

抓住建设省域副中心城市机遇 促进衡阳房地产业稳健发展

完善配套，规范市场 力促持续稳健发展

衡阳市房地产业协会会长、银泰置业有限公司董事长 戚宇平



衡阳被明确为“省域副中心城市”，奠定了衡阳“十四五”时期新的发展目标和发展规划，富有深厚历史底蕴和地缘优势的衡阳，也迎来了崭新的发展机遇。这对于衡阳房地产业来说，同样机不可失、时不我待！

衡阳建设省域副中心城市带给衡阳房地产业的发展机遇主要表现在三个方面：一是城市形象和地位的提升，将提高城市人口增加的吸引力，而城市人口的正增长，是房地产业发展的根本推动力；二是城市配套的提升将进一步改善城市人居环境和人居品质，吸引和刺激更多的住房刚性和改善性消费需求；三是衡阳加紧建设产业强市，必将增加市民的家庭收入，提高人们在住房消费上的购买力。

当前的衡阳房地产市场，一方面在市委、市政府及各职能部门的大力支持下，获得了巨大的发展与进步，另一方面由于各方面因素影响，正处在低迷的盘整时期，各种矛盾和问题也比较突出。综合来看，一是房价水平与城市经济地位不匹配；二是商品房存在供需失衡的现象；三是商品住宅同质化竞争较为严重，高品质楼盘比较欠缺，住房改善性需求消费动力不足。

抓住衡阳建设省域副中心城市的发展机遇，有效解决上述存在的问题，实现持续稳定健康发展，衡阳房地产业未来发展可以从以下几个方面入手：一是要提高新房供应品质，建立科学的住宅发展规划，通过行政职能与市场杠杆两只手引导和规范市场；二是要从源头上管控好商品房供应，尤其要加大存量土地管控，优化土地入市门槛；三是要完善公共配套，提升群众区域认可度；四是要加强城市规划，突出重点，发挥优势，实行连片开发；五是企业要加强自身品牌建设，提升行业整体素质。

唯其如此，未来可期！

抢抓发展机遇 推动衡阳人居升级换代

湖南珠江创投投资集团董事长 朱介武



将衡阳定位为“省域副中心城市”，这是《中共湖南省委关于制定湖南省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》确定的区域经济发展规划，是湖南省委充分考虑了衡阳的历史底蕴作出的战略决策。可以预见，今后一段时期内，衡阳将步入由“省域副中心城市”所带来的政策机遇期。

在公开的媒体报道中，我市明确表示：衡阳将化政策机遇为发展机遇，大力实施“一体两翼”发展战略，紧扣省域副中心城市目标定位，加快建设现代产业强市和最美地级市，并提出了具体的发展构想：高站位谋划，用国际化视野做实城市规划、做大城区空间、做优营商环境，全面提升城市能级；推动高质量发展，巩固壮大实体经济根基，加快建设国家创新型城市，扎实推进产业基础高级化、产业链现代化，打造具有衡阳特色和品牌的现代产业高地；创建高品质生活，提质升级城市建管水平，持续改善人居环境……

从省委的决策到市委的规划，我们可以树立衡阳未来发展的蓬勃信心。作为一个房地产从业者，我们也可以看到衡阳未来房地产行业的发展潜力：城区空间的做大、城市能级的提升、城市生态环境的持续改善……必将吸引更多的人们到衡阳购房置业，商品住宅的消费潜力将进一步释放。

作为房地产发展商，我们要充分理解和认识到这一发展前景，更好地抓住这一发展机遇，在积极贯彻落实中央“房住不炒”宏观调控政策的基础上，结合省域副中心城市这一宏伟蓝图，提早布局，并在产品开发建设方面下大力气开拓创新，开发建设更适销对路的商品房产品，进一步提升衡阳的人居品质，为改善人们居住质量、促进城市人居升级换代贡献力量，更为衡阳建设省域副中心城市、为衡阳的发展添砖加瓦。

以人为本 打造更多人居标杆产品

湖南金钟集团董事长 钟训勇



衡阳要实现建设省域副中心城市的目标，实现建设现代产业强市和最美地级市，人才是关键。衡阳市委、市政府正大力实施的“万雁入衡”计划，正是重视人才、引进人才的战略决策。人才的引进，将带动住房消费需求的大量增加，这也正是衡阳建设省域副中心城市带给衡阳房地产业的发展机遇之一。

引进和留住人才，除了城市发展的蓬勃动力和前景以及积极向上的创业就业环境，还有就是城市高品质的居住环境。人居品质的提高，需要很好的公共服务和商业服务，比如优质中小学教育、优质医疗服务、好的购物中心和社区商业等，让居住在这座城市的人们能够享受和大城市同样的生活品质，他们才能在这些地方安居乐业。拥有更多人才的城市，发展房地产市场的空间会更大、发展周期会更长，人才的净流入也会帮助城市获得更好的市场发展空间。人才会促进城市产业经济的发展，人们收入水平和消费能力会由此不断提高，居住产品消费也因此会获得升级换代的更多可能，这是一个生生不息的良性循环。

房地产是城市的重要产业之一，它撬动和支撑了包括钢材、水泥、煤炭、家电、装修等72个行业的发展。在增加政府收入、完善城市基础设施建设、提高城市整体品质方面有着重要的贡献。过去几十年，衡阳房地产业为衡阳城市社会经济发展、城市人居品质提高作出了重要贡献。未来，衡阳房地产业应抓住衡阳建设省域副中心城市的机遇，加大商品房品质创新和建设能力，切实以人为本、以人们的需求为中心，充分发挥衡阳省域副中心城市的历史底蕴和城市地脉价值，开发建设更多更好的城市标杆项目，提高人居质量，提升城市品位，让居于斯的人们获得更多的幸福感。

充分发挥政府调控与 市场调节双重作用

华远万江集团衡阳区域总经理 潘则忠



建设省域副中心城市，建设产业强市和最美地级市，必将提升衡阳的城市能级、改善衡阳的城市人居环境、提高衡阳市民的收入水平，对衡阳房地产业的发展机遇是显而易见的。

衡阳是一座地理位置优越且拥有深厚历史文化底蕴的城市。近些年来，衡阳城市经济蓬勃发展，城市扩容和城市人居环境建设如火如荼，吸引了众多外地一线地产品牌进驻，为衡阳人居品质的提高带来了许多新的理念和产品创新，这为未来抓住机遇实现更大更好的发展积蓄了力量，这是我们房地产商对于未来的信心。

当前的衡阳房地产市场，自2018年冲高回落，给予人们的表象和现实感受是各个楼盘价价低迷。但我们要看到，衡阳主城区每年新建商品房销售的量与价，减少和降低的幅度其实并不大。造成这种“背离”的根本原因在于市场供应量太大了，市场蛋糕的增幅跟不上“分食者”的成倍增长，每个人抢到的份额就明显减少了。

所以，我认为，让供应量与需求量合理匹配，是衡阳房地产业未来发展的根本手段。在这个基础之上，各房地产商还应静下心来做产品，进一步提高产品品质，提升产品性价比，以符合未来市场的真实需要。

促进衡阳房地产业持续稳健发展，政府层面主要做好三件事：一是制定科学合理的住宅产业发展规划；二是大力完善城市公共配套，尤其是教育；三是要调控好房价，在备案登记和预售登记这两个重要关口，控制好房价既不能大涨也不能大跌。

只有政府的调控规范作用和市场的杠杆调节作用共同发力，叠加出效应，衡阳房地产业才能抓住衡阳建设省域副中心城市的发展机遇，实现持续稳健发展，并反哺衡阳的城市经济社会发展。

房地产企业将肩负 更加重要的发展使命

融冠集团总经理 聂慧荣



湖南省出台“十四五”规划《建议》，明确了衡阳为省域副中心城市，支持衡阳建设现代产业强市；衡阳再一次被赋予高规格的城市战略定位和发展重任，将迎来前所未有的发展机遇。

作为湖南省的第二大城市，衡阳具备省域副中心城市的基础和优势。首先，衡阳在地理区位上具备着省域副中心城市的先天条件。作为全国45个交通枢纽城市之一，衡阳立体交通网已构建，交通优势明显。同时经济辐射潜力巨大，在“对接珠三角经济圈”的发展格局中具有明显优势。其次，衡阳人口优势巨大，虽然外流人口会占有一定比例，但对于外流人口来说，随着省域副中心城市红利的显现，最终外流人口仍将会回流，而这一批人也将是未来几年衡阳购房群体的主力军。再次，衡阳还具备着产业基础，作为建国初期的26个工业基地之一，衡阳工业基础深厚，历经国企改革过程中的大浪淘沙，衡阳逐渐形成了以华菱衡钢龙头的钢铁产业，以水口山为龙头的有色冶金产业，以衡阳特变、金杯电缆等为龙头的输变电产业等。

省域副中心城市建设的加快，必然进一步加快衡阳城镇化的推进，这代表着衡阳城市发展新一轮机遇的到来，也将吸引更多的人口留在衡阳和进入衡阳，而人们最基本“住”的需求也将不断释放。在省域副中心城市加快建设下，有着800多万人口基数的衡阳，向中心城区集聚效应也将更加明显，在自身较大体量内需下，住房需求将会让楼市格局继续拓展，这意味着房地产企业将肩负更加重要的发展使命。

作为房地产企业，更需借助这一契机，进一步提升自身产品质量，用综合实力来“说话”，用真正能够打动老百姓的好产品来“说话”，悉心考量购房者的需求，致力于打造宜居、宜学、宜业的精品住宅，用实际行动去满足人们对美好生活的需求。

我市 243 户困难家庭 春节前“喜提新房”



租户们正有序排队办理入住手续

■吴 帅

“多亏了党和政府的好政策，让我们两老能在新房里过好年了。”1月28日上午，在石鼓区的石惠家园小区内，年近7旬的李奶奶难掩自己的喜悦之情，激动地告诉记者，眼看着2021年的春节就要到来了，没有什么比在整洁、温暖的新家里过好年更让人舒心了。

当日上午，在市住保中心、石鼓区住建局及衡房集团的统筹安排下，位于石鼓区的公租房项目石惠家园迎来了最后一批入住者，243户配租家庭陆续办理入住手续，将在新家里迎来新春佳节。

243 户家庭“喜提新房” 石惠家园迎来全面交付

李奶奶一家选到的这一套房子，位于该项目B区的2楼，50平方米左右的面积，做到两室一厅一厨一卫一阳台，南北通透，水电气全通，有白净的地砖、干净的卫生间……最称李奶奶心意的是，橱柜、洗手台和洁具等设备一应俱全，自己只需再配些简单的家具和电器就可以直接入住。一走进新房，李奶奶就拿出手机“咔嚓”拍了好多照片，立刻“晒”到了朋友圈里，让以前的街坊四邻都羡慕一下。

由于是低保户，李奶奶的这套房子，年租金仅需600元。而其他中、低收入家庭，每月的租金也仅需3元/平方米，一年也只要1000多元；整个石惠家园分为A、B、C三个小区，共65栋3092户，自2018年以来，陆续已有2700余户困难家庭入住，随着春节前的243户家庭“喜提新房”，如今，石惠家园也已全部完成配租。

值得肯定的是，自2018年的首批入住，到如今的全面交付，石惠

家园在不断加大安居保障力度的同时，也在不断朝着高品质小区的方向发展。

“把业主放在心上” 小区物管“管”出新气象

门口有保安24小时值守，小区内绿树成荫、停车便民设施一应俱全……这是1月28日上午，石惠家园给记者的第一印象。走在干净敞亮的人行步道上，目之所及，让人很难将其与普通商品房小区作出区分。

“住户既有困难家庭群体，也有外来就业人员，入住人员身份也相对复杂，这对物业的服务质量和对相关设备要求都相对较高。”衡房集团新纪元物业城北分公司总经理黄琼洁告诉记者，如今，小区内除了配备保安和相关设备外，还落实人员24小时巡逻，并专门增添了安全巡逻车，近期还将在整个小区安装视频监控系統，全面杜绝小区内部的安全事故发生。

“小区物业服务很好，我们很满意。”采访中，记者听到不少住户对物业工作人员的肯定。2019年入住该小区的刘义元告诉记者，这两年，不仅小区的亮化工程延伸到了自家门口，内部的绿化和卫生也每天有物业专人打理，而且小区外部的超市、诊所等生活配套也在物业公司的委托管理下日益完善，正因为有了“把业主放在心上”的物业服务意识，小区的内、外部环境也在发生着日新月异的变化。

据了解，自衡房集团新纪元物业城北分公司入驻石惠家园小区以来，小区宜居幸福指数正不断攀升，获评衡阳市“园林小区”，并入选石鼓区“平安小区”、“平安创建文明小区”等；“随着小区周边配套完善，不久后石惠家园的人气将会更旺，这对于我们物业的要求也会更高，但我们相信，在市住保中心和区住建局的关切下，石惠家园居民未来的生活幸福指数也会越来越高。”对于小区的未来，衡房集团旗下新纪元物业人也同样充满着希望。