

我们的共富生活

# 任凭风浪起 平稳又健康

## ——2021年衢州房地产市场回眸

记者 郑理致

刚刚过去的2021年,在中国房地产历史上是具有转折意义的一年。这一年,新冠疫情持续,上半年房市升温,房地产调控的力度空前,下半年房地产市场降温。1月17日,记者从市住房保障和房地产管理服务中心了解到,过去的一年,我市房地产市场总体平稳健康。



绿城·衢州兰园售楼部实景图 资料图片

### 商品房全年变化趋势由快到缓

记者从市自然资源和规划局了解到,2021年,全市土地供应量稳中有增,全市累计供应商品住宅用地3690亩,同比增长17.4%;平均楼面地价有所上升。市住建局的数据显示,2021年商品房销量稳中有升,我市共成交商品房23699套,比2020年的23687套略有增长;其中住宅类成交17061套,比2020年的13748套同比增长了24.1%。2021年度市区商品房成交量为9290套,比2020年的9479套减少了189套。但是住宅成交8012套,比2020年度7005套多了1007套,增幅为14.38%。

同全国各地一样,2021年上半年我市房地产市场热度相对较高,进入下半年,房地产调控政策不断加码,中央强调不将房地产作为短期刺激经济的手段,行业金融监管持续强化,在“房住不炒”的总基调下,市场整体趋稳略有下行,交易量“前高后低”,房价小幅上升。

不断加码,中央强调不将房地产作为短期刺激经济的手段,行业金融监管持续强化,在“房住不炒”的总基调下,市场整体趋稳略有下行,交易量“前高后低”,房价小幅上升。

### 二手房交易全年波动较大

去年全市二手房交易上半年比较活跃,下半年成交量下降明显。市住房保障和房地产管理服务中心负责人告诉记者,2021年我市房地产市场整体属于平稳,但二手房市场波动比较大。

去年上半年,全市二手房成交量呈上涨趋势。据衢州透明售房网数据统计,从2021年全年来看,二手房市场数据峰值出现在四月份,总成交量(含非住宅类)超2000套。随后受国家收紧房地

地产金融政策、房地产税试点政策及个别房地产企业负面舆情的影响,在6月份之后市场预期下降,呈现出逐渐下行趋势,二手房市场下滑尤为明显。到10月份更是来到了全年的低谷期,其中市区二手住房成交仅217套,为近9年来的最低值。

从数据上看,去年11月和12月,住宅成交数据有所回暖,逐渐出现成交量回升。

### 买房者卖房者均在纠结

纵观去年的房地产市场,在一系列房地产新政出台后,卖房的买房的都有些纠结,许多原本想出手的市民变成了观望,甚至还有很多人开始关心起房价是否会真的下降。某知名房地产交易平台曾于去年国庆假期后发起了一场名为“衢州人,2021年你还会买房吗”的问卷调查,在参与调查的759位市民中,有55%的人选择不买。

多位参与调查的市民认为,2021年不适合买房。一方面,受房地产调控政策密集出台的影响,全国各大城市房地产普遍降温;另一方面,金融、土地等机制的改变也凸显出此次调控是在“真管、真调”。2021年以来,衢州严查经营贷流入楼市,同时多家银行多次上调房贷利率,使得购房贷款成本上升了不少。以某商业银行首套房纯商业贷款100万元、等额本息30年还贷为例,年初按照5.8%的房贷利率,购房者的还款总额为211.23万元,其中利息为111.23万元,月供约5868元;房贷利率上调到6.2%之后,购房者的还款总额达到220.49万元,总利息120.49万元,月供上升至6125元,相当于总利息多出了9.26万元,每个月要多还约257元。不过,从上月开始多家银行的房贷利率又有所松动。记者了解到,从上月9日开始,我市多家银行开始调整房贷利率,直到今年1月7日,我市首套房贷利率为5.7%(LPR+105BP),二套房贷利率为5.8%(LPR+115BP),与2021年11月相比均下调了30BP。

手头有房子待出售的人,心里对房价仍有所期待。毕竟过去几年,衢州房价节节升高,买房升值的观念在许多普通人心里也是根深蒂固。据相关权威机构统计,浙江省在过去的几年里,部分家庭的房产增值收入占到了整个家庭财产增值的90%以上。但随着中央“房住不炒”的战略升级和不断落到实处以及地方楼市调控政策的出台,职业“炒房客”及手里有多套房的市民心里开始忐忑,马上抛出,要么价格不达预期,要么有价无市;继续持有,则可能成“烫手山芋”,楼市似乎进入了“相持阶段”,成交略显冷清。

一位著名经济学家认为,房地产作为支柱产业的地位目前不会变,政府努力满足群众的合理住房需求、遏制投机炒房的政策也不会变。因此,2022年的衢州房地产市场,一定会步履而行远。

### 对新年房地产市场有所期待

针对去年房地产业发展形势,迈进新年以来“稳”字成了市场基调。因此,我们对2022年的房地产市场有所期待。

首先是新建商品住房价格稳定。预期和房价是信心的压舱石,政府最新的举措,目的便是稳房价、稳地价、稳预期。目前,政府相关部门正进一步落实好房地产市场长效机制,坚持和完善商品住房销售价格会商机制,防范房价大幅波动的风险。

其次是房地产市场监管更加规范和完善。记者了解到,我市已进一步完善房地产开发项目联合监管服务工作机制,从源头上有效防范化解房地产开发的矛盾纠纷。持续整治房地产市场乱象,完善多部门联合工作机制,严厉查处违法违规行为。

房地产市场监测进一步加强,合理运用政策工具箱,根据市场运行情况适时调整或出台有针对性的调控政策,实现调控的动态化和精准化。

# 车子维修后发动机缸体破裂 “娘家人”帮忙协调圆满解决

记者 郑理致

## 房汽维权

“汽车维修行业协会真的是我们的‘娘家人’。”1月17日,市区一车主致电本报“房汽维权”专栏记者,说起了一件“娘家人”帮他维权的事。

2021年8月7日,车主像往常一样准备开车出门办事,不料发动机居然“罢工”了。他马上联系了维修厂,讲述了故障的大概情况。维修厂马上派出两位维修师傅到现场查看。经过检查,维修师傅初步判断车子故障出在发动机喷油系统,让他把车子弄到维修厂维修。当天晚上,车主接

到维修厂电话,说车子已经修好。因为车主当天要用车,于是晚上10点左右到维修厂把车子提出来,并准备开到金华去。开了大约98公里时,车子发动机突然发出异响,然后动力逐渐消失。车主连忙把车子靠边停下,维修师傅检查后,发现车子发动机缸体破裂,现场无法处理,车子被拖回到了服务站。车主很是郁闷,车子刚修好就出了这么大的毛病,于是他要求维修站给做个故障鉴定,然后他对先前的那家维修厂进行了投诉。

衢州汽车维修行业协会接到投诉后,马上组织技术专家对车子进行了仔细检查。发现发动机第四缸连杆断裂,缸体、活塞严重破

损,缸盖变形。协会技术专家从连杆的断裂面情况判定,连杆属于一次性断裂,不存在疲劳断裂可能。协会技术专家分析故障原因有4个:一是缸内进水、进机油;二是喷油过多;三是润滑不良;四是材料本身有问题。技术专家进而作了进一步深入检查,结合现场情况,他们排除了第一、第三以及第四点原因,认定造成该车连杆断裂的主要原因就是喷油过多,而造成这种情况,责任在维修厂。协会的调查结论得到了维修厂和车主双方认可。经过沟通协商,维修厂同意为车主更换原厂发动机裸机总成,并按照国际给予质量三包。裸机价格以及工时费共计31880元,车主承担2000元,其

维权热线: 18657009727

## 新车试驾

# 溜背式运动造型

## 6个安全气囊

### 试驾“奔腾B70”2021款 1.5T自动驭享型

通讯员 姜家豪 文/摄

“奔腾B70”作为奔腾家族的中型轿车,基于无限方程FMA架构打造,采用奔腾全新设计语言“光影哲学之性感曲面”,整体造型风格年轻、时尚。售价区间为9.99万元至13.99万元,是衢州一汽奔腾4S店的热销车型。

1月14日,笔者来到浙西汽车城浙江昊天一汽奔腾4S店,试驾了“奔腾B70”2021款1.5T自动驭享型。

### 驾驶感受: 动力平顺, 平稳舒适

2021款1.5T自动驭享型搭载了1.5T发动机,最大功率169马力,峰值扭矩258牛·米,匹配7挡双离合变速箱,综合油耗6.4L/100km。开这款车的时候,给人的第一印象就是油门踏板调教比较灵敏,动力输出平顺,加速也十分线性,几乎感受不到涡轮的介入,属于容易上手好开的一款轿车。积极的动力调教,让发动机在1300rpm时便可达到峰值扭矩,拥有非常不错低扭表现。加速过程中,起初会有一些迟滞的现象出现,当涡轮介入后,只要稍微给点油门,就会带来明显的动力提速感。7挡双离合变速箱在车辆加速时,变速箱换挡过程并不是很快,这一

点驾驶者需要适应一下。但好在变速箱的平顺性让人满意,即使在城市中走走停停也不会有过多的顿挫感,加速超车都表现得游刃有余。

试驾者转向调教较轻盈,方向盘指向精准,几乎没有虚位,即使女性开车也非常容易掌控。“奔腾B70”采用了“前麦弗逊+后多连杆式”独立悬挂结构,底盘调教紧致不散,整体感觉舒适。过减速带或一些沟坎时,它的过滤比较清晰,能够保证车内拥有一个较小的震动幅度。另外,出色的底盘稳定性,让这款车即使在高速行驶情况下转向时,车辆也不会发生较大侧倾,整体抑制得不错。

### 外观内饰: 运动外观, 时尚内饰

“奔腾B70”前格栅雨滴样式的造型,与竖造型的车标相得益彰,而整体六边形中网和大灯的组合也是时下流行的融合式设计。侧面来看,最吸引人的是溜背式造型,并采用掀背式尾门设计,大大提升了后备箱容量且运动感十足。内饰方面,“奔腾B70”内饰造型走时尚路线,配有12.3英寸的中控彩色屏幕,显示分辨率及菜单滑动响应速度都在这个级别应有的水平,比较顺滑。

“奔腾B70”全系车型配有胎压监测功能,2021款1.5T自动驭享型拥有6个安全气囊和主动刹车,以及车道偏离预警等功能装置,因此其安全方面比较可靠;另外,拥有标配的无钥匙启动、皮质方向盘、全液晶仪表、LED大灯等装置,高配车型的“奔腾B70”内饰造型走时尚路线,配有12.3英寸的中控彩色屏幕,显示分辨率及菜单滑动响应速度都在这个级别应有的水平,比较顺滑。

### 点评

“奔腾B70”2021款,外观年轻、运动的设计,彻底颠覆老款B70的形象。“奔腾B70”在安全、乘坐空间和智能方面也进行了升级改进。操控方面,不仅表现灵活、平顺、稳定性高,而且动力充沛,驾驶起来容易上手,作为家庭用车是个不错的选择。



外观时尚



坐在汽车后备厢沐浴阳光



内饰科技感强