

户型面积该多大,让市场说了算

烟台楼市新政引多方热议,本报为您独家解读

本报记者 张晶

29日,本报独家刊发烟台楼市新政,引发地产人士、市民热议。即日起,本报为您一一解读。此次烟台14部门联合发布的楼市新政中提到:全面放开住房套型面积限制。业内人士认为,不论对房地产市场,还是对实施多年的“90/70”政策,这都是一种解放和松绑。

房地产市场供求错位

住在莱山区的李女士想改善居住环境,打算在海边买套带小院子的房子,可一直找不到合适的。正准备置办婚房的王先生不想买太大的房子,能满足孩子上学,一家人居住就可以,也没相中合意的。

李女士和王先生代表了市场上的两种需求:经济户型市场和高端户型市场。在烟台金石房地产顾问有限公司总经理陈哲看来,以海边的房子为例,小户型需求市民觉得海边地价高,有高端需求的客户对海边户型不满意,造成一种市场供求的错位。

对此,烟台大学城乡建设和房地产研究中心副主任陈文胜表示,有的海边适合建设别墅或多层的房子,这样的房子容积率低,舒适度高,比较适合追求居住品质的市场需求,如果容积率太高,难以满足这部分需求。



市场主导户型面积

说到全面放开住房套型面积限制,不得不提2006年出台的“90/70”政策。所谓的“90/70”政策是指,新审批、新开工的商品住房总面积中,套型建筑面积90平方米以下住房(含经济适用住房)面积所占比重,必须达到70%以上。

陈文胜表示,此次政策全面放开住房套型面积限制,“90/70”政策也逐渐松绑,将需要市场自行调控的交还给市场,开发企业能够按照市场需求和产品定位自行开发相应户型、层高的楼盘,“市场需要什么样的房子,开发商就盖什么样的房子。”

此外,对于开发商根据市场需求及销售情况在不违法违规的前提下调低容积率和调整户型面积的,给予最大支持,陈文胜表示,以前规划批准后开发商要改容积率很难,现在政策调整之后,有利于开发商灵活应对市场变化。



房企开搭新政“顺风车”

据了解,现在确实有部分需要调整户型结构的开发商,可以搭上楼市新政的顺风车。

靠近海边的一家楼盘负责人介绍,他们一期的户型多在160到180平方米,但销售三年后,大户型房子只卖了不到三分之一,小户型的房子还没开盘就已抢订一空。

对于今年夏天要开盘的二期项目,一开发商表示将做成90到120平方米的中小户型,认为这样的房子应该更抢手,资金回笼更快。

与大户型改小户型的案例相反,牟平一家旅游地产拿了海边的一块地,但因为容积率没有谈妥,一直没有开发,“当时哭着喊着要调低容积率,政策不允许。”这家开发商负责人说,楼盘跟原先的产品定位不符,不能开发,现在正好有政策可以调低容积率,花园洋房和别墅可以满足一些高端客户的需求。

真水无香

——王利亮先生的为人求艺之道

在白玉兰秀出清雅花姿的季节,我得到了王利亮先生“五一”在烟台画院举办个人书法篆刻展的消息,这个消息,于我多少有些意外。一向淡泊名利的王利亮先生怎么不声不响就搞起了书法篆刻展了呢?然而更加意外的是,擅长篆刻的他,书法作品竟然这么多、这么好,是要让人刮目相看的。

在欣赏了他的书法篆刻作品以后,在听他述说了这次展览的前因后果之后,作为二十多年朋友的我,似乎有必要谈一谈我所认识的王利亮先生和他的为人求艺之路了。

为人:见素抱朴性情中人

我与王利亮先生上世纪九十年代初相识,那时候他在烟台山脚下的风光宾馆当经理,潇洒倜傥,风光无限。后来接触越来越多,便越来越多地感受到他的真诚和纯洁。随着商品经济的发展,真诚和纯洁的品质已经离我们越来越远,以至于像大熊猫一样珍贵。但是,与王利亮先生相交往,你时时刻刻能够感受到他的真诚和善良。俗话说,物以类聚人以群分,他的身边总是聚集着一批有理想有追求而心地善良的人。他时时感动着朋友,朋友的一点一滴也不时感动着他。他不善饮酒,但是在酒席桌上,他总是有说不完的精彩段子和欢快而不加掩饰的笑,因此颇受朋友们欢迎。

与朋友相聚的每一天都是单纯而美好的,曾几何时,我们一起看桃花、玉兰花盛开,友人雅集,吟诗作对;我们一起来到张德政先生的乡间雅居吃酒谈天,写字作画……

去年夏天,王利亮先生

和几位朋友到昆嵛山无染寺游玩,具有千年历史的无染寺让他肃然起敬,这里的碧水蓝天和松风林涛让他流连忘返。突然,在一处名胜处,看到了许多镌刻在石碑上的书法作品,其中有担任过烟台书协主席的柳志光和张连之先生的作品,镌刻很深的字体上刷满了红红的油漆,油漆斑驳,像婆娑的泪水。书尚在,人已去,王利亮先生感慨万千,眼眶湿润,当天晚上,他辗转难眠,挥笔疾书《游无染寺有感》一诗以志追忆之情:

碧水游鱼追疏影,幽谷林蝉唱清欢。

与君同行无染寺,数点青峰忆前贤。

千古无染洗文脉,十里清流沏茶禅。

松风参破梦寥廓,赤心纵情山水间。

王利亮先生的性情像水一样清纯。他的篆刻作品中有一方“见素抱朴”的印章,天真烂漫,该是他个人灵魂的写照吧。

求艺:大道无门孜孜以求

我与王利亮先生往来最多的时候大约是世纪之交的那几年,他在某军工企业担任书记。在企业,日常业务全是厂长负责,书记就是闲职。所以,那时候,他有大把的时间搞篆刻,我差不多每天都到他那里向他请教篆刻书法等问题,因此,他应该算是我最初的篆刻老师。那时候,烟台篆刻界的几位同仁经常聚集在一起探讨技艺,张建智先生就是大家的师友。大伙坦诚畅怀,互相鉴赏批评,其乐融融。

说起这次展览,王利亮先生笑称全是被朋友“逼迫”所致。去年十月,一位喜欢书画收藏的商界朋友多次鼓动他搞一次书法篆刻展,终于让他觉得如果不搞对不起朋友的期待。身边的朋友给予了他许多无私的帮助,联系展厅,提供展柜,帮忙装裱,这一切对他都是一种鼓励和鞭策。被撩拨起创作冲动的他一发而不可收拾,在不到半年的时间里,他创作了一百二十多幅书法作品,近百万方篆刻作品。今年元旦,人们都沉浸在节日的欢乐中,享受天伦之乐,美酒佳肴。他却一头扎进工作室,从上午到大半夜,花了十几个小时创作了四幅八尺条屏的篆书

《春江花月夜》。回到家的时候,他已经累得站不起来了。他笑着说:“这半年,我写的书法作品比以前30年的总和还要多。”怀着忐忑的心情请烟台书协主席宁兰智先生为其书法作品把关,没有想到受到了宁兰智先生的高度肯定。其实,于他而言,办展览就是一个过程,就是一个逼迫自己加速前进加速创作的驱动力。

在篆刻创作中,有他最新的收获,就是他认真创作了二十几方的佛像印。这些佛像印,用石很杂,有寿山石,有巴林石,有昌化石,还有几方他从老家捡到的一种有着淡绿颜色的小石头,他自己加工成一方方随形的印石。这些佛像印,或坐或立,姿态万千,却笔简意远,透着佛家特有的空灵和淡定。他把对于人生的感悟通过佛像印的创作传递给观者,让人们感受到生活的苦涩和无奈、从容和平静。

如果说创作佛像印的过程是欢快和美好的话,那么创作“对酒当歌”的时候,则更多的是焦虑和冲动。“对酒当歌”印面创作完了以后,心情激动的王利亮先生失眠了,凌晨一点多钟,他披衣起床,将曹操《短歌行》近二



王利亮

百字的全文刻成印章的四面边款。或许是因为在万古云天中与古人对话、与传统的对话的冲动,他心潮激荡,驱刀如笔,一气呵成,此时,天已大亮。

王利亮先生不仅注重修炼“字内功”,对“字外功”的修炼更是下了“苦功”。其实说“苦”,倒不如说是兴趣使然,半点勉强也没有的。他发表的诗歌、散文等文学作品有120多万字,他撰写的主持词、朗诵诗、歌词等作品许多都获了奖,有些达到了家喻户晓的程度。这些“字外功”的积累,为他书法创作的厚积薄发提供了强大的动力,这次展览作品中,有十几幅大篆作品写的是他的自作诗。因此,能在这么短的时间里创作出这么多高质量的书法篆刻作品,也就没有什么可“惊诧”的了。

这次展览是王利亮先生的首次个展,是他从事书法篆刻艺术三十多年的一个阶段性总结,也是他孜孜以求的艺术道路上一个新的起点。作为朋友,希望他在新的起点上,看到更多的风景,正像他的书法作品中所描述的那样:

我见青山多妩媚,
料青山见我应如是。

春池洗砚——

王利亮

书法篆刻作品展

主办单位:烟台市文学艺术界联合会、烟台市书法家协会、烟台市美术家协会、烟台画院、烟台市工商联临沂商会、莒南同乡会、烟台东信博文文化投资管理有限责任公司

时间:2015年5月1日—5月5日

地点:烟台画院(芝罘区海岸路20号)

联系人:王利亮13105240530