

# 达州人成都购房深度揭秘

- 仅2011年,达州人就买走18000多套房子,除成都本地外,仅次于内江
- 买房三类人群:求学就业养老,投资赚钱,盲目跟风

□本报记者 李道全

2011年以来,随着国内房地产调控政策的出台,全国房地产业不可避免地出现了新的拐点,但这丝毫没有阻挡达州人到成都购房的热情。数据显示,仅2011年,达州人在成都买走18000多套房子,除成都本地外,成为全省市州中仅次于内江的城市。近年来这一速度虽有所放缓,但“移居成都”的达州人仍呈不断上升趋势。

导致这一现象的原因是什么?连日来,记者从多方面进行了深入调查。

## 现象:多种需求致购房热

购房成都,是刚需多还是投资性多?有哪些表现形式?在采访中记者注意到,主要有三类人群:

求学就业养老成移居首选。两年前的7月,在达城某事业单位上班的陶女士,经历了近两个月的奔波之后,终于在成都市区的2.5环位置,买下了一套100余平方米的二手房。“100万元,心痛呢!”话虽这么说,但从陶女士一脸喜色还是能看出,这房买得值!“怎么办嘛,儿子要到那边读书,需要人照顾,总不能老租房住吧?”她说。

而李先生当初购房则是为了去成都养老。成都城市大,各种硬件设施完善,气候宜人,而且周边风景名胜区众多。前些年李先生从达州市某单位退休后,手有余钱的他毫不心痛在成都买了一套房子,装修后老两口乐颠颠搬去了成都,平时到周边风景名胜区转转,偶尔回达州和儿女孙辈团聚。后来,孙子考进成都一所著名中学,老两口又担负起双休日照顾孙子学习生活的任务,日子过得充实而从容。

投资性购房搅动移居热。买房、投资,在2005至2011年期间,几乎成为一大热词汇。“随着近年来城镇化建设步伐的加快,大量的拆迁安置及房屋改造建设,也为众多城区居民提供了强大的移居动力。”一位不愿意透露姓名的业界人士分析认为,一方面,那个时候投资产品还不是很多,形式也较为单一;另一方面,房价飙涨正处于不断上升期,投资房产其利可观。这自然成为达州人到成都购房的一大诱因。

高先生就是其中一个典型代表。“早期的时候成都房价三四千元,而达州也是近千元,相对来说,成都房价的升值要快得多。”谈及到成都购房的原因时他说,尽管那时自己也没多少存款,但按揭是不成问题的;而另一个重要原因就是考虑到还在读小学的儿子到时也可以到成都就读。因为外地人到成都读书得有户口或购房得满一年。退一万步来说,就算小孩不到成都上学,投资也是不错的选择。最终,他花50余万元按揭了一套100多平方米的房子。

盲目性购房带动人口移居。“到成都买房这一群体中,乡镇及村干部占一部分。”在我市长期从事房地产市场分析的黎先生说,一方面,随着近年来房产市场迅速发展,一些乡镇房价不断走高,各县城房价不断攀升,在剩余资本的作用下,这部分人的选择大多是买房,所以一些人选择到成都置办房产。另一方面,就是跟风。一些人看到别人在达州或成都买房,不管自己眼下用不用得着,一来考虑到以后可以自住,二来考虑到可以出租,还可以用作投资,买房成为他们的不二选择。



## 原因:多因素带动自然迁移

“除了时下城市人口自然迁移这个大趋势外,人居环境、经济发展、交通条件也是影响达州人前往成都购房置业的重要因素。”市建设局房地产业科一负责人告诉记者。

### 置业成都手头有钱

据华西城市与房产研究院联合成都透明房产网推出的《二线城市购房力调查报告》显示,四川二线城市购房者买走了成都一半左右房源,其中又以内江、达州、攀枝花、宜宾等十大城市为主。2011年,达州人就在成都买走18000多套房子,成为了四川二线城市中仅次于内江,在成都购房排名第二的城市,占2011年四川二线城市在成都购房总套数的18.4%。

“只要有相关媒介组织开发商到达州巡展,主办单位几乎不用动员,开发商们就十分踊跃地报名参展。毕竟越来越多的达州人有意置业成都,这是开发商们最为看重的。”曾有多次组织赴成都看房团经验的黎先生介绍,究其原因,主要是达州经济近年来呈快速发展势头。

市统计局发布的数据显示:2011年达州GDP首次突破千亿元大关,达到1011.8亿元以来,2012、2013两年均保持平稳较快增长。其中,2012年全市实现地区生产总值1135.46亿元,同比增长13.6%;2013年,全年实现地区生产总值1245.4亿元,增长10.2%,经济总量居全省第六位,人均GDP排名16位。而在“2005最新全国地级以上城市人均GDP排名”中,达州市排名则为207位,在“2013年中国城市GDP排名”中,跻身至146位,同比提升了61位。

### 交通条件快速改善

“在达渝高速还未开通前,坐火车到成都要六七个小时,而近年来,达州至成都不仅开通了大巴、民运航线,动车的开行更是为达州人前往成都发展、旅游、定居提供了更多便利条件。”谈及长期往返于达州至成都的感受,陶女士表示现在动车开行后方便多了,只需两个多小时,且可以网上订票,随到随取。

记者从达州车务段获悉,2014年国庆节长假运输自9月28日起至10月7日止,达州火车站共发送旅客40.9万人,同比增加1万人,增长2%,高峰日为10月1日,全段共发送旅客5.4万人;其中,达州站发送旅客30万人,同比增长6%。成都方向旅客为14.5万人,重庆方向为7.5万人,北上广方向为8万人左右。

从该数据可以看出,前往成都方向旅客占绝大部分。“虽然无法判定前往成都的旅客是否都买了房,但可以肯定的是,随着近年来交通的快速发展及动车

的开行,为前往成都的达州人带来极大方便。”黎先生分析认为。

### 投资需求成购房诱因

据2011年《二线城市购房力调查报告》显示,达州市民在成都买房,几乎一半的购房者选择了4000元-5000元/平方米,以及5000元-6000元/平方米两个区间的房源,分别占有达州人在成都购房的24%和23.5%。其次是6000元-8000元/平方米的价格,总共占了26.4%。另外,达州购房者在成都购房的首选区域当然还是主城区,占了达州购房者的33.8%;其次是温江,占了14.8%;第三则是龙泉驿区,占有达州购房者的14.1%。

同期相比,达州的房价则呈不断攀升之势,其间差距越来越小。据《2011年达州房地产业年度分析报告》显示,2011年全年,通川区商品房成交均价4745.91元/平方米,达川区商品房成交均价4050.17元/平方米。近年来,达州的房价虽与成都拉开了较大差距,但仍基本保持稳定。据达州房地产指数研究中心数据监测,今年11月份,我市新建商品住宅共成交1639套,成交金额7.05亿元、成交面积14.85万平方米,成交均价4753.95元/平方米。

就成都与我市个别楼盘而言,价差也在不断缩小。如今年11月,成都某楼盘年末就特惠推出四房一口价7999元/平方米,而我市一些较好位置的楼盘定价也已达6000多元/平方米。

### 人居环境是房市推手

成都城市硬件软件完善,人居环境较好,为了生活得更好,于是移居成都成了一些人的更好选择,特别是达州一些退休的公职人员,前些年热衷到成都买房居家养老,同时照顾孙辈上学。

“一些人手中有了钱后,向往大城市的生活,这是一个很普遍的社会现象。”黎先生分析认为,因为其城市环境、社会服务、医疗条件、教育就业等,都要好过中小城市,移居成都也就不足为怪了。

在此情形下,众开发商更是打出了人居特色的旗帜,吸引众购房族前往。如位于温江的某楼盘,在广告宣传语中声称:一开盘就是准现房,18层保证了舒适度,紧邻地铁4号线等。天府新区一楼盘则标出,毗邻8500亩亚洲最大湿地公园,并打造成成都首个“超级商业公园”。当地一些置业公司还联合各开发商,外地不同媒介不断举办购房节,以抱团采购的形式提供相应优惠。



# 宣汉老农深山养孔雀

华冠高挺,修颈昂扬,雄孔雀宛如顾盼自雄的君王;美目流盼,步履轻盈,雌孔雀恰似美丽典雅的公主……这不是动物园里的场景,而是宣汉县大成镇锁辖村一家孔雀养殖场内的一幕。

张崇耀 □本报记者 徐冬 蒲建国 摄影报道



休息

“孔雀主要分为绿、蓝两种。绿孔雀属于国家一级保护动物,禁止人工饲养、销售。我养的是蓝孔雀,是国家林业部门推广的特种养殖项目。”一见面,61岁的养殖场场主张崇孝便向记者解释道。

丝网罩住的禽舍里,孔雀们有的蹲在树架上休憩,有的悠闲地散步,有的埋头觅食,羽毛光彩夺目,尾羽抖动沙沙作响。“雄孔雀有直立的枕冠,羽色华丽,尾上覆羽特别长,超过尾羽;雌孔雀的羽色为灰褐色,而且没有尾屏。”张崇孝正说着的时候,禽舍里的一只雌孔雀突然发出拖腔很长的“哇——哇”声,好象在“抗议”：“谁说我们‘女人’不漂亮?”

围观的人越来越多,禽舍里的孔雀一个个“臭美”起来,它们左右摇摆,做出各种优美的舞姿。见此情景,张崇孝急忙打开音乐,和着乐曲的节奏和旋律,孔雀们舞得更为欢快。

“嘘——”人群中不知谁一声长啸,惊动了正翩翩起舞的孔雀。惊恐之下,貌似笨拙的孔雀像被激发了潜力,一个个在丝网内飞腾起来。“小心,快躲开!”张崇孝大声提醒道。一只雄孔雀重达十来斤,雌的也有七八斤,飞腾起来所产生的冲击力不容小觑,“能一下子把玻璃撞碎,把人的鼻子撞出血。”吃过苦头的老张心有余悸。

2012年,张崇孝的儿子张芝华在相关网页上接触到有关孔雀养殖的信息。“娃娃劝我试一试,我仔细估算了一下养殖成本,觉得可以。”据张崇孝介绍,一只孔雀平均每天只需要2两饲料,跟养一只鸡每天的饲料成本差不多;但目前蓝孔雀的市场售价为每只2000元左右,经济效益是鸡的100倍还多。说干就干,当年夏天,张崇孝就从安徽买来10只孔雀,开始进行特色养殖。

让张崇孝始料不及的是,孔雀种苗引进来刚刚养殖了半个月,由于自



进食

# 习惯决定耗电 电饭锅省电诀窍

电饭锅是家用电器中的耗电大户,若使用、保养不当,就会使耗电量大增,严重时还会缩短电饭煲使用寿命。了解一下在使用电饭煲过程中如何节电的秘诀吧。

1、做米饭时,最好将米淘净在清水中浸泡15分钟左右,然后再下锅,这样就会大大缩短煮饭的时间,且煮出的米饭特别香。

2、充分利用电热盘的余热。当电饭锅中的米饭沸腾时,可关闭电源开关8至10分钟,充分利用电热盘的余热后再通电。当电饭锅的红灯灭、黄灯亮时,表示锅中米饭已熟,这时可关闭电源开关,利用电热盘的余热保温10分钟左右。

3、电饭锅切勿当电水壶用。同

样功率的电饭锅和电水壶同样烧一暖瓶开水,用电水壶只需5-6分钟,而电饭锅则需20分钟左右。

4、避峰用电是最好的节电方法。同样功率的电饭锅,当电压低于额定值10%时,则需延长用电时间12%左右,用电高峰时最好不用或者少用。

5、保持内锅外锅清洁。电饭锅使用过久而不清洁的话,会使内锅底部与外表面汇聚一层氧化物,应把它浸在水中,用较粗糙的布擦拭,直到露出金属光泽为止。

6、内锅底与电热盘、内锅及锅盖均应保持最佳接触。若内锅变形,即内凹或外凸,均会影响内锅底的良好接触,应及时矫正才好。(网易)

7版

居家·财经

生活

周刊

编辑:王梅梅

2014年12月12日 星期五  
qzbszhk@126.com 2389342-407