

# 金昌房地产，为何能逆势向上

新甘肃·甘肃日报记者 马效军  
范海瑞 谢晓玲

近年来,全国很多大中城市房价告别“只涨不跌”,开始理性“降温”,出现不同程度的回调。

然而在甘肃省金昌市,近几年房价却不降反升。今年上半年,金昌房地产开发投资增长2.75倍,全市27个商品房屋项目全部开工建设,“好房子”建设稳步推进,销售面积同比上涨38.59%。

放眼全国各大中城市,金昌楼市这一波“反常表现”并不多见。近日,记者走进金昌市,走访当地有关部门及部分房地产企业,探寻其背后的奥秘。

## 不同寻常的金昌楼市

“是金子,总会发光。”金昌,正印证了这句老话。

近年来,作为中国镍都的金昌市,以冶金有色为核心的工业经济风头正劲,让业界一度忽略了这座城市房地产行业的别样风光——

其一,2022年,金昌市新建商品房销售均价为4422元/㎡,2023年为4794元/㎡,2024年为4899元/㎡,今年为4974元/㎡,呈稳步上涨态势。同时,销量方面,2022年新建商品房成交1340套,2023年为2000套,2024年为2456套,呈现量价齐升态势。

其二,2023年8月,金昌市被住建部列为全国首批商品房现房销售试点城市,这也是甘肃省唯一的试点城市。自今年起,除棚户区改造、城中村改造项目外,全市新开工项目全部实行现房销售。

其三,去年年底,金昌市在全国范围内率先完成100%保交房任务,是甘肃省内首个100%完成保交房项目的城市,是全国率先完成100%交付的6个城市之一。

原以为,以上三点就足以展现金昌楼市的不同寻常。然而,采访中,记者发现,金昌的房地产长期以来都“稳”得出奇。

金昌市住建局政务科科长段生娇在住建部门工作了18年,熟知金昌房地产的发展脉络。她认为,金昌房地产的发展主要分为两个阶段,分水岭是2018年。

2018年以前,金昌的房地产市场并非完全市场化的“开放市场”,原因在于,这是一座“因企建市”的城市,市区居民超过一半是金川集团公司的职工或家属。

自1959年设企以来,金川集团公司在金昌市区建成住宅小区20个,共有住房约3.6万套,总建筑面积约260万平方米。因

历史原因,公司职工住房长期以来都是自建、自管,由原服务分公司房管科统一管理,只限于公司内部职工交易。

2018年,金川集团公司按照国家政策,完成了金昌市范围内所有住宅小区“三供一业”分离移交,同时公司不再建设住宅小区,职工通过市场购买商品房。2019年,公司撤销内部住房管理机构,将住房数据整体移交至市不动产登记管理局。

自此开始,金昌的房地产走上市场化之路。“在房地产最火爆的那些年里,金川集团公司自建职工住宅是金昌楼市的‘稳定器’,房地产完全市场化之后,金昌市又坚持‘房住不炒’,以房地产之‘稳’来保障民生、服务工业经济发展,房价一直维持相对平稳。”段生娇说。

## 房地产始终不曾“唱主角”

对于中国房地产而言,2020年是一个特殊的年份。

2020年8月,中国人民银行、住房和城乡建设部制定的房地产企业划定了“三道红线”,倒逼房企从追求规模扩张转向追求财务稳健和现金流安全,推动行业回归理性。这被认为彻底改变了房地产行业的“游戏规则”。

退潮之后,才知道究竟谁在“裸泳”。在金昌,之前并不起眼的甘肃绿城恒昌房地产开发有限公司开始显山露水,低杠杆、低负债、现金流充足的经营模式,让这家企业在风云变幻的市场变革中展示出了足够的韧性。

“我从2003年来到金昌从事房地产开发以来,在金昌市区一共开发了8个楼盘,其中,有4个是在2020年以后开发的。”甘肃绿城恒昌房地产开发有限公司董事长施正迁说。在“三道红线”政策出台前,国内房地产企业普遍采用“高杠杆、高负债、高周转”模式进行扩张,施正迁这样的地产商,难免被贴上“保守”的标签。

“我一直有这样一个观点:房地产是民生事业,不是生意,一个房地产商要是把房地产当作生意来做的话,迟早会出问题。”施正迁多年坚持“保守”策略背后的逻辑,与历届金昌市委市政府的发展思路高度契合。

金昌房地产为何能保持长期稳定?施正迁认为,金昌的房地产业从来不是“空中楼阁”,而是有实体产业支撑。“金昌从建市以来,产业布局就以金川公司为核心,房地产只是服务工业发展的配套民生产业,从没充当过支柱产业。”他说。

2020年,当国内诸多城市困扰于房地产转型发展之时,金昌市却一门心思“强龙

头、补链条、聚集群”,深化市企融合一体化高质量发展,鲜明提出打造有色金属新材料千亿产业链,形成数字经济、新能源、化工循环、资源综合利用、高品质菜草畜五个百亿产业链。2021年,在此基础上,金昌市又将新能源和新能源电池产业链升格为“千亿产业”,进而形成了如今的“2+4”现代化产业体系。

今年上半年,金昌市“2+4”现代化产业体系实现产值1229亿元,同比增长25.28%。规上工业增加值同比增长22.5%,排名全省14个市州第一,工业增加值对地区生产总值增长贡献率达到91.8%。2024年,金昌市实现地区生产总值620亿元,同比增长13.6%,增速位列全省第一、全国地级市前列。

“对于房地产业,金昌市委市政府一直将其作为服务保障工业经济发展的民生事业来做,从未将其作为拉动经济增长的发力点,我们紧盯国家调控政策变化,坚持‘房住不炒’,严监管、防风险、保交房,有力保障房地产市场平稳健康发展。”段生娇说。

围绕建设“2+4”现代化产业体系,金昌吸引了大量年轻人在此安家落户。据不完全统计,金川集团、金昌市直行政事业单位、金昌经开区各企业近5年招聘2.1万余人,平均每年招聘4300多人,新增就业人员呈逐年上升趋势,男女占比为7:3。

由于长期坚守实体经济,让金昌这座城市有着较为明显的“理工男”特质,特别是大量的男青年,有力扩大了购房需求,让工业和房地产金声玉振,实现了民生与发展的双赢。

## “好房子”才有“好未来”

在稳定房价的基础上,金昌市也在大力推进住房品质迭代升级。

自2023年起,金昌市开始在全国范围内率先试点现房销售。当年,各项目按20%的房源实行现房销售;2024年,各项目按40%的房源实行现房销售,商业综合体全部实现现房销售。

在金昌国芳上苑,记者看到,售楼处里依旧明亮,但氛围已然不同,这里不再是效果图和沙盘模型组成的“未来剧场”,一切变得触手可及。购房者在简单了解了楼盘的整体情况后,就由销售人员带领走进小区,实地察看自己心仪的现房。销售人员乐乐告诉记者,这里在售6栋高层528套房源,均价为5150元,6月1日开盘以来,已经售出近400套,现房销售的模式很受市场欢迎。

在位于南京路的恒昌·首府,记者看

到,数栋高低不一的楼房错落分布,楼间距开阔,米黄色真石漆立面与深咖色金属格栅形成冷暖对比,园林般的小区环境令人赏心悦目。甘肃绿城恒昌房地产开发有限公司副总经理甘彩霞告诉记者,这里是金昌市首批试点现房销售的楼盘,一共10栋小高层,共688套房源,今年4月交房,已售罄。

小区内,很多业主正在忙着装修,走进一户房屋,屋内南北通透,窗明几净,四室两厅两卫的户型,厨卫都有窗户,光照充足,视野开阔,让人感觉舒适怡然。“我们开发的房子,核心竞争力就是品质!”基于对房屋品质的信心,施正迁非常赞成现房销售,“消费者在菜市场买菜,都可以货比三家,买房却只能看着设计图和样板房来买,这本身并不合理,房地产就应该推行现房销售。”

早在试点现房销售以前,恒昌地产就一直坚守“交房就交证”的理念。“一个普通家庭要花两代人多年的积蓄才能买一套房子,如果钱交了却不能交房,或者房子交了却不能办证,可想而知这是多让人心痛的事儿。”施正迁说。

目前,其在金昌已经建成运行的6个小区,一共8668户,估算近3万人居住,超过了金昌市区人数的十分之一。好房子加好物业,以此来赢得业主的好口碑,是恒昌地产多年坚持的核心经营策略。

“物业好不好,会影响到每一个业主的日常感受,还会影响未来房子的升值,我们必须时时处处为业主考虑。”甘彩霞就此举了一个实例:恒昌·首府在去年10月已经可以交房,但考虑到金昌冬季寒冷,11月到次年3月并不适合装修,但业主还要负担一个冬季的采暖费和物业费,所以公司延迟至今年4月春暖花开时才正式向业主交房。

位于金昌经开区的恒昌·江南城,目前已经开工建设。考虑到未来的业主主要是年轻的工人群体,恒昌地产推动由物业公司成立专门的托管教育部门,免费给业主提供孩子托管服务,聘请优秀老教师给孩子辅导家庭作业,为年轻人消除后顾之忧。

“好房子”才有“好未来”。金昌市住建局局长王虎说,我们将坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,扎实做好“稳地价、稳房价、稳预期”和“保交楼、保民生、保稳定”工作,根据房地产市场供求关系和城镇化发展趋势,支持有效住房需求,调整土地供应,提升供给质量,优化增量,消化存量,平衡供求关系,推进结构性调整,构建房地产发展新模式,促进全市房地产市场良性循环和平稳健康发展。

# 武威职业技术大学揭牌成立

本报武威讯(新甘肃·甘肃日报记者 金奉乾)10月12日,武威职业技术大学高质量发展大会暨揭牌仪式在武威市举行。副省长王旭出席并为武威职业技术大学揭牌。

会议要求,武威职业技术大学要全面贯彻党的教育方针,牢牢把握立德树人根本任务,坚定职业教育类型定位,着力培育德技并修、全面发展的栋梁之材。全面强化创新驱动能力,完善高层次人才“引育留用”全链条支撑,聚力引育专业领军人才与科技创新团队。深化职业本科教育研究,创新高端技能人才培养模式。主动融入全省“一核三带”区域发展格局,推动教育链、人才链与创新链、产业链深度融合。协同构建区域现代化产业体系,优化专业布局,创新校企协同机制,实现专业与产业同频、课堂与车间共振,靶向锻造支撑高质量发展的能工巧匠、大国工匠。

新甘肃·甘肃日报记者 马颖

“虽然到敦煌只有短短几天,随处可见的敦煌元素让我对敦煌文化已经很熟悉了。”来到敦煌的第三天,土耳其马尼萨大都会市政府秘书长布拉克·德斯特这样说。

2025“世界市长对话·敦煌”活动于10月13日在敦煌开幕。活动开始前,各国嘉宾纷纷“打卡”敦煌地标,亲身体验敦煌文化。

在敦煌书局,嘉宾们放慢脚步,翻阅关于敦煌文化、历史、艺术的各类书籍,挑选带有飞天、藻井等元素的文创产品,打算把敦煌记忆“带回家”。在敦煌印局,嘉宾们亲手体验版画印、火漆印、漆画等传统工艺,参与到敦煌文化传承创新的互动中。

走进开业不久的敦煌无界,得知这个美丽的场馆是由闲置十余年的自来水厂废弃厂房改造而成,土耳其代表团一行十分惊讶,“这真是太不可思议了”。土耳其代表团在此参观了常沙娜艺术中心、四九三画室、敦煌彩塑厂等,在以敦煌壁画、彩塑等为灵感创作的画作、服饰、器物、首饰中,感受中华优秀传统文化生生不息、代代传承的魅力。

在莫高窟感受厚重历史,在敦煌夜市享用特色美食,在党河风情线体会城市治理成果,在《乐动敦煌》剧场体验传统文化的创新表达……几天时间里,各国嘉宾在“浓缩”的行程中深度感受敦煌之美、体会敦煌之韵。

参观过程中,各国嘉宾既被敦煌雄浑厚重的历史底蕴和博大精深的文化内涵所打动,也从中汲取文化遗产保护、文化产业创新发展以及城市治理、生态建设等方面有益经验,从而进行学习借鉴,期待不断加强合作。

“敦煌莫高窟和威尼斯水城都是世界文化遗产,二者各有特色,同时也存在诸多联系。”意大利威尼斯市市长代表、威尼斯狂欢节主席及开幕式总导演马西莫·安德烈奥利骑士表示,希望两地在文化遗产保护和传承推广等方面相互分享,不断建立新的联结和合作。

“敦煌虽然被沙漠包围,但这是我见过的最干净整洁的城市。敦煌在城市管理、风沙治理、节水灌溉等方面的经验值得我们学习。”布拉克·德斯特说。

参观了莫高窟和莫高窟风沙环境综合治理项目后,尼泊尔代表团的嘉宾们深受震撼,“我们不仅看到了敦煌文化的魅力,更了解到如何运用技术手段更好地保护文化遗产,这些都是值得我们学习的。”尼泊尔蓝毗尼文化市(鲁潘德希)副秘书长哈里·普拉萨德·格纳瓦利说。

## 八大产业鼓起农民钱袋子

(接1版)全村126户农户通过“党支部+合作社”模式,户均年增收4.2万元,马铃薯产业对农民的收入贡献率超过30%。

陇西县首阳镇药市,黄芪交易区一片繁忙。药农赵志刚的3亩黄芪通过数字化溯源卖出高价:有机认证+精深加工,每斤黄芪卖48元,比普通药材贵15元。全县10万药农户均年增收8000元,中医药全产业链产值突破507亿元。

陇东镇原县太平镇,高标准农田里的玉米唱上“精准水”。种粮大户刘志刚的200亩地应用浅埋滴灌,亩产增加25公斤,节水400立方米,他说:“政府补贴建滴灌,每亩节约成本200元,纯收入多4万元。”全县粮食产业带动8万农户户均年增收3500元。

(接1版)

## 品牌引领 产业升级的“新引擎”

走进索罗乡东白村种植大户张雄的24亩矮化果园,30个驱鸟器迎风转动,守护着即将成熟的果实。

“这些‘哨兵’可管用了,鸟儿再也不敢来偷吃。”张雄满意地说,“现在亩产能有五六千斤,效益很不错。”

崆峒区在布局上以“静宁苹果”为产业基石,协同发展特色水果及其他应季鲜果,着力打造川区优质鲜果生产区、塬



## 杨哈:巾帼匠心绽芳华

兰州职业技术学院汽车与交通学院教师杨哈,在智能网联汽车装调运维赛项中斩获铜牌,并荣获“西部技能之星”称号。

“非常荣幸代表甘肃代表团上台领奖。”走出赛场,杨哈激动地说,“这次大赛,不仅是我技能水平的检验,更是一次宝贵的参赛与成长经历。”

智能网联汽车装调运维是一项跨学科、跨领域的综合性赛项,要求选手既掌握车辆基础知识,又熟悉智能网联技术与车路协同系统,全面考察其在智能交通场景下的技术整合能力。

比赛中,智能路侧融合装置的装调运维模块是杨哈面临的难点——该环节需安装带有感知设备的红绿灯灯牌,灯牌重量较大,而拧螺丝、搬运重物是她的弱项。

为攻克难题,备赛期间她加强体能训练,弥补力量短板;同时反复练习灯牌拆装,一次次将沉重的灯牌抱上、取下,通过不断实操提升熟练度。

比赛中,杨哈凭借扎实的技术功底和沉稳的发挥,顺利完成了全部流程。

“我将此次获奖为新起点,继续钻研新技术、提升新技能,力求精进,努力将所学所悟应用于专业建设,为甘肃技能人才培养贡献自己的力量。”杨哈说。

## 匠心筑梦技耀未来

### —第三届全国技能大赛甘肃代表团获奖选手速写

新甘肃·甘肃日报记者 李永萍

随着第三届全国技能大赛圆满落幕,甘肃代表团捷报频传:斩获3枚铜牌、20个优胜奖,实现奖牌零的突破和优胜奖数的新高,取得我省参加该项赛事以来的历史最好成绩。

获奖选手凭借扎实的专业技能和稳定的现场发挥,在各自项目中脱颖而出,展现了我省青年技能人才的精湛技艺和良好风貌。这份成绩的背后,是选手们日复一日的刻苦训练,是教练团队的悉心指导,更是我省近年来持续推进“技能甘肃”建设、大力培育高素质技术技能人才的生动体现。

#### 陈跃:从“电路小白”到技术能手

“能代表甘肃站上领奖台,我倍感光荣!”大赛落幕,兰州资源环境职业技术大学学生陈跃手握铜牌,难掩激动之情。得知自己获奖的第一时间,他便拨通了家人的电话分享喜悦——这枚奖牌,是他近一年的拼搏成果,更是学校与教练团队并肩

作战的见证。“一开始看着电路图就头疼,连基本接线都不会。”陈跃告诉记者,教练团队耐心指导,从基础原理讲起,陪他一笔一画绘制电路图、辨识线路走向,手把手带他反复实操接线与设备调试。转机出现在一次集训中,“当时突然就开窍了,我独立完成了线路改造。”回忆起那一刻,陈跃仍难掩兴奋。

备赛期间,学校成为陈跃最坚实的后盾。作为第46、第47届世界技能大赛水处理技术项目中国集训基地,兰州资源环境职业技术大学为他提供了先进的实训平台和科学的训练体系。

“随着比赛临近,训练强度不断升级:最初是每天早8点到晚9点半;赛前20天冲刺阶段,每天从早上7点一直练到凌晨。”陈跃说。正是因为备赛期间无数次模拟训练的积累,才有了比赛时的沉着,也最终获得了奖牌。

#### 彭传伟:四年磨一剑终圆梦

在此次大赛中,兰州装备制造技师学院学生彭传伟获得建筑金属构造赛项铜牌。