

## 深度阅读

# 融资租赁,期待惠及中小企业

□ 本报记者 张志德

## 大平台催生新模式

从2011年起,为加快全市科技创新战略实施,促进科技型中小企业培育和战略性新兴产业发展,青岛市委、市政府提出要围绕城市创新发展布局及产业升级需求,五年内建设千万平方米科技企业孵化器以及二十个国内一流、国际水准的公共研发平台。

公共研发平台的建设,起点高,投入大,辐射面广,带动性强,标志着所在行业领域的技术制高点,将配备一大批国际先进的大型科学仪器设备。为加快平台建设,青岛市科技局将支持每个平台购置5000万元的大型科学仪器设备,二十个平台中由市政财政科技经费出资购置的仪器设备总值将达到10亿元。

青岛市科技局综合计划处副处长吴新告诉记者:“10亿元的财政科技经费是一块不小的投入,为了降低财政资金支付压力,我们在国内首次启用融资租赁方式支持平台购置仪器设备,由青岛市政策性科技融资担保机构提供担保,具备资质的融资租赁公司按平台方建设要求购买仪器设备后出租给平台方无偿使用,由市政财政科技资金按期支付仪器设备租赁费用,青岛生产力促进中心负责财政购置仪器设备资产管理,平台运营监管和共享服务补贴,在租赁期满后代持财政资金购置的仪器设备产权。”

截至目前,青岛市科技局已经正式启动融资租赁工作的平台有两个,一个是高新区规划的36平方公里软件科技城的核心枢纽——青岛高新区蓝湾软件与信息服务平台,价值5000万元的大型科学仪器设备预计明年一季度购置到位;第二个是青岛软控集团建设的位于蓝色硅谷核心区的橡胶材料研发平台,该平台总投资将达到1.7亿元。

## 融资租赁优势巨大

融资租赁方式作为财政科技资金支持平台建设方式的新突破,相对常规财政资金支付方式具有哪些优势?

吴新解释说,一是拉长了财政资金还款期限,降低了财政资金支付压力。通过融资租赁方式,可使每个平台仪器设备在保证按期购置到位的前提下,实行分期还本付息方式结算租金,而非一次性支出,因此将财政支付压力有效降到了整个租赁期间。

二是在当前有限资金情况下,可以同时启动多个平台建设。按照每个平台财政支持5000万元,融资租赁周期5年计算,第一年1000万元即可启动一个平台建设,5000万元可同时启动5个平台建设,如按常规方式,5000万元仅够启动1个平台建设。

三是政府拥有仪器设备产权,可充分发挥平台服务的公益性。由市政财政科技资金融资租赁的大型科学仪器设备,在运营管理与使用服务上需要接受政府的指导和监督,本质上有别于平台的私有财产,因此可以更广泛地为行业提供公益性服务。

青岛中投融资租赁有限公司董事长阎凤春告诉记者:“目前,全球近1/3的固定资产投资是通过融资租赁完成的,然而,我国通过融资租赁进行融资的占比仅在1%到2%左右。”青岛市也面临如此的尴尬,在今年以前一直没有一家本土的内资融资租赁公司,直到今年9月份,商务部、国家税务总局批准了全国14户企业为第九批内

## 核心提示

2011年,青岛市正式获批成为全国首批科技金融试点城市。不到两年的时间,青岛积极构建与各类投融资机构的战略合作关系,探索多元化、多机制、多方式、多渠道的科技金融服务举措。其中,在全国率先启用融资租赁方式支持公共研发平台大型仪器设备购置的举措成为一大亮点,而科技型中小企业也期待受惠于这种融资新模式。

融资租赁试点企业,青岛中投融资租赁有限公司获得批准,成为青岛市第一家内资融资租赁试点企业。

## 期待惠及中小企业



## 学手语 提服务

□ 记者 薄克国 报道

12月4日,青岛之心之手语志愿服务队志愿者贾晓慧(左一)对公交304路车队学雷锋车组乘务员进行手语培训。

当日,在12月5日第27个国际志愿者日到来之际,青岛团市委、市志愿者协会组织之心之手语志愿服务队开展手语服务及培训工作,志愿者来到青岛公交集团304路车队,与乘务员交流“奥帆中心”、“青岛国际啤酒节”、“欢迎来到青岛来旅游”等用语的手语动作要领,希望以此提升窗口行业为残疾人士的服务水平。

## 新城市总体规划出炉

# 定位于“蓝色经济领军城市”

□ 记者 梁旭日 报道

本报讯 11月28日,青岛市第十五届人大常委会第六次会议举行,对《青岛市城市总体规划(2011—2020)》(简称“新一轮总规”)进行了审议。会议同意市政府提请审议的“新一轮总规”,市政府根据会议提出的审议意见修改后,按法定程序上报批准。

“新一轮总规”根据市第十四届人大常委会第八次会议对《青岛市城市总体规划(2006—2020)》提出的审议意见,围绕城市性质与职能、发展目标与规模、市域空间布局结构产业发展方向等方面进行了调整优化。

结合《山东半岛蓝色经济区发展规划》对青岛发展的定位,将城市性质最终表述为

“国家沿海重要中心城市,国际性的港口与滨海旅游度假城市,蓝色经济领军城市,国家历史文化名城”。在城市职能上,新增了“海洋文化交流与经济合作平台”、“国家蓝色经济示范区、国家海洋科技城”等。在城市发展目标上,提出继续提升青岛在国家海洋经济中的战略地位,实现蓝色跨越;将青岛建设成为宜居幸福的现代化国际城市,实现“世界海湾、蓝色之都”的城市发展总目标。

区域发展战略方面,大力发展蓝色经济,推进海洋生态文明建设,统筹海陆发展,科学集约用海,建设具有国际先进水平的海洋经济改革展示示范区,发挥青岛在山东半岛蓝色经济区建设中的辐射和带动作用。

在产业发展与布局上,提出培育新的产业增长极,积极发展电子信息、新材料等高新技术产业以及金融商务、旅游会展等现代服务业,推动现代海洋产业的发展壮大,构建蓝色经济产业体系,优化产业结构。

加强资源生态环境保护方面,将胶州湾岸线和生态湿地划定保护区,划定禁止建设区、限制建设区和适宜建设区;将大沽河口等区域列为生态管制区进行空间管制;将大沽河入海口区域确定为中心城区的“中央湿地保护区”,依法进行保护。

根据“新一轮总规”,“十二五期间”,青岛将实施机场迁建工程。目前,新机场的选址方案正在加紧研究论证中。

□ 本报记者 白晓

## 成交量上升

在11月这个传统淡季,青岛楼市交易量呈现走高态势。青岛市房地产交易中心公布的统计数据显示,11月份岛城新建商品住宅共签约成交13036套,环比10月份的8756套增幅达48.88%。

纵观全国,成交量保持在高位的并非青岛一个城市。据中原地产统计,截至11月25日,全国54个主要城市新建住宅签约套数达到了236295套,同比10月同期上涨30.6%,全国主要城市均创下了今年来的新高。

这样的形势使房企信心倍增,拿地的力度和步伐明显加大。11月,青岛市区和崂山区有三个地块代表了拿地风向标。11月20日海大浮山校区B地块出让,占地2.69万平方米,总建筑面积7.08万平方米,起价12510元/平方米,创岛城商住用地拍卖第一高纪录,成为岛城“新地王”。

作为原四方区为数不多的黄金地块之一,此前两次流拍的山东路171号地块被青岛万科与青岛银盛泰集团联合竞买成功。此前,淮安路17号乙地块拍卖现场,多个竞买人轮番举牌加价,争先购买的情景再现,经过13轮竞拍,最终以5270元/平方米成交,土地出让金总额约1.47亿元,溢价率达14%。

## 市场处于短周期上行通道



□ 新华社发  
▲ 近期岛城楼市销量明显回暖。

## 核心提示

虽然今年的“金九银十”惨淡收场,但随后而来的11月却成交量持续攀升,令众多房企倍感惊喜。与此同时,供应量却在减少,房价的上调压力渐现,“翘尾行情”成为岛城楼市走势的最新写照。

楼市回暖,几家欢喜几家愁。最近,一直在观望的岛城市民王振如今有些失望,他本想在李沧买一套90平方米左右,总价70万元以内的婚房,但这样的房子不多了,而且优惠也在缩水。

“时代城9月初开盘价是6600元/平方米,如今折后价7000多。中南世纪城上半年以优惠后6600元/平方米的价格取得了热销,而最近一段时间,项目部分优惠消失,均价调整为6700元/平方米。中海国际社区二期均价9200元/平方米,好点的楼层房源单价上万元,今年该项目年初最低价格曾达到8600元/平方米。”王振告诉记者。

作为岛城刚需置业首选之地,李沧区一直以价低量足吸引着大批置业者。眼下的变化印证了楼市的回暖。不止是在李沧,原四方区东部德馨家7月份推出刚需房,均价8900元/平方米,10月末再推新房优惠后均价9100元/平方米左

右;崂山区懿品御府目前每平方米优惠800元,而此前优惠幅度曾达到1000元/平方米。

“目前看来整个市场还在短周期的上行通道当中,虽然上升步调并不是很快,但是这个市场的形态基本上已经形成。”易居(中国)青岛公司执行总经理任佳分析认为,根据往年经验,由于11月到次年两会召开前通常为政策冷冻期,甚至有重大调控政策在此时间段推出,短期内调控政策迎来“真空期”。这就导致很多购房者结束观望,尽早下手心仪房源,从而带动了成交量的上升。

## 房价上涨压力增大

据国家统计局的数据,近几个月来,房地产开发投资增速、新开工面积、房企购地面积等指

标持续下滑。在不少业内人士看来,供需不平衡的结果,使未来房价上涨的压力增大。

从青岛的供求关系看,12月份,青岛市场预计将有18个项目开盘或加推,但在刚需关注的原四方区和李沧区仅有两个项目。土地市场,12月份全市约有20块商住地块拍卖,大多集中在胶州和原胶南地区。

“库存量及新开工量的下降会加剧市区供应不足局面。”岛城一位楼市观察人士指出,今年以来通过以价换量,不少项目取得了明显好于去年的销售业绩,并早早地完成或即将完成今年的业绩指标。在缺乏销售压力的刺激下,“保价缩量”已成为多数开发商年底策略,这也影响到了年末的楼市供应。

在楼市调控对房企积极性的影响下,后续供应不足将是未来楼市面临的共同课题。业内人士呼吁尽快建立市场化的长效调控机制,摆脱房地产市场对政策的过度依赖。

“与市场化调控手段相比,行政手段的弊端显而易见,可能影响到后市的供应。同时,对于政策信号的过于关注容易造成恐慌情绪蔓延。”恒诚佳不动产总经理叶贞认为,应尽快出台长效机制,比如以差别化信贷、税收等市场化政策,取代“限购令”等行政化政策,从而为房地产市场实现内在平衡。

不少业内人士呼吁,房产税试点应加快扩容,该税种可在减少地方对土地收入过度依赖的同时,也对投机投资行为形成有效打击。记者了解到,虽然目前该政策试点并未扩大到青岛,但业内人士都在密切关注,并做了一些准备。

## 今年公积金筹集规模将达百亿

□ 记者 梁旭日 通讯员 赵峰 报道

本报讯 11月30日,记者从青岛市住房公积金管理中心获悉,今年以来,青岛已筹集住房公积金95.25亿元,全年住房公积金筹集规模将跨入百亿元的城市行列。

截至目前,青岛市已累计筹集住房公积金600.35亿元,全市住房公积金制度覆盖职工人数已达到158万,累计有108万职工因住房消费等原因提取使用住房公积金323亿元,实现收缴余额277亿元;累计有18.3万个职工家庭通过申请住房公积金贷款342.46亿元,解决了住房问题。青岛市住房公积金筹集规模、覆盖人数以及贷款规模,均位居全省首位。

## 前10个月境外投资实现倍增

□ 记者 白晓 报道

本报讯 11月27日,青岛市商务局透露,今年1—10月份,青岛市境外投资总额9.4亿美元,同比增长118.7%;其中中方投资额9.1亿美元,同比增长126.4%。

大项目带动境外投资增长作用明显。今年以来,青岛市境外大项目向境外生产加工、资源开发、信息技术等多领域全面突破发展。前10个月,境外投资过千万美元以上大项目17个,同比增加10个;中方投资额8亿美元,同比增长166.7%。

与往年比,今年青岛境外投资大项目规模质量提升明显。统计显示,1—10月份,全市境外投资项目平均规模1680万美元,比去年同期增加1051万美元,是去年同期2.7倍。境外投资向建立研发中心、收购营销网络等产业链高端环节迈进。

## 百年栈桥明春大修

□ 记者 薄克国 报道

本报讯 11月29日,青岛市市南城管局透露,青岛著名景点栈桥将于2013年春季开始近年来最大规模的一次维修,工程计划投资1800万元,将对桥体进行加固、桥面花岗岩板铺装,对侧墙维修,并对回澜阁进行亮化。工期将持续3个月,在“五一”旅游旺季前完工。

栈桥始建于1892年,是青岛的地标性建筑。同济大学为栈桥进行了检测,结果显示,长期以来受海水腐蚀造成的裂缝宽度最宽可达两毫米,不可见的海底部分甚至出现了钢筋爆裂,栈桥加固迫在眉睫。

## 交通运输行业向“最美司机”学习

□ 记者 梁旭日 通讯员 张勇霞 报道

本报讯 11月27日,青岛市交通运输委发出通知,号召全市交通运输行业从业人员,向211路公交车司机于会海学习,学习他舍身忘我、舍己救人的高尚情操,临危不惧、处置果断的职业素养,爱岗敬业、忠于事业的优秀品格。

11月13日,于会海驾车行驶到敦化路小学附近时,突发高血压。昏迷之前,他停稳车,用力拉起手刹,保住了车上30多名乘客的安全。于会海的事迹,经媒体报道后,在社会上引起广泛反响,他也因此被称为“最美司机”。

## 中山路新一轮改造完成情况调研

□ 记者 梁旭日 报道

本报讯 11月29日,青岛市规划局副局长巡视员马晋彪透露,目前,中山路周围大约1平方公里范围的总体规划已基本完成区域现状情况调研,开展了功能定位、空间结构、产业布局等方面的研究论证。此前,为了恢复人气,中山路已经经过多轮改造。但是,以往改造均存在偏重商业开发、破坏历史风貌等不足。本轮改造将以保护性、恢复性建设为主,以改善居住环境质量、传承历史文化、完善区域配套设施等为目的。



□ 记者 薄克国 报道

12月1日,一款圣诞节装饰造型亮相青岛香港中路一百货店,为圣诞经济促销宣传。虽然现在距圣诞节还有一段时间,但岛城的很多商家已推出圣诞节的促销活动,提前抢食“圣诞商业大餐”。