

“调控冷” “预期热” 并存岛城楼市

自去年12月恢复上升通道以来，新建房价同比涨幅首次“破十”

□ 本报记者 白晓

房价同比涨幅“破十”

国家统计局12月18日发布的11月份70个大中城市住宅销售价格变动情况显示，青岛新建商品住宅价格呈现上涨态势，环比涨幅0.5个百分点，同比涨幅10.4个百分点，这是岛城房价自去年12月恢复上升通道以来，首次同比涨幅“破十”。

从户型分布情况来看，青岛新建商品房所有户型的房屋价格环比同比都呈现上涨态势，其中90平方米以下的小户型房价环比上涨0.4%，同比上涨10.1%。90—144平方米的商品房价格环比上涨0.4%，同比上涨10.6%，144平方米以上的大户型价格环比上涨0.7%，同比上涨10.2%。二手住宅方面也呈现价格上涨态势，环比涨幅和同比涨幅两个数据分别为0.1个百分点和3.1个百分点。

回顾11月份岛城市场，从开盘情况来看，尽管不像10月份那样来势凶猛，但是也有很多项目推盘节奏依旧很快，并取得了较好的业绩。据青岛网上房地产网提供的数据，11月新房成交量仅次于3月，较“金九银十”仍略有起色。11月青岛新房成交15006套，环比10月份的14613套上涨2.6%。其中李沧区、胶州市以及即墨市成交套数排名前三甲。

记者采访获悉，11月份之所以出现成交量与房价齐涨的现象，一方面是开发商抓住年内最后一波热销期，纷纷抢节点入市，各区域都会有代表性楼盘供购房者选购。另一方面是购房者对于房价预期走势大多看涨，在“买涨”心理作用下，也会积极出手。尤其是稀缺地段楼盘一开盘就引来广泛关注，因此价格上涨都在购房者预期内。

随着西海岸一些区域的开发，尤其是青岛、胶州近来土地市场动作频频，一些外来大鳄入驻，甚至囤地为后期楼市作准备，这样在提升该区域居住环境的同时，无疑也会相应的提升房价，引发区域价格的走高。

调控力度减弱

从2011年青岛迎来限购调控时代，3年来，尽管调控警报一直长鸣，但是调控力度逐渐减弱。

今年初，多数业内人士对2013年青岛楼市的走向持乐观态度。2月份，国务院出台了“新国五条”，要求已实施限购措施的直辖市、计划单列市和省会城市实施全市限购，另外还提出征收二手房“20%个税”。3月31日

晚，“青岛版国五条细则”千呼万唤始出来，不过并未提及备受关注的“全市限购”和“20%个税”。青岛版细则则指温柔落地，自此青岛楼市进入了长达半年之久的“稳定期”。

接下来，青岛相继出台了有利于楼市发展的政策，政策主要集中在公积金还款上。2月份起，青岛住房公积金贷款最高限额进行上调，新建商品房公积金贷款最高限额统一调整为60万元，二手房公积金贷款最高限额统一调整为35万元；6月8日青岛取消公积金还款限制，借款人只需每月的还款额不低于最低还款额度，就可以随意确定月还款数额。

纵观2013年，青岛楼市的总体方向是利好楼市的。展望2014年楼市，专家预测，2013年第四季度出台的地方调控政策，将对市场预期

产生“心理降温”，但鉴于2013年市场活跃成交的惯性作用，预计2014年上半年住宅市场走势仍将保持目前的态势，“调控冷”与“预期热”现象或将并存于岛城楼市。

房产税难破冰

结合2013年全国和青岛楼市情况，有专业人士分析，全国方面2014年城镇化政策将会大量出台，青岛在此大环境下也会跟进。另外，青岛不久或将加入本轮调控加码行列，房产税被认为是主要手段。

自从房产税在上海和重庆试点以来，就吸引了极大的关注。青岛作为二线城市，在全国

范围内还没有成功经验的背景下，将试行什么样的房产税政策，是市民们非常关注的话题。按照一般的说法，房产税分为“从价计征”和“从租计征”两种模式。两种操作模式基本上是吸收了其他国家普遍实行的征税方式，具有代表性。目前，重庆和上海都实行的是从价计征的方式，而从租计征还没有国内城市尝试过。

综合来看，在政策保障，数据支持，税费标准都是未知数的前提下，青岛想在2014年进行房产税试点难度将非常大。一项新的税费政策的出台，应该是符合大多数人的利益，促进市场向良性发展，这是市民们最想看到的。对青岛而言，与其匆匆上马房产税，不如静观其变，等待更成熟有利的时机。



节日氛围渐浓

随着圣诞节和元旦佳节的来临，人们在岛城各商场、超市购买过节物品，节日氛围渐浓。12月22日，在青岛一大型超市，市民选购圣诞礼物。

□记者 薄克国 报道

青岛助推楼宇经济发展服务业

“十二五”末税收逾“亿元楼”达53座

□ 本报记者 李媛

纳税过亿元的楼宇41栋

蓝天白云之下，一座座现代化商务楼宇高耸林立。走在青岛市中央商务区的街道上，随处可见万达CBD、卓越中心、中央广场等知名企业项目，金融、中介、总部、酒店、餐饮等诸多要素在这里构成了一条完整的现代服务业产业链。

“仅中央商务区就有6座纳税过亿的楼宇，9座过千万元，该区域内平均每平方米楼宇的产出效益是3625元。”青岛市经合办招商促进处处长周培强介绍，作为总部企业聚集的重要载体，青岛不断加快培植专业和特色商务楼宇，提升总部经济发展层次和水平，楼宇经济不论是规模还是效益都在不断扩大。

青岛市共有1万平方米以上运营的商务楼宇209座，总建筑面积超过740万平方米，入驻企业1.1万余家。仅2012年一年，全市纳税超过1亿元的楼宇41栋，纳税额65.7亿元。

如今，青岛已培育形成了金融业聚集的青岛国际金融大厦、中信万通广场，航空物流业

聚集的远洋大厦、数码港大厦，科技信息业聚集的软件园、科信大厦等一批专业商务楼宇。同时，市区的远雄广场、中铁中心等10余栋高端商务楼宇相继建成。

目前，市北区CBD区域楼宇项目正在加速推进，崂山区金融新区及周边辐射区域已建成商务楼宇26座。开发区唐岛湾中央商务区及国际生态智慧城内现有商用办公楼宇18座，总建筑面积95万余平方米。

升级服务打造智慧楼宇社区

随着青岛市城区建设速度的加快，商务楼宇规模迅速扩大，硬件水平不断提升，规模、品质等各方面已基本达到国内发达城区水平。吸引总部和企业集聚成为青岛发展楼宇经济的重点。

在11月19日举行的“市北区楼宇经济发展座谈会”上，来自中海、卓越、海信等知名企业的代表表示，区位优势、市场辐射面广、投资软硬环境优越，是一个区域集聚企业发展楼宇经济辐射带动其他产业的前提条件。令人欣喜的是，青岛已具备了这样的基础条件，目前正在逐步升级完善城市服务体系，提升区域软

环境。

市北区借鉴杭州下城区楼宇社区化建设经验，在中央商务区试点建设“中央商务区综合服务中心”，打造了集政策宣传、企业登记等多种服务功能于一体的企业“贴身”服务机构，将经济服务、民生保障等服务功能纳入了楼宇，形成特色鲜明的楼宇社区。

市北区还建立楼宇经济综合信息平台，将全区32座已运营楼宇及36座在建楼宇信息进行整理，建立楼宇动态信息平台，并实现库内信息动态更新，为楼宇企业进行宣传的同时，也为企业入驻提供便利。

出台扶持政策加强产业集聚

通过加快“千万平方米”总部商务区的建设步伐，青岛市商务楼宇发展打破了过去楼宇经济只是在市南区、崂山区、市北区等中心城区发展的模式。其他区市通过不断培植专业和特色商务楼宇，逐步形成了市北区CBD、崂山区金融新区、开发区唐岛湾中央商务区、城阳总部商务区等区域楼宇经济的均衡发展态势。

为发挥楼宇经济产业集聚效应，11月25日，青岛出台《关于进一步促进楼宇经济发展

的通知》，提出打造一批与现代化国际城市定位相适应、国内外知名的地标性总部楼宇商务区的工作目标。鼓励发展“亿元”商务楼宇，青岛将对现有商务楼宇进行改造提升、转型升级，培植高效优质商务楼宇，鼓励楼宇业主引进发展企业决策、研发、营销和结算等机构，促进高端产业集聚发展，实现单位空间面积产出最大化。

瞄准蓝色、高端、新兴业态，青岛将实施精品开发、品质招商引进区域性总部企业机构，重点发展综合性、功能型总部经济集聚区和特色产业总部经济园区。在财政支持方面，青岛还将对认定的楼宇公共服务平台建设项目和数字楼宇网络服务平台建设项目予以50万—200万元的补助。鼓励社会及民间资本投资餐饮、停车、物业等与楼宇经济相关的领域，实现市场化运作。

根据计划，到“十二五”末，青岛将力争实现商务楼宇数量倍增，税收过千万元商务楼宇由100座增加到180座，税收过亿元的楼宇由41座增加到53座，商务楼宇总建筑面积达到1200万平方米，楼宇经济实现地方税收占全市地方税收总量的12%以上，在全市发展形成一批与现代化国际城市定位相适应、国内外知名的地标性总部楼宇商务区。

IBM在青建软件技术创新中心

□记者 白晓 报道

本报青岛讯 12月20日，IBM软件技术（青岛）创新中心项目落户青岛高新区。

该创新中心项目是IBM在华唯一的软件技术创新中心，主要建设内容包括IBM软件创新中心、基于IBM软件的联合解决方案展示中心及本地化软件产品业务拓展平台和销售中心，合作领域涵盖智慧城市、物联网、云计算及智能分析等各方面。项目总投资约1.5亿元。投产后，预计3年内可累计实现销售额5亿元，完成6000名专业认证工程师培训。

南义乌北即墨结盟

□记者 张晓帆 报道

本报青岛讯 12月20日，即墨小商品新城与义乌小商品正式结成战略联盟，并举行即墨小商品新城招商成果汇报会。

此次结盟后，双方将从管理经验、商品资源、物流联动、产业资源等四个方面进行对接。目前，即墨小商品新城全球招商取得突破性进展，孕婴童、皮革、饰品等大类已签约千余商户。

海关优化班轮监管

□王华妮 白晓 报道

本报青岛讯 12月4日，新金桥5号班轮像往常一样如期停靠青岛港。自从今年大港海关优化班轮监管以来，威东航运有限公司享受到了海关监管新机制给企业带来的益处。截至11月底，该公司新金桥5号的进口票数达35919票，同比增长10.2%，标准箱量共计34809个，同比增长8.3%。

大港海关今年推出“优化监管，海企双赢”作业模式，利用数据信息联网共享，采取单证与实货有效对接等方式合理优化，实现监管布局由货物单元向整体物流链辐射，监管信息由分散粗放型向系统化、集约化转变，通过船舶分类管理，归类重点疑点，减少监管盲区，为企业营造高效、便捷、顺畅、低成本的通关氛围，为班轮的可持续发展搭建良好的平台。

长青（中国）将加大在华投资

□记者 薄克国 报道

本报青岛讯 12月19日，国家商务部批复长青（中国）日用品有限公司获得第41张直销经营许可证。12月20日，该公司在青岛宣布，将在未来5年里加大在华投资。

长青（中国）日用品有限公司总部位于青岛，是马来西亚长青国际集团在海外投资的一家企业，一期占地60余亩，总投资约1亿元，全部建成后将成为全国最大的蜂产品及保健食品加工基地之一。据悉，公司将在服务网点批复后正式启动相关业务。



□记者 薄克国 报道

羊绒羊毛衫比较试验结果发布

12月19日，青岛市消保委首次发布了对市场销售的部分羊绒羊毛衫比较试验结果。结果显示，今年10—11月份，市消保委从青岛12家商场、超市、服装批发市场随机抽样购买的30件样品中，有17件样品不合格，不合格率达56.67%，不合格样品涉及纤维成分含量、标识及色牢度三项指标。