

# 瞄准品质升级趋势 释放住房消费潜力

周小鹏

茂名日报社全媒体日前报道,以“万象启新、宜居茂名”为主题的2024年茂名新春线上房博会正式启动。市政府相关领导致辞时要求房地产业要以提升人民生活品质为指引,加快转型升级,创新开发模式,激发内生动力,由住房生产者向高品质、高品位生活创造者和供应者转变,走打造精品的高质量发展道路。

房地产业一头连着政府加快发展的计划,一头牵着市民安居乐业的梦想。房地产业是国家的支柱产业,在茂名经济社会发展中具有重要地位,是我市石化、农业、房地产建筑业产值超千亿元三大产业之一,每年贡献增加值占茂名经济总量14%,投资额在全市固定资产投资中约占25%,房地产业建筑业每年缴纳税收110多亿元,占全市纳税总额的3成多,在茂名纳税百强中,房地产企业有27家,对推动茂名房地产业稳定健康与高质量发展,做大茂名经济总量,增加地方财政收入、加快城市建设和改善人居环境、提升生活品质,都具有举足轻重的作用。尽管近年来房地产业遇到许多困难与挑战,在市

委市政府坚定不移支持房地产业健康发展的政策取向引领下,政府相关部门和金融监管机构出台了促进房地产市场健康稳定发展十项措施,从提高公积金贷款额度、实施“认房不认贷”,到降低首付比例和房贷利率、落实“保交楼”措施等,使茂名房地产市场保持了基本盘的稳定。截至2023年11月底,全市房地产业完成投资227.8亿元、商品房销售面积324.14万平方米、商品房销售额217.92亿元,房价与销售基本企稳,但复苏基础仍然不牢固。随着国家鼓励住房消费、稳市场惠民生的措施落实到位,我市房地产市场回暖趋势会更加明显。因此,在市场回稳、酝酿回升的节点上,需要加大宣传力

度,传递国家及地方政府惠民政策,改善优化购房消费服务,营造支持购房氛围,激发市民购房置业热忱,让市民分享城市发展成果。人民群众对美好生活的向往,是我们的奋斗目标。人是住房需求的核心主体,人口发展演变与空间分布对住房市场有着深刻影响。随着经济社会发展和人民生活水平提高,人们对住房的需求不断升级,房

地产业正通过深度调整,进入高质量发展阶段。据第七次人口普查数据,茂名是广东地级市中的人口大市,户籍人口820多万,常住人口为620多万,人口结构中60岁以下占83.12%,平均受教育年限达9.48年,人口红利明显。据市统计局数据,目前我市城镇人均住房面积43.7平方米,低于粤西平均的48平方米,住房结构、楼龄、电梯配套等也处于较低水平。因此,人口增长和对住房改善的需求,赋予茂名房地产业持续发展动能,关键在于房地产业要适应人口和家庭结构变化的新趋势,更好满足宜居乐居的新需求。当前,茂名房地产消费潜力主要来自五方面:一是城市定位的支持。最近,省政府公布广东省都市圈发展规划,湛江都市圈被列为广东五大都市圈之一,将培育成国家重大战略联动融合发展示范区、国家西部陆海新通道的门户枢纽,现代化沿海经济带西翼增长极,给茂名带来扩大城市体量、提升城市能级的机遇,也给房地产业发展创造新的空间。二是重大产业的推动。城市发展的动力来自产业,目前我市实施产业强市战略,做大做强五大平

台,加速发展六大优势产业,投资400亿元的烷烃资源综合利用项目首期工程已经试生产,投资300亿元的茂名石化炼油转型升级及乙烯提质改造项目已经开工建设,这两个项目都辐射拉动一大批后加工企业,年增加产值一亿元以上。项目和发展带来人流,对优质住房的需求必然增长。三是城镇化加快的拉动。目前我市城镇化率只有43%,离全国60%、广东省70%还有很大差距。按省政府要求,茂名市2025年常住人口城镇化率要达到57%,将推动城镇建设和房地产业发展。四是回乡置业带来的需求。我市有200多万人在珠三角创业就业,大部分外出人员选择回乡置业。目前在城区和县城商品房销售中,回乡置业者约占2到3成。这种状况在一个相当长时期不会改变,这是茂名房地产业重要支撑之一。五是两大利好的推动。广东西部大动脉广湛高铁将于2025年底建成投用,十七届省运会将于2026年在我市举行,将拉动高铁新城站城一体化和共青河片区建设,成为城市建设和房地产业发展新支点。因此,判断茂名房地产业发展有需求有支撑,是实

实在在依据的。我们要认清茂名前景,坚守茂名发展,深耕茂名市场,在开掘和释放住房潜力上展示更大作为。

瞄准品质升级趋势,释放住房消费潜力,对房地产业提出更高要求。当前,房地产市场从总体供应不足转化为结构性失衡,对住房的需求从“住得下”向“住得好”转变。从讲究居住空间的均衡性、多功能性,再到注重与自然、外界的融合空间,人们对住房已从简单的居住需求转向高品质多元化需求。“好房子、好小区、好社区、好城市”成为实现人们对美好生活向往的题中之义。从原来的比拼规模到现在的比拼交付力、品质力,房地产业的未来在于质量、科技和服务。为此,我们要坚持规划先行,做足空间优化功夫,用绣花功夫和工匠精神精雕细琢,做出精品。以为民众提供高品质居住环境和高品质生活方式的住房为引领,准确把握消费群体的变化与需求,注重对资源利用的优化组合和与市容市貌的协调融合相得益彰,争取政府相关部门支持,优化住宅阳台、飘窗和公共空间设置,让健康环保元素更多融入建筑与住

区,以多元丰富的居住功能提升居民生活品质。随着人们对宜居要求的多样化追求和房地产业提质升级,对品种优化成为房地产供给侧结构性改革的关键。要从实施定制化入手,摸清住房消费者的喜好与愿望,采用差异化开发方式,以民众需求为导向选择与优化品种,才能拓开高质量发展的更大空间。同时,要充分利用山水地貌营造和谐宜居环境,通过优化规划、节能减碳、回收雨水、有效利用太阳能等多种途径,提高资源利用率和住区智能化水平,使住房和住区成为一个有机的生态体。住区不仅是人们栖息的居所,更是相互交流的园地,应当从开发伊始,对文化注入同步构思与推进,聚合开发企业、文化部门和社会组织等力量,从文化设施的配套与引入,到住区文化氛围的营造,都要精心策划有序实施,充分结合本土人、地、脉、史,将优秀传统文化与现代文明相融合,加上丰富多彩的文体活动,促进社区文化的形成,使住区成为居民的共同精神家园。

(作者系茂名市房地产业协会会长)

## 友议堂

### 注意寒假交通安全

雁鸺(信宜)

据茂名日报社全媒体报道,寒假即将来临,为了进一步增强学生的道路交通安全意识和文明意识,预防和减少道路交通事故的发生,电白公安分局交警大队联合电白区教育局等单位,开展了一场主题为“备战春运·戴盔行动”的交通安全宣传教育活动。此

举值得点赞。寒假是学生期待的快乐时光,他们或与家人一起出游,或拜访亲友,享受途中的乐趣。然而,无论长途还是短途出行,无论是出门逛街还是上学放学,都离不开道路交通安全。电白相

关职能部门通过播放视频、分析案例等形式,为学生们讲解了交通安全知识。他们还充分发挥“警校家”联动模式,通过“小手拉大手”的方式,将交通安全知识传递给每一个家庭,让大家牢记文明骑车、文明乘车、文明行走等行为规范,不乘坐超员、超载和存在安全隐患的车辆,不边走路边看手机,日常出行远离大型

车辆等,以预防交通事故的发生。道路交通安全需要我们时刻警惕。只有遵守交通法规、养成良好的交通行为习惯,共同维护良好的道路交通环境,我们每个人才能成为文明交通的践行者和受益者。让我们共同为交通安全而努力!

### 筑起沉香防盗的警群网

郑显国(市区)

近期,电白区观珠镇的一些奇楠沉香树遭到盗窃,部分即将收获的沉香树在一夜之间消失,给种植户带来经济损失。

以往,盗伐奇楠沉香的都是“经验丰富”的贼,他们使用特制工具在树干上划出小洞,只有当确认树已经结香后才会进行盗伐。然而,最近出现了一批“新”盗贼,

他们缺乏鉴别经验,采用了简单粗暴的方式——直接将树锯断,如果断口没有发现香油,就会弃之离开。许多奇楠树因为打眼时间未到而未结香,却不幸被错误地砍伐并丢弃,这使得香农们感到悲愤。

有关部门目前正在努力工作破案,但窃贼的反侦查能力很强,没有留下

明显线索。此外,香农们的防护工作也存在不足,有的甚至不清楚自己的树是什么时候被盗的。考虑到春节即将来临,为防止盗贼更加猖獗,笔者认为必须建立群防群治的警群网络。首先,要求各户香农加强防护力度,安排人员巡逻守护。其次,在各交通路口设置监控设备,以便

及时发现和追踪盗贼。此外,在奇楠沉香各收购点建立售方实名登记机制,确保来源可追溯。最后,建立举报制度,对举报有功人员进行奖励。

通过这些措施,可以凝聚警群力量,加强群防群治。相信在大家的共同努力下,沉香之乡定能迎来生产经营的新局面。

## 画里话外 自动续费

图/文 朱慧卿 杜燕盛



据央广网报道,近日,“关闭自动续费仍被扣费”的话题成为了热搜焦点。为了增加吸引力,许多网络服务提供商在付费会员制中提供了“自动续费”选项。新用户可以享受价格优惠甚至首月免费,之后每个月的会员费将直接从关联的银行卡或支付平台扣除,且通常以免密支付的方式进行自动扣费。然而,不少消费者发现,想要关闭这些APP的自动续费并不容易。有些消费者甚至遇到了关闭续费功能后仍被持续

扣费的问题。自动续费涉及服务提供商、应用商店及支付平台等多个环节,各环节的取消通道不畅、扣费期限不统一,是导致问题出现的原因之一。但从根本上来说,还是服务商没有足够重视消费者的体验。服务商需要进一步提升自身的品质,主动疏通取消续费的渠道,而不能依靠人为增加取消续费的难度来留住顾客。只有这样,服务商才能赢得更多消费者的信任和支持。

关爱未成年人 公益广告

播种孩子灿烂的明天 关注每颗心灵的成长

爱我茂名 茂名市文明办 宣