

省城“限购令”未引起抢房潮

网签量猛增主要为开发商集中补录

□记者 杨学莹
实习生 曹雪真 报道

本报济南1月25日讯 1月20日,济南市“限购令”出台前一天,全市商品住宅网签量猛增到1042套。这是否意味着出现了“抢房潮”?记者今天从市场顾问机构了解到,上周济南商品住宅实际成交量只有170套,网签量剧增主要因开发商集中补录引起。

根据山东中原物业顾问公司实地采集的数据,1月17日至23日,济南市没有新批准预售的商品住宅,没有新开楼盘,实际成交(以签纸质合同为准)170套,其中历下区19套,市中区33套,天桥区13套,槐荫区36套,历城区57套,高新区12套。实际成交量比此前一周的380套还有所下降(该周绿地国际花都新推出约300套房源,槐荫区成交230套)。

而济南住宅和房产信息网显示,17-23日济南市的商品住宅网签数分别为160、183、388、1042、(21日数据系统缺失)、626、490套。

“网签数据激增,不排除个别突击买房的情况,但主要是因为开发商集中补录以前成交的合同所致。”一位业内人士告诉记者

者,“听说限购令要出,怕耽误客户再买房,济南几乎所有楼盘都在加班加点补录,20日有的楼盘忙到凌晨一点半。”

“网签本身并不麻烦,但签后修改十分麻烦,比如追加首付、贷款办不下来退房等,需要购房人和开发商拿着一大堆证件去政府部门改。开发商怕麻烦,往往等房款到齐、板上钉钉了再办网签,有的一拖两三个月。所以这几天的网签量体现的是近几个月的成交。”她说。

济南“限购令”只限新房不限二手房,二手房交易这几天怎样?记者电询齐鲁楼市不动产华信店、兴业店、洪楼店、广寓湖酒店、4处经纪人都称“暂未看出影响”,对后市,有人认为限购会导致市场观望影响二手房销售,有人认为“限新”会让二手房更好卖。

山东中原物业顾问公司投资顾问部副总监薄夫利认为,现在判断限购令的效应还为时尚早,政策效应需要两三个月时间才能显现。但从过去实施限购的城市看,限购短期内必然会导致交易量下滑,但价格能否出现松动,还要看市场供应量等多重因素。另外,商品住宅限购会让公寓、商铺、写字间等更好卖。

延伸阅读

楼市“限购令”近期将覆盖30多个城市

作为楼市调控储备政策之一,“限购令”在开年全国楼市一波反弹行情下快速扩容,从一线城市及热点二线城市迅速蔓延至二、三线城市。目前全国已有24个市正式步入限购时代,加上已传出明确信号准备实施的城市,预计近期逾30个城市将被“限购令”覆盖。业内人士分析认为,随着更多城市加入限购行列,楼市调控效果将逐渐显现。

去年“新国十条”出台后北京率先实施的楼市“限购令”正在二三线城市全面铺开。根据各地公布的信息统计,全国出台“限购令”的城市已达23个。2011年开年后颁布“限购令”的7个城市分别为太原、济南、武汉、昆明、南昌、金华和郑州。由此可见,内地二、三线城市已成为第三波限购的主要对象。除了明确限购的城市外,西安、南宁以及青

岛、合肥等城市相关部门负责人也已明确表态,近期内将加入限购行列。

与2010年出台限购政策的14个城市不同,最新加入限购的城市均属于二、三线城市。而从2010年12月延续至开年的这一波楼市反弹中,二、三线城市的作用不容小觑。而据百城价格指数报告,位列去年12月份房价涨幅榜前十名的均为二、三线城市,其中刚刚出台“限购令”的昆明及郑州分别位于榜单的第八和第十三位。从数据来看,“限购令”是直接导致当地楼市在短时间内成交量爆发性增长的主因。

但“限购令”的紧缩效果在政策出台一段时间后将有所体现。上海易居房地产研究院综合研究部部长杨红旭认为,“限购令”蔓延对楼市调控效果有一个逐渐显现的过程。(据新华社)

高房价向二三线城市转移

有专家称投资客和热钱开始转移到二三线城市,限购令很难让房价下降

2010年最后10天里,长春土地市场出现抢地狂潮,两次出让仪式,成交经营性用地91万平方米,均价达到4377元/平方米,拉动全年地价同比提高近10个百分点。出手者有首次进军长春的华润置地,也有蛰伏一年有余的中海。业内人士认为,随着调控政策的深入,2011年房地产行业拼杀的战场将从一线城市向二、三线城市转移,高房价和高地价也将随之转移。

据相关统计,2010年全国十大房企拿地花了2905亿元,二、三线城市成为拿地热点。如恒大这样的开发商,2010年除了在长春、石家庄和兰州等二、三线省会城市圈地外,触角更是延伸到吉林省的通化、辽源等中小城市。

吉林报人策划公司副总经理顾永超认为,一线城市已在一定程度上饱和,二、三线城市却处于大规模城市化进程中,发展空间无限。而且,宏观调控盯得最紧的是一线城市,调控也最严厉,因此房地产开发企业肯定会转移到二、三线城市拓展市场。

随着房地产行业的战略转移,二、三线城市房价水涨船高。1月17日,国家统计局发布的2010年全国房地产市场运行情况显示,2010年12月全国70个大中城市房屋销售价格环比(比上月)上涨0.3%,为连续四个月环比上涨。其中一线城市房价波动幅度较小,主要是部分二、三线城市房价上涨所致。来自长春市住房保障和房地产管理局的数据表明,2010年长春商品住房均价为4998元/平方米,同比上涨28%,为历年之最。

吉林省社科院经济所研究员李晓群认为,2010年的宏观调控的主基调是抑制大城市的房价过快上涨,这就使得北京、上海、广州等一线城市的开发压力增大,一线城市的开发资金逐渐向二线城市转移,而开发量的增加也进一步刺激了需求,因此长春这样的二线城市房价才会呈现出向一线城市房价靠拢的趋势。

顾永超认为,这一现象值得警惕。去年12月,中国社科院发布《中国住房发展报告》,认为中国二、三线城市才是房价泡沫指数最高的“危险区”。报告指出,全国35个大中城市平均房价泡沫达29%,泡沫指数最高的前7个城市分别是福州、杭州、南宁、青岛、天津、兰州、石家庄,这些城市的泡沫成分占实际价格比例在50%。长春市泡沫指数为47.3%,高于上海。

对二、三线城市房价上的异动国家早有察觉。早在2010年4月份,国土资源部就曾要求各级严防高房价、高地价向二、三线城市蔓延。去年10月份以来,中央政府调控加码,同时督促地方政府出台细则,除北京之外,厦门、上海等十几个城市陆续出台限购政策。进入新的一年以来,限购范围进一步扩大,直指去年岁末上涨过快的二、三线城市。



有业内专家指出,二、三线城市限购令的实施,对当地楼市销售影响比较大,但很难让房价下降。主要是因为投资客和热钱开始转移到二、三线城市。不过,顾永超等人认为,只要调控政策落实到位,问责到位,二、三线城市的房价是可以稳定住的。顾永超深信,此轮调控中央不达目标不会罢休。因为一旦房地产泡沫在二、三线城市蔓延开来,对宏观经济的危害将甚于一线城市。

(据新华社长春1月25日电)

实施,对当地楼市销售影响比较大,但很难让房价下降。主要是因为投资客和热钱开始转移到二、三线城市。不过,顾永超等人认为,只要调控政策落实到位,问责到位,二、三线城市的房价是可以稳定住的。顾永超深信,此轮调控中央不达目标不会罢休。因为一旦房地产泡沫在二、三线城市蔓延开来,对宏观经济的危害将甚于一线城市。

(据新华社长春1月25日电)

我国首个专门规范房地产经纪行为的部门规章出台 房地产经纪服务须明码标价

新华社北京1月25日电 记者25日从住房城乡建设部获悉,住房城乡建设部、发展改革委、人力资源社会保障部近日联合出台《房地产经纪管理办法》(以下简称《办法》),将于4月1日起实施。这是我国第一个专门规范房地产经纪行为的部门规章。

住房城乡建设部有关负责人表示,《办法》的出台,是全面落实国务院关于加强房地产市场调控的重要举措,对于整顿房地产市场秩序,规范房地产经纪行为,保护房地产经纪活动当事人合法权益,促进房地产经纪行业健康发展,将起到积极作用。

据介绍,《办法》在加强房地产经纪管理方面作了一些新的规定,体现了管理机制和理念的创新:一是完善监管机制,形成管理合力。《办法》规定实行建设(房地产)、价格、人力资源和社会保障等相关主管部门协同管理。二是明确了房地产经纪机构聘用人员的要求。《办法》要求房地产经纪机构聘用房地产经纪人员应当依法签订劳动合同。三是房地产经纪机构实施备案管理。《办法》对房地产经纪机构备案管理的要求,便于相关主管部门掌握房地产经纪机构相关情况,及时有效地实施监管。四是体现了寓服务于管理的新理念。如《办法》要求主管部门构建统一的房地产经纪网上管理和服务平台,向房地产经纪机构提供交易与登记信息查询、交易合同网上签订,向社会公示经纪机构备案信息,信用档案信息等公共服务。五是强化了对房地产经纪违法违规行为的处罚和责任追究。《办法》明确对房地产经纪机构和人员可以采取约谈、记入信用档案、媒体曝光、取消网上签约资格等多种管理手段和监督措施,对房地产经纪机构的价格违法、赚取差价、不正当竞争、分割出租、挪用交易资金等违法违规行为,根据情节轻重,可以处以没收违法所得、罚款以至停业整顿等行政处罚。

《办法》在规范房地产经纪行为方面,作了以下规定:一是明确了房地产经纪的内涵。房地产经纪特指房地产经纪机构和人员从事的房地产经纪活动,不包括房地产经纪人的代理等服务并收取佣金的行为,不包括房地产经纪人的信息公示和告知义务。《办法》规定了房地产经纪机构应当在经营场所公示的内容,应当向委托人说明的事项。三是规范了房地产经纪合同行为。《办法》对房地产经纪合同的形式和基本内容提出了具体要求。四是对房地产经纪服务实行明码标价制度。《办法》对房地产经纪服务的价格公开、禁止行为和法律责任等作了较为详细的规定。五是实行交易资金监管制度。《办法》要求由房地产经纪机构代收代付交易资金的,应当通过房地产经纪机构在银行开设的客户交易结算资金专用存款账户划转交易资金。六是明确了房地产经纪机构和人员的从业禁止行为。明确房地产经纪机构和人员不得从事赚取差价、协助签订“阴阳合同”、为不符合交易条件和禁止交易的房屋提供经纪服务等违法违规行为。

山东两千多“职工书屋”藏书千万余册

□记者 武宗义 通讯员 杨青 孙晓冬 报道
本报济南讯 记者从省总工会获悉,截至去年底,我省已提前两年超额完成全省职工书屋建设任务。建成全国工会职工书屋示范点135家,自建职工书屋2379个,藏书数量达到1304万余册,场地总面积为32万平方米,配备专兼职管理人员4704人。

2008年初,省总工会制定了山东省职工书屋建设5年规划。工作中,各地把职工书屋布局重点向一线职工,尤其是农民工集中的经济技术开发区、重点建设项目和非公企业倾斜,使之成为农民工吸收先进知识和接受新文化的精神家园。同时,加强制度建设,指导基层“职工书屋”建立健全书籍借阅、文化设施使用、图书管理员责任制等配套制度。各地还发动社会力量开展赠书、捐书活动,探索建立“职工书屋”与图书馆、新华书店、出版社等的图书流动管理机制,极大丰富了藏书品种和数量,有效提高了图书资源的利用率。烟台市总工会与地方图书馆联手建立了“流动图书馆”,定期更换图书,拓宽了图书资源共享的途径。为引导职工走进职工书屋,济宁市建立了持证免费就近借阅制度。

青岛查获20274瓶以假充真葡萄酒

□记者 赵小菊 报道
本报济南1月25日讯 省质监局今天通报青岛某葡萄酒有限公司涉嫌生产以假充真葡萄酒案,查获以假充真葡萄酒共计20274瓶。

日前,青岛市质监局联合青岛市治安支队对青岛某葡萄酒有限公司生产的葡萄酒进行检查,发现该公司涉嫌生产以假充真葡萄酒共计20274瓶,其制造的葡萄酒是用少量葡萄汁、食用酒精及色素等添加剂兑成,其中添加的“蛋白糖”、“苜蓿芽”、“香精”、“蜜蜂增强改良剂”、“橡木葡萄酒改良剂”等均为明令禁止的添加剂。该企业为使其产品具有合法性,还私自刻制了“莱西市质量技术监督局质检所检验专用章”,属于私刻公章行为。目前,该案件已移送公安机关,该公司法人代表和生产负责人等3人被刑事拘留。

省质监局提醒广大消费者,在选择产品时,有条件的消费者应尽量去大商场、选择名优企业的产品。同时仔细查验产品的包装和标识,保存好相关产品凭证和票据,一旦出现质量问题可以凭证据维权。此外,维权要及时,注意“三包”、民事侵权、合同纠纷的时效。维权的渠道主要包括双方协商、消协的中介调解、质监或工商的行政调解以及仲裁机构的裁定和法院的诉讼。

一敲诈勒索团伙枣庄落网

□通讯员 贾斌 亚东 记者 岳增群 报道
本报枣庄讯 1月18日,枣庄市公安局市中分局民警在本区轻工宾馆内抓获3名敲诈勒索犯罪嫌疑人朱某、刘某、张某。经查,2010年12月以来,上述3名犯罪嫌疑人经预谋,以生意伙伴为侵害对象,采用邮寄恐吓信威胁受害人家人生命安全等手段,敲诈勒索作案4起,涉案金额70余万元。今年1月18日,朱某等3人结伙窜至枣庄市中区,准备使用同样手段对受害人李某、乔某等人实施敲诈勒索时,被民警当场抓获。经审讯,犯罪嫌疑人刘某还交代了2006年8月至10月份,以安排落榜考生上公办大学为名,在邹城市诈骗被害人郝某现金31万余元的犯罪事实。

省委、省政府出台《关于进一步加快老龄事业发展的意见》

居家养老将获多样化上门服务

□本报记者 董卿
本报通讯员 单既有

2010年12月31日,省委、省政府联合出台《中共山东省委山东省人民政府关于进一步加快老龄事业发展的意见》(以下简称《意见》)。2011年1月25日,记者从省政府召开的新闻发布会上获悉了《意见》的有关情况。

农村老年人受益最多

《意见》对农村老年人的养老保障作出了全面安排,制定了一系列政策措施,农村老年人将从中得到很多实惠。

《意见》明确要求积极推进新型农村社会养老保险试点,尽快实现新型农村社会养老保险制度全覆盖。根据省委、省政府安排,去年淄博、东营、威海、莱芜4市已经实现了全覆盖,今年济南、青岛、烟台、潍坊、日照5市要实现全覆盖,全省力争2012年实现全覆盖。

《意见》要求进一步建立健全高龄津贴制度,免除农村老年人“一事一议”筹资义务,完善农村计划生育家庭奖励扶助和特别扶助制度,每年为65岁及以上老年人进行免费体检,将农村贫困老年人无房户、危房户的住房纳入农村危房改造工程,鼓励有条件的村居规划建设老年人集中居住服务区,社区、村(居)全部建立老年活动室(站)等

等。这些既明确又具体的政策措施,必将为广大农村老年人带来越来越多看得见、摸得着的实惠。

养老床位数年均增长10%

《意见》明确提出,我省将积极吸引、鼓励、支持社会力量兴办养老服务机构,今后5年养老床位数保持年均增长10%以上,到2015年,城乡机构养老床位占老年人口比例达到3%以上的目标。

《意见》指出,根据国家和省有关规定,各地可采取土地划拨、收费减免、贷款贴息、以奖代补、开办补助、运营补贴、购买服务等方式,吸引和鼓励社会力量投资兴办各类老年公寓、老年康复中心、托老所、老年护理院等各类养老服务设施。鼓励有条件的村居规划建设老年人集中居住服务区,认真落实养老服务机构税收减免政策。对新建养老服务设施,要优先安排用地,按规定减免市政公用设施配套费。对社会力量兴办、达到一定规模的养老服务机构,省采取以奖代补形式给予补助。

大力发展居家养老服务

《意见》提出,未来5年,我省将大力发展居家养老服务,到2015年,各县(市、区)、乡镇(街道)、城市社区和农村中心社区普遍建立居家养老服务设施和网络,实现全省城乡居家养老服务全覆盖。

据悉,高龄化、空巢化是我省人口老龄化发展中的突出问题。2009年底我省80岁以上高龄老人有198万,占老年人口的14%。生活在纯老年人家庭的老年人占老年人口的71.55%(城镇66.73%,农村74.72%)。随着家庭小型化和人口流动特别是劳动人口的流动,高龄老人、“空巢”老人的养老保障及生活照料问题日益突出。

我省将以社区服务机构、社区卫生机构等公共服务机构为依托,以社会养老服务机构、家政服务机构等相关服务单位为骨干,以志愿服务为补充,逐步建立健全覆盖城乡的居家养老服务网络,为老年人提供短期托养、日间照料以及助餐、助洁、助浴、助医、助行、助购等生活服务。同时,全省还将逐步建立为居家老年人提供就近、便捷、全方位服务的信息平台。老年人只需按一下求助电话,就可第一时间获得多样化的上门服务,真正体会到居家无忧的快乐。

老年人将全部纳入医保

《意见》提出,我省将健全覆盖城乡居民的基本医疗保障体系,将所有老年人纳入医疗保障制度覆盖范围,逐步提高保障标准。

资料显示,我省人均预期寿命2005年达到75.02岁,高于全国(72岁)平均水平。为进一步延长我省人均预期寿命,《意见》对提高老年医疗保健水平提出了明确措施:

加强城乡医疗卫生服务体系建设,满足老年人多样化医疗卫生需求;加强对老年病的科研,兴办老年病专科医院,设立老年门诊,建立老年人健康档案,每年为65岁及以上老年人免费体检;加强老年健康教育及长寿科学的研究,提高老年人自我保健能力等。

逐步扩大高龄津贴发放范围

《意见》提出,我省将进一步建立健全高龄津贴制度,逐步扩大发放范围、提高发放标准,有条件的地区可将发放高龄津贴的范围扩大到80岁以上老年人。

高龄津贴制度是一种普惠制的老年社会福利制度。公众对建立高龄津贴制度非常关注,呼声很高。1997年出台的《优待老年人规定》规定为百岁老人每人每月发长寿补贴金50元,2002年提高到不低于100元,2006年起省政府每人每月增发100元。目前,全省百岁老人每月最少200元,高的达到500元。

全省各级在普遍建立百岁老人发放长寿补贴金制度的同时,积极建立为其他年龄段老年人发放生活补贴制度。目前已有5个市(济南、青岛、东营、济宁、威海)、82个县(市、区)出台政策,建立了为99岁以下老年人和特困老人发放生活补贴制度,有的扩大到70岁,享受老龄补贴的老人达到200多万。另外,还有1.8万个村(居)集体给老年人发放养老补贴,享受集体养老补贴的农村老年人达到160多万。