

购房以满足刚性需求为主，改善型购房者比例降低

楼市：“金九银十”成色不足

□记者 王佳声
见习记者 都镇强 报道

本报潍坊讯 国家房地产调控步入深水区，记者近日调查潍坊市多处楼盘发现，虽然较之前几个月的销售量有所增长，但与调控前相比，楼市“金九银十”成色不足。

10月18日，在潍坊一家银行上班的刘俊终于选定了一套124平方米的房子，结束了其近2个月的“看房之旅”。刘俊告诉记者，买房是为明年结婚用。

在刘俊看来，买房拿不定主意的原因有很多，其中房价增长幅度小和市场热情不够是主要原因，“每次去售楼处逛，售楼处都冷冷清清，房价变化也不是很大。”

来自搜房网的数据显示，今年9月潍坊市住宅共成交3261套，高于7月3054套、8月3037套的成交数据。而截至10月20日，潍坊市

区当月住宅成交量也达到了2200套。

不过，北大锦城营销部经理王振廷却告诉记者，今年9、10月份，购房者的看房热情并不是太高，“9月某网站组织的看房团仅有60多人参与，而在7月份还有近500人参与。”10月19日、20日周末两天，记者在城区部分楼盘也注意到，售楼处人气普遍不高。

潍坊万达广场策划师李金标也表示，虽然今年楼市的“金九银十”销售情况比去年好，有回暖迹象，但远没有2009年、2010年那样火爆。

“潍坊楼市‘金九银十’成色不足。”王振廷告诉记者，往年业界追捧的“金九银十”之所以成立，是因为在各种因素的共振下，购房情绪被充分调动，在有支付能力和不限购的情况下，真实居住需求和投资性需求同时爆发导致的。

在潍坊不少房地产从业者看来，潍坊楼市

“金九银十”褪色，主要原因还在于投资型购房者仍处于观望阶段，而刚需购房者成为市场主力。“购房者以刚需为主，而改善型的比例明显降低，投资型购房者仍在观望中，并不着急出手。”李金标分析说。

有房地产业内人士告诉记者，不少投资型购房者选择投资其他产品，毕竟房产投资回报率没有前两年增长快，潍坊楼市的成交价基本没有变动。

对此，来自搜房网数据监控中心的调查结果也显示，56%的购房者是首次置业的刚需群体，为结婚而买房；32%的购房者属于改善型购房，考虑的更多是家庭成员；仅有6.67%的购房者是为了投资买房。

值得注意的是，为刺激楼市销售，今年“金九银十”期间，潍坊部分楼盘大打“价格战”。记者看到，“交1万优惠3万”、“购房

即享受10元抢购7平方米”、“全款购房总房款优惠2万元”、“交2888元抵12888元”等优惠促销方式，分别出现在潍坊市部分楼盘的宣传中。而有统计显示，潍坊“金九”楼市共228个项目推出了打折优惠信息。

变相的降价促销，也让潍坊城区第三季度的房价出现了三连降。来自搜房网的数据显示，潍坊城区房价9月降幅最大为0.48%，均价为4482元/平方米。10月18日，记者在胜利东街一处楼盘就获悉，其9月推出的3期楼房均价在4200元/平方米，而其在今年3月推出的2期楼房均价也在4200元/平方米。“我们楼盘的均价并未有变化，而且3期楼房在开盘前预订，还享受交5000元抵10000元的优惠。”该楼盘一名销售顾问告诉记者。

对于楼市的下一步走势，“估计市场短时间内不会改善。”王振廷判断说。

车展：经济型代步车受追捧

□记者 王佳声
见习记者 李慧 报道

本报潍坊讯 10月20日，为期四天的2013年第十八届(金宝)国际汽车博览会闭幕。本届车展共吸引89家汽车商家参展，入场观众多达13万人次。(图为：车展现场。)

记者了解到，车展首日成交量达1300余台。据车展管委会的工作人员介绍，尽管大家都对新车型和高档车有浓厚的兴趣，但是真正想购买的车型大多还是价格10万元左右的经济型家用轿车。

冠宇汽车公司孙经理告诉记者，目前购买首辆车的家庭目标多集中在10万元及10万元以下的小轿车上，添置第二辆车的消费者则会选择价位更高的轿车和SUV。

在一款城市越野车展位上咨询了很久的李先生对记者说：“平时工作忙、压力大，周末常开车带家人去城郊兜兜风、放松放松。但原先的车空间小，一家四口坐着都挤，再带点东西就更不舒服，所以想再买辆城市越野车。”

“现在车市处于微增长的状态，但是城市越野车却以每年20%的增长速度独占鳌头。”潍坊玄武汽车公司的展厅经理左冉强说，随着对生活品质追求的提高，消费者对汽车的越野性能有了更高的要求，购置一辆底盘高、视野好、承载量大的城市越野车成为不少市民的新选择。“开展首日，我们一个最新款的城市越野车就售出了30台。”左冉强说。



龙头企业带动园区 黄金珠宝剑指千亿

昌乐三大产业群吹响“冲锋号”

□见习记者 石如宽
本报记者 戴玉亮
本报通讯员 赵欣 高伟仁

●核心提示

投资50亿元的英轩重工，肩负着汇聚装备制造千亿级产业集群的重任；年加工、交易额达400多亿元的黄金珠宝要打造成千亿级产业；投资12亿元的雷丁新能源汽车项目，携众同行朝500亿元新能源产业迈进。昌乐三大产业集群，已经吹响“冲锋号”。

以50亿撬动千亿级产业

2011年，全球最大的柠檬酸生产企业——英轩实业，注册成立英轩重工有限公司。在行业不景气的情况下，投资50亿元的英轩重工引起业内广泛关注。

“全国重工看山东，山东重工看潍坊。良好的产业氛围、市场前景和充足的现金流，让我们感觉重工产业大有可为。”英轩重工有限公司副总经理张祥平说。

去年英轩重工装载机在上海一车展亮相，吸引了全国40多家经销商前来商谈代理事宜。今年6月，该公司2台装载机在俄罗斯参展结束就被抢购。巴西、伊朗及非洲的客户也表现出浓厚兴趣。

“装载机不过是我们的一个切入点，占地2500亩的工业园足以支撑十几个产品。在未来的规划中，还有叉车、矿用机、筑路机械等。”张祥平介绍，3年后英轩重工产业园将年新增业务收入300亿元，而投资20亿元的英轩重工配套产业园建成后，将带动机械配套、物流等产业，年销售收入将达到80亿元。

聚集效应已现端倪。10月13日，上海香溢集团投资30多亿元的特种汽车项目落户昌乐经济开发区。投资15亿元的电动汽车项目，正在商谈。

“计划和英轩重工合作生产驾驶室，前段时

间已为其研发了装载机发动机机罩。将来特种车、电动车上马后，我们将有更多合作机会。”山东宏力异型钢管有限公司总经理刘浩表示。

昌乐重工行业的另一家大型企业——山东矿机集团，是我国重点煤矿机械制造企业，其生产规模、市场占有率及产品技术水平均处于行业领先地位。该公司正在加快无人机发动机、无人机电项目研发和量产进度，使装备制造业向高端发展。

以英轩重工、山东矿机集团为龙头，昌乐60多家装备制造企业，正在为打造装备制造千亿级产业集群奠定基础。

新能源汽车抱团出击

昌乐朱刘街道的比德文路上，汇聚了比德文、木兰、缘分、旺客等电动车生产企业及相关配套企业数家。这就是占地6000亩的新能源汽车特色产业园区，目标是打造成500亿级的新能源产业基地。

比德文旗下的雷丁新能源汽车为园区龙头。该项目投资12亿元，项目全部投产后，可年生产电动汽车9万辆，新增年销售收入60亿元。

在比德文未来汽车展示厅，记者看到，2016年比德文控股集团将年产电动自行车300万辆，电动三轮车100万辆，电动汽车10万辆，实现产值200亿元。围绕比德文，相关企业也迎来更多机遇。赛宝威烤漆、昂达车架等配套企业在与比德文的合作中不断壮大。

“比德文给我们带来了财运。”潍坊缘分电动车有限公司总经理曾建国直言，比德文的客户群有一部分直接成为缘分电动车的客户。2011年，曾建国把厂区迁到比德文路上，正是看中了产业聚集带来的便利。

在曾建国的规划中，缘分电动车将整合控制系统厂、座椅厂等，将厂区打造成产品研发中心、高端车制造中心、零部件集散中心。2014年底，该公司年产值预计将达到3.6亿元。

一个以整车制造为龙头，涵盖电池、电机、控制系统等核心技术的完整产业链，在朱刘街道正逐渐完备。

构建黄金珠宝“北昌乐”

昌乐是蓝宝石之乡。昌乐珠宝首饰业有5件中国驰名商标、2件山东省著名商标、4个山东名牌产品，拥有珠宝黄金饰品加工、销售企业2000多家，是全国最大的蓝宝石交易中心和中国珠宝产业基地。2012年，昌乐实现年加工珠宝首饰

数千万克拉，黄金近百吨，交易额400亿元。

但红火的黄金珠宝交易，却难逃短板制约。“加工做不强，珠宝行业就如同水上浮萍，没有根基。”昌乐中国宝石城开发建设管理委员会党工委副书记张文华一针见血，点出了昌乐黄金珠宝业的软肋。

昌乐在宝石打磨方面与南方相比，仍有不小差距。因而，很多蓝宝石原料仍然要拿到南方去加工。请南方加工企业进驻宝石城成为管委会的一项重要工作。通过招商，来自深圳的中金华业今年4月进驻昌乐，目前已经试生产。

“今年预计新上黄金珠宝加工企业10家，白银加工企业五六家。”张文华说。

记者了解到，昌颐珠宝首饰有限公司，原来在宝石城，一度搬走。10月1日，该公司领导在宝石城考察，看市场，看人气，看发展。10月12日，昌颐公司果断与宝石城签订协议，再次进驻。

其实，昌乐本地也有较大的黄金珠宝加工企业，山东梦金园，蓝天首饰就是其中的佼佼者。蓝天首饰今年上半年出口黄金饰品6亿美元，业内领先。梦金园首创的无焊料焊接技术，填补了国内此项技术的空白。

“我们企业注册的专利已有近百件，机械化程度达到40%以上。”梦金园董事长王忠善说。

产业集群发展，须做大黄金珠宝企业的规模和品牌。宝石城管委会正引导企业转型升级，将个体户升级为企业法人，将小公司变为大公司，并将旅游与黄金珠宝结合，以旅游带来人气，助推发展。

对于黄金珠宝业发展，昌乐争取用三到五年时间打造出一个黄金珠宝加工交易千亿级产业集群，构建起“南深圳、北昌乐”的格局。

▼比德文控股集团未来馆。



▲比德文控股集团微型电动汽车生产车间。

诸城：综合开发 加快农业产业化

□记者 王佳声
通讯员 侯德华 报道

本报诸城讯 眼下，位于诸城市百尺河镇中低产田改造项目区内的青岛福生食品有限公司出口蔬菜备案基地各种蔬菜丰收在望，该蔬菜备案基地已由710亩迅速扩种到1000亩。

像百尺河镇中低产田改造项目区一样，农业综合开发改造中低产田和建设高标准农田，形成了有利的资源优势，推动了农业种植结构的调整，发展高效设施农业，提升农业生产效益，推动拉伸农业产业链条，加快了农业产业化发展。如今，该市农产品加工企业数量、销售额农产品出口量大幅度提升。2012年规模以上农业龙头企业达375多家，预计实现销售收入370亿元。

农业综合开发好就好在“综合”上，通过优化资源配置，补齐生产要素“短板”，完善设施功能，有规划、成规模地建设高标准农田，能全面提升农业综合生产能力，而且具有稳定可持续性。

项目带产业、产业带基地、基地带农场。农业综合开发新增的基础产能，尤其是对种植业标准化、规模化所形成的带动示范效应，以项目为载体，通过政府引导、农民自发合作、龙头企业联合等方式，拉长了农业产业链和服务链，加快了农业产业化发展，大大提升了农业综合效益。

该市以农业开发项目为引擎，采取“龙头企业+基地+专业合作社+家庭农场”形式，扶持带动了一大批农民专业合作社。合作社对内统一供种供肥，统一生产标准；对外联系厂商，组织销售，抱团闯市场。入社农民成了“甩手掌柜”，不仅种地不用管，每亩地拿1000元保底金，还能领到分红和补贴。

近年来，诸城市农业综合开发对桃林镇持续不断地进行小流域综合治理，带动了茶叶基地的发展，从而形成了“龙头企业+基地+专业合作社+家庭农场”的产业化模式。

目前，全镇已有诸城市茶叶协会1家，茶叶研究所3家，茶叶专业合作社11家，茶叶加工企业50多家，已发展茶园面积1.2万亩，茶叶家庭农场37个，年产干茶96万多斤。从种子供应、栽培管理，到鲜芽收购、加工销售，实行系列化服务，逐步形成了种植、加工，销售产业化一条龙格局；从事茶叶相关产业的人员达到5500人以上。

诸城市农业综合开发办公室主任王树森说：“在农业综合开发产业化项目的选择上，尤其注重支持能够带动种养基地发展的龙头企业，将种养基地、企业和农户紧密联系在一起。引导农户通过自愿流转土地，扩大土地规模经营，农民获得租金收入的同时，还能通过在龙头企业务工，取得劳务收入。”

昌乐蓝宝石资源 储量占全国九成以上

□记者 宋学宝
通讯员 高伟仁 赵世友 报道

本报昌乐讯 昌乐县蓝宝石矿调查评价报告日前通过专家组审核。调查资料显示，昌乐县蓝宝石有矿面积达445平方公里，蓝刚玉和蓝宝石的资源储量分别为2.26亿克和0.42亿克，占全国蓝宝石总储量的90%以上。

本次调查由山东省地质科学研究院承担，历时8个月，范围北到朱刘街道，南至鄌郚镇，西至昌乐县西边界，东到五图街道东边界，涵盖区域约450平方公里。完成1：5万地质修测450平方公里、自然重砂样423个、人工重砂样15个，打浅井22个，钻探井2个，取各类样品测试519件。对矿区蓝宝石品位、分布面积、储量进行了估算、测量，为今后昌乐蓝宝石资源的勘探、开采提供了理论依据。

前三季度发放 小额担保贷款3.7亿元

□记者 王佳声
见习记者 张鹏 报道

本报潍坊讯 记者日前从潍坊市财政局了解到，截至9月底，潍坊市新增小额担保贷款3734笔，发放贷款3.7亿元，完成年初目标任务的148%，比去年同期增长143.61%，带动12000多人实现创业和就业。

据了解，2013年潍坊市安排资金1170万元对小额担保贷款给予贴息，其中申请上级资金900万元，市级安排270万元，极大促进了小额担保贷款工作的开展。贷款回收率达98%以上，贷款质量良好。

潍坊市在连续三年增加担保基金的基础上，今年再增加担保基金2500万元，截至目前，全市担保基金余额达到1.4亿元。

农业龙头企业 获贴息贷款14.81亿元

□见习记者 张鹏 报道

本报潍坊讯 为最大限度帮助农业龙头企业缓解贷款难题，支持农业产业化龙头企业加快发展，进一步提升潍坊市农业产业化水平，潍坊市财政局积极组织做好2013年度农业产业化龙头企业贷款贴息项目申报工作。近日，根据山东省财政厅下达的农业产业化龙头企业贴息贷款投放计划，潍坊市共获农业产业化龙头企业贷款14.81亿元，占全省贷款总额12%。

据了解，本次贷款资金扶持山东望乡食品有限公司、诸城外贸有限公司、山东省寿光蔬菜产业集团有限公司等40家农业龙头企业，扶持企业数量位居全省第一。