



另眼看楼市

拆旧建新 VS 建筑再生

■郭睿新

深圳作为改革开放的排头兵，如今的房地产命运几何？

1980年，深圳经济特区房地产公司成立，掀起中国现代房地产开发史；1981年，东湖丽苑开售，深圳诞生中国第一个商品房小区；1987年，东晓花园地块开拍，深圳开启中国土地第一拍；1991年，天景花园，深圳选出全国首个业主委员会；1996年，华发北路，深圳出现全国首家中介地铺……30余年，深圳一直是全国房地产的策源地和样板房。在八九十年代的深圳楼市，就涌现出了一大批政府兴建的福利房与少量商品房共存的市场现象。

鹿丹村小区，1989年竣工交付使用，位于深圳罗湖区滨河路与红岭路交界处，南面就是香港，北面与繁华的罗湖中心区域距离不足一公里。鹿丹村小区有20多栋住宅，上千户家庭居住在此，是深圳改革开放初期最知名的住宅小区之一，也是当年较早修建的多层福利房住宅，早期业主大多是公务员，能住进鹿丹村就是“幸福”的代名词。而若干年后，由于建造时使用含有大量盐分的海沙，鹿丹村又成了知名的有质量问题的楼盘，导致建筑在使用十多年之后就进入到了改造行列。如今，鹿丹村成了深圳首个政府主导整体拆除重建的老旧住宅小区，它将把过去的岁月一同带走，不留痕迹。

有业内人士戏称，中国建筑的平均寿命只有30年。当我们看着产权证上白纸黑字的“70年”，再看看身边尚且年幼的孩子，略感一丝欣慰：自己活到100岁的可能性应该不大，但孩子却无须再像他的父亲一样背上沉重的住房压力了——70年的房屋产权，足够他比较从容地面对变化了。

显然，这样苦涩的乐观也会被无奈的现实所击破：住建部官员近日透露，中国是世界上每年新建建筑量最大的国家，但这些建筑只能持续25~30年。据资料显示，英国建筑的平均寿命达到132年，美国的建筑平均

寿命达74年。中国建筑寿命只有25~30年的说法，足以让人不寒而栗：25~30年后，或许我们刚刚还清了银行的贷款，正准备对“苦尽甘来”、“扬眉吐气”等词语做一次久违的“鸳鸯重温”，而回过身来，半辈子的苦撑所换来的成果已经房垮屋漏、岌岌可危，那时，我们又该住到哪里去？如果说我们现在还年富力强，咬咬牙、壮壮胆之后还敢去贷款买房的话，那么25~30年后，我们中的多数或许只能依靠养老金艰难度日了，又如何能够再次面对居无定所的悲剧局面呢？

业内人士曾经指出，按照建设部和质检总局2005年制定的《民用建筑设计通则》，混凝土、砖混结构的住宅设计使用年限一般为50年，而这只是一个建议性的合理使用年限，并不意味着住宅只能使用50年，适当的维护和必要的维修后，还能使用“10年甚至更长时间”。不过请注意，这个假设是建立在设计使用年限50年的基础之上的，如果设计年限减半，那么后续的40年，就只能风雨飘摇或者拆除重建。几天前，我们刚刚看到某市两个新建交付不到8年的小区土地被政府部门在一旧城改造项目中“偷偷”二次出让的消息，联想一下，我们是不是可以认为，正是因为对于GDP的追逐，在建筑师对于财富的攫取下，才导致了规划、建设中的短视与低劣，我们才不得不面对土地有70年使用权而房屋寿命只有25~30年的冲突与尴尬？城市建筑快节奏的、不断的拆毁重建，GDP直线上升，而百姓的利益却随着短命的住房毁灭殆尽。

纵览全球，国外为什么甚少见到“旧城改造”。一些国人去欧美旅游，观感大都是欧美很多城市“新楼很少”。诚然，30年来，随着中国经济的快速发展，各城市纷纷进行大规模旧城改造，大建新的商业区、住宅小区，和从前相比，显得光鲜漂亮。但随之而来的野蛮拆迁等问题，开始成为社会矛盾的主要爆发点之一。此外，拆旧建新也造成了资源和能源的巨大浪费。而欧美国家看起来新楼很少，实际上与这些国家不崇尚“拆旧建新”，而是喜欢搞“建筑再生”有关。这种既环保，

又能够保存文化的做法，不但让旧的建筑焕发生机，而且节省了建新的成本。譬如像日本的修旧如旧、英国的换一片瓦都要打报告、美国的保留与再造，无不体现了他们对于传统文化的重视和再造。

春节前后，一部名为《我在故宫修文物》的纪录片爆红网络。绘有800多个人物的《清明上河图》、金丝刺绣满满的万寿屏风、面容肃穆安详的木雕菩萨像……精美绝伦的文物，经历岁月风尘而破旧残损，却在一双双神奇的手中重新焕发光彩。《我在故宫修文物》讲述的是故宫文物修复工作者的“日常”。这部3集纪录片在聚集了大批年轻人的弹幕视频网站，收获超过百万次点击，跻身热门搜索。而片中的故宫工匠，则成了新生代的“男神”“女神”。

一位纪录片导演说过，“好内容和新人类之间并不存在隔阂”。而关键之处在于，需要与文物修复一样保持“匠心”，才能制造更多“文化的相遇”，以“工匠精神”收获更多人的热爱和尊重。

精美的大座钟，即便是上百年前制造的，在匠人的精心呵护下，仍然可以运转如常。我们的文化传统，同样需要更多人参与进来，去发现、去呵护、去激活，才能不断焕发生机与活力。

其实，在我们国家，不仅仅故宫，还有平遥古城、皇城相府等一座座百年建筑直到今天仍然在用它独特的姿态告知后人；只要匠心常在，文化传承就不会断。我们都了解，与四川阆中、云南丽江、安徽歙县的古城并称为“保存最为完好的四大古城”的山西平遥古城，与我国其他大部分城市在战争年代城墙被炸毁、城市建筑被枪炮和火灾破坏不同的是，由于战争年代没有经历过大的战斗，新中国成立后又没有进行过大的改建，平遥古城躲过了千年的战火，得以保存完整。当今天我们走在平遥古城极具文化及独特风貌的大街小巷，心中升腾起的除了安宁，还有更多的自豪与文化自信。我们希望未来有更多的人更多的建筑像故宫一样用工匠精神将文化传承下去。

我市1~5月份共归集住房公积金41887万元

本报讯（记者 刘 升 通讯员 王介楠）近日，记者从市住房公积金管理中心了解到，2017年1~5月份，全市共归集住房公积金41887万元，同比增长32%；全市新开户138个单位，新增5681人；办理提取业务8490笔，提取金额20637万元，同比增长10%。全市共发放住房贷款2099笔，52549.6万元，同比增长11%；其中发放公积金贷款1047笔，25355.4万元；发放住房公积金贴

息贷款1052笔，27194.2万元。

而在刚刚过去的5月份，全市共归集住房公积金9510万元，同比增长31%；新开户23个单位，新增缴存职工1288人；办理提取业务1591笔，支取金额3879万元，同比增长4%。全市共发放住房贷款612笔，15234.5万元，同比增长112%；其中发放公积金贷款325笔，7785.9万元；发放住房公积金贴息贷款287笔，7448.6万元，环比增长110%。

为您服务

买房卖房

记者帮忙

有房出租

沙北黄山路疾控中心单位家属院，四楼，3室1厅，80平方米，简装。小区内部管理，有车棚、车位，无乱收费。水、电、燃气三通，空调、冰箱、电热水器等家具齐全。紧临实验小学，交通便利。**联系人：闫先生 电话：13839510827**

王女士有一套位于井冈山路与汉江路交叉口附近，报社花园的房源要出租。4楼，4室2厅，面积154平方米，简装修，水电齐全，可拎包入住。**联系电话：13523953222**

我要买房

葛先生想购买一套漯河五高附近的二手房，三室，总房价45万元以内，最好不是顶层。**联系电话：15939503268**

彭女士想购买一套90多平方米的两房，总房价在35万元以内，位置在沙北或者柳江一带即可。**联系电话：18639538498，18848888962**

我要卖房

新天地附近马路街西段路南门面一间，面积54.36平方米，适合多种生意自用，报价每平方米11000元。**联系人：徐先生 电话15839515803**

漯河新一高西锦绣淞江小区，1号楼6楼（共6楼），132平方米，3室2厅2卫，证件齐全，精装修，未入住，家电齐全，整体出售，价格面议。**联系电话：13781706996**

阳光福苑有现房一套，6楼，面积90平方米，39万元急售。**联系人：陈女士 电话15939510466**

源汇区长江路中段粮食局家属院商品房一套，2楼（共5楼），165平方米，4室2厅1卫，坐北朝南，通风采光佳，简装未入住，价格面议。**联系电话：18739561279**

吕女士有一套锦绣淞江小区的房子，可租可售。60.57平方米，12楼（共12层），1室1厅1厨1卫，精装修，家具家电齐全，可拎包入住，紧临漯河一高，宜住宜投资。**联系电话：13781715647**

黄河广场北、万宝手机城隔壁的原计生委家属楼，一共四层，这是3楼中户，67平方米，有房产证，且已满五年。报价22万元。**联系人：赵先生 电话13069555207**

恒大名都2号楼1单元15楼，3室2厅1卫，面积108平方米，精装修，带全套新家具，临河房源，真正拎包入住，价格面议。**联系人：刘先生 电话：17839503777**

天鑫·现代城8号楼，4楼，面积124平方米，报价50万元。**联系人：赵先生 电话：13069555207**

召陵区东郡华府（桐柏山路与滦河路交会处）：11号楼2单元804房、1504房面积均为123.45平方米，毛坯。**联系人：李先生 电话：18903951008**

天鹅湖小区，6楼带平顶阁楼，总面积120平方米，楼上楼下共4室2厅2卫，带南北2个阳台，价格面议。**联系电话15839505288**

天鑫·现代城9号楼1楼带院子，102平方米，复式楼，报价48万元。**联系人：赵女士 电话：18503950777**

恒大名都小区现房，6楼，3室2厅120平方米，精装修，拎包入住，报价86万元。**联系人：张女士 电话：15539561722**

想要买房或卖房的亲，请把您的详细房源信息或购房需求发送到QQ：542068024或拨打电话：18739526097，漯河日报房地产业务部将竭诚为您服务。

本报记者 刘 升 整理

我们聊吧(199076111)
(有话要说就来吧)

QQ群友精彩语录

浙沥小雨：未来花园小区的房子有证吗？谁知道情况？我同事想要买那里的房子。

快乐：哪个未来花园？

浙沥小雨：就是原来的漯河小区。

快乐：我记得那里五证齐全，谁说没证啊。

浙沥小雨：真的没有。朋友他们上午他们去看了。

快乐：我在网站上查了，可以公积金贷款。

浙沥小雨：好的，谢谢你。那如果想要带电梯的房子买哪里呢？不想买多层的。

快乐：沿河边的楼盘都是高层，都有电梯。

浙沥小雨：临河都很贵吧？

奋斗：相对是贵了些。看了一大圈楼盘，觉得恒大名都各方面还不错。

相爱到荼靡：想在太行山桥南附近买房，请问各位群友，长江国际广场、永信·伯爵山、阳光福园，这三个小区哪个好？帮我分析一下，谢谢大家！

客家人：长江国际和阳光福园有些上学方面的福利，比如北大附小可以免除一些费用。

心灵感应：如果买的话，我觉得阳光福园可以优先考虑。

相爱到荼靡：北大附小的福利我觉得不是最重要的，关键是长江国际广场他们现在没什么房子了，伯爵山咋样呀？

心灵感应：我觉得可以这样选择：哪个离河近买哪个！

诺诺：哈哈，说得对！

相爱到荼靡：阳光福园的说办不了贷款，伯爵山我了解不多。

诺诺：听说伯爵山房子也基本上卖完了。

相爱到荼靡：我昨天去看了，还有少量房子的。二期的房子还有。

嘉艺装饰：我们在伯爵山装修好多套房子，口碑还可以。

相爱到荼靡：各位群友，请问购买第二套房贷款利率是多少？是不是比一套房贵得多啊？

心灵感应：上浮10个点吧。

浙沥小雨：建业四期的房产证还没下来，怎么买买最好啊，谢谢！

心灵感应：没证谁买啊。

浙沥小雨：是不是可以提前立个合同什么的，建业的房子证件应该没啥问题吧？

心灵感应：房子证件肯定是早晚的事。

浙沥小雨：是不是可以提前拟合同，难道就先不买？我也不是很懂这个，希望帮忙解释下，谢谢。

心灵感应：房产证不过户，房子就是人家的，他持有房产证就可以随时卖，随时抵押，你手持合同也无效啊。所以，购买无证房有风险。不过我觉得你们可以签合同，然后让对方写个欠条，约定房产过户后，欠条自动作废。不知道这样可行不？

浙沥小雨：哦，好的。明白了，谢谢。我准备先去服务大厅那问问，看他们有没有好的建议。我还看了文萃满庭芳的二手房四楼，每平方米价位不到4000元，可以买吗？

心灵感应：自己住可以买。

浙沥小雨：那个房子挂了好长时间都没卖掉，感觉心里不踏实。

心灵感应：有顾虑的话那就买新房吧。

浙沥小雨：现在50年产权和70年产权还有区别吗？

心灵感应：没啥大的区别。

快乐：我觉得文萃满庭芳那套二手房可以买啊，价钱不贵，还可以上实验中学。淞江路北的几个楼盘还4000多元一平方米呢。

浙沥小雨：好长时间都没卖出去，不会有啥问题吧？

快乐：我觉得只要手续齐全，能有啥问题？

就这样安安静静：嘉业·城市花园的房子我朋友前几天去看已经标价5000元一平方米了。

信仰在空中飘荡：嘉业涨价了？不是每平方米4000多元吗？

心灵感应：房价涨了，去年的购房补贴去了不少库存，今年漯河在售的五证齐全项目基本卖完了。

奋斗：从去年开始涨的。

心灵感应：买房一定要买大开发商的，买小开发商的要慎重。

本报记者 张腾飞 整理

中小学生夏令营

开始报名啦

省外线路

●线路一：“海军一号”军事励志夏令营(8天7夜)

【活动对象】：7岁~16岁
【活动费用】：非小记者2890元/人，小记者2690元/人，三人(含)以上同报可享受小记者价格
【发团时间】：6月28日、7月6日、7月13日、8月3日
【活动地点】：威海
【服务标准】：往返乘坐空调旅游车，住宿营房上下铺，7早13正餐；赠送营员手册、服装两套、背包、营帽等
●线路二：“江南欢乐颂”上海营(双休6天)

【活动对象】：7~16岁的青少年
【活动费用】：非小记者2980元/人，小记者2780元/人，三人(含)以上同报可享受小记者价格
【发团时间】：6月27、30日，7月4日、11、14、18、21、25、28日，8月1、4、8、11、15、18日
【活动地点】：上海
【服务标准】：往返乘坐火车，住宿酒店标准2~3人间，4早7正，一天一瓶水；赠有服装、营帽、营员手册、集体照一张等
●线路三：欢乐长隆科普夏令营(双休6天)

【活动对象】：7~16岁的青少年
【活动费用】：非小记者3080元/人，小记者2980元/人，三人(含)以

上同报可享受小记者价格
【活动地点】：广州、珠海
【发团时间】：6月23、25、28日；7月3、10、17、24、31日；8月3、7、14日
【服务标准】：往返乘坐火车，住宿酒店标准2~3人间，3早7正，一天一瓶水；赠有服装、营帽、营员手册、集体照一张等
●线路四：“内蒙古草原亲子游”夏令营(6天5夜)

【活动对象】：7~16岁的青少年
【活动费用】：非小记者家庭一大一小3180元/人，小记者家庭一大一小2980元/人，三人(含)以上同报可享受小记者价格
【活动地点】：内蒙古
【发团时间】：6月25日、8月10日
【服务标准】：往返乘坐空调旅游车，住宿酒店标准2~3人间
●线路五：跟着课本游绍兴夏令营(5天4夜)

【活动对象】：7~16岁的青少年
【活动费用】：非小记者2680元/人，小记者2480元/人，三人(含)以上同报可享受小记者价格
【活动地点】：浙江绍兴
【发团时间】：6月28日、7月23日
【服务标准】：往返乘坐火车，住宿酒店标准2~3人间，4早7正，赠送营服，一天一瓶水，兰亭朝圣活动免费提供统一晋服着装

●线路六：京彩万花筒北京成长营(6天5夜)

【活动对象】：7~16岁的青少年
【活动费用】：非小记者2380元/人，小记者2180元/人，三人(含)以上同报可享受小记者价格
【活动地点】：北京
【发团时间】：6月23日、27日，7月2、6、9、13、18、23、30日，8月3、6、10、13、15日
【服务标准】：去高铁回卧铺，住宿酒店标准2~3人间，4早8正餐，一天一瓶水；赠有服装、营帽、营员手册、集体照一张等

省内线路

●线路一：“鬼步特工”夏令营(5天4夜)

【活动对象】：6岁~12岁
【活动费用】：小记者1280元/人，非小记者1480元/人，三人(含)以上同报可享受小记者价格
【发团时间】：6月26日、8月14日
【活动地点】：太行山训练基地
【服务标准】：往返乘坐空调旅游车，赠送营服、营包、营帽、营员手册、荣誉证书、保险等
●线路二：寻梦开封——文化体验研学旅行夏令营(3天2晚)

【报名对象】：7~16岁健康青少年
【活动费用】：非小记者1480元/人，小记者1280元/人，三人(含)以上同

报可享受小记者价格
【发团时间】：6月26日、7月10、20日、8月6日、16日
【活动地点】：河南·开封
【服务标准】：往返乘坐空调旅游车，赠送营服、营包、营帽、营员手册、荣誉证书、保险等
●线路三：《山林之王》生存夏令营(3天2晚)

【报名对象】：7~16岁青少年
【活动费用】：非小记者1380元/人，小记者1180元/人
【发团时间】：6月26日，7月10日、20日，8月6日、16日
【活动地点】：鲁山生存营地
【服务标准】：往返乘坐空调旅游车，赠送营服、营包、营帽、营员手册、荣誉证书、保险、怀斯曼生存盒等
●线路四：《游乐天地》成长夏令营(5天4晚)

【报名对象】：7~16岁青少年
【活动费用】：非小记者1680元/人，小记者1480元/人，三人(含)以上同报可享受小记者价格
【发团时间】：6月26日、7月10日、20日，8月6日、16日
【活动地点】：西泰山营地
【服务标准】：往返乘坐空调旅游车，住宿酒店标准2~3人间，赠送营服、营包、营帽、营员手册、荣誉证书、保险等

报名须知：

1.请至少提前三到五天报名，报名时需提供身份证号码。
2.自备洗漱用品(毛巾、牙刷、牙膏、香皂、拖鞋等)、水杯、纸巾；建议携带喜欢的书籍、乐器等，不建议携带手机、游戏机、零食、大额现金等。
3.报名咨询电话：3134517 18790921174(微信、支付宝同号)徐老师
报名地址：嵩山东支路新闻大厦601室