

“金九银十”向来是房地产市场的销售旺季,但今年,可能有点不一样。

在全国市场,巨头房企恒大集团正遭遇最大的生存危机,9月1日,其刚刚举行了“保交楼”军令状签署大会;株洲市场同样不容乐观,在成交遇冷的情况下,目前,不少楼盘正在加速降价促销。

对株洲楼市来说,下一步将向何处走?种种关于楼市的议论,已成为当下的热点。为此,记者昨天采访了市房地产行业协会会长、伟大集团董事会主席邓天骥,倾听他的解读。

“问题集中引爆,株洲楼市进入盘整期”

株洲房地产市场正在经受严峻考验。记者了解到,有企业在株洲拿地时,楼面地价高达5000多元每平方米,市场预期其售价应该超过8000元每平方米,但目前,其售价不到7000元每平方米,远远不及预期。

“盘整”在股市中,是指股价经过大幅度迅速上涨或下跌后,原先上涨或下跌趋势开始明显放慢,并持续一段时间的现象。

“盘整一年半到两年时间。”对于眼下楼市的整体遇冷,邓天骥并不讳言,他认为,这其中既有政策收紧、总体经济形势放缓的原因,也有部分企业自身战略调整、城区部分板块历史价格虚高、基础设施配套不到位等因素。

邓天骥认为,过去房地产市场狂飙猛进时,很多问题被发展掩盖了。上半年,在强力监管和调控的背景下,随着市场的不断变化,过去积累的问题开始集中引爆,使市场出现了一些波动,并由此引发了大家对楼市的担忧,很多人开始持币观望。

楼市的调整过程会很残酷,一路狂奔的时代不会再有。邓天骥认为,盘整是解决问题的过程。一到两年时间内,房企断臂求生甚至破产重组、部分楼盘房价跳水等现象可能仍会发生,株洲房企优胜劣汰的态势正在加速。



▲邓天骥接受记者采访。受访者供图

成交遇冷 株洲楼市未来怎么走?

访市房地产行业协会会长、伟大集团董事会主席邓天骥

株洲晚报融媒体记者/周蒿

“对房企会越来越严格,对购房者是重大利好”

关键词:政策

房地产市场受国家政策调整影响较大。株洲是除长沙外,省内第一个出台房地产市场平稳健康发展长效机制“一城一策”工作方案的城市。

“调控的目的主要是保障住有所居,打击投机炒房,控制房价涨幅。”邓天骥认为,从现有的调控政策看,针对房企融资的“三条红线”,针对银行的“两条红线”,以及加强对土地出让金的监管,都是在给地方政府、银行、房企加“紧箍咒”。而对于购房者而言,调控

政策的目标始终是努力让刚需人群有房可住、买得起房。近年来,株洲市房地产市场工作一直走在全省前列,围绕“稳地价、稳房价、稳预期”的目标,在加强供需双向调节,科学安排住宅用地供应规模和节奏、建立房地价联动机制等政策的引导下,株洲保持了房地产市场的稳定发展。

市场企稳,对购房者是最大的利好。现在,株洲楼市监管体系健全,行业自律不断强化,已经形成了发展的良性循环。

“产业强大,需求旺盛,对株洲房地产市场有充足信心”

关键词:信心

是眼下短暂的遇冷,还是会长期低迷?株洲房地产行业发展前景如何?

“无论怎么调整,需求始终存在,我对株洲房地产市场有充足信心。”邓天骥说,自己对世界和中国未来的经济发展充满信心,株洲产业基础强大,在长株潭一体化发展和“三高四新”战略的引领下,城市化进程仍在加速,眼下的盘整只是暂时的,从长远看,株洲房地产行业还会有十多年的发展期,城乡一体化的房地产模式至少还有30年的发展机遇。

“面包不可能比面粉便宜。”株洲楼市相对平稳,购房者也较为理性,根据土地、房建、财务等刚性成本,株洲的房价没有较大的下跌空间,仍将稳中有涨,目前城区部分项目降价,是基于回笼资金等战略考虑。

在调整期,购房者对于优质项目、优质开发商的信任感和信心会逐渐增强,“强者恒强、大者恒大”的行业格局将会越来越明显。越是在调整期,就更应该看准趋势大胆决策,对购房者来说,眼下或是最好的购房时机。

未来的房地产市场,将从数量发展转变到质量发展,企业将摒弃以往的“暴利”发展模式,在维持合理利润下保持长期可持续发展。在疫情的刺激下,改善型住房、有特色特质的楼盘,将会有极大的市场。

“青龙湾逆市飞扬,第五代住房未来可期”

关键词:品质

市场虽整体遇冷,但仍有一些优质项目脱颖而出。9月4日,由伟大集团掌舵的青龙湾田园国际小镇新推出一栋公寓,一天时间即售出100余套,成绩亮眼。

邓天骥说,今年,伟大集团有超过60万平方米,价值40亿元的开发建设计划,这一计划的底气来自于市场对“伟大模式”的高度认可。

2009年,青龙湾田园国际小镇正式启动。十余年的时间,随着时间的推移,青龙湾的价值日益显露。背倚青山碧林,前瞰田园湖泊,坐享生态休闲体验农业,在这现代桃花源里,远离都市喧嚣和食品安全威胁,城乡共融,回归田园享受国际小镇生活,从梦想成为了现实。

产品方面,在被动式节能房的基础上,9月份,青龙湾积极响应国家政策,联合国家住建部科技与产业发展中心、中国建筑科学研究院、国家住宅与居住环境工程技术中心等政府机关和建筑研究机构,在全球领先创新研发推出第五代建筑。

第五代建筑以数字化技术为手段,采用被动式节能建筑技术、装配式建筑体系、数字智慧化技术、空中庭院和可变空间体系、主题文化与终极新生活方式的5G体系,建造了具有安全高效、绿色节能、健康舒适、智能便捷等特性的可持续发展的科技建筑,满足人们未来生活和工作的高品质需求。

“第五代建筑是最能实现碳中和的建筑,显著节能减排,居住健康舒适,它代表着未来的一种居住方式和生活方式。”邓天骥认为,大浪淘沙之下,想要急功近利的房地产企业是没有出路的,习惯于简单生产的房企将会被慢慢挤压,只有沉下心来做作品,打造符合未来生活方式的产品,企业才会有未来。

师生共同打卡,积攒生活中的小确幸



近年来,儿童青少年自伤事件频频发生,抑郁症低龄化趋势越发明显。调查显示,2020年,我国青少年抑郁检出率近四分之一。如何守护孩子们的心理健康?今年上学期,荷塘外国语小学成为由北京幸福公益基金会组织的“幸福学校公益计划”中首批项目学校,为营造“向上,向善”的校园环境作出了进一步探索和尝试。

目前,师生每天都会完成幸福打卡,即老师和学生每天记录三件让自己觉得幸福的身边小事。除了幸福打卡,学校还邀请了来自清华大学、北京师范大学等高等学府的专家教授,为老师和家长开展每月一次的线上课堂,对积极情绪的养成等问题进行系统化的讲解。

“以前,很多老师、学生都说自己不够幸福,通过幸福打卡等系列活动,大家不仅能记录下自己经历的趣事,还能培养起发现幸福的能力和习惯。”荷塘外国语小学副校长刘孝荣表示,这项活动将在校园一直开展下去,未来还会在践行中,不断深化积极心理学在教育教学中的应用。(宋芋璇 摄影报道)

用毕生守望三尺讲台

——市十三中优秀教师风采录

“百年大计,教育为本;教育大计,教师为本。”谈起学校教师队伍建设,市十三中校长孟祥忠心里很自豪,“我们的教师团队很优秀,其中有24名省特级教师和市级学科带头人,这是十三中质量发展最雄厚的底气!”在教师节来临之际,市十三中优秀教师团队中的两位代表走进了我们的视野。他们的教育故事,值得被更多人知晓。



业界公认的技术大咖 把科技少年送上更大舞台

黎建强老师也是一位教龄将近30年的老教师,作为株洲市信息技术学科带头人、市中小学教师信息技术与教育教学融合研究团队领衔专家、市教师继续教育讲师团成员、省中小学教师信息技术应用能力发展测评评审专家、省“特岗教师”招聘面试专家、省优质资源评审专家、“国培计划”授课教师,他业内称为技术组泰斗。

作为一名非高考科目的信息技术任课教师,他善于利用信息技术学科教学特点,挖掘德育功能,渗透思想教育,营造健康、活泼、向上的课堂教学氛围。在他的学生中,有的获全国电脑制作活动国家二等奖,进而保送上海大学;有的获得全国文科计算机竞赛一等奖,并成功考上武汉大学计算机专业研究生,最终出国读博留学工作,成为IT行业精英的“文科”学生;还有高考不理想,只考上高职院校的学生,凭借高中阶段的信息学竞赛经历,最终考上计算机专业研究生,并任高校计算机教师。

时至今日,已有500余人次的学生在全国电脑制作活动、信息学竞赛、全国计算机表演赛、中国青少年创意大赛等竞赛活动中获奖。他本人也多次获电脑制作国家、省、市优秀指导奖、省电脑制作“十年贡献奖”、省、市信息学竞赛“园丁奖”等荣誉。

(图文 宋芋璇 通讯员 宋文俊)



实景演练 实招防疫

近日,市中组织开展了2021年秋季开学疫情防控应急演练观摩活动。全体高一、二年级班主任和教师、学校各处室工作人员参与演练,其他年级教师现场观摩。演练包括师生入校体温检测及应急处置、晨午检、课堂教学防控、错时就餐、就寝、放学、校内传染病应急处置流程等环节。

演练现场,模拟体温检测过程中发现一名学生体温异常,安保人员立即将该学生带到“发热临时观察点”,由工作人员对学生进行体温复测、检查和问询,做好建档登记,通知家长带孩子送诊就医,并根据应急预案要求上报市教育局、区疾控等部门。值班干部立即组织人员疏散,消毒人员对该学生经过的场地进行消毒。

上课时,一名学生告知老师身体不适,任课教师迅速启动应急预案,并把学生带出教室,电话通知校医,由校医复测体温并带去医学室观察。

演练结束后,学校根据演练过程中出现的情况进行总结分析,针对出现的问题研究改进,找不足、补短板,进一步完善学校应急处置流程,促进学校防控工作的科学化、程序化管理。

(通讯员 刘美华)

