

房地产周评

从居住品质评判房子标准

乡村

你对现在居住的房子满意吗，你住的是好房子吗？我们对房子的追求正在从有没有向好不好转变。过去，房子稀缺，钱包也没那么鼓，买房出于基本的居住需要。后来，很多人更看重房子的升值空间，不管质量如何，周围环境怎样，只要能升值就是好房。当房子逐渐告别了稀缺，房价结束了快速上涨，房地产市场进入平稳发展阶段，我们再谈论房子，将更多从居住品质评判好与坏。

好房子需要在好小区、好社区、好城区。人们普遍认为，地段好、户型方正、南北通透、全明户型、大面宽、装修精致的房子就是好房子。其实，我们的居住生活不仅限于房子内部，房子的外部环境，能够享受到的服务，都是居住品质的一部分。毋须讳言，过去20多年，房地产市场飞速发展，但房屋建造质量较高的住宅并不多。很多老房子、老旧小区依然存在环境脏乱差、物业服务缺失等问题。

好房子要有好的社区质量和物业服务。改造后的老旧小区焕然一新，自然也可以成为人们心目中的好房子。我国正在推进完善居住社区建设，当我们走出小区，走

向社区，能够轻松享受到托幼、托老以及各项便利的生活设施、休闲场所、绿色空间，居住品质将会大大提升，好社区能为房子加分。从好房子到好小区、好社区、好城区，是我国城市建设进入高质量发展的重要表现。

好房子是绿色环保健康的。根据绿色建筑的评价标准，绿色住宅应该满足节能、节水、节地等各项要求，减少住宅建造和使用过程中的能耗和排放。随着社会进步，绿色理念深入人心，越来越多的人愿意为绿色环保和健康的住宅“买单”，践行绿色环保理念已逐渐成为生活方式的一部分。一些绿色环保的设计和建造，能够提高我们的居住舒适度，甚至还能在住宅使用阶段减少能耗支出。

租到一处好房子，同样是住上了好房子。对于新市民、青年人而言，好房子的定义或许就是更加稳定的租赁关系。我国始终存在“买卖一条腿、租赁一条腿短”的问题，住房租赁市场发展不完善。租购并举正在成为房地产新发展模式的重要内容，住房租赁将在解决居民居住问题上发挥日益突出的作用。近年来，国家持续加大保障性租赁住房建设力度，加大租赁住房供给，着力

解决人口净流入大城市新市民、青年人居住问题。保障性租赁住房是我国住房保障体系中的“重头戏”，它让新市民和青年人租到一处好房子变得更轻松。

建设好房子，应该明确标准，打造样板。我国住房存在整体性能和综合品质不高、空间适应性差、卫生间漏水反味、房间隔音差、收纳空间不足和适老设施不全等问题。未来，应该破解住宅质量通病难题，全面提升住宅品质与综合性能，提高住房建设和改造标准。还可以在建筑设计师中开展住宅设计和住宅改造大赛，让优秀的住宅设计和改造方案更多应用到居民住宅中。

建设好房子，应该不断完善政策体系，发挥引领作用。应该看到，系统推动高品质住宅建设的政策体系还有进一步完善空间。通过加强顶层设计，完善高品质住宅建设、保修等方面的政策体系，有效引导市场开发高品质住宅的动力和积极性，也能提升居民对品质住宅的知晓度和认可度。还可以研究建立房屋体检、养老、保险三项制度，为房屋提供全生命周期安全保障。

为老房子“治病”，将既有房屋改造造成好

房子同样是大有可为的。我国正在大力推进老旧小区改造，通过各地的实践，逐步形成可复制政策机制清单。但也存在市场参与难度大、改造后管理难等问题。老旧小区在改造中，应积极动员专营单位、房地产企业、物业服务公司等社会力量，参与城镇老旧小区整体改造，水电气热信等专营设施单项改造，以及养老、便利店等社会服务设施改造建设。积极吸引社会力量全链条参与改造项目策划、设计、融资、建设、运营、管理。

安居才能乐业。我们希望住上更好的房子，从好房子到好小区、好社区、好城区，进而使城市的规划更好、建设更好以及治理更好，我们的城市才将更宜居、更韧性、更智慧。



□ 本报记者 吉蕾蕾

本报记者

刘

瑾

产业聚焦

灌区建设正突破“水瓶颈”

灌区建设是国家粮食安全的基础保障。近日，水利部公布了第一批深化农业水价综合改革推进现代化灌区建设试点名单，河北洋河二灌区、辽宁辽阳灌区等11个试点灌区和山西芮城县、云南楚雄州元谋县等10个试点县区入选。

“推进现代化灌区建设是灌区高质量发展的必由之路。”水利部部长李国英表示，要根据灌区特点，逐灌区制定试点方案，科学设计现代化灌区建设目标、措施、路径，确保建一处成一处。要抓住农业水价综合改革“牛鼻子”，加快推进现代化灌区建设，为把牢粮食安全主动权提供有力的水利支撑。

发展节水设施一举多得

随着气温渐渐回升，春耕春灌生产工作已全面开展，农业生产用水进入高峰期。走进云南省楚雄彝族自治州元谋县大型灌区甘塘片区，大片的鲜食玉米、花卉等特色农作物长势喜人。

“现在浇地再也不用排队等水库放水了，想什么时候用水，水卡一插就行。”元马镇江洲社区江洲村村民文苑瑾一边打开田边的智能水表刷卡取水，一边向记者介绍，浇地方便了，收益也大幅增加。“玉米、黄瓜、番茄轮作，一年的收入超过10万元。”

地处金沙江流域干热河谷地带的元谋县，是我国“南菜北运”和“冬早蔬菜”生产的重要基地。然而，受特殊自然地理条件影响，“十年九旱，年年春旱”成为常态，资源性和工程性缺水是长期以来制约当地发展的主要瓶颈。

“为有效解决水资源供需矛盾，保障灌区运行和农村用水，促进农民增产增收，在建成11.4万亩高效节水项目的基础上，全县又实施了8.6万亩灌溉项目。”元谋县水务局局长吴元顺说，为破解“谁来建、谁来管”“资金如何筹、收益如何分”等问题，通过招商比选，引入大禹节水集团股份有限公司作为社会资本方参与项目建设和运营，大禹节水集团股份有限公司投资1.46亿元，参与农田水利设施建设，实现高效节水灌溉，达到“政府节水、农民增收、企业盈利”的局面。

“我们主打的科技之一是‘水肥一体化’的智能灌溉系统。水设备直通田间地头，一条条滴灌管好似‘毛细血管’，农户只需在田地旁边的智能水表上刷卡，就能将水、肥精准送达农作物根部。”元谋县高效节水项目承建方大禹节水集团股份有限公司老城片区负责人康华算了一笔账：以前大水漫灌，浇1亩田用水约120立方米，1年只能种1季，项目实施后，项目区亩均用水成本由原来的1258元降至350元，现在在24小时供水保障，一年可种植3季至4季。

在元谋县大型灌区用水专业合作社，记者遇到了前来充水费的李金平。71岁的李金平是元谋县元马镇小羊庄村人，家里种了4亩芒果树。“水果水果，没水可不行。”李金平告诉记者，要是没有智能水表，他可不敢种地，种地心里没底，“现在大家人手一张水卡，买水浇地踏实得很”。

有了水，农田的生产条件也跟上了，初步实现了“设施完善、节水高效、管理科学、生态良好”的现代化灌区建设目标。“在总结推广20万亩高效节水灌溉项目成功经验的基础上，力争到‘十四五’时期末建成74.21万亩现代化灌区，实现高效节水灌溉面积61.55万亩，常规灌溉面积12.66万亩。”吴元顺说。

提高农业综合生产能力

水利部数据显示，我国农田有效灌溉面积占全国耕地面积的54%，生产了全国总量75%以上的粮食和90%以上的经济作物，特别是大中型灌区，旱能灌、涝能排，最大程度保证了粮食稳产。

今年以来，云南久旱少雨，多地连旱早及特旱。目前，云南大中型灌区已于近期相继启动抗旱保灌工作，采取一系列措施确保农作物及时得到灌溉。

“作为农业水价综合改革的先行先试区，虎鹿坝灌区从总投资的2712万元中拿出646万元的田间工程进行招商引资，由企业参与田间供水设施配套建设和运营管理，有力推进了解决农田水利建设、管护、运营‘最后一公里’问题。”据云南省曲靖市陆良县水务局局长侯俊林介绍，目前，虎鹿坝灌区10080亩作物长势良好，灌溉水有效利用系数从0.5提



高到0.85，灌溉保证率从68%提高到90%以上，亩均年节水120立方米以上，亩均年收入从3840元增加到7880元。

放眼全国，各地持续推进农业水价综合改革，促进现代化灌区建设，不断提高农业综合生产能力。

在山西，当地锚定“节水优先”，全力打造高效节水灌区，管理新形态。比如，在含沙量较多的运城提黄灌区，推行平陆县渠道防淤“长畦改短畦、畦畦变窄畦”的节水灌溉模式；在清水灌区，推行管灌、喷灌、滴灌水肥一体化、测墒节灌等高效节水措施。

江西坚持把“两手发力”落实资金作为灌区项目竞争立项的先决条件。目前，全省122个中型灌区已完成2023—2025年项目立项建议报告，78个项目开展了县长竞争性立项陈述，50多个项目完成初步设计批复，20多个项目在中央资金计划未下达的情况下，落实建设资金约8亿元先行开工建设。“要争资金项目必须早干先干”的灌区项目计划管理新模式已基本形成。

“农业水价综合改革是促进农业节水、拓宽灌区建设运维资金筹措渠道的关键抓手。”李国英表示，加快推进现代化灌区建设，要坚持“先建机制，后建工程”，把灌区建设运维与推进农业水价综合改革统筹起来，充分调动社会资本、农民用水合作组织等用水主体参与灌区建设管理的积极性，推动政府和经营主体建立利益共享、风险共担的长期合作关系，加快建设数字孪生灌区，逐步实现农田灌溉自动化、灌溉方式高效化、用水量精准化、灌区管理智能化。

加快推进现代化灌区建设

农田灌溉是最大的用水户，同时也是最大节水潜力所在。据统计，我国农业年用水量达3600多亿立方米，超过全国年用水总量的60%。近年来，我国持续推进大中型灌区配套续建与节水改造，农田灌溉水有效利用系数达到0.572。但与发达国家相比，我国农业用水效率仍然偏低。

“我们要坚持节水优先，把灌区作为农业节水主战场，加快推进现代化灌区建设，实现取水、输配水、灌溉全过程节水，促进农业节水增效，不断提升水资源节约集约利用能力和水平。”李国英说。

一方面要科学分类、确定试点。要根据自然禀赋、经济社会发展状况，按照灌区建设时间、取水方式、种植结构等，对灌区进行科学分类，逐类、分批选择具有典型性代表性的灌区，作为全国现代化灌区建设试点，逐步建成现代化灌区。水利部将紧盯第一批11个试点灌区、10个试点县区，力争通过2年到3年的时间，将这些试点建成样板、形成经验。

另一方面要因地制宜、精准施策。从建设时间上看，对新建和新改造灌区，要明确“先建机制，后建工程”，按照新的

政策指向开展现代化灌区建设；对于已建灌区，要做好内部挖潜，健全完善新机制。从取水方式上看，对自流灌区，要着力促进节水、提高建管水平；对提水灌区，要着力节水节能、降低运营成本；对机井灌区，要着力推进地下水压采、努力提高用水效率。从种植结构上看，以经济作物为主的灌区，要深化水价改革，探索合理水价形成机制；以粮食作物为主的灌区，要利用精准补贴，在保护农民种粮积极性的前提下稳妥推动改革。

此外，在试点推进过程中，要创造性开展工作，积极谋划具有牵引性、撬动性的载体和抓手，注重及时检视，解决实践问题，提炼有效做法，总结经验模式。对于经过实践检验的试点经验，要及时积极推广，充分发挥试点经验引领作用，带动农业水价综合改革、现代化灌区建设不断实现新突破、取得新成效。

浙江省嘉兴市南湖区

人才金融港赋能科创企业发展

今年以来，为深度参与嘉兴国家科创金融改革试验区试点建设，浙江省嘉兴市南湖区东栅街道秉持“科创驱动、金融赋能”理念，坚持“服务产业、服务发展”导向，围绕做起人才链、做强创新链、做活金融链、做优服务链、做响品牌链，建立南湖基金小镇人才金融港，在南湖区打造集政务服务、公共服务、金融服务、市场服务4大服务于一体的人才金融综合服务体系。

南湖基金小镇作为股权投资基金小镇，多次获得省级特色小镇年度考核优秀和上榜省级特色小镇“亩均效益”领跑者名单。今年1至3月份，引进投资类企业242家，资产管理规模324亿元，实现税收15.54亿元；累计引进红杉资本、硅谷天堂等国内知名投资类企业10637家，资产管理规模29927亿元，实现税收超139亿元。作为资本、技术、人才的聚集地，南湖基金小镇已成为推动区域经济发展、支持本土企业发展壮大的重要力量。累计700多家基金投资了1000余个浙江项目，投资金额达500多亿元。

目前，人才金融港已建成1400平方米的服务综合体，为入驻企业提供孵化、融资、交流、展示、路演、培训等集成式服务。20幢低密度和4幢新建高层办公楼已全部投入使用，首批入驻的基金、金融、财务、法律、检验检测领域企业为科创企业提供专业服务，周边配套人才公寓、学校、商圈等，10分钟高品质生活圈已初步形成。

下一步，人才金融港将以长三角一体化为契机，以培育金融创新人才供应链为主线，以5年产业规划为时间刻度，构建“拨、投、贷”联动的人才金融体系，努力建设成为长三角人才金融服务地标。

(数据来源:浙江省嘉兴市南湖区东栅街道)

·广告

浙江省建德市寿昌镇

党员智囊团为居民解难

“以前，快递件不仅难找，还有丢失风险，现在有固定摆放点，多亏了‘小区智囊团’，让人省心又放心。”近日，家住浙江省杭州市建德市寿昌镇西湖社区佳和公寓的张先生，在小区新设的便民快递站取到快递件后高兴地说。

张先生所说的“小区智囊团”就是西湖社区为彻底解决小区基础设施落后、矛盾纠纷多等小区治理难题，于2022年6月成立的“小区党支部+物管会+物业”三方治理小组。

佳和公寓内没有固定快递取件点，经常发生快递件随意堆放、误取、丢失等问题。“小区智囊团”随即联合小区党员、代表等在小区内开展问卷调查，商议决定在小区内设立便民快递站，并与多家快递公司沟通协商，共同出资购买、安装快递架及监控设备，3天便让小区快递有了“新家”。24小时监控，再也不怕快递件丢失了，居民们纷纷为“智囊团”点赞。

此外，在三方治理小组的推动下，佳和公寓搭起了小区电瓶车棚、设立垃圾分类榜，智囊团不仅帮居民解决了生活中遇到的难题，也用行动感动了更多居民从被动管理转为主动服务。

“我们将继续深耕党组织领导三方协同小区微治理，不断提升居民群众的幸福感和获得感。”寿昌镇西湖社区相关负责人说道。

(数据来源:浙江省建德市寿昌镇党委)

·广告