地陶瓷研发负责人唐奇表示。

### 功能:堪比空气净化器

作为家装材料的瓷砖,近年来也流行起“健康瓷砖”概念。早在2004年,就有陶瓷企业开始研发健康瓷砖。近期,“可诱生空气负离子陶瓷砖”“负离子功能建筑装饰材料”等行业标准也即将进入发布实施阶段。

“不要以为健康瓷砖只有‘负离子’瓷砖,现在已经升级为‘健康卫士’‘空气净化砖’了。企业已经赋予健康瓷砖更多功能,堪比空气净化器。”一名

业内人士表示。

唐奇介绍,第一代负离子瓷砖功能是除甲醛、除氨等,第二代的功能定位是清新空气,可能更名为“空气净化瓷砖”。

今年10月的佛山秋季陶博会上,一些专家现场发布了一款环保多功能瓷砖的应用检测结果。这款瓷砖号称甲醛净化率高达90.3%以上,苯净化率高达92.4%以上,抗菌率达98%以上,此外,这款瓷砖还具有抗辐射、除异味等功能。其原理是通过将具有专利配方的能量矿物质导入陶瓷的底坯及釉面,经高温烧成,使产品具有除甲醛、除苯、除氨、除硫化氢、去异味、抗菌、抗辐射、释放红外线8大功能。

### 热门:创新技术引关注

健康瓷砖之所以能净化空气,是因为其在常温下能发射能量光波,使得空气中的氧分子游离出氧自由基,与生物化学氧化反应,分解细菌内部所需要的酶,进而达到抗菌杀菌的作用,抗菌率达98%以上。能够抗静电,遮紫外线和电磁波,从而达到抗辐射的效果,抗辐射率达到92.2%以上。能够长期清除空气中的刺激性异味,分解各种污染物为无害物质,进而达到净化空气、去除异味的作用。由于加入了远红外线能量矿物质,使其能够释放出一种可吸收的远红外线,能深入人体皮下组织,改善高血压和高血压。

据介绍,卓远今年发布了一款健康瓷砖,采用了创新能量配方,通过能量粒子、能量技术植入,使瓷砖具有释放远红外线,改善人体微循环、促进新陈代谢和释放负氧离子,消解除苯、净化空气。此外,各种实用性的“功能瓷砖”也是今年的热门。如“止滑砖”,遇水更防滑,采用止滑釉技术,不像普通瓷砖容易卡污,清洁更方便。有企业展出负离子瓷砖、发热瓷砖及抗油污瓷砖等功能瓷砖。

### 提醒:选购健康瓷砖需认真鉴别

随着负离子瓷砖市场的发展,截至去年年底,市场上已有多个负离子瓷砖品牌。但有的品牌并不具备诱生负离子释放的功能。

“随着消费升级,人们对瓷砖的消费也从单纯

近日,国家统计局发布了2018年10月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据,从环比看,70个大中城市中,4个一线城市新建商品住宅销售价格持平;二手住宅销售价格下降0.2%,降幅比9月份扩大0.1个百分点。有业内专家表示,在楼市调控政策不断升级的背景下,“金九银十”销售旺季难再现。

今年10月,一线城市新建商品住宅销售价格环比持平,二手住宅环比下降;二线城市环比涨幅均回落;三线城市新建商品住宅价格环比涨幅微扩,二手住宅涨幅回落。

来自国家统计局发布的2018年10月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据显示,从环比看,4个一线城市新建商品住宅销售价格持平;二手住宅销售价格下降0.2%,降幅比9月扩大0.1个百分点,其中北京、上海和广州均下降0.2%,深圳下降0.6%。31个二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格分别上涨1.0%和0.3%,涨幅比9月分别回落0.1和0.5个百分点。35个三线城市新建商品住宅价格上涨1.1%,涨幅比9月扩大0.2个百分点;二手住宅销售价格上涨0.5%,涨幅比9月回落0.3个百分点。

(武新)



的装饰需求,向功能需求转变。”国家空净行业联盟主席华元钦教授表示,“健康”瓷砖满足了现代人对环保健康生活的追求,瓷砖的健康功能自动释放,更具实用性。

但是,业内人士提醒消费者,在购买健康瓷砖等新建材时不可鲁莽行动,购买前应该尽量了解和接触新产品,认真体验,鉴别是否真的具有健康功能,避免被商家天花乱坠的推销忽悠。

首先,新材料、新产品正因为新,可能属于市场尚未成熟的产品,一方面是技术不成熟,实用体验未必很好。一方面是售后服务未能普及,有可能遭遇安装难、维修难、退货难等问题。所以购买前,建议到现场进行亲身体验,感受产品的优缺点,再做决定。

有些企业设有现场体验区,可以亲身体验一番。记者在某瓷砖展厅看到,现场有一些检测仪器,有检测瓷砖除甲醛效果的,可以现场通过检测仪器测试。还有人体血液观测仪,通过对接触瓷砖与未接触瓷砖时毛细血管血液流动情况,了解远红外线及振动波对改善人体的影响。

其次,可以多渠道了解这些健康产品的口碑评价和消费者体验,已有的应用案例也可作为选购参考。

## 十月一线城市二手房价格回调