

青岛楼市慎言涨价

涨价方式主要是减少优惠，房企借涨价促成交易意味较重

大众视点

济青探楼市

春节后，一线城市和部分二线城市房价快速上涨，房价话题再次成为关注热点。在去库存仍是楼市主基调的背景下，这一上涨态势是否传导至身为二线城市的我省济南、青岛两市？此前密集出台的政策组合拳对济青楼市有何影响？济青楼市去库存前景如何？本报记者进行了调查。

□ 本报记者 白晓

楼市持续向好

早春时节，青岛楼市如天气般持续回暖。

3月19日，在重庆南路一处楼盘，打算今年结婚的姜磊和女朋友认真地挑选着婚房。“对于我来讲，面临结婚生子，国家又新推出不少利好政策降低买房门槛，所以我觉得买房正当时，这个月一定要买下来。”姜磊对记者说。

楼市向好，最直接的体现就是购房者开始大量入市。“2月份以来，我们一天也没休息，每天都接待几十个客户，这两周卖了四五十套房，现房不多了。”上述楼盘置业顾问介绍说，“接下来要加推新房源，看房客户越来越多，置业顾问的岗位也出现了空缺。”

在传统的热点区域李沧，各种渠道组织的“看房车”都明显增加。九水东路的一处尚未开盘的项目，也吸引了不少市民前来参观。“去年因为看房人少，经常一条线路都凑不齐一车人，有一段时间都降低了组织看房车的频率。现在，单纯东李的线路就有差不多五十人，一辆车都装不下。”现场看房车组织人员表示，由于看房的市民明显增多，他们准备每个周末都组织看房车。

记者走访多个楼盘发现，售楼处明显比去年热闹了许多，一些热销楼盘的热门楼层和户型甚至很难买到，以往踌躇不定的改善型人群也开始出手。

购房者的积极性如此高涨，让开发商们兴奋不已。为了满足大批量购房者



目前，青岛主流品牌开发商大多尚未明确公布涨价方案。(资料片)

入市，不少开发商甚至大幅度提前了新房上市时间，对青岛楼市的未来走势，更是信心十足。“对开发商来说，库存量不断缩减，房源出现供不应求的状况，让我们不得不加快开盘和推新的步伐。”位于李沧区的龙樾湾项目置业经理付帅这样说。

谨慎定价快速走量

楼市回暖，购房者积极入市，开发商也终于直起了腰杆儿，不少项目传出了涨价声。

在市南区江西路一楼盘，置业顾问表示，项目总房源只有400余套，目前均价2.2万/平方米，已基本售罄。春节后，他们已经先后两次提价，目前均价比年前已经涨了1000元/平方米。在市北区、李沧区也有不少项目价格较春节前上涨1%-2%。

不过，记者发现，以上明确表示涨价或有涨价意向的楼盘均在高价段区域，或者加推新品楼盘，或者住宅类型升级。“买涨不买跌是市场共性，近期成交量创新高，无论是同比还是环比都有巨大的提升。但对开发商来说，目前多数延续快速走量模式，并不敢贸然涨价。而且，去年下半年楼市供应量持续高位，各项目去年集中入市的新房源较多，此时大多尚未消化完毕，在此背景下，谨慎定价、快

速走量依旧是明智做法，贸然涨价会导致销量下滑。”房价点评网高级分析师郭铁凡说。

统计显示，青岛各区城近30个项目中，有近一半有明确的涨价意愿，但是目前已经制订调整计划的只有6家。由于对政策集中出台也有点措手不及，开发商对于市场的反应还是相对谨慎。主流的品牌开发商大多没有明确公布涨价方案，但是也都在调研市场。从涨价的方式来看，主要是减少优惠，大部分项目价格上调幅度都在2%以内，例如从96折改为98折。从实际执行情况来看，近期购房仍然可以争取到原有优惠，房企借涨价促成交易的意味较重。

“市南和崂山由于价格偏高，只有少数人会考虑，市北目前有不少区域存在价格洼地，像老四方的秀兰禧悦都，受限于区位，目前均价不到1万元，泰成玲珑郡、中信城几个项目最近销量也不低，资金预算有限的购房者可以关注一些非热点区域的楼盘。”一位市场人士介绍。

二手房市场火热

在改善性需求的推动下，二手房呈现出火热的态势。

统计数据显示，3月1日至3月14日，青岛二手房共成交2236套，尤其

是3月第二周，二手房市场量价齐涨，网签量突破1000套，创网签新高。搜房网青岛二手房数据中心数据显示，青岛二手住宅周挂牌均价15698元/平方米，环比上涨0.12%，每平方米上涨19元。

搜房网二手房电商集团市南区区域总监宁洪鹏介绍：“如今首套房按区划分缴纳契税等多项利好政策的出台，给予改善型购房者契税优惠，二手房市场的大户型房源备受追捧。”

对于涨价，郭铁凡分析：“现在的购房者已经普遍比较理性，加上投资的人越来越少，随着市场的回暖，可能会带来价格的适当调整，这些都是市场的正常表现，但不会出现较大波动，购房者可以多挑选比较。”

“虽然现在在很年轻人希望一步到位买新房，但二手房交易政策不断调整，交易门槛也不断降低，可以考虑先购买套二户型过渡，之后再更换更大的户型。这也在一定程度上催热了二手房。”恒诚佳不动产负责人叶贞玲分析。

相关链接

2月房价：

70个大中城市近七成环比上涨

3月18日，国家统计局公布的“2016年2月份70个大中城市住宅销售价格变动情况”显示，2月房价同比上涨的城市数量增至32个，占比近半；环比上涨的城市更接近七成，达到47个。

在销售量价方面，今年前两个月，商品房销售面积同比增长28.2%，增速比去年全年提高21.7个百分点；销售额增长43.6%，增速比去年全年提高29.2个百分点。

房价涨幅最高的城市仍是领涨全国房价15个月之久的深圳，与去年同期相比暴涨57.8%。上海和北京分别以25.1%和14.2%的涨幅紧随其后，南京、广州和厦门的房价同比增幅也超过了10%。

国家统计局投资司高级统计师李峻指出，居民住房消费升级是房价上涨的关键因素。“改善性住宅成为拉动增长的主要动力。1-2月份，90平方米以上的大户型住宅对住宅销量提升的贡献率为76.6%。”

国家统计局数据显示，截至2月末，全国住宅待售面积增加1387万平方米，同比上涨10.6%。李峻指出，受竣工面积大幅增长的影响，商品房待售面积还在增加，三四线城市去库存难度不减。

(据新华社)



风景区无证经营酒店已被查封

济南电视问政曝光问题 促责任部门加快整改

□ 本报记者 晁明春 牛远飞

二环路建设工程拆迁为何频频延期，明府城改造提升工程何时完工，浆水泉风景区酒店怎么能无证经营……在3月20日的济南“直面问题 践行承诺”电视问政“第二季”首次问政现场，群众反映强烈的一个个难题，抛向了本次接受问政的市市中区和历下区主要负责人（见本报昨日一版报道）。接受“拷问”之后，相关责任部门如何面对？这些问题如何解决？3月22日，记者进行了追踪采访。

针对二环路建设工程拆迁任务久拖未完问题，市中区对此认真进行了分析，主要原因一是拆迁量大，整个快速路工程全市涉及1495户，市中区就占到了85%；二是涉及到政策原因，有些外地来济人员常年在这里居住，但是按现行政策这些人不予安置，给拆迁工作带来一定的难度；三是一些企业正在生产，外迁也需要一定时间。市中区相关负责人表示，在前期做了大量工作的基础上，目前正在加紧拆迁，3月23日全部完成。

对于媒体曝光的大洞沟村乱倒垃圾问题，市中区十六里河街道办事处立即组织人员、机械到现场对垃圾进行清理。3月20日中午，该处生活垃圾已清理完毕；3月21日完成废弃砖坑的平整工作，并垒砌院墙安装大门，彻底从源头上解决乱倒现象。

关于中海国际社区周边环境脏乱差问题，目前现场已清理完毕。市中区相关部门表示下一步将对此区域加大巡查力度，增加环卫保洁人员，建立健全长效机制，杜绝回潮现象。

针对电视问政节目曝光及群众反映的问题，市中区主要负责人表示，按照突出问题导向、强化问题整改，回应群众关切、致力群众满意的要求，认真对待、积极回应，迅速采取措施、尽快加以解决。

历下区也对电视问政节目反映的问题进行全面部署，立说立行，加快整改。他们将这些问题按照暗访短片、现场提问、网络反馈、12345投诉和12345不满意录音进行一一梳理，10余个问题全都明确分管区长，确定牵头和配合部门，按照立即行动、举一反三和长效管理三个原则立即落实处理。

特别是对浆水泉风景区酒店无证经营问题，历下区立即由分管副区长带队，区市场监管局、区食药监局、街道办事处等单位联合进行了现场检查和处置。检查发现，风景区内共有餐饮单位8家，其中3家已不再从事经营活动，剩余5家中有3家证照不全，现场对其经营场所进行了查封，待手续齐全后方可从事经营活动。

对明府城文物保护等工作，历下区将确定好时间表，按照时间节点尽快推进。区政府督查室实施跟踪督查，确保各项工作落到实处。

历下区政府主要负责人表示，要把一年365天的每一天都当做问政时间，针对群众及媒体反映的问题及时办理，建立回访制度，确保办理工作态度、过程、结果三个满意。

15.4亿元债务压身，山东确定国有林场改革路径

155处林场转为财政兜底事业单位

大众解读

□ 本报记者 郭沪

山东国有林场改革即将全面展开，《山东省国有林场改革实施方案》已经出台。3月22日上午，省政府新闻办召开新闻发布会，省林业厅厅长刘均刚解读该方案，通报国有林场改革情况，明确表示全省150处生态公益型林场和5处混合经营型林场，有望全部转为财政兜底的事业单位。

15.4亿元债务 倒逼国有林场改革

刘均刚介绍，这155处国有林场，主要分布在荒山秃岭、沿海（河）滩涂或风沙危害严重地区，基本属于百姓不愿经营的荒山和无法耕种的荒滩，生态极度脆弱，自然环境条件恶劣。经过林场几代人的努力，国有林场已成为我省保护最完备的森林资源和生态安全屏障。

但是，国有林场如今已经陷入入不敷出、不改不成的危险局面。省林业厅副厅长元文辉在回答本报记者提问时表示，据不完全统计，截至2015年底，全省国有林场负债总额达到15.4亿元。其中，拖欠职工工资4.6亿元、社会保险费0.52亿元、住房公积金0.524亿元，造林、营林、护林等债务9.73亿元。

因为经费不到位，国有林场基础设施建设滞后。全省绝大多数国有林场场部到护林点不通公路，各护林点基本不通电，50多处林场不通自来水。对森林资源管护、防扑火及病虫害防治极为不利。



淄博市鲁山林场属国有生态公益型林场，总面积6.3万亩。目前，包括鲁山林场在内，我省共有国有林场155处。(资料片)

全省国有林场面临定位不准、体制不顺的难题。国有林场主要承担着保护培育森林资源的重任，虽是国有事业单位，但150处生态公益型林场中仍有47处实行企业化管理，经费自收自支，国有林场陷入“不城不乡、不工不农、不事不企”的状态，在职工平均年龄近50岁，发展后继乏力。

每300至500亩林地核定1人编制

省国有林场管理总站站长汤天明表示，在全面推进改革的过程中，首先要明确国有林场功能定位。这是国有林场改革涉及的根本性问题，它决定

了国有林场改革的方向。国有林场的主要功能要明确定位于：保护培育森林资源、维护生态安全。与功能定位相适应，要明确国有林场生态公益性性质，毫不动摇地将国有林场界定为公益服务事业单位。

与此同时，要合理、准确界定国有林场属性。按照森林的用途和生产经营目的，结合国有林场的自然、经济和社会状况，早在1998年，省政府就进行了国有林场分类经营改革，将全省国有林场划定为150个生态公益型和5个混合经营型。2014年全省事业单位改革时，省机构编制委员会明确将生态公益型国有林场划为公益一类事业单位，混合经营型国有林场划为公益二类事业单位。各

级要在改革中认真执行有关规定，对国有林场进行合理、准确定性。

最后，要根据国有林场的立地条件、经营规模和管护难度等因素，科学、足额核定事业编制，“因养林而养人”，以满足林场生态建设的需要。核定标准可参照我省森林防火标准及泰安、临沂两个国家试点市的做法，每300至500亩林地核定1人编制。

建立健全财政保障体系

“建立健全国有林场的财政保障体系，是国有林场改革的先决条件。”刘均刚表示，国有林场的人员工资、机构经费等事业性支出，按照单位性质和综合预算原则纳入同级财政预算。职工按国家和省有关规定参加各类社会保险。国有林场的造林、抚育、护林及其它生产性项目支出由政府向社会购买公益林管护服务，逐步建立以购买服务为主的公益林管护机制。

对拖欠的工资，按照隶属关系由政府分类研究解决，中央财政安排的国有林场改革补助资金，主要用于解决国有林场职工参加社会保险和分离林场办社会职能问题；省级财政安排资金，统筹解决国有林场改革成本问题。采取整合现有各种涉林资金，引导和支持社会资本参与等途径广泛筹集资金，保障国有林场改革的资金需求。将国有贫困林场扶贫工作纳入各级政府扶贫工作计划，加大扶持力度。

对国有林场所欠金融债务，按照平等协商和商业化原则积极进行化解。对于正常类金融债务，到期后应当依法予以清偿；对于国有林场因营造公益林产生的不良金融债务，待国家有关部门出台具体政策后妥善进行化解；其他不良金融债务，确因客观原因无法偿还的，经审核后可根据实际情况采取贷款展期等方式进行债务重组。

公安机关网安部门提醒：

8种行为易造成个人信息泄露

随着网络信息技术的高速发展，对个人信息的整理、收集和传输变得越来越容易。网上购物、聊天、发邮件、打印复印材料等行为不经意“出卖”自己的姓名、身份证号、电话、住址等个人信息，这些个人信息一旦泄露，就可能被诈骗分子盯上并造成严重损失。如何才能避免信息泄露被骗？公安机关网安部门提醒大家要注意加强防范以下这8种情况：

——网络购物要谨防钓鱼网站。通过网络购买商品时，要仔细查看登录的网址，不要轻易接收和安装不明软件，要慎重填写银行账户和密码，谨防钓鱼网站，防止个人信息泄露造成经济损失。

——妥善处置快递单、车票、购物小票等包含个人信息的单据。快递单含有网购者的姓名、电话、住址，车票、机票上印有购票者姓名、身份证号，购物小票上也包含部分姓名、银行卡号、消费记录等信息。不经意扔掉，可能会落入不法分子手中，导致个人信息泄露。

——身份证复印件上要写明用途。银行、移动或联通营业厅、各类考试报名、参加网校学习班等很多地方都需要留存你的身份证复印件，甚至一些打字店、复印店利用便利，会将暂存在复印机硬件的客户信息资料存档留底。

——简历只提供必要信息。目前，越来越多的人通过网上投递简历的方式找工作，而简历中的个人信息一应俱全，有些公司在面试的时候会要求你填写一份个人信息表，上面要你的家庭关系说明、父母名字、个人电话住址、毕业学校（详细到小学）、证明人（甚至还有学校证明人）、甚至身份证号。

——不在微博、群聊中透露个人信息。通过微博、QQ空间、贴吧、论坛和熟人互动时，有时会不自觉地说出或者标注对方姓名、职务、工作单位等真实信息。这些信息有可能会被不法分子利用，很多网上伪装身份实施的诈骗，都是利用了这些地方泄露的信息。

——慎在微信中晒照片。有些家长在朋友圈晒孩子照片包含孩子姓名、就读学校、所住小区，有些人喜欢晒火车票、登机牌，却忘了将姓名、身份证号、二维码等进行模糊处理，这些都是比较常见的个人信息泄露行为。

——慎重参加网上调查活动。上网时经常会碰到各种网络调查问卷、购物抽奖活动或者申请免费邮寄资料、申请会员卡等活动，一般要求填写详细联系方式和家庭住址等个人信息。

——免费WiFi易泄露隐私。在智能手机的网络设置中选择了WiFi（无线网络）自动连接功能，就会自动连接公共场所WiFi。但是，WiFi安全防护功能比较薄弱，黑客只需凭借一些简单设备，就可盗取WiFi上任何用户名和密码。

(据公安部网站)