

# 岛城楼市：成交回暖，价格难涨

□ 本报记者 白晓

## 看房报销打车费

4月11日，在哈尔滨路与黑龙江路口、清江路、重庆路等新盘聚集的区域，许久不见的“人肉促销广告”、派单员再次出现在路边。

刘旭是重庆路一家楼盘招聘的临时派单员，十多天来，他一直在楼盘附近拉客户。“想去售楼处，可以打车带你过去，签个名留个电话就可以，凭出租车票和你的签名、手机号就可以全额报销车费。”刘旭说。

记者随刘旭到了该楼盘售楼处，有好几个像刘旭这样的派单员打车带着看房者过来，在出租车票背面填写看房者姓名和手机号，交给前台工作人员。“这个楼盘雇了十几个人，一天工资是80元，只要拉来一个看房者，就增加10元收入。”刘旭说。

自3月份一系列政策“组合拳”出台以来，开发商开始使出浑身解数吸引客户注意力。

“从去年底到今年3月份就没有接到什么活，但是到了4月份已经签了三个单了。”一家活动策划公司的负责人介绍，因为前几个月楼市不景气，开发商的活动很少。这段时间，各式展览、亲子活动等方面的策划案做了不少，并且很快获得开发商的通过，许多开发商还通过微信、微博等互动平台向潜在客户发送天气预报、健康养生、休闲娱乐等实用信息，以此集聚客户。

开发商的促销热情预示着楼市的好转，从数据分析上可见一斑：1月份岛城新建商品住宅的成交突破1万套；2月份受春节假期的影响，成交大幅下跌，仅有3000多套；进入3月份，随着一系列楼市政策的密集出台，成交逐步回暖，突破7000套。

“当然，新房的交易需要一个过程，网签数据具有滞后性，新政对于新房网签量的影响，将会在三周后有明显反映。”恒诚佳不动产总经理叶贞玲表示，随着各项利好的进一步落地，未来一段时间楼市会继续回暖。

## 中介加班陪客户

在新房“回暖”的同时，二手房也迎来“春天”。

今年一季度，青岛二手房共成交6497套，同比增加22.16%。其中，中心城区二手房成交占比为75.28%，同比上升两个百分点。从近两周成交数据来看，二手房成交居高

不下，724套、692套，连续两周的成交量近两周都少有，工作日期间交易量几乎“天天破百”，假期亦有不错表现。

根据青岛链家房产内部数据监控组监控数据显示，在清明节3天的时间内，链家旗下门店带领客户看房量较日常增加34.75%，客源新增量较之前增加42.13%。清明3天链家的成交量较之前平均水平翻了一番，且成交速度快、周期短。

“新政中对于二套房首付比例的调整以及营业税五改二这两条，对二手房市场来说无疑是“催化剂”。一是降低了首付门槛和还贷压力，二是直接省掉5.5%的税金，对二手房市场能够起到立竿见影的作用，直接刺激二手房成交放量。”青岛科威不动产总经理孙杰认为，借鉴以往类似宽松政策的出台，二手房市场交易率先活跃，且比新房更明显，更为重要的是增加了市场信心，信心比黄金还珍贵。

浮山后、新都心、南京路等热点片区的房屋中介都大面积更新了自己的房源。宁夏路一家房屋中介的店主刘洁说：“以前新政出台后，突然出现了很多新房源让她经常晚上加班陪着客户看房，不少客户都是卖了小房换大房，改善型需求释放明显。”

刘洁说，新政一出，嗅觉敏锐的中介们都

开始对换房客户展开“猛攻”。从3月底以来，她和同事们通过电话和微信频繁联系近期有换房需求的客户。她认为，这时候最有用的推介方式，不是寻找低价房源，而是告诉客户现在已经到了买房窗口期，能省不少钱。

刘洁举例说，一对80后两年前结婚时按揭买了一套房，现在希望再买一套100平方米市价150万元左右的两居室。客户看上的房子，因为单价没有超限，属于普通住宅，契税票填发日期至今刚好满两年，因此营业税免征，可以省下8万多元。

## 价格短期难上涨

近来，媒体报道，国内部分城市新政落地后，新盘跟风涨价以及二手房卖家借涨价的现象频频出现。

和此前一出一新政便涨价不同，本次新政出台后，岛城楼盘鲜有涨价，多数开发商打出“新政之下不涨价”等促销口号。

“一般来说，量涨在先，价涨在后，在市场明显上涨之后，开发商才会如此调整销售策略或者涨价。”叶贞玲说，“岛城楼市仍以去库存为主，由于当前库存较多，短期内库存压

力难以缓解，新房出现价格普涨的可能性微乎其微。”

二手房市场上涨价的也不多，反而借机降价的房东却不在少数。“很多人想买一卖一，着急卖掉小房换大房；另外崂山等地总价高的大户型房源之前一直滞销，如今有了税费新政，正好借机降价促销。所以市场上的房源反而是降价促销的比较多。”孙杰分析认为，“新政出台之后，楼市大环境仍会相对平稳，短期内房价也会维持常态，个别房源的涨跌都不足以影响大势。”

据业内人士分析，本次宽松政策跟以往最大的区别在于，投资客已基本淡出市场，没有投资客的炒作，价格难以在短期内出现类似2009—2011年的大幅上涨。当然，随着交易量的活跃，库存量不断去化，6—9个月之后仍然会出现小幅上涨的可能，涨幅将逐渐回归理性。

岛城楼市专家张百忍表示，2014年后，楼市整体明显供过于求，当供求关系逆转之后，政策的作用会降低和减弱。再者，目前楼市经过几轮上涨，价格已经高企，上涨空间不大。因此，楼市应该不会出现2009年的市场大反转的情况。



## 海关查获一起象牙走私案

□ 记者 白晓 通讯员 范莹莹 报道

近日，青岛海关驻邮局办事处连续在7个寄自日本的邮包内查获象牙原牙16根、整根雕刻象牙2根、象牙雕刻件2件，净重131.36公斤，案值387万元，是青岛海关邮递监管现场查获的最大一起象牙及其制品入境案件。目前该案已由海关缉私部门侦查完毕，进入诉讼环节。

## 3月份不达标生产企业名单发布

□ 记者 张晚帆 通讯员 孙俊杰 报道

本报青岛讯 4月12日，青岛市环保局发布3月份不达标生产企业名单，青岛高新热电有限公司、青岛后海热电有限公司等13家企业“上榜”。

青岛市环保局发布的信息显示，这些企业中热电企业仍占多数，有5家超标排放行为，通过冬控专项监测被发现，其余企业的超标排污行为均被在线监测平台记录。其中，青岛后海热电有限公司超标天数超过26天。这些企业被查处的违法行为均为超标排污，超标排放的污染物种类包括氮氧化物、二氧化硫等。

## ECFA货物通关提速20%

□ 记者 白晓 通讯员 张巧文 报道

本报青岛讯 自“两岸海关电子信息交换系统”正式上线运行1年来，截至4月1日，青岛口岸ECFA项下进口货值10.2亿元，减让税款8784.5万元，同比分别增长12.85%和5.09%，通关速度较系统上线前提高约20%。

“两岸海关电子信息交换系统”可实现两岸海关间ECFA项下货物原产地数据的实时传输，通过报关单与原产地证书部分数据项的电子比对快速验明正身，提高了通关速度，有效杜绝了虚假证书和不规范现象。

## 9类残疾人服务项目今年起政府购买

□ 记者 肖芳 报道

本报青岛讯 近日，青岛市财政局联合市民政局、市残联等6部门联合出台全市首个专门针对残疾人服务项目的政府购买服务试点工作意见。

根据该意见，自2015年起，残疾人照料、就业培训、康复器具配置以及残疾人家庭无障碍改造、精神病人康复医疗等9类30项残疾人服务项目实施政府购买服务。政府作为购买主体，鼓励依法登记且符合相关条件的社会组织、企业、机构等社会力量参与承接此项服务，相关事业单位经审核可平等参与政府购买残疾人服务工作。

今年试点完成之后，预计到2016年开始在全市全面推行政府购买残疾人服务，到2020年在全市基本建立比较完善的政府购买残疾人服务机制，形成残疾人公共服务资源高效配置体系和供给体系，残疾人公共服务水平和质量显著提高。

## 青岛市技术交易市场——

# 创新激活市场 融合带动发展

□ 李媛 薄克国

“十二五”期间，推进经济结构战略性调整和发展方式的转变导致加强产权和技术交易服务体系的重要性、紧迫性迅速凸显。相比于发展较早的北京、上海、浙江等地，青岛的技术交易市场虽然起步稍晚，但是通过体制创新、产业融合，大大缩短了市场培育时间，在科技成果转化领域已有所作为。

## “四个一”打造全产业链

3月19日，全国首只海洋成果转化基金携9只天使基金入驻青岛技术交易市场，这标志着青岛市技术交易市场“一厅(技术交易市场综合服务大厅)、一网(蓝海技术交易网)、一枚(青岛蓝色技术转移培训基金)、一基金(海洋科技成果转化基金)”体系正式确立。

为什么是“四个一”呢？青岛技术交易市场负责人张德震是这样解读的：一厅是技术交易大厅，是一个有形的物理空间，这是基础；互联网时代，从线下到线上是必然，因此需要一个更广阔的网络平台，打破物理空间的限制实现技术交易“无障碍”；至于培训学校，是技术市场在运行过程中，从刚开始的一厅一网扩展到现在的“四个一”体系，青岛技术交易市场以市区两级政府建设、行业服务机构管理、科技中介机构运营方式，发起制定了全国首个科技成果挂牌交易规则和科技成果转化作价入股技术合同规程，探索建立了技术转移机构“主协调人(CMC)”的商业模式，实现了创新创业资源的聚集整合。

如今，已有60多家中介机构争相入驻交易市场并开展服务，基本做到“天天有活动，周周有主题，月月有专场”。截至目前，青岛技术交易市场举办各类技术转移促进活动800场，参加机构1000家次，参加人数近万人次。

仅用两年时间，青岛技术交易市场完成了从无到有、从有到全的蜕变。数据统计显示，2014年全市技术合同交易额在全国副省级城市排名由2012年初的第14位上升了4个位次，2014年，青岛市实现技术交易3743项，技术交易额60亿元，较上年同期增长70%。

## 对接资本加速成果转化

如果说科技孵化器等资源载体是科技创新



△青岛首届科技成果拍卖会青岛技术交易市场举行



△青岛技术交易市场发布挂牌交易规则

的骨骼，科技中介服务机构是科技创新体系内敏锐的神经元，那么科技金融就是科技创新赖以生存的血脉。要知道，很多科研成果因为市场风险大没有资金扶持，甚至还没有机会走出实验室进行最初的转化，更不用说被风投看好进一步实现量产了。

2012年，中科华联新材料有限公司研发了一项用于海水淡化及相关产业的海水淡化膜萃取技术膜技术，改良后也可用于家庭用淡水净化、空气净化等方面，在国内属于技术领先者。但因为不是公司主要业务，该技术一直被闲置，去年中科华联委托中介机构在青岛技术交易市场挂牌转让该技术。

“华世洁看中了这个技术想进一步研发量产，但是到底市场反应如何也不知道，所以企业不敢冒险，我们基金也看好了这个项目就以股权投资的方式投了500万。”洋科科技成果转化基金的首席律师董平说，基金的介入等于替企业做了试金石，带着企业将成果转化落地。更幸运的是，由于政府主导的海洋科技成果转化基金先期投入，使得社会资本对该项目更加认可，于是天使基金紧随其后注资2000万元。

有了这笔启动资金，华世洁公司配备了技术人才和相关设备正在进行研发，预计一两年内能够实现量产投放市场。“技术交易流转实



△国家海洋技术转移中心外景

现了市场化还是不够的，如果不能转化为产品那么前面的一系列作为就没有意义了，而科研技术转化为成果需要资金，自然技术市场就要与资本市场链接，但是投资刚走出实验室的科研成果风险性确实很大，企业和投资机构一般不会介入，在这情况下科技成果转化基金应运而生。”张德震介绍，海洋科技成果转化基金是全国第一个专项用于科技成果转化的基金，具有研发投资资本化、项目选择市场化、基金管理专业化的特点。该基金中，政府财政注资达99%，社会资本占1%主要为那些在技术交易市场挂牌的、能走出实验室，进入资本市场的科研成果提供第一桶金。

其实，近几年，青岛市围绕科技成果转化链条，先后推出一系列科技金融的政策，组建了一批天使投资、创业投资和成果转化投资基金，初步搭建了科技金融服务体系。目前，已陆续发起了9只天使投资组合基金，其中6只基金完成组建，首期7.5亿元资金到位，投资项目17个，投资额度9000万元。

此外，青岛市还出台了《促进科技成果转化技术转移后补助资金管理暂行办法》等若干扶持政策，对科技成果挂牌交易、企业购买科技成果、技术转移机构、技术市场行业服务、技术经纪人培训以及高校院所技术咨询服务六个方面进行补助(简称“六补”政策)。在2013年财政科技资金投入500万元试点基础上，2014年设立4000万元专项资金，对20项高校院所科技成果转化、50家企业购买技术、50家科技中介机构和行业服务机构进行补助。政策红利激活技术市场，青岛市技术转移机构由2013年初的8家，增加到96家，政策红利激活市场，市场空前活跃。

## 正在探索转移区域立法

针对长期以来技术市场不繁荣、中介机构小散弱、技术交易不活跃的突出问题，青岛市于2012年出台《青岛市科技成果转化技术转移体系建设方案》，通过努力如今已经建立起了“政府、行业、科技中介、技术经纪人”四位一体的技术市场服务体系，厘清了政府与市场的关系，更好地发挥市场对技术研发方向、要素价格和各类创新要素配置的导向作用。

与此同时，青岛利用承担国家科技成果转化标准化试点城市的机遇，先行先试技术转移立法与体系建设“齐步走”。2013年，青岛启动了《青岛市技术转移促进条例》立法工作，在法律方面确保改革的制度化建设。

立法过程也是一个实践过程，青岛科技部门边探索、边研究、边规范，先后开展技术交易市场法律研究、海洋技术转移立法研究、科技成果转化挂牌交易规则研究、科技成果转化评价研究、科技成果转化交易作价入股技术合同规程研究、技术转移商业模式法律研究等；出台了《青岛市技术转移服务规范》、《青岛市科技咨询服务规范》。

这两个规范成为青岛首次发布的两个科技服务业规范标准，为即将出台的国家《促进科技成果转化法》在地方的贯彻落实进行了积极探索。