

【株洲楼市年终盘点】

# 市场波动,它凭什么逆市而上?

株洲晚报融媒体记者/王芳



▲“新中式生活匠造者”的建发央著

回首楼市一年,风云变幻,波动有声,奋进有时。走到岔路口的株洲楼市,多数项目因不知何去何从而显得踌躇不前,但也有项目在逆市中高歌前行。株洲晚报融媒体记者走访市场,进行年度大盘点,探寻那些逆市而上的密码。

## 楼市更关注保障与改善需求

常年对房地产经济有着深入研究的湖南工业大学经济与贸易学院副教授、经济学博士、房地产经济研究所所长刘会洪,在接受本报记者采访时给出了他对楼市基本判断:今年全国房地产市场全面陷入萧条中,株洲这两三年也在调整,震荡探底,销售不畅,风险在累积。

重磅来袭,12月6日,中央经济工作会议指出,2022年,支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求,促进房地产业健康发展,促进良性循环。信息一推出,为低迷的楼市带来了丝丝暖意。对此,刘会洪解读称,政策旨在求稳,包括利率下调、降准等货币政策都有适当宽松,估计下一步可能会二套房首付比例、贷款利率等政策上放松,国家政策的

币政策都有适当宽松,估计下一步可能会二套房首付比例、贷款利率等政策上放松,国家政策的

重点一直都是保障居民的基本需求与改善性需求。



▲新中式庭院(实景图)

## 人口红利为宜居天元赋能

今年6月,市统计局官方网站公布了第七次人口普查人口数据,天元区以478309人遥遥领先其它城区。楼市相关人士解读,天元区不仅仅人口流入速度惊人,人口的年轻化程度也是全市最高的,可以说株洲的年轻人都在持续不断地向天元区流入,是一个充满活力、人口密度高、人口年轻化的区域。天元区神农城片区,就是承接近10年株洲人口大规模转移和优质年轻人落户的核心区域。

刘会洪认为,天元区路网完善,出行便捷,生活配套齐全,教育医疗领先全市,休闲娱乐场

多,是宜居之地。城市在不断更新,神农城辐射半径不断拉长,交通不断拓展,配套的完善及顶级地产项目纷纷进驻,也吸引了越来越多的市民在此安居乐业。

## 逆市而上的“销冠王”

市场有波动,却不是所有项目都陷入低迷。市住建局网签数据显示,10月,株洲建发央著销售金额全市排名第一。拿下10月“销冠王”,并非偶然。自项目开盘以来,销售金额五亿有余,连续数月项目成交套数、金额、面积稳居株洲市楼盘前列。仅半年时间,株洲建发央著一期一千余套房源已几近售罄。

亮眼的业绩背后,引发业内思考:楼市沉寂,它凭什么逆市而上?业内分析人士称,投资者考虑的是回报率,自住消费者则考虑的是品质。建发央著从产品定位、品质及项目地段等多方因素均满足了市民购房的刚性需求和改善性需求。

市民张先生是个“政策通”,非常关注业内动态。他介绍,距“三道红线”政策出台已有一年,从目前市场行情来看,满足绿档标准的房企购房更令人安心。无疑,作为全球档实力国企,建发央著受市场追捧则是水到渠成。

## 稳定市场是国企担当

12月22日,走进建发央著项目施工现场机械林立,工人们正抓住晴好天气施工作业,全力推进施工进度,为完成既定进度目标,在年末掀起了一场施工高潮。在建发央著的售楼大厅,每天人来人往,吸引着各地的购房者,来自贵州毕节刘先生(化名)也是其中之一。“传统的中式风格,得天独厚的地段,过硬的开发实力,尤其是大型国企更让人放心,这些都是我们购房的首选。”

业内分析人士认为,随着多年来人口的持续净流入,天元区一定是株洲房价最能保值增值的区域之一,而耕植于此的多个项目自是更受市场爱戴,即使在逆市中,仍保持着稳定的销量,建发央著便是其中翘楚。

2020年10月,建发房产以24.5亿的总土地款,竞得株洲市区核心地块。建发央著相关负责人称,株洲建发央著资金实力雄厚,与现在市场停工潮截然相反,工地赶工火热,而项目二期也已上市。



▲建发央著一期、二期如火如荼的建设现场

## 城市文脉上的新中式建筑

城市文脉对于一个城市格局、城市价值、城市形象的提高都有很大的作用。

起讫点为泰山西的神农大道,沿途有展示株洲本土文化重要平台的神农大剧院,集文化、旅游、商业于一体的神农太阳城,国内一流学科建设高校湖南工业大学,“互联网+政务服务”的株洲市民中心、涵括妇女儿童活动中心、青少年活动中心、夕阳红文化艺术活动中心的株洲市“三个中心”,以及株洲市体育中心……这一版块,拥有着无限的可塑性和发展空间,业内人士称其为株洲文脉。

致力于成为“新中式生活匠造者”的建发央著,在株洲神农农板块,在城市文脉之上,打造了“王府中式”高端人居住宅产品,用现代材料和工艺,传承中国传统建筑文化精髓。

作为项目配套,建发央著已与株洲市二中、白鹤小学签约,目前,株洲市二中校区建设正如火如荼,预计2022年9月开学,同时周边环绕着湖南工业大学、株洲建宁中学、株洲北师大附中中等学府。无论是几近售罄的一期,还是刚刚全新上市的二期,均是受市场追捧的精品项目。



▲配套升级的商业旗舰(效果图)

## 肯德基拟签约建发央著 助力项目配套升级

株洲建发央著定位为百万方综合体大城,其中商业体量总计约17万平方米,是株洲自带商业体量最大的项目之一。

规划有约6万平方米综合体商业中心,约4万平方米社区风情街、约3万平方米商业天街以及约4万平方米公寓产品。商业街区将引进多个国际知名餐饮品牌、特色潮牌等,打造成株洲城市会客厅。以全方位规划设计,定制全家庭、全龄段、全维度的生活场景空间,为城市居者提供更多元的生活解决方案。

12月24日,株洲建发央著招商大会现场品牌云集,跨国连锁餐饮肯德基强势入驻,现场签约,京东便利店、彭大元等品牌也陆续签约。同时,兄弟厨房、洛克健身、美吉姆、瑞幸咖啡、中百罗森等均表达了合作意向。建发央著配套再升级,天元区又一座商业旗舰已全面启航。

## 收藏故事

# 老日记本收藏那些事儿

陶小忠



▲日记本上印有关月山作品《新开发的公路》。陶小忠 供图

近些年来,随着时间的推移,大量老日记本报废,进了废品收购站,而收藏爱好者却开始了“抢救”行动,将它纳入收藏品种之一。

老日记本曾是人们使用最多的文化用品之一。新中国成立后,百废待兴,但当时全民文化短缺,急需补充文化、科学知识,作为学习的日用品——日记本被大量印制,封面被制成软皮、硬壳纸、塑料皮、丝绸包装的,并且印刷精美,配印了大量插图,受到大家喜爱。记得那时除了经济条件较好的人能去买它使用,许多时候,当工作、学习中被评为先进,或者遇到人生重要事件,例如参军、升学、荣调、晋升、朋友分别才能获得。日记本曾一度成为奖品、纪念品的代名词。

老日记本的确具有一定收藏价值和意义。一些老日记本印刷精美,出现了许多精品。例如我收集的1955年-1959年《美术日记》配以多幅古代、现代名人绘画为插图,书写页上下角也都配有名画小插图。还有一本1956年的美术日记本(甲种本),尺寸达18×18CM,200多页的日记本里,名画就达140多幅,使得日记本变成一本名人

人绘画珍藏册,拿在手上有种爱不释手的感觉。且这种日记本印量都不大,能拥有这样一本日记本,对收藏者来说弥足珍贵。老日记本的时代意义不容小觑,我国日记本的印制总是与时代脉搏紧紧相连。上世纪五十年代,许多日记本中的插图是新中国建设成就,而上世纪六十年代则印制的是《学大寨》《学大庆》日记本。到了上世纪七八十年代,我国进入改革开放时期,日记本的插图更是百花齐放,有反映建设成就的、有展现文化艺术体育成就的、有风景名胜的……国家的一些重大事件也印制上日记本,如毛主席纪念堂建成、教师节、香港回归等,日记本成了展示新中国成就和发展的一扇橱窗。

还有地方和企业同样发行了大量日记本,虽然这些日记本在印刷精美程度上难与一些印刷精美的日记本相比,但它的地域特色、文史资料作用不可小觑。再加上这类日记本流行区域范围小,保留下来的数量也相对较少,因此颇为值得收



▲作者收藏的部分株洲本地企业印制的日记本。陶小忠 供图

藏。比如我收集了一部分株洲企业印制的日记本,有的是开党代会、有的是开职代会、有的是表彰先进……红湘江机器厂发动机试制成功、株洲利用湘氮废水灌溉工程建成这些大事件都印制了日记本,这也是株洲工业发展轨迹的见证。

最难收集的应是所谓名人曾用过的日记本,由于名人的地位和对社会的作用贡献,使得这类日记本成了收藏中的翘楚。其中名人所写的日记中记录的事项,有助于了解名人的思想、行为、动态,因此这类日记本往往是拍卖场上的热点。例如,诗人郭小川的一本日记本在拍卖会上就曾许多收藏者抢拍。当然,这类日记本不易收到,收集它要花费一定的价钱。

十多年来,我已收集新中国成立后各个时期的老日记本上千本。当人们要了解新中国成立后人们的审美情趣,了解几十年前的新中国是啥样,株洲是啥样,人们的工作、学习,甚至情感是啥样,也许这些老日记本会告诉你一些答案。



▲刘胜金缕玉衣。图片来源网络

## 鉴藏

### 崖柏的这些纹理 你知道几个

近年来,崖柏受到文玩爱好者的热捧。今天就来介绍一下崖柏的纹理。

**瘤花。**初玩者经常会把雀眼跟瘤疤混淆,业内普遍认为崖柏的雀眼、火焰纹等都归为瘤疤。也就是说,雀眼也是瘤疤的一种,只是点比较小,可以理解为小点的瘤疤就是雀眼,而大一点的雀眼就叫瘤疤。

**雀眼。**崖柏手串中的顶级纹理,俗称麻点、芝麻点。雀眼越多、越小,价格就越高。

**闪电纹。**闪电纹是崖柏在生长过程中由于天气外力等原因,导致木质内部油脂凝聚的不均。闪电纹在崖柏开料中偶尔会遇到几颗珠子料,因此想凑一串闪电纹的手串非常不易。

**火焰纹。**类似于小叶紫檀的金星和金丝,由于切面的不同造成了其形态的不同,其切面形成一丝一丝的纹理看上去像正在燃烧的火焰一样。

**水波纹。**跟很多其他名贵手串一样,崖柏手串也有水波纹,只是不像金丝楠和花梨等那些木料一样受人追捧,若隐若现,褒贬不一。

**菩萨云纹。**又称菩萨纹或云纹,是崖柏在生长时扭曲的外形导致其年轮也跟着一起扭曲,像云彩一样变幻莫测。

**虎皮纹。**也叫黑线,是崖柏在生长过程中自然开裂后又继续生长,致使开裂的一层呈现出黑色的丝线。一般在好手串里很难见到,手串制作者会避开黑线。

(本报综合)

## 典故

# 半个多世纪前,一次国防施工竟挖掘出了最完整的金缕玉衣

距河北省满城县西南约1.5公里的地方,有一座孤立的山峰。虽然并不算高,但是它的山势非常有特点,如同一把坐椅杵在华北平原上。这座山被当地人称为陵山,周边村落也以陵山村、守陵村为名。

1968年,一支工兵部队进驻陵山进行国防施工。工程进展顺利,很快在山体上打出了一条24米长的隧道,接下来他们按照计划接着爆破,结果起爆之后感觉不太对。按理说24米的狭窄隧道,爆炸后的硝烟没地方去,会从隧道口飘出来,但等了半个多小时也没见到硝烟飘出来,工兵们以为炸药哑火了就去查看,结果在隧道底部发现了一个大洞,洞口有硝烟飘出。

部队派了几个胆大的士兵裹了条绳子先一步下去查看,里面各种金器、银器、铜器、陶器,让人根本无处落脚。大家意识到遇到了古墓,士兵们凭感觉捡了几件他们看起来非常

有特点的文物,连夜送至河北省政府,结果全河北都沸腾了。

带出的几件文物中,有一件有铭文,上书“中山内府”四个字。历史上,出现过的中山国只有两个,一个是春秋时期的中山国,另一个是汉景帝时期封其子刘胜为中山王,将中山郡改郡为国。由于士兵们带出的文物都是汉代的器物,因此,虽然正式发掘还未开始,但墓穴年代就这样判定了。

考古工作随后展开。由于当时还没法从墓道进入,于是工兵们在炸开的洞口搭了一条木梯方便考古人员进出。这个洞刚好开在整座墓的北耳室上方,是陪葬品最密集的地方。随后发掘出来的南耳室也收获颇丰,里面的车马仪仗,最高达6.8米的中室和错金银铜豹、错金银铜金等物品,让大家大开眼界。

根据这些出土文物上的铭文,考古人员发现了“卅三”的字样,也就是

说这位墓主人作为中山王的时长超过了30年。如此一来,墓主人的身份也就确定了。因为西汉中山国的历代中山王中,只有刘胜的在位时长超过30年,满城汉墓无疑是中山靖王的墓葬。

古墓的后室是一个由石板搭建起的石屋,北侧是巨大的石棺床,南边还有一间侧室,石棺床上则出土了古墓中最重磅的文物——金缕玉衣。该衣通长188厘米。玉片有绿色、灰白色、淡黄褐色等。共2498块,金丝重1.1千克。已经75岁高龄的郭沫若得知金缕玉衣出土的消息后,不光亲自下墓,还跑到了陵山山顶转了几圈,并认定刘胜妻子的墓就在此处。依照这一推论,大家果然在山间一处乱石堆中发现了刘胜妻子窦绡墓的墓道。在这座墓穴中又出土一件扁平化的金缕玉衣。

除了这两件金缕玉衣外,中山靖王刘胜和妻子窦绡墓共出土10633件文物,其中包含长信宫灯、朱雀衔环杯等国家超重量级的文物。



(本报综合)