



变化之间看楼市

“房子”“房价”一直牵动着老百姓的神经。今年以来，楼市经历阶段性调整，一季度前期积压的购房需求集中释放，市场有所改善，二季度市场回归常态化运行。今年年初卖掉80多平方米自住房，6月初花540万元买下120多平方米的南部新城改善房，市民赵先生十分满意。“多亏了改善性住房换购税费减免政策，今天办理了4万多元的退税。”他说，“比起房价虽没多少，但这是实实在在的实惠。”

而今年一直在看二手房的北京市民陈馨，最近却放缓了购房脚步。“周边二手房价比几个月前降了一些，还想再等等。”

在上海，太平洋房屋闵行区银都路店店长老刘告诉记者，集团研究部数据显示，上海7月最后一周的二手房成交量3100多套，环比增加了500多套。

有人仍在观望，有人果断出手。购房者的不同心态，折射出市场供求关系变化叠加政策优化调整下的房地产市场走势。

7月24日召开的中央政治局会议对楼市作出重大判断和部署：适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱。

回忆起市场火热的日子，房地产开发企业融信中国营销有关负责人坦言当年场景历历在目：“当时在杭州、宁波等热门城市，上千套房子一上午就能卖掉，很多楼盘都是‘日光盘’，买房甚至要靠摇号。”他说，但现在摇号买房的情况就很少了，购房人选房的空间也更大。

楼市的发展变化在统计数据上也有直观反映：2008年，全国完成房地产开发投资约3万亿元，商品房销售面积6.2亿平方米；到2021年这两个数字分别增长了近5倍和近3倍，达到14.76万亿元和17.94亿平方米。

随着楼市的发展，全国人均住房建筑面积也显著提升，从上世纪90年代的8平方米左右，增长到2020年的约42平方米。2020年的普查数据显示，我国家庭户人均住房约1.2间。

过去，市场曾供不应求，这其中有大量的刚性和改善性居住需求，也难免有各种投资投机性需求。

当前，楼市逐渐进入新的发展阶段，住房总量短缺问题已经基本解决，人均住房建筑面积明显提升。同时，宏观环境也在变化，近年来人口增速放缓乃至首次下降，城镇化进程进一步放缓，房地产更加回归理性……

市场降温下，人们对好房子、好社区的改善性需求在日益升温。

可以说，经历几十年高速发展后，我国房地产市场整体走过供不应求阶段，住房短缺矛盾逐步得到解决；坚持“房住不炒”的定位，过去形成的高负债、高杠杆、高周转的房地产

开发经营深层逻辑正在改变；房地产市场正在从增量为主转向存量为主，从“有没有”向“好不好”的时代迈进。

因时而变，顺势而动。在房地产市场供求关系发生重大变化的新形势下，对政策进行调整优化，正是科学应时之举。

实际上，近两年，各地陆续对楼市优化调控，推出降低首付比例及房贷利率、优化限购政策、公积金支持、换购住房个税减免等政策措施。

中央政治局会议对房地产调控定调后，多地都在积极行动。合肥市出台推进商品房“现房销售”试点，探索商品房销售按套内面积计价等举措；郑州市宣布落实“认房不用认贷”政策；北上广深表态更好满足居民刚性和改善性住房需求……

记者调研了解到，7月底以来，有购房者积极看盘，询问中介，购房意愿明显增强；也有的担心新政出台后市场需求增多，选择提前出手；还有的购房者在观望等待。

促进楼市平稳健康发展，相关部门持续释放出积极信号。据了解，还有很多城市正在研究制定新的支持购房需求的政策措施。

中原地产首席分析师张大伟表示，更多地方调控细则出台，将给房屋交易和市场信心提振带来利好，但这并不意味着新一轮刺激的到来。推动房地产市场健康稳定发展，要坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，长期思路在于不断优化供给体系。

加大保障性住房建设和供给，积极推动城中村改造，托起新市民和新青年的“安居梦”，无疑是重要方向之一。

上海市首批“城中村”改造试点、中心城区最大城中村红旗村是一个鲜活案例。走进这里，很难想象一片曾破败不堪的城市“边角料”，正崛起为充满活力的城市副中心——

高楼大厦拔地而起，文化场域加速建设，高端产业集聚区呼之欲出。近1600户家庭已安居；购物中心“中海环宇城MAX”即将开业；刚刚交付的包含165套房间的保障性租赁住房楼栋已启动招租……

有专家算过一笔账，预计未来3年，21个超大特大城市每年城中村改造投资规模或在万亿元左右，与保障房建设有机结合，在拉动内需、惠及民生方面将大有可为。

如今，“安居”的内涵更广阔、更立体、更丰富。万千广厦，那一砖一瓦筑起的不仅是为百姓遮风挡雨的住房，更是创造高品质生活空间、推动人与环境和谐共生的重要载体。

随着经济恢复向好，一系列优化调整政策落地显效，房地产市场将逐步走稳、更加健康，也将温暖更多人安居乐居的梦想。

(来源：新华社)

安全用气温馨提示

全市燃气用户：

燃气安全事关千家万户，为提高安全用气意识，预防燃气事故发生，保障人民群众生命财产安全，株洲市住房和城乡建设局温馨提醒您：

1 使用燃气时，人不要远离

保持室内通风，在使用燃气热水器时，一定要保持室内空气流通，避免室内氧气不足，造成人员伤亡；厨房在使用燃气时，应随时有人照料，避免汤汁溢出造成燃气泄漏或干烧引起火灾或爆炸，时刻谨记“火不离人、人走火熄”。

2 使用燃气后，要记得“三关”

用气完毕切记关闭燃气灶开关、灶前阀/气瓶阀，防止燃气泄漏。如长时间外出还需关闭总阀门。

3 燃气灶会超期，熄火保护要配齐

燃气灶是有使用期限的(8年)，若是超过时限未更换，很容易导致天然气泄漏。居民家庭使用燃气的，应选购符合国家标准、带有安全熄火保护装置的燃气灶具；餐饮行业等非居民用气场所使用燃气的，必须依法在各用气操作间安装可燃气体报警装置，同时注意通风换气，可燃气体报警装置宜选择靠近燃气表、燃气管道接点和液化石油气钢瓶的位置安放。

4 软管使用勤检查，金属波纹管更安全

当家庭用户管道或液化石油气钢瓶调压器与燃具采用软管连接时，应采用专用燃具连接软管。软管的使用年限不应低于燃具的判废年限。要经常检查是否存在老化、开裂、鼠咬及连接处是否用卡子固定，常用方法是用毛刷蘸肥皂水涂抹在燃气管各接口处，如有气泡出现，即说明该处漏气，切不可用明火检查。建议选用使用寿命长的燃气专用不锈钢波纹管。

5 钢瓶使用要规范，这些细节需知晓

使用瓶装液化石油气时，严禁使用不合格钢瓶，必须购买具有经营许可的企业提供的产品。钢瓶应存放在阴凉干燥通风处，不要与人同住一屋，旁边不要堆放易燃易爆物品，不要在地下或者半地下室的房间内使用，距离燃气灶建议不低于1.5米，以防高温烘烤气瓶，造成可燃气体泄漏或爆炸。液化石油气用完后，瓶内所剩的残液也是一种易燃物，不得自行倾倒，防止因残液流淌和蒸发至高温烈日下而引起火灾，更不能将气瓶内的液体向其他气瓶倒装。

6 发现漏气莫慌张，关阀室外打电话

闻到异味应第一时间关闭燃气灶开关、灶前阀/气瓶阀，开窗通风，不要开关任何电器或动用明火，不要在事故现场拨打电话，在室外安全的地方拨打燃气企业应急抢险电话报修。当气体泄漏引发火灾时，还应及时拨打119。

燃气安全关乎千家万户，安全用气是您的责任和义务。为了您和家人的幸福，请您正确使用燃气，及时排查隐患，共同打造幸福家园。

株洲市住房和城乡建设局

“千年瓷都 天下醴陵”高铁冠名列车首发



旅客们有序排队上车。记者/刘毅 摄

本报讯(株洲晚报融媒体记者/刘毅 通讯员/陈君) 8月23日13时25分，长沙南站，G1362次高铁列车驶离站台，驶向上海虹桥站，“千年瓷都天下醴陵”高铁冠名列车顺利首发。

从站台走去，每节车厢上印有“千年瓷都 天下醴陵”8个大字的G1362次高铁格外引人注目。从车外到车内，从车身到车厢，带有“新醴陵八景”

等醴陵元素的美景，在头片、桌贴、海报、行李架、品牌天幕等处铺陈开来，全方位、多角度、高频次展示“千年瓷都 天下醴陵”的独特魅力，打造专属醴陵的沉浸式“移动城市展厅”。

同时，通过封闭空间长时间的广告传递，营造品牌专属的传播空间，吸引更多感受城市魅力，进一步提升醴陵城市名片的影响力、知名度。

近年来，醴陵以打造“千年瓷都 天下醴陵”城市品牌为抓手，精心举办了陶瓷博览会、烟花秀、炒粉节等展会活动，启动或推进了醴陵百年老城项目、陶瓷旅游精品线路项目等瓷旅融合项目，并于日前推出了5条精品旅游线路，城市名片越来越响亮。

此次“千年瓷都 天下醴陵”冠名的高铁列车运行线路总共12条线路、

40个车次，覆盖江苏、上海等10个省或直辖市，这些地区人口密集、经济发达。

醴陵市委副书记、沈潭镇党委书记阳建在首发仪式上表示，通过冠名高铁列车，重点覆盖长三角经济区、粤港澳大湾区，影响更多商旅人群，将极大推动醴陵陶瓷、花炮、文旅事业更快更好发展，助推县域经济迈向“千亿时代”。

株洲站—株洲西 规划预留“地铁线”

长株快线(S4号线)初步走向曝光，线路未经株洲核心城区(即没有串联起株洲站至株洲西站)，因而备受市民质疑。

近日，株洲马上就办给出回复说明，其中提到：新华路—株洲站—株洲西站，为株洲市最核心的客流通道，也是未来地铁预留通道。据此推测，此轮将建设的S4号线，预计不会走上上述线路，该线路通道将推迟到下一轮建设周期，或将是长株潭轨道交通S6-S9号线中的一条。

株洲官方回复原文：株洲市发改委、株洲自然资源和规划局，前期对S4线株洲段方案进行了多方案论证和比较。其中，对S4线走新华路进株洲站，进河东主城区、河西主城区这一方案，也进行了长时间的论证。

(1)由于S4线定位为城际线路，主要服务长株潭主城区间及周边重要节点。服务于大片区大区域，发车班次发车间隔长、站间距大，难以满足市区内部交通通行需求，无法兼顾市内通勤客流。此通道对提升S4线客流量不明显。

(2)S4线作为城际线，一旦走河东核心区、河西核心区通道，将占用株洲市最核心的客流通道，此通道也是株洲市未来地铁预留的通道，一旦占用，株洲市再无修建地铁可能，影响株洲市未来上百年的城市格局。

(3)走河东核心区、河西核心区，目前株洲站改造已经完成，在株洲站不能实现站内换乘，只能在东广场进行换乘，站点设站铁路东侧步行距离远，不能很好服务芦淞商圈。

(4)走河东核心区、河西核心区，S4势必穿湘江、火车站，工程难度巨大，工程实施风险高。相比其他方案，此选段工程费用将近多出30~40亿元，投资压力非常大，后期运营管理成本也更高。



S4号线株洲城区核心段走向方案示意图

S4线选线事关株洲市未来上百年的城市格局，目前对于S4线线位走向、站点设置还处于论证过程中，下一步还需进一步深入论证线路方案，尽可能做到适用、经济、科学。

(据长株潭都市圈微信公众号)

一别一念 夏去秋来



眼下的时节，即使天气再热，空气里已经渐渐飘散起许多属于秋天的独特香味。

就好比，这几天，性子急的桂花树已经含苞待放，散发出似有似无的香气。随着气温逐渐下降，要不了多久，那种铺天盖地浓郁桂香又会充盈整座城市。

属于秋天的味道，还有大街小巷里飘散出来的糖炒栗子香。

现在，菜场里新鲜栗子已经上市，带壳栗子10元一斤。那些关了一整个夏天的炒货店又要重新开门了，各种炒货们再度上市，最诱人的第一波无疑就是那股熟悉的、甜蜜的栗子香。

有桂花香，有栗子味道，这个城市总会以最温柔的方式给你带来新一季的喜悦。即便是本周前半周，城市里依然是晴天或者多云的天气，最高气温在34~36℃的样子，但“一别一念，夏去秋来。”株洲秋天特有的“栗子共桂花齐香”的美好已经离我们越来越近了，一起期待吧。(王娜)

株洲市住房和城乡建设局 购买新建商品房提示

广大的购房者：

为维护您的合法权益，现将购买新建商品房过程中应注意事项提示如下：

- 一、要认真核查所购房源情况。**要核实所购商品房《商品房预售许可证》及载明的预售资金监管账户。
- 二、要将购房款缴存至监管账户。**应直接将定金、首付款、一次性付款等购房款缴存至《商品房预售许可证》上所注明的预售资金监管账户。在缴款时，每一套商品房都有缴款通知单，购房者可以通过专用扫码POS支付或转账支付等方式缴存。未将购房款缴存至监管账户的，有可能出现该资金不能用于工程建设，导致房屋不能如期交付的风险。
- 三、要及时网签《商品房买卖合同》。**应通过株洲市房地产市场监管平台与房地产开发企业网上签订《商品房买卖合同》，以防出现监管漏洞，导致购房纠纷。
- 四、要警惕降价销售行为。**对于大幅降低销售价格并明显低于市场正常价格销售的楼盘，后续可能会出现房屋交付或质量风险。
- 五、要警惕销售陷阱。**在购买新建商品房时，不要相信、认可销售商推出的定期向购房人退还购房款等促销活动或开发企业承诺在一定期限内承租或者代为出租所购商品房的行为。