

# 谁是最好“宜居小区”，让市民评说

## 本报从即日起至3月15日，在中心城区开展“谁是最好‘宜居小区’，让市民评说”活动



**信阳消息(记者张晗)**随着经济的快速发展和人民生活水平的日益提高，人们对住房的要求已经不再是单纯的满足于住得宽敞、交通便利，而是更加关注宜居环境。为了让广大市民了解什么是“宜居小区”、“宜居小区”究竟有哪些具体标准？谁是最好“宜居小区”？本报从即日起至3月15日，在中心城区开展“谁是最好‘宜居小区’，让市民评说”活动，旨在通过此次活动，让广大市民真正了解“宜居小区”的内涵。

自从有了宜居城市概念后，住宅小区也开始有了宜居的观念。那么什么是宜居小区？有关专家给宜居小区下过一个罗列式定义：它是关于小区舒适、安全、经济和关爱的质量表述，表现为居民对他们小区的社会和环境质量的感受，包括几个方面——安全和健康，包括交通安全、人身安全和公共健康；环境条件——包括清洁、安静、空气清新和水流清澈；社会交往质量——包括邻里和谐、公平交流、相互尊重、小区特性和对小区的自豪感；享受休闲娱乐良好的居住环境是每个人生活

的基本条件和事业发展的基础。归根结底，宜居小区最核心的还应该是“人”，是让居住在其中的人能够乐在其中，让住户产生归属感、认同感、安全感的家园。宜居要以人的社会需求为目标，考虑“生老病死”“衣食住行”等生活方面的各个因素，兼顾住房品质、公共设施等硬环境和家庭氛围、邻里质量、人际关系等软环境的建设。打造适宜人居住的、和谐的现代化小区需要公众的参与、物业的努力和政府的扶助。

谁是最好宜居小区，消费者最有发言权。为此，本报将组织有关专家，及普通消费者一起，分别走访市区居民小区，并通过专家及市民评议，最后，在本报公布前六名最宜居小区。

**楼市工作室**  
 负责人:张晗  
 电话:13569703206  
 E-mail:xyrb3206@126.com

## 商品房销售降温 土地价格却攀升 开发商拿地为何仍热情高涨

新年伊始，很多城市商品房销售有所降温，然而，土地价格却持续攀升，开发商拿地热情有增无减，多地出现“地王”。地价高企，未来房价下跌似乎变得渺茫。专家指出，高地价背后的主要推手是土地财政，从中长期看，要从改革财税制度来解决。

### “面粉贵过面包”

2014年开始，多地商品房销售量相应下降。据有关统计，1月上旬，北京区域新增出售房源挂牌量比上月同期降低了12%。不仅一线城市，其他部分城市楼市销售也有减缓。有信息显示，2014年的前12天中，全国主要的54个重点城市新房销售下降，相比2013年12月初环比下降20%。

销售虽有点冷，但地产商拿地的热情丝毫未减，不断拍出地价新高，出现了“面粉贵过面包”现象。1月20日，北京市土地整理储备中心宣布，其门头沟新城MC16-073地块经公开招标，最终由3家公司联合体以58.66亿元获得，北京历史上新的总价“地王”由此产生，溢价率近50%。最近，上海锦绣投资以490%的溢价率，1.5万元/平方米的楼板价，令自贸区概念下的上海临港新城土地市场价格猛涨。1月9日，合肥市在马年首拍中，拍出了2370万/亩的地王价格。

统计显示，1月份，京沪杭三土地出让金收入超过千亿元，仅北京一地，土地出让金收入就超过了去年同期的7倍。有业内人士预计，部分地区地价年内将翻倍。

显然，高地价意味着将进一步推高房价，人们期盼已久的房价下跌又要化为泡影了。中原地产市场研究部总监张大伟分析指出，如果全国主要城市出现的地王要达到正常的赢利，市场售价需要在一年内再涨50%，否则地王入市的风险将非常大。

### 土地财政是推手

最近商品房销售降温有节假日原因，还有一部分人在观望房价未来走势。“长期高企的房价让普通百姓没有能力购买，这部分刚需被挤出市场也是销售下降的一个原因。”中国国际经济交流中心战略研究部副研究员张荣楠在接受记者采访时指出。

地价走高并非新近之事。国土资源部近日发布的数据

显示，2013年中国105个主要监测城市地价总体水平持续上涨。全国土地出让收入总金额达4.1万亿元，刷新了2011年土地出让金收入3.15万亿元的历史高位。

地价持续攀升有多方面原因。业内人士分析，一、二线城市尤其是一线城市短期内土地供应总量仍然偏少，市场供求关系仍较为紧张。因一、二线城市具有比较好的市场成长空间，有实力的房企则不遗余力拿地。

固然开发商不惜高价拿地炒高了地价，但高地价的根源还在于土地财政。众所周知，土地出让金在地方财政收入中占比很高，土地财政成为高房价一个重要推手。有统计显示，10年前地价在整个房价中大概只占20%，近年则上升到60%甚至更高。

近来推高地价还有一个特别的因素，张荣楠说，很多地方债务偿还期限逼近，政府偿债压力大，卖地能获得很大一笔收入以缓解债务压力。还有些地方经济下行压力大，财政收入从实体经济获取的份额不多，只有卖地了。

### 改变依赖土地收入模式

要让房子降价，重要的一条是把土地价格降下来。可在短期内解决这一问题并非易事。“从中长期看，要通过财税制度改革来解决，但短期内很难改变现状。”张荣楠说。

张荣楠认为，房地产问题是中国经济结构长期失衡的结果，长年积累的矛盾积重难返，短时间内靠一两政策解决，就又回到行政主导市场的老路上了。而用市场的办法解决，则需要较长时间。2014年房产税有可能再提上议事日程，但开始时主要在面上推广，房产税占地方财政收入比例不会高，所以，短期内卖地还是地方财政的重要收入。

要改变地方政府对土地出让金的依赖，财政部财政科学研究所副所长刘尚希认为，关键是完善地方税体系。他说，营改增之后就面临着需要调整地方税的配置。合并一些地方零碎的小税种，把现在属于中央的有些税种配置为地方税。

中国东方证券首席经济学家邵宇建议，开征房产税，包括房产税和遗产税，让地方政府主要的财力来源支柱由房产税构成(50%以上)；把过去直接依赖土地出让收入的模式转变为由市场化土地流转的监督管理和配套支持。

(据《人民日报》)

## 宜居小区基本标准

专家认为，适合于人类居住的宜居小区要以人为本，体现舒适、健康、安全、环保、人文的原则。重点表现在以下十项内容：

1.区域地段：站在宜居的角度看，好地段并不等同于公认的黄金地段，也未必就是中心城区或繁华路段。它不仅与环境、交通、配套有着千丝万缕的联系，更与我们日常的生活、工作和社交密切相关。

2.交通：交通对于宜居小区很重要。近年，城市交通干线的普遍贯通，将景色宜人的城郊社区与城市的繁华喧嚣连成一线，激活了城市周边板块，使得不少楼盘升值很快，并更加适宜居住。专家指出，距离主干道以150米-300米为宜，既有利于出行，又避免了噪声的干扰。

3.生活配套：人类文明的进步使我们的生活层次逐步提高，老百姓的生活也不再满足于过去的柴、米、油、盐。他们有家门口就能够欣赏到文化演出的愿望，有参与多种体育健身的热情，金融理财、电视通信网路更是现代人“过日子”不可或缺的要素。

4.社区规划：相对总体性和战略性很强的城市规划，小区规划则更多关注居民的生活环境和生活质量。作为开发者，做好社区规划，整合好园林、会所、商业和教育等要素，不仅是一个技术问题，更是一种责任。

5.户型：真正的好户型是那种从住户的实际生活出发，将舒适与实用把握得恰到好处的住房。户型的好坏不在面积的大小，有些大户型由于设计不合理，造成局部有浪费空间的现象，反而降低居住品质。

6.园林景观：“宜居”时代的园林景观首先是适宜居住的，评判元素不外乎绿化率、树化率、水系、细节小品、道路、建筑物、尺度、环保、经济、风格个性以及中国文化传统等。只有使诸多评判元素和谐共存，让疲劳和压力在不知不觉中获得疏解，“小桥、流水、人家”的组合才能达到“宜居”的完美境界。

7.物业管理：物业管理包括社区的治安、绿化、保洁、家政、房屋及机电设备维修保养等方面方方面面的事情，涉及社区生活的各个层面、各个角落，影响可谓无处不在。

8.科技应用：不知从哪一天开始，中水、太阳能、保温、隔热、新风、低辐射玻璃等一系列专业名词不经意间走进了我们的生活。如今，精明的买房人在购买房子或做内装饰装修的时候，也大多会向售楼人员和装修师傅问一问环保、节能、安全等方面的事情。安全设施、智能系统、噪声处理、垃圾回收利用……一系列的琐碎事情，几乎没有哪一点不和我们居住的舒适度、可持续性联系起来。

9.人文氛围：人文氛围乃是社区生活真正的底色，但是和谐的人文环境不是说有就有的，需要优秀的物业公司以及全体业主共同努力，营造一种和睦的邻里关系，使小区有良好的生活氛围，让人们居住其中感觉心情非常愉快、生活非常美好。

10.建筑外观：在居住的审美对象中，建筑外观无疑是最核心的部分之一。社区建筑的材质、色彩搭配、形状、风格个性，甚至天际线等种种因素都是影响建筑外观的因素。(综合)