从房地产,读懂我们的城市

本刊编辑部

时光向阳,万物生长。在2020年来临之际,本报《房地产周刊》又与大家见面了。

新型城市化的语境下,我们的城市日新月异。但我们始终相信,城市是有记忆的,会呼吸的,随着时间的洗礼,我们周边的一草一木,一砖一瓦,每一处建筑肌理,每一条城市街区,藏着的不只是回忆,更镌刻着一座城市历久弥新的发展与变化,见证着一个时代的变迁。

城市巨变的背后,都伴随着房地产业的持续生长。在波澜壮阔的城市建设进程中,房地产元素无处不在,从纯粹的地产开发,到城市综合体建设,再到街区、片区乃至新城的开发与运营,从住宅地产、商业楼宇到文旅地产,再到养老地产、物流地产等,正在不断重塑我们的城市,重塑一切与房子相关的美好生活场景。

在这里,我们想成为最勤勉的房地产业见证者,我们将记录城市崛起为我们的居家生活带来的深刻变化;我们关心每一座楼盘、每一个小区的蓬勃生长,就像倾听一段凝固、立体的音乐;我们还想走得更远一点,见证邵阳成为"二中心一枢纽",成为人人安居乐业的百万级人口、百平方公里城市。

我们期望,在这里,读懂我们的城市,并与城市一起成长。

房地产周刊
主办:邵阳市住房和城乡建设局 邵阳日报社
协办:邵阳市城市建设综合开发协会

崛起之城

——"我的城市我的家"之一

邵阳日报记者 羊长发

发源于莽莽越城岭和巍巍雪峰山之间,日夜奔腾的资江水生生不息。千百年来,它见证着一座古老城市的萌发与生长、前世与今生,见证着一段悠久城建史的沉沦与崛起、落寞与辉煌,更见证着新中国成立70年来无数建设者的初心与使命、责任与担当……

邵阳,一座孕育于资江与邵水怀抱的城市。

邵阳,一片充盈着钟灵之气与人文底蕴的土地。

往事越千年。据《邵阳市志·城市建设志》载,2500年前,春秋楚大夫白善于资水北岸,积土成廓,垒石为城,是为白公城。

秦汉之际,资、邵二水交汇处渐成市集,西汉置昭陵县并设县治于资江南岸、邵水之西,此为今日邵阳城市之雏形。

唐、宋时期,邵阳为州为府,再经元、明、清朝代更迭,至民国时期,战火涂炭,内洪外涝,解放前夕邵阳建成区仅1.64平方公里,城市化水平仅3.3%。

时空交错,历史进入二十世纪中叶。公元1949年,新中国成立,古老的邵阳与共和国一起获得新生。开天辟地,百废俱兴。从此,这座卓立于湖湘文明中心地带、历经史诗般跌宕起伏命运的古城,才真正开启大规模建设发展的宏大叙事,迈入区域城市化、现代化发展的新纪元。

行走于风光旖旎的资江南岸,斑驳陆离的古城墙历尽沧桑。

作为古老城市的经典象征,它与旁边巍然林立的新楼,仿佛以一种断代的方式,追溯、擘画这座城市的历史与未来,在更辽远的时空之轴上,昭示这座古老城市的成长历程。

而在此刻,与古城墙相隔10多公里以外,城市东边那片曾经杂草丛生、沉寂千年的土地,新落成的规模宏大、极具现代感的市文化艺术中心傲然屹立于川流不息的邵阳大道旁,它占地175亩,总建筑面积10万平方米,如此宏大的地标建筑,在此前的邵阳城建史上,绝无仅有。

站在文化艺术中心前宽阔的爱莲广场上,目光所及,或者更远的地方,湘商产业园、三一集团邵阳产业园、九兴集团邵阳产业园、烟草物流园、兴昂商贸城、中心医院东院、京都世纪城等一个个园区、一片片绿地、一座座公园、一幢幢高楼次第而起,一个"文化内涵丰富、生态环境优美、城市功能完善、交通运输便捷、产业经济集聚、辐射带动力强"的宜居宜业现代化新城区,日渐成型。

如果说,资江南岸的古城墙是邵阳2500年厚重历史和悠久文明的象征,那么,邵阳大道旁的市文化艺术中心,则是阔步新时代的邵阳激情迸发和青春活力的象征。

长期以来,由于城市基础设施建设滞后,邵阳城市发展规模偏小,实力不强、功能不全、潜力不足,在很大程度上制约了邵阳经济社会的高质量发展。

1978年以前,邵阳城区仅有红旗路与东风路两条干道主轴,城区格局呈现狭窄的"一"字形,道路大多分散分布,互不相连。直到1999年,西湖桥竣工通车,邵阳才告别"半壁城市"的历史,"两江相汇、三足鼎立"的城市格局初步形成。

2005年,市委、市政府提出"东业西居,北融南拓""交通拓城,文化秀城"战略,并启动横贯城区东西的邵阳大道的建设。邵阳大道全长22公里、双向8车道,是邵阳有史以来最大的城市道路建设工程,至此,邵阳新一轮城市版图扩张的恢宏大幕徐徐拉开。

面对项目设计、征地拆迁、启动资金短缺、建设时间紧、施工难度大等各方面困难,邵阳建设者迎难而上,勇敢担当。从2007年1月破土动工到2008年7月建成通车,仅用了一年半的时间,刷新了邵阳城市道路建设历史。

大道建成,为宝庆新城的建设奠定了坚实基础,沿线佘湖山生态新城、桃花新城的建设也借助邵阳大道的贯通,实现全面提速。邵阳城区面积也在短短几年时间里,奇迹般地扩大了一倍。

从满目荒凉到生机勃发,从一片空白到一座新城,50多平方公里城市版图的扩张,体现了市委、市政府坚持以人民为中心、聚焦发展、造福民生、努力让人民群众共享改革发展成果的工作理念,彰显了邵阳城市建设者披肝沥胆、拓荒斩棘、矢志服务城市发展的使命情怀。

特别是近年来,市委、市政府把城市建设提到前所未有的高度,市委书记龚文密经常率队督查城建项目,强调"要紧紧围绕'二中心一枢纽'目标,始终把加快城市建设、提升城市形象、打造城市品牌作为增强区域竞争力、加快经济社会发展、提升人民群众幸福指数的关键来抓"。市长刘事青对城建工作中遇到的困难和问题都及时研究,对重大问题亲自协调解决,对重点项目现场指导、靠前指挥。

全市上下戮力同心,城市建设日新月异。东互通世纪大道、新城大道、学院路等52条城市主次干道相继拉通,大祥立交桥、五一南路延伸段、迎春路等12条"断头路"被打通。

2017年9月28日,这一天,注定被邵阳历史所铭记。

这一天,市文化艺术中心建成开放,市文化馆、图书馆、美术馆、规划馆同时开馆,邵阳城区两座大桥开通,五个项目开工。

当天8时18分,雪峰大桥竣工通车。雪峰大桥的建成,有效缓解了市区南北城区的交通压力,为实现两个城区功能互补、要素融合开辟一条新的大道。

当天8时38分,桂花大桥竣工通车。桂花大桥是城区西外环线上跨越资江的特大型桥梁,是320国道过境线联通市区的城市桥。大桥的通车有效缓解了城区东西向越江交通压力。

当天9时08分,市文化馆、图书馆、美术馆、规划馆同时开馆。其中,市规划展示馆布展面积达4500平方米,生动翔实地展示了邵阳的城市变迁史。

当天9时38分,邵阳市进出口通关服务中心破土动工;当天9时58分,步步高新天地暨建设南路扩改、百合路正式开工;当天15时18分,市城区三环线虎形山路开工建设……

一天之内,两大桥开通,五项目开工,四场馆开馆。这是邵阳市委、市政府向全市人民献上的一份沉甸甸的民生厚礼,也是邵阳城建史上前所未有的恢宏一笔,更是"二中心一枢纽"战略所取得丰硕成果。

如今,邵阳城区九桥飞架,资江、邵水"两江两岸"实现快速融合发展。高标准提质改造主街干道近80公里,改造小街小巷367条,市区道路总长度达560公里,道路面积达1250万平方米,并全部实现"白改黑"。城区从狭窄的"一"字形演变成"十横九纵"的路网格局,结束了市区"路不成环"的历史。

每一个城建项目的实施,都带来城市空间的进一步扩大和城市开发的聚集,建筑产业、房地产业规模也随之不断壮大。2018年房地产投资额达190亿元,是1991年的1500多倍,占全市固定资产投资的9.2%;销售面积458.8万平方米。全市现有房地产开发企业367家,直接创造了4万个就业岗位,带动了金融、建筑、建材、冶金、家电、物流、商贸等50多个行业的发展。

城市沧桑巨变,建设成就辉煌。经过70年的发展,市区建成区面积已达78平方公里,是1949年的24倍;市区常住人口增长到77万人,是1949年的12倍。城区发展面临全新契机,2017年,成功创建国家卫生城市并获得全国文明城市提名资格,建设"双百"城市、"二中心一枢纽"城市的目标,更加清晰。

1月1日,位于魏源国际大酒店一层的魏源紫云台城市展厅开门迎客。魏源·紫云台是湖南魏源投资置业有限公司继开发魏源·佘湖一品、魏源·西苑一品、魏源·和谐嘉园等住宅项目后推出的新楼盘。魏源紫云台城市展厅开放仪式对项目进行了推介,吸引了300多名意向客户前来咨询。

该项目位于邵阳大道与屏丰路交会处,项目总占地60亩,总建筑面积为15万平方米,容积率为3.2,绿地率35%,建筑密度为21%,总户数809户,由8栋17—34层的高层组成。图为魏源紫云台城市展厅开放仪式上嘉宾铸金启动环节。 唐明业 摄

楼盘动态

2019年我市土地拍卖市场活跃

市区共成交53宗地块,总面积为2062616平方米

邵阳日报讯(记者朱大建 通讯员唐华平)1月2日,记者从邵阳市公共资源交易中心了解到,2019年我市市区共成交53宗地块,共出让土地面积2062616平方米,成交金额共计437205万元。住宅板块整体供应量井喷式增加,销售金额、成交均价呈上升趋势,空置面积逐步减少。

2019年,全市经济运行保持总体平稳,房地产仍是重要产业。全年房地产市场高潮不断,品牌房企、品质项目、星级物业纷纷落地。市区土地拍卖市场活跃,2019年12月,邵阳经开区商住区2-9#地块由湖南东建房地产开发有限公司以37092万元竞得,此宗地块位于宝庆新城板块,出让面积105224.13㎡,为2019年我市土地拍卖市场面积最大的地块。项目总预计投资额不低于60609万元。2019年10月23日,东安县诗翰房地产开发有限公司以23789.12万元将位于双清区小江湖半岛的面积51995.93平方米C-01-023地块收入囊中。

近年来,宝庆新城的发展可谓节节攀升,除政府规划的教育、医疗等配套外,不少知名开发商频频拿地,先后进驻宝庆新城,住宅产品结构比较丰富,目前区域均价在5000元以上,处于稳定阶段。2019年宝庆新城板块供应土地30宗,出让土地总面积1929228.33㎡,出让总金额139908万元,其中住宅用地3宗,商住用地2宗,商服用地1宗,工业用地24宗,其它用地2宗。

体育新城区域目前相较邵阳主城区域,价格处于洼地,2019年体育新城板块成交土地14宗,其中商住用地12宗,成交总面积445177.03㎡,成交总金额199094万元。

提个醒儿

说说验房的那些事

邵阳日报记者 朱大建

春节近了,许多购房者准备验房。购房是一件高兴的事,但验房的事项有哪些?如何查验?难住了很多购房者。1月2日,记者就此咨询了邵阳市城市建设综合开发协会秘书长唐华平。

"购房者首先要细查手续资料,许多购房者为尽快入住新房,会走马观花地验房,这是很不明智的。"唐华平说,"验房就是要对事关房屋质量和合法性的一些手续资料进行核查,根据相关规定,五证齐全的房子,开发商才能交付给购房者:《建筑工程质量认定书》《住宅使用说明书》《住宅质量保证书》《房产开发建设项目竣工综合验收合格证》《建筑竣工验收备案表》,如果都齐全、真实有效,新房手续资料没有问题"。

"其次是检查房屋质量。"购房者手续等资料检查完之后,就要对房屋结构、房屋面积各方面仔细检验。"唐华平提醒,购房者要注意验收门窗,门窗的质量不好不仅会带来公共安全隐患,还威胁着自己的人身和财产安全,所以对房门要检查是不是能正常打开,灵不灵活,能否正常推拉。窗要检查窗台高度,玻璃要逐一查验有无破损、崩渣、碎裂、密封不严等情况,密封条、防尘条、防水条不得缺少;购房者要注意验收水电,查看总控制开关,先将电闸关掉,检查电闸的电线是否有松动的情况,之后再打开电闸,使用验电器检查线路安装是否合理。验收水路时,购房者要打开水阀看排水是否流畅,有无阻塞;要注意验收地面,目测地面是否平整,仔细检查地面是否有突起物、颜色是否大致均衡、地面是否光滑等;要注意验收墙面,墙面最能体现房屋的质量,应检查有没有空鼓、开裂、掉灰、钢筋外露现象,还要检查墙面的平整度、阴阳角的垂直角度是否符合标准。

"购房者细查房屋手续资料、房屋质量没有问题后,就可以办理收房手续,"唐华平提醒:购房者在验收房屋的过程中如果发现问题,一定要及时反馈给开发商,以便协商处理。

1月1日,位于北塔区西湖北路与龙山路交会处的西湖春天工地繁忙有序。该项目占地282亩,总建筑面积60万平方米,低层排屋+高层的产品设计组成。据了解,该项目一期(1-4#楼)于2018年8月30日前准时交付。5#、6#楼主体结构已经完成,各项附属工程也到扫尾,目前园林绿化正在施工当中,计划2020年5月31日前交付。项目二期正在紧张建设中,项目三期已正式动工。图为项目二期工地实景。唐明业 摄