

房市不规范行为亟待根治



□本报记者 杨学莹

在房地产市场的一波波调控中，监管部门和购房者把大半注意力放在了房价上。记者日前调查发现，开发商诸多不规范行为让购房者

“不浪费”还是“被装修”？

兄弟们从老家出来了，济南市民李先生最近想在省内某县城给父母买套房子。好不容易看好了一处地段、环境都不错的楼盘，但烦恼接着来了：房子过于“毛坯”，他被告知未来交房时只有入户门，没有户内门，卫生间、厨房墙地砖一概没有，将来不得不“二次建设”。

“本来不想装修的。老人要求不高，能住就行。可连厕所都没个门，怎么住？厨房没墙砖，挂上油很难清洗。”李先生犯了嘀咕。

“一般人买了房子都要装修，门和瓷砖到时也砸了，这不是为了避免浪费吗？”售楼员向李先生解释。可李先生不这样认为：“那只是部分人。而且你们提供的产品应该是个成品，缺胳膊少腿哪行？”

实际上，李先生发现，该楼盘售价与周边楼盘相比并不便宜，“节约”的这些物件似乎并没在房价上体现出来。“说到底，不浪费只是“开发商”的不浪费，买房的还得费钱费力。”

“交房总该有个最低标准吧？不能让开发商随意定。”李先生现在一边谋划怎么协调兄弟们帮老人装修，一边希望相关部门能健全标准，规范市场。

“赠送”是否慷他人之慨？



漫画/卢鹏

李先生相中上述楼盘还有一个原因：售楼处称“一楼送小院”。想想老人能小院内栽花种果，多好啊！虽然一楼每平方米售价因此比二楼还贵了300多元，李先生还是毫不犹豫地交了定金。

但是，到了较真的时候，开发商却不肯将“送小院”写到合同里去。有朋友告诉李先生：底层花园原本就是属于小区全体业主共有的公共绿地，开发商无权支配和赠送，就更别指望写进合同和将来办产权证了。一旦其他业主对此提出异议，“获赠”的小院很可能被界

定为“侵犯集体财产”被责令退还。李先生暗自叫苦：敢情我花高价钱买了一个朝不保夕的“空中花园”，开发商原本就是慷他人之慨，收自己的钱。

济南民间房产专家田双立告诉记者，类似的“赠送面积”花招还有：“购跃层送露台”、“购顶层送阁楼”、“买房送飘窗”……事实上，国家颁布的《房产测量规范》中规定，房屋建筑面积指“房屋外墙（柱）勒脚以上各层的外围水平投影面积，包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等，且具备

有上盖，结构牢固，层高2.20m以上（含2.20m）的永久性建筑。”露台、阁楼、飘窗本来就不能计入房屋销售面积，本来就是你的东西，哪来的“赠送”一说？

霸王条款没商量

济南的赵先生购房签合同同时发生了一件事。购房合同最后一条赫然写着“乙方对前期物业服务协议和业主公约已经知悉并表示同意。”赵先生觉得奇怪：自己根本没有见过这两个文件，怎么就“知悉并同意”了呢？

赵先生觉得这个字不能签。他希望售楼小姐把这句话划掉，盖个开发商的章。售楼小姐不同意。赵先生又找到售楼处的项目经理，项目经理也不同意。“合同就是这个样，不接受可以不买。”接着他反问赵先生：“物业服务又不是你一个人的事，别人咋没吱声？”

“本来没有让你补充条款也就罢了，连册一条都不行。这不是霸王条款是什么？”赵先生感到无奈。

田双立告诉记者，开发商“霸王条款”的表现形式有限制对方权利的条款、免除自己责任的条款、赋予开发商任意解除或变更合同权利的条款、规定购房者预先放弃某些权利的条款、限制购房者寻求法律手段解决纠纷的条款、就与购房合同无关的事项限制一方权利的条款等。

有关人士介绍，尽管政府对房地产开发有一些规定，但由于大多“宏观性”太强，这就难免让开发商跟消费者玩“躲猫猫”。他呼吁监管部门针对这些问题，加大力度规范房地产市场，并针对目前普遍存在的开发商利用政策空白侵害消费者权益的行为，制订相关标准，以切实帮助购房人维护权益，促进房市健康发展。

矿业集团有限公司高庄煤矿看到的却是另外的一番景象。在这个年产320万吨煤炭矿区的角角落落，记者竟然看不到一丝黑色的影子。室内外的地面一尘不染，车间宿舍、办公楼的无一例外地窗明几净。

该矿党委李书记表示，为了保持矿区的空气质量，矿上规定，所有车辆进矿前必须先清洗。他们提出：抓环境质量要实现“矿区没有盲区，死角变亮点”。他说，煤炭企业搞清洁生产不仅是社会责任，而且也是企业发展的自身需要。随着人们对身体健康的重视，越来越多的员工对企业的环境提出更高的要求。高庄煤矿因为拥有一个晴朗的天空、清洁的生产环境，近年来吸引了一大批其他企业吸引不到的高端人才，有力地推动了企业的可持续发展。企业生产能力由2001年的90万吨提升到目前的320万吨。

环境的改善，有力地促进了济宁市经济的健康发展。太阳纸业过去是污染大户，近年来投资数十亿元治理水污染，开展造纸科技攻关，取得了重要成就，造纸用水量大幅度下降，外排废水COD浓度从450毫克/升以上降低到现在的60毫克/升左右。有了环境容量，该企业发展步伐不断加快，成为全国最大的白纸板生产企业，年销售收入达到200亿元。

新的发展理念促进了企业发展清洁、循环产业的积极性。金威煤业有限公司利用煤炭生产中的各类废弃物为原料，建设了焦化、热电、医药、化工等多个门类的十几种产品，形成了以煤、电、化工为主体的循环经济链。这个以吃掉废弃物、污染物的企业，在短短的7年内成长为鲁南地区重要的大型企业集团，2010年上半年实现销售收入55.17亿元，利税3.62亿元。

产品的积极性。金威煤业有限公司利用煤炭生产中的各类废弃物为原料，建设了焦化、热电、医药、化工等多个门类的十几种产品，形成了以煤、电、化工为主体的循环经济链。这个以吃掉废弃物、污染物的企业，在短短的7年内成长为鲁南地区重要的大型企业集团，2010年上半年实现销售收入55.17亿元，利税3.62亿元。

迎来难得发展机遇

《农产品冷链物流发展规划》的发布让冷链物流迎来了发展机遇，规划明确提出，到2015年，果蔬、肉类、水产品冷链流通率分别提高到20%、30%、36%以上，冷藏运输率分别提高到30%、50%、65%左右，流通环节产品腐损率分别降至15%、8%、10%以下。同时还提出，建立主要品种和重点地区农产品冷链物流体系。鼓励企业在产地、销地建设低温保鲜设施，从源头实现低温控制，建立以生产企业为核心的冷链物流体系，实现产地市场和销地市场冷链物流的高效对接。鼓励大型零售企业开展生鲜食品配送中心建设，提供第三方冷链物流服务。

国家发展改革委副主任张晓强介绍，国家对农产品冷链物流鼓励的重点投资领域有以下几个方面：一是冷库建设工程，到2015年，推动全社会通过改造、扩建和新建，增加冷库库容1000万吨；二是低温配送处理中心建设工程；三是冷链运输车辆及制冷设备工程；四是冷链物流企业培育工程；五是冷链物流全程监控与追溯系统工程；六是肉类和水产品冷链物流工程；七是果蔬冷链物流工程；八是冷链物流监管与查验体系工程。

【每周聚焦】

资本热捧中国教育市场

几年间，教育领域从资本绝缘体，变成了资本涌入地。在5000亿元继续教育及培训市场的诱惑下，中国的教育与培训行业充满了上市的激情。近日，多家教育培训企业在美扎堆上市。

据学大教育内部人士透露，“学大教育能否成功上市两周后就能见分晓。”就在上周学大教育向纽约证交所提交了上市申请，计划融资1.24亿美元。

而在10月20日，学而思国际教育集团以11美元的招股价登录纽约证交所，截至25日股价上涨至16.5美元。而在此之前，10月8日环球雅思在纳斯达克上市，8月5日安博教育集团在纽交所上市。

目前，在海外上市的国内教育类企业共有8家。然而，市场预计这一数据还将增加。据不完全统计，目前各类在册的培训机构约在10万家左右，涉及婴幼儿教育、海外留学、职业培训等多个细分市场。

德勤创投联盟调查显示，80%受访的教育企业均表示有融资需求，并有接近50%的受访企业有上市打算。有业内人士指出，培训企业也需要规模效应，而大规模就需要融资。

对于教育培训企业今年蜂拥海外上市的现象，创投行业人士分析，这是因为国外资本市场回暖，并有新东方、诺亚舟等教育企业成功上市的案例做参照。更重要的是，投资者看好中国教育市场的前景。

中国高等教育学会继续教育分会秘书长严继昌介绍，2010年中国继续教育及培训市场规模预计将超过5000亿元，且每年的复合增长率将达到12%，其中民办教育的年均复合增长率将达到16%。

从2008年起，联想资本、红杉资本、鼎晖投资等国内外多家风投纷纷注资华尔街英语、环球雅思、巨人、学而思等教育培训机构。据统计，从去年至今，已有近5亿美元的风险投资流向教育培训行业。

值得注意的是，目前大多数企业均倾向于在海外上市。有分析认为，这是因为在资本市场看来，教育培训类企业先天有一些制度性缺陷，但在国外，不存在这样的情况。更重要的是，目前风投广泛介入，海外上市更有利于风投的快速退出。

对此，也有人士担心培训企业扎堆上市，会为了纯粹的短期利益而非真正长远的眼光去看待融资和发展，从而影响到整个行业的良性发展。德勤创投联盟北方区主管合伙人周锦昌认为，目前中国的教育、培训行业在发展中国面临的重大问题包括扩张过快、教育质量难以控制等，其中尤以专业师资力量以及管理人才的缺失最为突出，从而可能影响企业的核心竞争力，他建议企业谨慎引进风投。

中国经济重心北移

2010年，天津滨海新区经济总量全面超过上海浦东新区，已成定局。

上半年，滨海新区国内生产总值（GDP）完成2231.28亿元，比浦东2226.63亿元的总值高出5亿元，两地经济增速分别为25.2%、16.1%。而今年前三季度，滨海新区GDP增长在25%以上，总量约为3550亿元；而浦东新区前三季度生产总值约3300亿元，同比增长仅为14%。

对于这种变化，政府和学术界普遍认为，滨海新区超过浦东新区，表明中国区域结构在进一步优化，经济增长的格局正在发生变化。

中国社科院工业经济研究所工业布局与区域经济研究室主任陈耀认为，整个中国经济中心有进一步向北移动的趋势，滨海新区的经济主要依赖重工业拉动，其经济总量超过服务业占较大比重的浦东，是正常的现象。

而上海，可以进一步加快结构转型。“上海的一些制造业，特别是劳动密集型制造业应该进一步转移到周边城市，主力是发展金融服务业和现代服务业，这样全国将形成特色鲜明的多个经济中心区域格局。”陈耀说。

国家发改委地区经济司司长范恒山指出，目前区域战略的发展重点在于，既要促进条件较好的地区更快发展，起到辐射带动作用，也要重点抓好欠发达地区经济加快发展。“要给一些落后地区一些平等发展的机会。”

国家发改委国土开发与地区经济研究所副所长肖金成认为，滨海经济超越浦东其实在几年前就初现征兆。他认为，滨海新区主要是后劲大，有2700平方公里可供开发，而浦东算上南汇区也不过1000平方公里面积。此外，天津陆续有大的工业和投资项目上马，经济提速较快；而浦东主要依赖金融和服务业，投资增速已经放缓。“未来几年，滨海新区的经济仍将很快，进一步超过浦东、拉大差距是肯定的。”肖金成说。

对于整个中国经济中心是否北移，学术界说法不一。肖金成认为不仅存在这个趋势，而且这个趋势还会加大。

在上个世纪80年代，南部和东部地区率先发展，到了八五时期开始国家提出缩小区域差距，分别在1998年、2003年、2006年分别启动西部大开发、东北振兴和中部崛起战略，目前已经取得一定成效。

国家发改委地区经济司司长范恒山指出，2007年开始中西部、东北经济增速，都远超东部地区，北方经济增速也快于南方，这表明中国经济已经进入均衡发展阶段。下一步，国家将进一步促进区域的协调发展，使得人均GDP、公共服务均等化水平大幅提高，促进人与生态的平衡。

(本报综合报道)

煤城济宁谋求绿色突围

□本报记者 赵小菊 本报通讯员 高广勇 高明

古运河边清风拂柳，微山湖畔渔歌唱晚。数十年不见的美景如今在重工业、重污染的鲁南重镇济宁市再现。

为加快由传统资源型城市向绿色可持续发展城市转型，济宁市以“推动科学发展·建设生态济宁”为主题，围绕总量减排、环境质量改善和污染源达标排放三大目标，全力推进水污染和大气污染治理，促进全市环境质量不断改善。2005年——2009年，济宁市经济总量增长了80%以上，而主要河流断面水质化学需氧量下降了25.8%，氨氮下降了68.3%。

52个减排项目扩大环境总量

有着“孔孟之乡·运河之都”美誉的济宁市是典型的资源型城市，全市探明煤炭资源可采储量140亿吨，占山东省的53%，全市发电装机容量已超过950万千瓦。煤电传统产业奠定了济宁市的工业基础，但也造成经济发展的结构性矛盾，城市发展转型迫在眉睫。

济宁市处于南水北调和淮河流域治污的核心区域，节能减排任务异常繁重。“省政府下达的‘十一五’主要污染物总量控制指标是必须完成的约束性指标，是完不成任务就要‘摘乌纱帽’的工程，在这个问题上，

没有退路可留，必须拿出决战姿态，坚定必胜信心，坚决打赢这场硬仗！”谈及今年的减排任务，济宁市市长张振川态度异常坚决。

为全力推进污染减排，济宁市加强源头控制，严把增量关口，坚决行使好环保第一审批权，重点支持战略性新兴产业、现代服务业及节能环保产业发展，规划建设了一批循环经济示范园区、高新技术产业园区。同时，从严控制项目审批。

加快落后产能淘汰步伐，济宁市重点抓好水、电、力、钢铁等领域的落后产能淘汰工作，尽快完成草浆生产线、立窑水泥生产线等落后产能关停任务，通过“关老上新、去小换大”，腾出和扩大环境总量，优先保障重点项目和产业园区建设需要，优先支持符合产业政策、利于结构调整、清洁生产水平高、污染物排放少、有重大引领带动作用的项目。

为切实改善水环境质量，济宁市不断强化河流断面水质监测，落实属地管理原则，由各(市、区)负责辖区内河流的污染治理，“一河一策”地制定水环境综合整治方案，确保河流断面水质稳定达到省控标准。

在南水北调工程建设过程中坚持贯彻先节水后调水、先治污后通水、先环保后用水的原则，全面启动运河沿岸码头污染治理，加快实施截污导流和河道清淤工程，确保全市承担的南水北调东线7个截污导流工程年内全部建成。深化工业污染源治理，根据

河道环境容量，提高工业企业外排废水标准，引导相关企业对治污设施限期进行升级改造，努力提高工业废水排放达标率。

为保障减排重点项目落实，济宁市确定了52个减排重点项目，这些减排项目已初步见效。据省环保厅最近的全省重点污染河流水质通报，济宁市省控水质断面达标率达到100%，老运河西石佛断面水质氨氮浓度改善幅度达到96.6%。目前，南四湖二级坝、泗河尹沟、梁济运河邓楼等过去污染严重的9个断面的水质达到三类水标准。

由此，过去常常受到项目限批、区域限批困惑的资源型城市获得了宽松的发展空间。

清洁生产推动产业升级

为全面推进大气污染防治工作，济宁市以深化工业废气污染源和煤烟型污染治理为重点，全力打响蓝天保卫战。

首先，优化城市产业布局，依托现有产业基础、资源禀赋和环境容量，科学编制中心城区产业布局规划，合理调整城市功能分区，加快“退二进三”、“退城进园”步伐，实施大规模植树造林，增加公共绿地和风景林地，营造穿城林带和城市森林，形成点线面结合的绿化系统。

然后，加大对各类燃煤炉具整治和重点污染源的监控和违法排污企业的停产整治。煤炭企业给人的印象一团黑，但在枣庄

冷链物流时代到来

优势正好迎合了这种要求。”张玉荣解释。世博会开幕之前，荣庆物流已承运了世博会专用电池、油漆、涂料等危险品的运输。虽然当初危险品运输审批的手续非常严格，但是荣庆物流还是以优势占领了这块市场。

农产品冷链物流是指使肉、禽、水产、蔬菜、水果、蛋等生鲜农产品从产地采收（或屠宰、捕捞）后，在产品加工、贮藏、运输、分销、零售等环节始终处于适宜的低温控制环境下，最大程度地保证产品品质和质量安全、减少损耗、防止污染的特殊供应链系统。

我国农产品流通目前已呈现出大规模、长距离、反季节的特点，以及城乡居民消费水平不断提高，对农产品的多样化、新鲜度、营养性和安全性等方面要求的提高，都对农产品物流服务的规模和效率提出了更高的标准。来自国家发改委的信息也表明，我国仅食品行业冷链物流的年需求量就在1亿吨左右，年增长率在8%以上。可以说，我国的冷链物流时代已经到来。

市场难觅冷链物流商

冷链物流时代的到来，相关的行业做好准备了吗？答案是否定的。荣庆物流集团董事长助理郑全军给记者讲了一件事，当初，在北京奥运会开幕前，相关部门在北京寻找冷链物流供应商，却发现北京没有一家符合要求的企业，最后他们只好把目光投向了位于沂蒙山区的荣庆物流。

郑全军说，不仅北京如此，全国的冷链物流也是处于起步阶段。目前，我国还尚未形成完善独立的冷链体系，相当一部分的肉类、水

产品、牛奶和豆制品大多上还是在没有冷链保证的情况下用棉被车、空调车等运输。

在中国当前的物流市场，冷链市场存在着众多缺口。大部分在国内流通的需要温控产品的物流配送业务多数都是由生产商和经销商完成的，整个第三方物流发展十分滞后，服务网络和信息系统不够健全，大大影响了产品的在途质量、准确性和及时性。

其次，硬件设施方面欠缺也很大。相关资料显示，目前中国保温车辆约有4-5万辆，且大部分为改装的海运厢，且冷冻机的质量也达不到要求；易腐物品装车大多在露天而非在冷库和保温场所操作，现在国内大部分的水果、蔬菜、禽肉、水产品都是用普通卡车运输。铁路冷藏方面全国总运行车辆33.8万辆中，冷藏车只有7000辆左右，占2%，而且大多是陈旧的机械式速冻车，冷藏运量仅占易腐货物运量的25%，不到铁路货运总量的1%。冷库容量方面，中国目前的冷库总容量为不足900万立方米，很多冷库只限于肉类、鱼类的冷冻贮藏，且功能不足，设备陈旧，规模较小，局限性很大。可以说，我国目前的冷链设施和冷链装备不足，原有设施设备陈旧，发展和分布不均衡，还无法为流通系统地提供低温保障。

与当前冷链装备不足形成鲜明对比的是，我国每年的流通腐损达到上千亿元。据有关部门统计，我国农产品产后损失严重，果蔬、肉类、水产品流通腐损率分别达到20%~30%、12%、15%。数据还显示，在城镇居民食品消费支出中，易腐食品消费已占51%，但目前大约90%的肉类、80%水产品、大量的牛奶和豆

行业调查

□本报记者 杜辉升 本报通讯员 杨超

冷链物流是物流业的细分，随着人们生活方式的改变，这个细分市场开始增大，受到的重视程度也越来越高。今年，国家发展改革委专门公布了《农产品冷链物流发展规划》，计划到2015年将全国冷库总容量在现有880万吨的基础上增加1000万吨，建成一批效率高、规模大、技术新的跨区域冷链物流配送中心，冷链物流核心技术得到广泛推广，形成一批具有较强资源整合能力和国际竞争力的核心冷链物流企业。

农产品物流进入“冷链时代”

今年以来，位于临沂市苍山县的荣庆物流蔬菜运输变得更加繁忙，因为他们承担了一项艰巨而光荣的任务——将苍山县的蔬菜直供上海世博会。

“跟北京奥运会一样，上海世博会再一次给荣庆带来了发展机遇，每天近百万人次的消费需求，给冷链物流带来了无限商机。”荣庆集团董事长张玉荣说。记者了解到，除了数量不菲的蔬菜直供任务，荣庆物流还承担了上海世博会大量食品、一部分药品和危险品的运输。既然不是指定的承运商，作为临沂一家运输企业怎样在竞争激烈的世博运输中分得一杯羹呢？

“我们是借着众多世博品牌供应商的信赖进入世博会运输战场的。”张玉荣说，“世博会召开期间正好经历盛夏，许多食品、药品都对温度都有特别严格的要求，荣庆物流的冷链