楼市上半年升温明显，下半年走势如何？聊城市房地产业协会会长孙忠伟——

楼市：满足需求，还要引领需求

◆7月15日，国家统计局公布上半年中国经济数据，就全国房地产市场情况看，商品房成交“量价齐升”、房地产投资稳步回暖、库存同比回落等指标显示上半年楼市升温。但也有分析人士预期，随着“去库存”大方针下“控风险”意识的增强，下半年热点城市或面临调控收紧，楼市降温可能性大。聊城的楼市是否会随之降温？房地产市场又当如何健康持续发展？近日，记者就此采访了聊城市房地产业协会会长、山东金柱控股有限公司CEO孙忠伟。

□ 本报记者 李梦 王兆锋 孙亚飞

刚需存在，房价看涨

准备结婚的聊城市民王先生已经咨询了多个售楼中心。“我这几天一有空，就出来转转楼盘，打算在结婚前定下房来。”王先生告诉记者，因为婚期将至，他打算购买一套价格合适的现房。“考虑到以后的生活，光对比价格也不行。比如说，房子交通得方便，以后孩子上学得方便，这些因素要是加进来，房子还真不好买。”

“其实，聊城楼市的刚需还没有完全释放出来，如果没有市场需求，房子降价也卖不出去。今年上半年，金柱大学城的房价涨了几轮，但是还有人排队两天等房的。就当前聊城每平方米均价5000元左右的房价而言，也在市民的可接受范围之内。下半年，城区存在住房改善性需求，城区外围则刚需比较明显。”孙忠伟说，目前，就山东省整个房地产行业而言，聊城市的房地产市场发展还是比较健康的，库存去化周期为12个月，在合理周期之内。在产品方面，各房地产企业也没有相互恶性竞争，市场秩序正常。

据悉，聊城房地产行业正面临着土地资源紧张的问题，聊城城区的土地成本核算为250万元/亩，房价不足以支撑土地成本。今年下半年，房地产企业将会开始抓地，在未来一两年内，聊城“地王”的出现极有可能。综合上述原因，下半年的房价还有继续上涨的可能。

满足需求，还要引领需求

“今年聊城一中在江北水城旅游度假区建分校，附近的一个楼盘每平方米当即就涨了1000元。”孙忠伟说，“从整个房地产市场来看，消费者多数买的是预期。”

在当前的大环境下，聊城房地产行业需要通过调整产品结构进行产品的有效供给。“过去积压的房源，可以通过政府购买服务，或者以物业租赁的形式，或者用于居家养老、医疗、教育性用房，这些都能消化一部分。”孙忠伟告诉记者，针对消费者开始重视改善性需求的现状，今年下半年，金柱控股有限公司将组建自己的商业运营公司，统筹策划、安排资源，并结合金融运作，改变过去“盖为卖”的思维方式。

“过去业主买毛坯房，我们算一平方米4000元、5000元，等买了房之后，还得再花20万元去装修。这样看来，房价是一部分，装修是一部分，我们还没有理性地把这两部分结合在一起。精装房的推出，或许可以改变这一状况。业主不用操心装修，直接拎包入住，这就是一个消费心理的引导。”孙忠伟说，针对当前消费者消费心理的变化，金柱由过去生产低端刚需产品，转为专业化开发、精细化定位的生产路子。“再比如，就当前聊城养老问题的逐渐显现，我们启动了以‘养老’、‘养生’为高端定位的‘千岛山庄’项目，打造家庭医生、远程诊疗、管家式服务等未来需求。而当前，我们需要做的，就是去引领这部分需求。”

在孙忠伟看来，聊城消费者的需求越来越高，房地产企业不仅要满足消费者“所见即所得”的体验，还要满足消费者的投资需求，这也应当是房地产企业提供一站式服务中的一项。“过去老百姓买房是为了改善需求，现在老百姓买房，还会考虑房子的升值空间是多少。这些就是由后续的物业服务、房子的配套设施等方面决定的。比如，你的小区内有幼儿园、游泳馆、篮球场，这样的小区就是很受青睐的。但如果除了这些，你的小区还有托老所、诊所、超市等，那么小区会更有市场。我们当前正在研究的课题，是如何深挖未来人的消费需求。还是那句话，哪里有需求，哪里就有市场。房地产行业如果想继续健康发展，不仅要满足需求，还要引领需求。”

城镇化建设带来新机遇

“目前城市里规划建设不合理、不完善的地方，恰恰会成为房地产行业未来的空间和市场。”对于聊城房地产行业的前景，孙忠伟信心满满。他认为，聊城城市人口会越来越多，生活空间会越来越拥挤，人们会更加渴望从拥挤的环境中挣脱出来。

“10年前，人们多希望搬到楼上住。要是谁家孩子能买到楼房，那是很自豪的。可是，当城市变得拥挤，人们就会面临比如工作、交通等多种压力，在这多种压力的冲击下，人们又会渴望回到田园享受一份宁静。就像一些发达国家，真正的商业中心是很少有人居住的。随着聊城下一步的旧城改造、棚户区改造之后，聊城城区也会形成多个商圈，而人们的理想居住地，是在这些拥挤的商圈之外。所以未来的5到10年，这一变化将会为房地产行业带来新的市场需求。”

“城市的规划，是随着社会需求的变化而变化的，没有哪一座城市的规划，会一口气满足未来百年的需求。”孙忠伟说，“随着下一步聊城市的城镇化改造升级，聊城城区的空间将被压缩，其功能区的作用将迎来新的提升，这都将为聊城的房地产行业带来新的机遇。”

相关报道

聊城楼市下半年“火热”开局

开盘1小时销售过亿元

□高田 杨成涛 赵庆鹏 报道

本报聊城讯 7月16日，聊城华建·1街区二期新品房源开盘面世，首批推出180套房源，一个小时内售出176套，销售额过亿元。华建房产的热销，带动聊城楼市下半年“火热”开局。

16日上午8:00之前，已有不少购房者来到华建·1街区售楼中心，售楼处等候区几乎座无虚席。选房开始后，短短一个小时内，176套房源被业主选定，销售速度、数量、价格齐齐上涨，打破了聊城房产市场多项开盘记录。

分析热销的原因，业内人士认为：整体来看，华建·1街区地理位置较为优越，交通便利，路网发达。同时，该楼盘以复合街区的开发模式，缔造百万平方米街区主题财富城，受到各界人士的关注。

华建·1街区项目最大限度地满足市民需求，是受到市民青睐的重要原因之一。该项目周边有文轩中学、外国语学校等重点名校，项目内，山师附中学校、高新区实验中学各项施工已进入收尾阶段，预计9月份正式开学。商业配套方面，项目自身有30万平方米的商业体量，步行几步即可轻松购物休闲；医疗配套方面，片区内的聊城市中心医院已投入使用，中澳国际合作医院即将启动，为家人的健康保驾护航；九州洼湿地公园的规划，则优化了片区环境氛围，让居民居住在此，享受惬意的人生。

华建·1街区项目二期位于一期东侧，共规划有10栋住宅楼。华建置地不断学习全国知名地产品牌的建筑经验、造园特色和人文理念，以精致的建筑细部、立面材质和线条变化，实现建筑的质朴与浪漫，最大尺度地保留了一梯两户的舒适设计，从内而外地提升都市稀缺洋楼的墅质品质，开创了美学与品质相互渗透的全新洋楼生活方式。

华建·1街区在拥有完美配套的同时，也比较注重工程质量的严格管控。作为华建置地在聊城的首开项目，从规划、选材到最终的建设，在项目开发的每一步中，都以“品质至上”的要求鞭策自己。项目二期产品更是在一期产品的基础上进行了升级，更加注重细节。一小时内认购额超过1亿元，开盘即近售罄。

足不出村 领补贴款

□赵玉国 单玉涛 杨秀萍 报道

7月14日，在茌平县农商银行贾寨支行，村民正在领取小麦补贴款。连日来，茌平农商行以及下属的186个村级农金通网点，都挤满了来领取2016年小麦补贴款的村民。村民在家门口就能领到小麦补贴资金。

从今年起，国家全面推开农业“三项补贴”改革，即将农作物良种补贴、种粮农民直接补贴和农资综合补贴，合并为农业支持保护补贴，补贴资金于6月30日前发放到位。今年山东按照每亩125元的标准，共发放农业支持保护补贴资金75.67万元。

聊城构建 新型政商关系

□记者 孙亚飞 杨秀萍 报道

本报聊城讯 日前，山东省工商联十二届九次常委会暨全省民营企业科技对接会在聊城举行。聊城构建“亲”、“清”的新型政商关系，引起了与会代表的兴趣。

聊城市委、市政府持续深化改革开放，加快转变政府职能，积极构建“亲”、“清”的新型政商关系，采取了一系列创新性的工作措施。“比如，实行了‘星期六企业工作日’制度，每个星期六，都由市委、市政府领导同志轮流带班，与企业负责人面对面交流，现场解决问题。”聊城市委书记徐景颜说。

“星期六企业工作日”制度，是聊城市委、市政府于去年7月份首倡实行的。在徐景颜看来，企业是创造财富的主体，也是就业的主渠道、税收的生力军。为企业服务，就是为全面建成小康社会服务，为创造聊城人民的幸福新生活服务。星期六企业工作日制度实施以来，很多制约企业发展的难题迎刃而解，企业家为此纷纷点赞。截至目前，这项制度已为256家企业解决了422个问题。

此外，聊城市还实行了“金融工作日”制度，由分管副市长牵头，每10天召开一次金融部门与企业负责人的对接会议，帮助企业解决融资难题，有效化解了金融风险。聊城市在全省率先公布行政审批事项目录清单、权力清单和责任清单，率先实施“三证合一、一照一码”，“先照后证”改革，率先实行国地税联合办税，率先搭建了网上中介服务平台和公共资源交易统一平台。研究制定了公共资金使用、行政审批中介服务、行政执法信息公开、公共资源交易等透明化的管理办法和制度，把严密的制度、透明的运行、全程的监管、结果的公开有机结合起来，真正做到用制度管人管事管钱。

近年来，聊城市充分发挥工商联组织和工商界人士的作用，大力推动全民创业、万众创新，在稳定增长、促进创新、增加就业、改善民生等方面发挥了重要作用。今年1—5月份，全市非公有制经济发展继续保持良好势头，市场主体达30.02万户，同比增长25.6%；上缴税金达25.84亿元，增长29.1%。

中国农业银行 AGRICULTURAL BANK OF CHINA 聊城分行

农行安家贷 圆您住房梦

扫描二维码，在网页中打开并下载，轻松安装新锐大众客户端

大众日报聊城分社、《聊城新闻》法律顾问：山东永圣律师事务所律师李又强。

□ 责任编辑 王菁华 (0531) 85193571

山东天泰集团：奥吉星，为国人做好油！

栏目热线:18906350863 法治聊城建设 正信普惠业 信业春 聊城正信生态农业科技园有限公司

主办单位：聊城市普法办 聊城市司法局 大众日报社聊城分社

普法共建志愿者单位：聊城市政务服务中心 聊城市城市管理局 山东正信招标集团 聊城市国家税务局 中国人民银行聊城市中心支行

□焦松青 肖会

“全民参与，共同营造城市道路交通秩序安全、畅通、有序，市民遵规守法、文明出行的良好氛围”，连日来，由聊城市公安局交巡警支队高唐大队主办、天泰集团奥吉星润滑油等企业承办的“百日无违章，司机好榜样”大型公益活动在高唐县引起社会各界的广泛关注。市民积极报名、踊跃参与，在传播交通文明理念的同时，也更加懂得维护道路交通安全巨大作用和重要意义。

抓安全 以人为本重细节

GTS天泰集团总部位于聊城市，是一家集润滑油生产研发、汽车用品生产、汽车养护服务以及进出口贸易为一体的集团化国家高新技术企业，2014年8月1日在英国伦敦证券交易所上市，股票代码GTS，是中国润滑油行业及化工领域最早上市的企业之一。

“安全是生命，安全是效益，安全是打造传世精品的基础条件，安全是市场逐鹿的法宝。”说起天泰集团，很多人想到的不仅仅是它畅销海内外的一流产品，更多的是它依法生产、安全生产的经营理念。多年来，天泰集团全面落实上级关于加强安全生产工作的一系列部署要求，不断强化“安全发展”理念和“红线”意识，坚持“安全第一、预防为主、综合治理”的工作方针，全面推进安全生产责任体系建设，积极排查安全隐患，完善制度，规范管理，加强对关键部位、重点时段、薄弱环节隐患排查，建立安全生产工作长效机制，坚决执行“党政同责、一岗双责、失职追责”的制度，确保了公司安全生产形势的持续稳定。

“安全生产工作永远只有‘起点站’和‘加油站’，没有‘终点站’。安全工作要以人为本，重细节、常态化。”山东天泰集团有限公司董事长刘庆成指着流水线上走下的产品，深有感触地说。正是有这样的认识，山东天泰集团始终把安全管理视为企业长治久安的战略举措，根据企业实际不断完善安全生产管理机构及《安全生产目标考核办法》，强化设备、生产、消防、危化品等各项安全管理基础性工作，组织开展了一系列安全宣传、检查、考核和应急演练等多种形式活动，营造了“安全发展”的企业文化氛围，确保了生产安全，维护了企业稳定。3月25日，天泰集团再度荣获聊城市2015年度安全生产工作先进单位。

◁ 天泰2014年8月1日伦敦AIM上市

搞研发 强化意识出精品

“做强民族工业，树立国际品牌，为国人造好油。”多年来，山东天泰集团始终秉承恒久不变的经营理念，创新思路、真抓实干、开拓进取、与时俱进，历经十几年的发展，已成为亚洲最大的亚硫酸铵和亚硫酸氢铵生产企业，占全国总产能46.8%。雄厚的资本为天泰集团润滑油项目的发展提供了保障。

奥吉星积极拓展营销网络、巩固品牌建设、保障核心技术的发展，在山东工厂建立“工学硕士培养基地”，通过与各高校以及科研组织的密切合作，形成厂校结合、科教互补的强大研发力量，进一步确保了润滑油生产技术臻至国内顶尖水平，现拥有设备自主研发专利三项，2015年被评为国家高新技术企业。经过不懈努力，一步一个台阶，不断地推广科研成果，并致力于将科技成果转化为有市场竞争力的产品。

目前，天泰集团生产的奥吉星润滑油，已经达到国际先进技术水平，并紧跟世界先进技术，形成了具有显著特色的配方技术研究和应用试验研究相结合的科技开发体系。天泰也是聊城市历史上第一家通过审核进入《国防军工配套产品推荐目录》的企业，展示了企业的科研能力和综合实力，为我国国防科技创新事业作出了贡献！

讲诚信 重拳打假护品牌

10年发展，天泰集团旗下品牌“奥吉星”润滑油产品已经获得消费者高度认同，在市场上具有良好的信誉。“质量为先、品质兴企，安全生产是第一要务，产品质量是企业之根，为国人造好油”的企业理念已经深入人心。

2015年10月继通过国家质量技术监督局强制抽检，公司生产的奥吉星制动液HZY3顺利通过“国家汽车质量监督检验中心”检验，各项检验项目技术指标符合GB12981-2012《机动车辆制动液》规定的HZY3机动车辆制动液的要求，得到交通部汽车运输行业的高度认可。目前企业正在申请代表制动液先进水平的HZY4生产许可证，已通过初审及现场审核，预计今年可拿到证书。这标志着奥吉星制动液产品质量稳定于国家一流水平。

正是在这样的背景下，很多黑作坊、地下工厂，非法制造、仿造或假冒公司旗下奥吉星品牌的产品，质量与正品千差万别。天泰集团针对各种违法侵权案件，展开了大规模的征缴和打击。对于集团奥吉星原销售总监韦大建利用职务之便，公然私自销售假冒“奥吉星”润滑油，公司本着对客户高度负责的态度，把这批假冒润滑油从客户手中无偿地、无条件地运回来，调换成正品奥吉星润滑油，保护了客户利益、维护了品牌尊严。针对这种公开造假现象，天泰集团将采取零容忍的态度，不管涉及到谁，都一查到底。目前，部分制售假分子已于5月13号在重庆落入法网，等待他们的将是法律的审判。天泰集团将继续加强质量管理、总结教训；加强市场监控、堵塞漏洞，严惩制假售假行径，保护自己的品牌和消费者权益，维护法律尊严，净化天泰润滑油产品市场。

天泰秉承“为国人做好油”的品牌理念，以打造“国产润滑油第一品牌”为品牌愿景，以“养一辆车，护一家人”为品牌诉求，将奥吉星润滑油做到极致。

据悉，日前天泰集团已参加润滑油行业极具规模和影响力的全国性公益评选“LubTop2016中国润滑油行业年度总评榜”，我们期待奥吉星能够摘取业内这颗闪耀夺目的“润滑油行业奥斯卡”璀璨之星。

OGISTAR 奥吉星