



利好政策落地,改善型成交占比增加,冰雪游“出圈”效应加持 一季度二手房市场迎“小阳春”

□本报记者 刘述波

“3月份,我们用23天完成了去年同期一个月的销售业务。进入4月,成交量仍在小幅增加,二手房迎来‘小阳春’的态势已经初步呈现。”近日,大盛地产相关负责人告诉记者。来自贝壳网哈尔滨站的统计分析显示,在银行、公积金、政府补贴等一系列利好政策以及冰雪游“出圈”等因素加持下,一季度该平台哈市主城区六区二手房成交量约为11000余套,同比增涨149%。

看房客增多

改善型房源成交占比增加

“我家房子是清明小长假期间挂牌销售的,几天时间里,好几个买家联系要看房。”道里区群力家园业主张女士告诉记者,她准备出售的房屋是建筑面积147平方米的三室两卫户型,约看房的或是二孩家庭客户或是准备小房换大房的客户。

大盛地产区域经理郝景坤说,“一季度当中,二手房成交的改善型客户明显增多,百万元以上的交易量同比上涨30%;同时,追求品质的客户也明显增多,三室装修好的户型成交量同比上涨35%,这是历年没有出现过的事。”

记者在58同城、安居客、贝壳网等二

手房网站上看到,三室房源在推介描述中,都把“装修好、拎包入住、家俱齐全”等作为关键词予以强调。

贝壳网哈尔滨站负责人介绍,近年来,随着二孩家庭增加和生活水平提升,二手房市场里改善型需求明显增加,看房的客户量总数不断增加,在总成交占比中已经提高到30%左右。

“地铁畔”“小户型”

成省外客户置业关键词

借力哈尔滨冰雪游火爆“出圈”效应,一季度,部分建筑面积在40平方米至50平方米左右的小户型二手房成交量上升显著。

“买下这套房子,一方面是家人、朋友来哈游玩时居住,另一方面闲暇时还可以作为民宿出租。”日前,江苏王先生在贝壳网上,通过远程操作方式买下一套毗邻地铁口的建筑面积约40平方米的一室一厅房。

负责牵线操作的大盛地产经纪人小李告诉记者,王先生1月份和家人一起来哈旅游时,在南岗西大桥附近租住了一间民宿,沉醉于哈尔滨冰雪游的魅力,也看好城市潜力和未来发展空间,回到家后,王先生便通过网上VR看房方式,选择了一套毗邻地铁站、装修较新的房源,经与房主协商最终以45万元的价格成交。“哈

尔滨去年冬季旅游的火爆和明年即将举办的亚冬会,都会给房地产市场带来热度。没准哪天房价就会涨起来,不如早点下手。”王先生表示。

记者在采访中了解到,在哈文旅置业的省外客户,大多选择中央大街、防洪纪念塔、索菲亚教堂、红专街等景点和市场周边,以及松北、南岗、道外、香坊等城区地铁沿线附近。

市场打“以价换量”牌

助力冰城楼市回暖

“当前,无论是二手房还是新房,市场‘以价换量’特征明显。”哈市房地产业内人士介绍,过去由于房价过高,潜在需求得不到释放,在这一轮楼市调整过程中,通过二手房业主让利和房企降价促销等方式,让价格不断下行,刺激了刚性和改善性需求入场,市场成交进一步得以放大。这样持续下去,有望助力楼市进一步回暖。

从年初LPR降至3.45%到公积金提高贷款额度,再到哈市出台《关于进一步促进哈尔滨市房地产市场平稳健康发展的若干措施》,明确各类人才购房补贴、卖旧房买新房每平方米补贴100元、双职工公积金贷款提至100万元……“这一系列利好政策,使得哈市一季度二手房市场‘小



阳春’态势较为明显。”贝壳网哈尔滨站相关负责人表示,根据贝壳网数据,西安、长沙、上海、哈尔滨、合肥、武汉、深圳、杭州这几个城市的市场复苏态势较好,自春节以来复苏快且线上热度坚挺。

“哈尔滨筹备亚冬会,城市基础设施不断完善和提高;四季分明,文旅资源进一步放大;楼市利好及吸引人才政策陆续落地实施……都将对冰城楼市平稳健康发展,起到积极地推动作用。”该负责人表示。

下“绣花”功夫雕琢建筑艺术殿堂 ——记者探访中华巴洛克历史文化三期改造项目

□王德宇 宋怀志

本报记者 张旭升 文/摄

春暖之时,道外区中华巴洛克历史文化街区游人如织。几米之隔,由哈城投集团组织建设的项目三期改造也正在紧张施工中。

道外区中华巴洛克历史文化街区是百年前哈尔滨民族工商业发源地,也是全国现存规模最大的中华巴洛克建筑群,保留着原有街道和院落布局。三期改造项目南起南勋街、丰润街,北至同发头道街、友谊东路、地灵街,西起景阳街,东至南十道街、北十道街,占地面积20.41公顷,改造建筑面积约18.6万平方米。目前,对62栋历史和文物建筑已展开施工。

“慢工细活”作业 将对周边影响降到最低

14日8时,走进靖宇街,周边各个施工区域已经忙碌了起来,围挡后面传来工长与工人商量工序的交谈声、机器切割声、锤子敲击声。

第四百货商店原址大楼外,工人在脚手架上用水泥维修建筑外立面。与项目指挥部沟通后,记者进入亨达利原址大楼。大楼建筑外立面已经修缮完毕,楼内中式木制围廊已经安装到位,初步呈现出建筑原态之美。工人正分组进行暖气主管线焊接、木制花格棂条盖面打磨、庭院木制回廊及清水墙面修复、水钻打孔安装……在修旧如旧的同时,完善房屋的使用功能。

“现在大多庭院楼栋进行的就是这种慢工细活作业。”项目指挥部工作人员介绍,三期项目实行单个区域封闭施工管理,严格执行安全文明施工要求,专人看守施工现场大门,控制扬尘和噪音,把对周边居民生活的影响降到最低。

下“绣花”功夫 做到“一栋一档”“一楼一策”

“三期改造遵循‘保护与利用相结合’思路,高标准高质量打造‘中华巴洛克建筑艺术殿堂’。”哈城投集团相关负责人介绍,在项目推进中,通过“点、线、面”相结合方式,下“绣花”功夫,修复做到修旧如旧,



“让城市留下记忆,让人们记住乡景。”

溯源,创建“一栋一档”原则。技术人员按原样恢复原则,在前期勘察过程中全部留存依据。比如,利用无人机进行多视角拍摄,采集信息,为后期修缮提供文物本体及周边环境的详细影像资料;利用摄影测量技术和三维重建技术,实现文物建筑的数字化分析和建档,让每一栋楼栋院都有自己的详细数字档案,包括建筑立面造型、色彩、图案、构件等元素的档案。其中,为最大限度恢复原有色彩,技术人员采用分光测色色差仪,对外墙原有原始留存色彩分区部位测量,并记录相关数值,为后期外饰面色彩提供溯源依据。

设计,遵循“一楼一策”原则。修缮设计过程中,设计人员采用“可逆性”和“最小干预”的理念,最大限度保留建筑历史信息,保持街区完整风貌。比如,在修缮一老字号洗浴建筑过程中,发现其天花板采用红砖材料,呈现出波浪形造型。为此,项目团队重现当时工匠的工艺,最大程度复原了风貌。

施工,下“绣花”功夫。街区建筑细部

花饰多样、线条丰富,在窗四周、女儿墙及入口顶部,大量使用灰雕花饰进行装饰。灰塑样式复杂,技术人员按原有留存线条及花式,通过原工艺、原工法还原灰塑做法。原亨达利、原厚德福的基础加固为桩基础,因施工部位空间有限,机械打桩不能实现,施工人员自制螺旋水钻,人工钻孔,解决了有限空间打桩的难题。

科学严谨推进项目建设 62栋建筑已展开施工

施工单位省建工集团、哈建工集团均在现场建立了中华巴洛克三期项目信息化指挥中心,搭建建筑实体数字化平台、工地现场数字化管理平台、管理活动数字化平台,优化项目组织、统筹计划安排、严格施工管理等,有力推进了项目建设。

三期项目于3月15日复工,截至目前,62栋历史和文物建筑已展开施工。其中,12栋文物和21栋历史建筑已启动修缮施工,23栋建筑基本完成修缮;2栋文物建筑,16栋历史建筑、11栋其他建筑完成抢救性加固;已接收建筑完成文化挖掘等工作。近期正在开展历史文化建筑室内顶棚穿线,筑墙体补砌,室内强弱电管线安装,水暖、消防管线安装和门窗油漆等工作。

“我们牢记肩负的‘历史文化名城的保护者,助力建设特色文化之都’责任。”哈城投集团相关负责人表示,本着对历史负责、对城市负责的态度,力求最大程度恢复呈现中华巴洛克建筑之美。

