

回溯住房变迁, 见证宜居“旅途”

——“住博会 看株洲”特别报道之四

株洲日报记者 吴楚 通讯员/李艳艳



湘江六桥 谭清云 摄

有房住, 是小事。住得好, 是趋势。让“居者有其屋”, 是民生保障内涵; 让“居者优其屋”, 是住房升级要义。

1952年年底, 株洲市房屋建筑总面积30.84万平方米, 人均居住面积4.30平方米, 其中年久失修的房屋占64.77%。那时候, 对绝大多数株洲人来说, 所盼的无非是房子再宽一点, 大一点。

动力澎湃, 稳步向前。到2019年底, 株洲市中心城区已登记存量住房面积6524万平方米, 63.34万套, 人均居住面积为50.55平方米, 已经超过了小康社会居住目标15平方米。

从低矮老旧的平房到宽敞的电梯房, 从单一的楼房到配套完善的小区, 从单纯居住到注重品质, 在株洲人居环境与城市品质蝶变中, 房地产行业留下生动印记。



栗雨湖畔的新建商品房。谭浩瀚 摄

发端 住有所居 从“分房”到商品房买卖

株洲城区大规模城市建设, 发端于国家“一五”时期。1957年, 城区征购土地15640亩, 新增各类房屋建筑面积103.55万平方米。

在那个计划经济年代的城区, 人人排队等着分房子, 往往为了一个名额争破脑袋。“房管科的门槛都被踩破了。”一位厂矿企业退休职工说。

改革开放初期, 株洲城市已然发生巨变, 城区迅速扩大, 人居范围也不断扩大。到1990年, 株洲城区人均居住面积达到7.96平方米, 比全省城镇人均高出0.96平方米, 比全国城镇人均高出0.86平方米。

可尽管如此, 仍有很多人分不到房子, 一家几代人, 挤在几十平方米的小房子里是常有现象。

1992年, 国务院下发《关于深化城镇住房制度改革的决定》, 福利分房制度开始松动, 株洲随后成为全国首批房改试点城市。改革东风彻底激活市场动力, 随后五年间, 株洲便冒出近80家房地产开发企业。

不过, 这期间, 完全的商品房市场还没有形成, 所谓的房地产行业只是简单建住房, 没有引入环境景观、品质概念和物业管理, 房地产广告几乎是清一色的黑白豆腐块, 购买者主要是异地经商者和本地个体户。

1998年, 根据国务院文件通知, 株洲停止住房实物分配。就在其后的短短的一年内, 又有30多家大中型厂矿企事业单位成立房地产开发公司。

住房市场完全打开, 商机不断涌现, 民营资本开始大量涌入。至此, “居住改变城市”开始形成共识。



河西一处建于21世纪初的小区。刘震 摄

飞跃 规模发展 商品房走入百姓家

发展红利不断释放, 住房需求不断提高, 城区房地产开发企业纷纷开始布局规模化集中开发。

资料显示, 到2000年底, 株洲城区人均居住面积达到146平方米。那些曾经六层以内的低矮住房开始越来越“矮”, 二十层、三十层的电梯房开始出现, 一批别墅也悄然兴起。

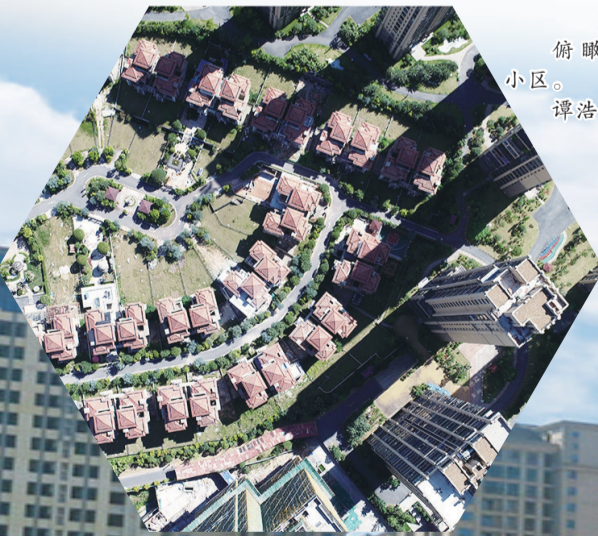
与此同时, 道路、绿化、商业网点、教育学校、停车场、物业管理等房产配套设施逐步完善。进入新世纪后, 房地产行业在株洲社会经济中的地位和作用日益增强, 支柱产业地位基本形成。

2001年, 株洲房地产行业迎来历史性时刻, 株洲首届房地产交易会召开。会上, 长沙同升湖楼盘进场展示。同年, 株洲晚报《房地产周刊》创刊, 这是株洲市级媒体创办的第一份房地产专业栏目, 成为展示株洲房地产、引导房地产投资消费的重要窗口。

商品房, 开始直播走入百姓家。2002年, “中国服饰大市场”拆迁启动, 掀起了芦淞市场群改造及旧城改造的新一轮高潮, 也拉开了房地产招商引战的帷幕, 不少经典楼盘应运而生。新派风格的九州西子花园、海派风格的海创明珠花园、浙商的外海玫瑰名城、尚格名城、旗滨天泉一品、惠天然山水国际、京派经世皇城……

2006年, 株洲成为全国首批、全省首个住宅性能认定的试点城市之一。2007年, 经世皇城项目顺利通过建设部的2A住宅性能认定, 成为株洲市的第一个性能认定项目。2008年, 莱茵小镇、金城半岛先后通过2A预审。

2001年至2010年十年间, 株洲房地产开发投资和销售均以30%的速度递增, 2003年的增速达到124%。房地产的飞速发展一方面加快了城市建设和提速步伐, 一方面改善了人们的居住条件, 丰富了人们的精神生活, 提高人们的生活品质。



俯瞰奥园小区。谭浩瀚 摄



航拍湘银小区, 环境优美。谭浩瀚 摄



高科总部一号。谭浩瀚 摄

崛起 大盘抢滩 步入品质时代

把指针拨回2005年。当年, 建筑面积达120余万平方米的超大规模住宅小区——尚格名城开工建设, 该项目是我市当时规模最大的项目, 这也意味着“大盘时代”来临。

“大盘时代”背后, 是城市产业水平、居住质量不断改善带来的吸引力提升。从2009年开始, 佳兆业、恒大、美的、奥园、晋合、碧桂园等等一线大牌房企先后进驻株洲, 掀起了株洲的大盘热潮, 深刻改变了株洲的房地产市场格局。

这些外来房企凭借其丰富的房地产开发经验、超前的市场观念和设计理念, 使得本地房企主动学习, 双方在互动互融中提升了株洲房产的品位, 株洲的人居标准明显提质。众多楼盘不仅扮靓了城市, 承担了区域创造与引领者的角色, 更将人们对居住环境的定义从“需求层次”转型到“精神层次”。

大盘时代, 开发企业不仅考虑到了小区外部的环境, 包括建筑风格、外立面色彩、小区内部绿化率、物业、配套设施都考虑得十分周详, 每一处都体现着建筑与城市的和谐。

2014年, 全国共有93个项目获得“广厦奖”, 湖南省有5个项目获奖, 其中株洲占了两个, 分别为“晋合·湘水湾”和“睿泰·康桥美郡”。株洲也因此成为2014年度省内获“广厦奖”最多的城市。2015年, 高科·总部一号获评中国建筑工程质量最高奖“鲁班奖”。

稳健 多元保障 房地产行业稳步前行

住房改变了百姓的生活, 随着生活水平不断提高, 选房的眼光也在不断变化。今天, 人们选择住宅已经不仅仅局限于关注房屋本身, 现代化的社区、优秀的建设理念、良好的物业服务等等也越来越被看重。株洲的房地产行业, 也在与时俱进, 变得越来越多元化。

大汉·希尔顿、美的时代广场、神农太阳城、东方时代广场、大拇指商业广场……一个个商业中心正在崛起; 双银大厦、高科·总部一号、汇金财富天下、未来云……一栋栋写字楼为企业提供更高端的办公场所; 新马工业园、天易科技园、白关服饰产业园……一座座工业地产园区, 为株洲产业发展提供更为坚实的后盾; 湘水湾、财富湘江、绿地城际空间……一片片宜居大盘吸引众多市民入住, 精装修房占到市场总额的30%。

2007年至2011年, 房价高速增长成为全国性焦点问题。如果保障更多低收入家庭住有所居?

2008年, 位于芦淞区南环线京珠立交桥旁的84亩土地被确定为廉租房用地; 2009年, 株洲最大的廉租房小区“和谐家园”破土动工。之后的5年, 阳光家园、水竹湖公租房、丁山廉租房、铜霞廉租房、荷花家园公租房、天精彩明天公租房相继开工交付。

在众多低收入住房困难家庭喜迁新居的同时, 棚改, 成为株洲住房和房地产市场的另一个重要抓手。

2015年, 株洲市建市以来最大、全省当年最大的棚改项目——南岳岭、上月塘片区棚改项目启动, 拆迁面积42.35万平方米。南岳岭、上月塘片区棚改的成功模式极大地增强了株洲加大棚改和房地产去库存的信心。同年, 湘江风光带河东段棚改征收启动。2016年, 又一个刷新纪录的棚改项目——清水塘片区棚改启动, 涉及1万余户, 82.6万平方米。全市棚改如火如荼, 棚改、住房不仅是市委市政府的重点民生工作, 也是街头巷尾的主要谈资。

回望株洲房产半个世纪以来变迁, 选择更多样、品质更优秀、保障更多元, 目的只有一个——让百姓住得安心。播种未来, 我们相信, 株洲住房和房地产行业明天将更加精彩。



体育中心附近新建的小区。刘震 摄