

楼市 深度演变在眼前

□ 殷朝刚

早春二月,两条与房地产相关的消息引起记者的关注:一是1月31日国务院第六次全体会议强调,继续严格执行并逐步完善抑制投机投资性需求的政策措施,促进房价合理回归;二是央行首次表态,今年将“满足首套房贷款需求”。这两条消息让人不难看出:调控不放松,僵局需破解,楼市的深度演变就在眼前。

买方市场渐形成

近年来,随着房地产调控一道道金牌密集出笼,昔日沸腾的楼市终于冷却下来。与去年楼市的僵持胶着相比,今年市场降温更加明显。今年春节前后我市商品房成交量不尽如人意。当然,惨淡的成交量并不意味着潜在的市场不复存在,合理的市场刚性需求购房者仍在持币观望。

随着货币政策工具的交替作用,让各家商业银行视房地产贷款为“雷区”;物业税利剑高悬,成为狙击楼市投机客的利器;迷眼的楼市价格,使合理的刚性需求也变得不知所措……在调控力度不减的情况下,销量锐减,商品住宅存量却不断增加已成不争的事实。楼市库存创新高,开发商资金链紧绷,在这种情况下,他们不得不加紧推盘,以各种促销手段“降价换量”,以期带动销售量的增长,快速回笼资金。业内人士认为,目前楼市的买方市场已逐渐形成。因为,2012年楼市开局就不理想,这会加深购房者的观望程度,开发商的信心指数也会随之降低,昔日“不愁卖”的现象目前将不会出现。

价格到位 卖房不难

严厉调控之下,购房者对房价下跌预期增强。记者在调查

中了解到,对于投资、投机性需求而言,他们是买涨不买跌,但对于普通消费性自住需求来说,只要价格回到合理价位,商品房的销售量一定会上来,低迷的僵局一定会打破。某开发企业老板透露,在刚性需求和改善性需求购房者处于观望的情形下,只要价格能调整到位,卖房不是难事。公司将调整销售策略,贯彻“快速销售”原则。至于怎样“快速销售”,她婉言拒绝透露。

怎样的房价才叫合理到位?对此,记者随机采访了部分市民,从调查情况看,如果目前城区一般地段楼市均价在4000元左右,好的地段价格相对高一点,许多市民表示能接受。

记者在采访中还了解到,目前我市的楼市,除购房者持币观望外,开发商也在相互观望,谁也不愿做“出头鸟”,都想“死守赌一把”。业内人士认为,开发商这种“死守”很不得,大家都“退一步”,既可加快资金周转,低迷的僵局也可能被打破。再则,目前的房地产市场不再是一个简单的经济问题,而正日益演变为一种社会问题和民生问题。另外,保障性安居工程是重点民生工程和发展工程,在房地产严控情形下,保障性住房在民生及经济方面的“双重效应”会得到充分显现。

不要“误伤”合理需求

房地产市场的刚性需求是一种合理需求,这种合理需求在我国的房地产市场有一定的潜力。应该说,支持居民的合理刚性需求,政策层面从未改变。但从实际情况看,银行信贷的收紧让不少合理购房需求受到了“误伤”。据了解,我市有许多刚性需求购房者在银行“排队”等贷款,但因为信贷规模,排到最后,最终还是“掉队”了。还有的购房者因为房贷利率的上浮,通过算

账,最终还是暂时放弃买房的计划。最近,国家住建部明确表示,“2012年将继续严格实施差别化住房信贷、税收政策,支持居民的合理购房需求,优先保证首次购房家庭的贷款需求。”央行也首次表态,“满足首套房贷款需求”。首套房贷政策的松绑,可能激活刚性市场。市民郭先生说,只要政策“落地”,他会考虑买房,但也要看房价是否回归合理,否则只能继续观望。

业内人士解读“2012年将继续严格实施差别化住房信贷”这一政策时认为,所谓的差别化房贷政策,就是在开发贷款方面,将加大对保障性住房的信贷支持力度,加大对高端房产开发的控制;在购房贷款方面,对第一套自主性购房给予政策性贷款优惠,而对二套房以及投机性和投资性住房给予严格控制。对此,开发商要抓住这一政策的“窗口期”,千万不能因为“死守高额利润”而“误伤”一批刚性需求者。

最近,《扬子晚报》刊发消息:安徽省芜湖市楼市新政发布4天便中途“夭折”。在此前,广东佛山市出台楼市新政,没有过夜就被紧急叫停……这说明在执行国家楼市调控政策过程中不能走样。我市一位开发商坦言,开发商要想赢得销量,除了推出市场认可的户型之外,有诚意的降价才是必由之路,否则别无他法,让消费者“受伤”,最终受伤的是开发商自己。目前,我市不少房地产企业出现“价格空间”的松动,以“奖”促销、降价换量已成“不公开的选择”。但愿这种“选择”不再遮遮掩掩,坦然走到“前台”,面对购房者。



里运河上的子婴闸

□ 邵天朗 郭地明



里运河就是早期的邗沟,北接中运河,南接江南运河,是京杭大运河介于长江和淮河之间的河段,从淮安清江浦至扬州瓜洲古渡入长江,长180公里。子婴闸在里运河东岸高邮市与宝应县交界处,在《高邮州境图》上属宝应县,为周山灌区子婴干渠进水洞,建于光绪十六年(1890年),迭梁式闸门,条石结构,是古代淮河入海的主要通道之一,也是运河古道上重要的水利工程,闸底高3.27米,设计流量为20立方米/秒。至今仍然具有引水、灌溉功能。

子婴闸因其下游子婴河而得名,子婴河古代称之为子婴沟。据清代孙应科《下河水利新编·子婴闸考》载:“开子婴沟于界首之北东北入于海。”顾祖禹在《方輿纪要》中指出:“子婴沟在高邮州北六十里至宝应县界,借官河之水东南流经州界,又东接漳河入广洋湖。”过去的“官河”就是现在的大运河,子婴沟是高邮与宝应的界河,开凿于西汉元狩年间,西起子婴闸,东过临泽镇子婴庙向东北至广洋湖入海,子婴沟名称来源于子婴庙。从子婴闸至临泽镇全长26.5公里,支流有赵家河、山阳河、胭脂沟、临泽河和竹沟等,是宝应南部高邮北部灌溉、排涝和水上交通的骨干河道。

公元1194年,黄河在阳武(今河南原阳县)决口,占据中原的金兵借黄河洪水困扰南宋,黄河之水居高临下迅速吞没淮北平原,抢去淮河入海水道,黄河开始了长达七百年的夺淮历史。由于黄河水夹带大量的泥沙淤塞淮河入海口,使入海无望的黄、淮水从里运河南下入江,里运河以西诸小湖不断扩大形成高、宝湖,直接威胁地势低洼的里下河地区安全。《明史·河渠志》记载:“万历二十一年(1593年)舒应龙为总河尚书,高堰及高邮堤数决,应龙罢去,扬一魁迁总河尚书,请改湖水以疏漕渠言:

‘高、宝诸湖本沃壤也,自黄、淮逆雍,遂成昏垫。幸入江、入海之路既浚,请于泾河、子婴沟、分湾河诸闸及瓜、仪二闸,并为开治大放湖水。’由此可见当时子婴沟上游有闸。为确保京杭运河大动脉的畅通和里下河地区的安全,必须试引淮水从里运河入海、入江,因而一部分淮水由高家堰至宝应湖经子婴沟、泾河入海,一部分淮水经高邮湖、邵伯湖、金湾河下芒稻河入江,子婴沟在分洪入海中发挥了重要作用。

到了清代,高、宝湖及里运河成了洪水走廊,为了使湖水水位保持在一定的高度,子婴闸又改闸建坝。据刘文淇《扬州水道记》记载:“康熙二十年(1681年), (靳辅)创建宝应子婴沟、高邮永平港、南关、八里铺、柏家墩、江都鰍鱼口减水坝。”靳辅在里运河上建了六座减水坝,其中子婴坝有3孔,每孔宽2丈(6.4米),孔与孔之间的墩子(史称砥心)有两个,各宽1丈,当湖水水位增高时通过减水坝自动泄入里下河入海,不使运河堤岸受损,确保漕运安全。《下河水利新编·子婴闸考》云:“前人于此建闸,固非无因,后人于此改坝,亦具卓识,使引河支河滔滔东注,宝高两邑,何至有灌城之忧决堤之恐也。”康熙三十八年(1699年),康熙皇帝第三次南巡途经高邮,宿南门大坝,沿运河查勘水情,见到里下河受灾的原因是减水坝泄水所致,康熙深知高邮所属的江淮地区是整个清王朝的粮仓,连年的水灾使江淮地区的粮食大幅减产,给朝廷敲响警钟。为了使里下河地区粮食增产,增加朝廷贡粮,他下令关闭高邮向北运河堤上所有减水坝,这当中也包括子婴坝。

为了子婴沟沿线农业灌溉需要,乾隆四年(1739年)清政府在子婴坝的南北两端分别建了泄水闸,即子婴南闸和子婴北闸。光绪十六年(1890年)将二闸合二为一,即目前的子婴闸,管理关系隶属宝应县。

孙应科认为“(子婴)河通则下游利畅,河塞则入海为难。”康熙六十年(1721年),嘉庆十八年(1813年)曾两次对子婴沟进行疏浚,其目的是为了拓宽入海水路,加大里运河的下泄流量。民国23年(1934年),闸上游增建浆砌块石裹头。

新中国成立后,毛主席号召“一定要把淮河修好”,沿淮各级地方政府掀起了治淮热潮。里运河经过多年整治,高邮镇国寺塔到界首二里铺26.5公里,形成两河三岸格局,运河面貌发生很大变化,已成为一条航运、调水、灌溉、防洪、排涝、旅游等综合利用的河道。

水利是农业的命脉,为了降低农业成本,发展远东自流灌溉,减少用水矛盾,经苏北行署批准,于1953年6月将子婴闸划给高邮县管辖。到1953年10月,高邮县从北到南共有子婴闸、

界首小闸、永丰闸、通湖洞、琵琶洞、南关洞、八里松洞、小车渡8处小型灌区。1956年汛期,因子婴闸高度不能防御高水位,在上游闸顶加高条石3层(包括盖顶增高1米),1962年改为齿杆式闸门,1963年又更换为齿杆式钢闸门。

自流灌溉的发展,给农业大丰收奠定了基础,各级政府加大了对灌溉渠道的投入,子婴沟经过改建和扩建变成了子婴河。县水利局于1958年在陆庄、临泽两地建节制闸,以控制子婴河水位,利用子婴河作为自流灌溉干渠。

由于子婴河升格为干渠后破坏了该地区原有的排水规律和水上交通功能,影响当地群众的生产生活,1965年经县政府批准,8处小型灌区调整为车逻、南关、头闸、周山、子婴5个灌区,成立专门机构常年管理。1970年又将周山、子婴合并为周山灌区,1975年冬在界首中沟处新开子婴干渠,同时拓浚临泽镇至冯家湾长13公里的河道,拓浚后河底宽4至10米,河底高程0至0.5米,子婴河恢复了原有排水、交通作用。

1972年冬至1973年春,结合大运河岁修工程,建成子婴闸水电站。由于子婴闸闸身长度不够,两侧大堤的断面达不到足够的标准,下游护坦短,又无消力设施,以致下游冲成大塘,最深达5米,两边大堤坡脚被冲刷陡立,影响堤身安全。后利用运河切除中埂出土,填平闸下深塘,在下游60米处建1座水力发电站。同时,在子婴闸闸尾翼墙两边筑2条大堤,连到水电站,构成水电站的进水池,使闸下长期高水位,既稳定闸身,又加固堤防并填平和扩大土地面积7.8亩,作为电站管理房屋的地基。水电站按照设计安装直径120厘米木制悬浆式水轮机2台,金华一号水轮机1台,平均水头2.0米,总流量9.0立方米/秒,功率132.5千瓦,工程总造价3.6万元。1984年废除。

图为现在的子婴闸,周山灌区从子婴闸、界首小闸、周山洞引水灌溉,灌溉范围西起大运河,东至千步沟、周临河,周巷、周山荡边一线,南至清水潭,北至子婴河与宝应县相邻,含马棚、界首、营南、周山、周巷5个乡镇和果园场,自灌面积20.5万亩。

2010年6月,子婴闸被公布为“高邮市文物保护单位”,2011年大运河扬州段申报世界文化遗产点23个,“子婴减河”是高邮运河申报的遗产点之一。

责任编辑 张维峰