

趁“国五条”地方细则未出开发商火速“抢收”，二手房降温一手房涨价——

# 省城楼市新一轮观望出现



□ 本报记者 杨学莹

本报实习生 张 钊 李海清

“国五条细则”出台20多天，各地实施细则出台箭在弦上，省城楼市发生了哪些变化？连日来，记者进行了实地调查。

## 大盘“抢收”价格普涨

“买二手房吧，怕国五条落地之前来不及了；买新房吧，怎么忽地涨上去了？”刚开始看房的济南一事业单位职工小邵，最近颇感郁闷。

“2月22日开盘均价还8200元/平米，怎么一下子变成8700元了？”3月17日海信慧园开盘，小邵看得直发懵。就在同一天，他收到短信：“4小时！600套！6个亿！某某社区开盘遭疯抢，淘房最好时机！”就更无法淡定了。

3月23日，济南楼盘中铁·逸都国际、鑫苑名家、海外中央花园等3盘同时开盘。记者去了前两个。两者与海信慧园惊人地相似，距上次开盘（3月9日）只有两周，推出同一个楼上的不同单元，价格都涨了200元-300元

## 延伸阅读

广东出台实施“国五条”细则

## 坚决抑制投资投机购房需求

新华社广州3月25日电 25日晚间，广东省人民政府网站公布《广东省人民政府办公厅转发国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》，称广东将严格执行国办发〔2013〕17号文关于出售自有住房个人所得税的征收规定，切实落实政府稳定房价的责任，坚决抑制投资投机购房需求。

《通知》要求，广州、深圳根据近年房价走势情况，按照保持房价基本稳定的原则，合理确定2013年度新建商品住房（不含保障性住房）价格控制目标，于2013年3月底前报省住房城乡建设厅、监察厅备案，并向社会公布。其他地区在结合实际基础上，抓紧制订稳定房价的具体方案。

对于房价过快上涨的地区，广东将及时采取住房限购等稳定房价的政策措施，严格执行国办发〔2013〕17号文关于出售自有住房个人所得税的征收规定；广州、深圳、珠海、佛山市将继续严格执行住房限购政策，原出台的住房限购政策与国办发〔2013〕17号文要求不符的，应立即作出调整。

同时，实施住房限购政策的地区要组织房管、公安、民政、税务、社保等部门，建立分工明确、协调有序的购房审核工作机制，严格把好限购关。

《通知》要求，广东各级政府要于2013年3月底前向社会公布2013年度住房用地供应计划，并报省国土资源厅备案。并进一步探索完善“限地价、竞房价”“限地价、竞房价或竞配建保障房”等土地出让方式，防止商品住房土地出让价格过快上涨。要建立90平方米以下中小套型普通商品住房建设项目行政审批快速通道，加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市。

《通知》特别强调，要加强房地产市场监管，严格执行《广东省商品房预售管理条例》中有关商品房预售许可管理的规定，有条件的地区可适当提高商品房预售门槛。各地要建立健全预售资金监管制度，严格预售资金监管。大力推进城镇个人住房信息系统建设，2013年底前各地级以上市（含顺德区）要按照要求完成与省房地产数据中心的网络连接和数据传输测试，并按统一标准实施改造升级。

□ 李剑桥 李海清 吕正涛

日前，国家发展和改革委员会发布消息，国内猪粮比价跌至5.95:1，跌破6:1的全国平均盈亏平衡点，进入《缓解生猪市场价格周期性波动调控预案》设定的蓝色预警区域，部分养殖户出现明显亏损。

3月25日上午，记者在济南市棋盘山景区菜市场了解到，猪肉价格平均比上月下降了3元左右，其中前肘肉和五花肉仅卖9.9元一斤，而里脊肉、后肘肉稳定在13、14元左右。在市场卖猪肉的陈女士告诉记者，现在猪肉便宜了，但是猪肉销售量并未有明显提高。

## 养殖户普遍亏损

高青县是传统生猪养殖大县，拥有规模养殖场42处，年存栏11万头，出栏20万头。

3月23日，记者来到高青万隆养猪场调查，该养猪场存栏4000头，年出栏8000头，有可繁母猪700头。万隆养猪场经理李宗汉说：“目前生猪的收购价6.5元左右，出栏一头猪我要亏损200多元。”他介绍，自己所饲养的猪，料肉比在3:1，自己配的饲料价格在1.5元，育肥一头230斤的生猪，料的成本

/平米。

3个楼盘还有一个共同特点，就是每次只推出一个单元，似乎等不及蓄满一栋楼的客。其中鑫苑名家已是年后第3次开盘，就连元宵节也在开盘中度过。

“开发商小步快跑，我觉得是趁国五条地方细则没出之前，抓住机会赶紧卖房。”在中铁·逸都国际，一位为儿子买房的山师大教工告诉记者。这个说法也得到了世联怡高济南市场部经理王亚莉的认可。

“按要求本月底前各地要出台细则，开发商也料不到政策会怎样，不如趁市场好抢钱抢收。另外，今年不少开发商不准后市，格外强调年度、月度计划，一季度即将结束，为完成季度销售任务也不得不干。”王亚莉说。

王亚莉说，涨价最近在济南的大盘中比较普遍，她了解到的还有中国铁建国际城、百合花园、中海国际社区等。

她分析，涨价一个是基于交易量的支撑，从去年7月份以来，除了过春节的2月份，济南商品住宅网签量月月超过4000套，3月至24日，已经突破5000套。再就是，由于去年以来一半以上月份的批准预售量小于实际网签量，市场存量房在减少。另外，最近一线城市房价上涨的消息使人们担心价格再涨。

## 新房受青睐

3月21日，记者来到济南南部大盘领秀城。“这个月格外火，月初时还有300多套房，如今只剩了二三十套。平常一天卖四五套，这个月一天卖20套。”售楼顾问程奎说。

说起原因，他认为和“个税20%”有直接关系。“国五条细则公布时，我们刚开盘。就有一些人拿着资料到售楼处，直接问

有没有房子。”他分析，领秀城社区成熟，学校好，很大程度上能替代二手房客户的诉求，“这300套房子，就是这么卖出去的。”

程奎认为，“个税20%”激发了一部分消费者“一步到位”的想法。现在，领秀城110、129平米的大户型卖光，剩的都是88平米的小户型，这和该盘以前的情形是不一样的。他们这次的定价也与以前不同，小户型反倒便宜，因为“首次置业客户购买力有限。”

作为“学区房”，中海国际社区也备受青睐。3月16日，“日卖600套”的就是它。价格也从去年下半年的7800元/平米升至8500元/平米左右。阳光100公园五区去年团购时还有7000多元/平米的价格，如今再度升至近9000元/平米。

“限购实际上对小产权有利。个税20%影响不到我们，将来出台房产税也和咱没关系。”在济南的小产权房楼盘国贸花园，“个税20%”成了售楼顾问的卖点。

记者在国贸花园附近转了转，发现附近的村改房里，住的“外头人”还真不少。“能有1/3到一半不是老村的。”时代花苑门卫阿姨告诉记者。门口的小黑板上贴了不少卖房广告，一位过路居民告诉记者，前几天一套93平米的房子卖56万，贴出来没一周就卖出去了。

2011年济南限购之初，记者作过观察，北园大街一家中介一个月内卖了10套房，全

是小产权。如今，同样的势头又有了苗头。在全福立交桥东南角的方圆房产中介，店主张先生正拿着一沓新房源往门口的黑板上贴。一位农民工夫妇上来就问，有没有小产权房。

## 二手房开始降温

国五条细则出台伊始，二手房交易火爆，济南5天卖出了1个月的量。而从上周开始，敏感的中介们开始感到：二手房开始降温了。

“前一段成交很快，现在客户开始观望了。按要求4月1日之前出实施细则，怕弄不完了。先交了税，万一成交不成，或贷不下款，都是麻烦事。”玛雅盛世花城店纪人小张告诉记者。

在二手房方面，王亚莉说，世联怡高监测发现，目前一部分楼盘的上客量和来电量已经出现了下滑，新一轮的观望出现。“每一次调控都会引来观望，国五条也不例外。”她说，“虽然这两年投资投机需求少了，但毕竟还存在。国五条落地后，会进一步将投资投机需求挤压出局，和从二手房转移过来的客户群构成相反的力量，后市很难预测。”

供应量方面，王亚莉预测，随着2012年拿的地相继开工，今年下半年，供应量偏紧的局面将有所缓解。

在买房的消费者中，对后市的预期不尽相同，但记者在两个开盘现场观察，人们都比较理性，并未产生恐慌。“我是看了将近一年才买的。这次选不到好房源就等下次，不会抢。政府不会让房价猛涨的。”在中铁逸都国际开盘现场，在一家机关工作的徐先生说。



□ 新华社发

## 黄河开闸放水 济南118万亩农田将得到有效灌溉

3月25日，在济南市天桥区大桥镇，农民用黄河水浇灌麦子。

日前济南地区气温回升明显，农田陆续开始春灌。从3月23日开始，担负着济南小麦主产区春灌任务的那家渡引黄干渠已开闸放水，今年其引水指标为1.25亿立方米，灌区内118万亩农田将得到有效灌溉。

# 养一头猪赔200多元

## ◆10元肉重回市民餐桌

## ◆养殖户盼政策扶一把

需1.5×230×3=1035元，育肥一头猪还需防疫费50元、水电费10元，外加工人工费、贷款利息等费用，成本大约在7.5元，“只有生猪价格在7.5元以上，我才能保本。目前价格，卖一头猪就要赔200多元。”

田镇街道孙庄村孙文学，是位养猪大户。孙文学的账本清楚地记载着近年来生猪价格的波动情况，2011年销售生猪17次，7.2元—7.9元有4次，8元—8.9元有3次，9元—10元有10次，最高价10元，最低价7.2元，均价8.7元。2012年销售生猪16次，6.5元—6.9元有3次，7元—7.96元有9次，8元以上有4次，最高价8.15元，最低价6.6元，均价7.3元。2011年、2012年平均处于赢利状态，但今年低至6.2元，出栏一头230斤肥猪要赔69元。

## 价格低谷可能达半年以上

高青县畜牧局副局长孙学明认为，生猪养殖有一个市场周期，一般2年半至3年为一个周期，2013年进入价格低谷期，持续时间有可能达6个月以上。

孙学明说，春节过后，生猪价格走低，原因之一是年后国内生猪存栏较为充足，而消费减少，需求量少，进入猪肉销售的淡

季。从2月24日开始一周内猪价从7.5元跌到6.5元，跌速明显超出市场预期，导致市场出现恐慌情绪。为了尽量减少亏损，大量集中销售，猪市供大于求的局面愈演愈烈，生猪价格承压下行，形成恶性循环。其二，定价权不在养殖户手中，部分收购商利用市场周期，故意压低价格。其三，小型养殖户没有固定的销售渠道，供需对接不顺，养殖户利益得不到保证。

李宗汉认为，饲料价格的上涨和人工工资的增长，进一步增加了养殖成本和养殖风险，生猪价格出现较大幅度回落，养殖户大范围亏损在所难免。万隆养猪场人工工资从去年的1500元—1800元上涨到2000元—2500元，增长幅度在30%。孙文学说饲料价格也在不断上涨，春节过后豆粕由原来1.6元涨到2.15元，每斤上涨0.55元，麦麸由原来0.8元涨到1.02元，每斤上涨0.22元。

## 盼政策“雪中送炭”

高青县田镇街道湾头村养殖户张吉卫说，生猪养殖还面临一个贷款难问题。张吉卫年存栏生猪500头，年出栏1000头，周转资金大约需要100万，其中近一半通过银行贷款解决。农业银行推出的惠农卡、农村信用社

的“大联保”贷款、邮储银行的小额贷款等都可以贷到款，但因为没有抵押物、难找担保人等原因，贷款额度有限，大多在10万元以内。因为缺乏稳定的筹资渠道，导致市场疲软时难以抵御风险，市场畅旺时却又难以扩大生产规模。

孙文学对后市仍有信心，预计下半年价格会有抬头。面对市场低迷，他说自己将根据市场价格变化，适当减少补栏，加大生产性能差的母猪淘汰力度，多储备可繁母猪。

李宗汉认为，对于大型养猪场，关键看管理，坚持成本优先，强化成本控制，降低养殖成本线，才能避免更大亏损。他希望能成立“产业联盟”，广大养殖户能抱团发展，共同参与市场议价，拥有更多定价话语权。

张吉卫建议有关部门及时发布生猪及猪肉相关价格信息，以引导市场预期。同时，希望出台更灵活的养殖信贷政策，支持产业发展。

孙学明认为市场低迷时更需要产业政策的“雪中送炭”。他建议国家成立产业发展基金，在产业低谷期，可通过发展基金，对产业进行调控，对养殖户进行补贴，防止养殖户因亏损而轻易退出产业，造成产业的恶性循环。

烟台首例刑事和解案引发关注

## 刑事和解

## 会导致花钱买刑吗

□ 记者 吴九波 通讯员 肖春燕 报道

本报烟台3月25日讯 记者今天从烟台市经济技术开发区人民法院获悉，该院适用修改后《中华人民共和国刑事诉讼法》中关于公诉案件当事人和解程序的相关规定，在被告人赔偿被害人家属51万多元并取得谅解后，依法判处犯交通肇事罪的雷某免于刑事处罚。此案是烟台市首例经公诉和解的案件，也引发了广泛关注。不少人担心会造成花钱买刑的现象。

2012年7月6日19时，被告人雷某驾驶自家轿车与对面行驶的一辆二轮摩托车相撞，致摩托车后座乘车人死亡，雷某负事故的全部责任。事故发生后，雷某积极抢救伤者，主动打电话报警，到案后如实供述了自己的罪行。此案经检察机关提起公诉后，在案件审理期间，承办法官主持双方当事人自愿、合法的基础上进行协商，双方达成和解协议，雷某赔偿被害人近亲属共计51万余元，被害人近亲属对雷某表示谅解并请求对其免于刑事处罚。

今年1月1日起施行的修改后的刑诉法规定，因民间纠纷引发的可能判处3年以下的轻微犯罪，或者是除渎职以外的可判7年以下的过失犯罪，被告人自愿和解的，双方可以和解。根据这一规定，法院考虑雷某具有自首情节，案发后积极赔偿被害人近亲属损失，且双方达成和解协议，被告人表示谅解，依法决定对雷某免于刑事处罚。此案宣判后，双方当事人均无异议，同时对法院组织双方和解表示感谢。

这一案件也引发了人们的关注。“这个口子一开，加上暗箱操作，极易成为富人犯罪后花钱就可以不坐牢的通道。再者，犯同样的罪，如果被告人家里穷不能足额赔偿被害人，显然和解也很难，这在客观上也可能导致同案不同判。”在济南市一家机关工作的李峰担心。而滨州的王瑞律师则担心司法者权力寻租，利用这一规定办人情案。

省高级人民法院刑四庭副庭长吴靖介绍说，“法律对于刑事和解有严格的规定，不会导致花钱买刑的现象。”吴靖认为，刑诉法不但规定了刑事和解的适用范围，还严格规定了条件，如被告人必须真诚悔罪、获得被害人的谅解、被告人自愿和解等等。必须符合适用范围和相关条件，法院才会考虑允许双方和解。再者，双方达成和解后，仅仅是对犯罪嫌疑人、被告人从宽处罚，并非一律免于处罚。

## 济南4种大病“零起付”

其余病种按医院级别设不同起付标准

□ 记者 黄露玲 通讯员 王伟 王东 报道

本报济南3月25日讯 记者今天获悉，济南市人力资源和社会保障局对城镇职工基本医疗保险门诊规定病种（以下简称“门规病种”）管理作相应调整完善（本报3月21日2版曾经报道），目前济南市门规病种数量达35种，根据基本医疗保险的“保基本、保大病”的原则，在综合考虑各种疾病病情轻重、医疗费用高低、患者家庭负担等因素的基础上，自4月1日起，将门规病种分为4类。

其中，I类病种包括恶性肿瘤的治疗、尿毒症患者的透析治疗、器官移植患者的抗排异治疗以及精神病这4种大病，门规病种参保人在定点医疗机构诊疗时不再设起付标准。其他3类病种按医院级别调整起付标准，在一个医疗年度内，驻济省（部）三级综合定点医院800元；其他三级定点医院600元；二级和一级定点医院300元。而全市123家门规病种定点社区卫生服务机构不设起付标准。

据介绍，今年门规病种将继续实行“单定点”管理，即在一个医疗年度内，纳入门规病种管理的参保人员原则上只能选择一家定点医院（含门规病种定点社区卫生服务机构）进行诊疗。而对于一些可能同时患有其他门规病种的特殊患者适当放宽条件，对于患有II类病种中的慢性病毒性肝炎、肝硬化、结核病、眼科疾病（黄斑裂孔、视神经萎缩、青光眼）的门规病种参保人，可选择一家定点医院诊疗；患有I类病种的门规病种参保人，可选择一家定点医院或三级综合性医院诊疗；上述参保人同时患有其他门规病种的，可选择一家门规病种定点社区卫生服务机构或定点医院诊疗。一个医疗年度，门规病种参保人选择的三级综合性医院不得超过一家。对于同时选择多家定点医院门规病种参保人，在一个医疗年度内所负担的起付标准按照就高原则确定。

济南市人力资源和社会保障局有关负责人表示，取消4种大病的起付线，意味着在高级别定点医院诊疗该类病种不会增加患者的负担；而对于病情相对轻一些的其他病种患者，则完全可以按需选择不同级别的医院进行诊疗。该负责人告诉记者，调整起付标准仅仅是建立差别支付机制的一小部分，济南市下一步还将研究如何在不同级别医院实行不同报销比例，来发挥更大的政策导向作用。

## 新闻追踪

## 小世博家的山药卖光了

另筹集67477元捐款

□ 记者 王德琬

通讯员 张旭 周大鹏 报道

本报兖州3月25日讯 今天上午，由兖州市文明办和当地志愿者协会发起了“爱心托起小世博”捐款活动（3月22日，本报3版曾刊发相关报道），全市有16家省市级文明单位及部分热心市民纷纷献出爱心，为小世博筹善款。活动共筹集到67477元，目前已转交到小世博爱心人士手中。

记者3月21日了解到，小世博家还有6万余斤山药没有销售出去。3月22日，兖州市文明办、市志愿者协会发出《倡议书》，发动社会再次进行爱心捐助。当天兖州市鼓楼街道办事处、兖州市热力公司的20多名机关干部率先行动，短短半小时捐助现金5300元。截至今天，小世博家所剩山药已基本被预定，所有山药的毛收入达到20万元，加上社会捐助的2万余元，离60万元的治疗费用仍有较大缺口。

记者下午和小世博的父亲李军通了电话，他和小世博正在从济南回兖州的的高速路上。昨天，李军带着小世博赶往省佛山医院查体。“今天早上进行了全面检查，各项检查指标都在安全范围之内。”李军得知今天早上的捐助活动后非常激动：“说心里话，我很感动，想向好心人说声谢谢！”