

温泉之旅能否御寒山东冬季游

<<上接 A1 版

陈国忠说,他的调研结果显示,山东温泉旅游业的业绩增长速度与李伟所述基本吻合,由此,山东省旅游局近年来乐观地判断,温泉旅游正日益成为山东旅游业屏蔽漫长冬季带来的旅游淡季的利器。

挥之不去的淡季

虽然从全局来看,温泉旅游的崛起正在让山东旅游业逐渐变得淡季不淡,但是对于温泉旅游的投资者来说,因为诸多客观因素的影响,他们同样需要面对每年长达4个月的淡季的困扰。

“每年6到10月份这段时间,观光旅游风头正劲的时候,却是我们最头痛的时候。”胶东一家温泉负责营销的副总经理深有感触地说,“这滋味,和观光景点过冬一样。”

“大夏天的,一般人谁会跳进几十摄氏度的热水中泡澡呀?也就是我们这种一年四季泡澡的‘老塘子’吧!”在招远市区汤前村,一位刚刚走出大众浴池的年近七旬的秦姓老者告诉本报记者。

于是一个紧迫的任务就摆在了山东几乎所有的温泉景点面前:在有限的时间段内,把产品线做得尽可能的宽一些,以保证投资效益最大化。

陈国忠给本报记者推荐了烟台磁山、智圣汤泉、文登天沐和泰安温泉城4家温泉景点的案例。他说,这4处温泉已经具备业内通常所说的“第四代温泉”的特征。

陈国忠介绍说,按旅游业内的标准,第一代温泉就是简单的温泉洗浴,第二代是具备一定配套的温泉山庄,第三代则是有着自然生态环境设计的露天温泉。目前山东大部分温泉的开发还仅仅处于第二和第三代水平上。由于不能架构相对宽泛而完整的产品线,尤其缺乏抵御每年6-10月份这个漫长淡季的产品,许多温泉无法获得丰厚的利润。

“虽然中国的温泉服务业还未成为一个严格意义上的产业,但从产业角度分析其发展历程和特点可以发现,由于其产品具有生产、销售和购买一体化的旅游产业特征,处于服务终端的下游产业非常发达。所以我十分欣赏沂南智圣汤泉投资建设水上乐园的举动,希望这个项目的成功运作能够为省内其他温泉项目提供可借鉴之路。”陈国忠补充说。

商圈模式创山东特色

对于山东温泉旅游产业来说,一个无法回避的现实是,大多数的温泉都远离城市中心,甚至在深山里,这就使得这些温泉成为“孤岛”。这也是许多温泉景点为了实现投资效益最大化而不得不进行多业态投资,以至于产品线过长而使主业弱化,或因资金实力不济而使项目建设举步维艰的原因所在。

“招远可能是一个特例。”高金波对本报记者说,招远温泉最大的特点在于,它位于招远市区东部,整个地热区域大致呈三角形分布在以滚泉山为中心的约1.5平方公里范围内,而且出井水温达97摄氏度,属于天然自沸。

“虽然由于历史的原因,加之近年来土地价格飞涨,招远的温泉项目大多规模并不很大,但是也已经基本上具备了第三代温泉的特征,并且都有向第四代温泉升级的强烈欲望。受到智圣汤泉水上乐园项目的启发,已经有企业有意投资开发夏季水上游乐项目,与近年来成功开发的淘金小镇等夏季观光型旅游项目形成捆绑效应。”高金波说,“我们期待这些温泉项目能够与周边已经相对成熟的旅游项目、商业项目形成相互支撑的良好态势,实现共赢。”

据本报记者观察,在招远温泉周边1公里半径内,已经建有招远皮革城、温州服装城以及多家家居专业市场等大型商业项目。其中,招远皮革城由于同样具备冬季热销的特征,与温泉项目客观上形成了抱团取暖的效应,在更广泛的范围获得了更多客源。

据陈国忠介绍,坐拥临沂泰山这一闻名全球的世界双文化遗产的区位优势,泰安温泉城还有一个庞大的景区组合规划和建设计划,包括了山地森林温泉养生区、国际会议接待中心区、温泉度假酒店区、产程式山景温泉别墅区、汽车公寓酒店区、山顶生态体育公园区、石敢当民俗文化风情园区、环湖游艇俱乐部、户外CS拓展训练基地及特色风情商业街中心区、木本粮生态农庄、户外自驾车露营地、温泉企业会馆及徂徕山红色文化旅游区等十多个项目。

“这实质上也已经具备了以休闲旅游为核心主题的商圈概念。”陈国忠说,“我们希望招远和泰安两地的温泉项目经营者能够通过引进商圈的概念,多业态、多项目组合发力,闯出一条具有山东特色的‘第五代温泉’开发模式。”

老兰快评

地方举债“管借不管还”最要命

◆导报评论员 兰恒敏

10月,地方债审计结果即将公布,尽管现在准确数字仍然蒙着神秘面纱,但规模大于2010年10.7万亿元的审计结果毫无悬念。审计署审计长王大胜今年曾表示,估计目前各级政府总债务规模在15万亿-18万亿元。

审计署披露的信息显示,去年和今年地方政府债务将进入集中偿还期,约有42%的地方债务于2012年底前到期,53%的地方债务将于2013年底前到期。

这些到期和即将到期的债务能够如期还上吗?够呛。在促进经济复苏和保障民生支出加大的情况下,能够控制债务少增长已

属不易,不增长几无可能,至于削减原有债务规模,想都别想。

那怎么办?有专家提出了地方政府偿债的8种可行方式,其中项目收益是最理想的方法,而资产变卖和质押偿债也在其列。

资产变卖和卖楼偿债,想法很好,但基本不可行,因为这面临着很大的政治风险。最可能的方式是举新债还旧债,走到美国债务问题的老路上。

最紧迫的还不是如何消化已有债务,而是切实减少新举债规模,尽快止住“出血点”,防止债务越滚越大。

而要控制债务规模,当务之急是确定“债务人”。中国地方政府债务并没有实质的债务人,没有一个地方官员需要为其负

使用权充当产权卖 价格超标近一倍

地下车位销售“黑洞”频现

◆导报首席记者 时超 济南报道

住宅小区动辄十几万元的车位,已经让诸多有车族叫苦不迭,如果与开发商签署的是一份没有“产权”保障的合同,其后果更令人担忧。

近日,经济导报记者接到多位济南市民对所住小区车位销售、管理问题的反映,其中车位售价过高、管理混乱成为焦点。

导报记者采访发现,济南如今正在销售的多个住宅项目,车位均为单独销售,其售价少则8万,多则15万元。更令人吃惊的是,这些高价车位背后,有些并没有可供销售的产权,仅仅是一项随时可能被收回的“使用权”。

“比如,不少小区的地下车位都是由人防工程改建而成,这些车位的所有权实际上是归国家所有的,开发商只能通过出租等形式交付业主使用,不能售卖。”7日,北京鑫升律师事务所律师章旭对导报记者表示,开发商“销售”此类车位,有混淆概念的嫌疑。

济南住宅小区车位价格“水分”有多大?小区业主如何保护自身利益?对此,导报记者进行了采访。

纠纷牵出“黑洞”

如果没有小区发生的一场物业纠纷,家住市中区汇苑家园的杨先生恐怕不会注意到,小小的一个地下车位会有那么多“门道”。

“8月底的时候,一家叫做济南亚新的资产公司突然来到小区,要卖小区的地下车位,最高16万元一个。”6日,杨先生对导报记者说,他所住的小区建于2002年,10多年来,小区业主都是以每月交付租金的方式使用车位。突然来了一个陌生公司,没有出示任何审批手续,就要以这么高的价格强制销售车位,引起了整个小区居民的不满。

据悉,从8月底至9月初的5天时间内,小区业主就车位问题多次与济南亚新工作人员进行接触,但在对方拿不出相关证明的情况下,该问题至今没有得到解决。“我们自己了解才知道,济南亚新是从一场拍卖会上拍到了相关资产。”杨先生说。

小区业主向导报记者出示的一份拍卖公告中显示,8月15日,小区开发商——济南汇统房地产开发有限公司的多项资产被中国银行济南分行委托拍卖,其中小区地下停车场资产位列其中。

不过,在杨先生有意调查之后,其发现的问题却令人吃惊。

“即便是开发商,也没有销售小区车



3日,因济南亚新资产管理公司与汇苑家园业主就车位销售问题未达成协议,小区业主一度被拦在车库外,造成交通堵塞

时超 摄

的权利。”杨先生表示,其从济南市人民防空办公室查到,小区的地下车位属于人防工程。突然来了一个陌生公司,没有出示任何审批手续,就要以这么高的价格强制销售车位,引起了整个小区居民的不满。

导报记者注意到,上述拍卖公告中指出,其拍卖的资产为“汇苑家园建筑面积11689.44平方米地下停车场及相应土地使用权”,并没有注明地下停车场有“产权”。

济南市人防办一位负责人防工程管理使用的张姓科长6日也向导报记者表示,属于人防工程的车位,开发商须通过人防办审核,取得人防工程使用证后,方可出租、出让使用权,但不能出售产权。

“如果仅是使用权,开发商没有权利进行销售,双方只能签订租赁合同。”6日,山东舜翔律师事务所陈学武向导报记者表示。更有律师表示,如果在仅有使用权的情况下,就要与业主签订产权销售合同,则有

责,这就导致了地方政府只管借不管还。借了也白借,白借谁不借!

但是“庙”是死的,“和尚”是流动的。一届政府官员借了钱,还款日在10年以后,到时候官员早已不知流动到哪里去了,只有虚无的“政府”承认债务的存在,而新官很可能根本不理旧账。所以,如何追责是个问题。

比较可行的是引入“政绩成本”概念。官员的真实政绩=政绩“毛收入”-政绩成本(举债额、对环境的损害程度等)。既然官员举债的原始动力是做出“政绩”,那么只有剥去“政绩”的光环和水分,以真实的产出效率衡量官员政绩,决定其升迁,才会减少大举举债的冲动。

诈骗之嫌。

“注水”的买卖

实际上,杨先生发现的问题仅是水山一角。导报记者数日调查发现,济南在售或已售的多个住宅项目均未获得车位产权,仅仅拥有“使用权”。而在此情况下,其销售价格却居高不下。如海尔绿城全运村在二期销售时,其车位单价就已经到了12万元,但并无产权;鲁能领秀城的地下车位同样属于人防工程,但销售时价格也高达13万元一个,曾引起引起小区居民不满。

“现在小区的车位可以分为两种,一是在可以在房管部门办理产权证明的,二是无法办理产权证明的。而第二类可以进一步分两种,一是由人防工程改建,所有权归国家;二是地上车位,当时核算时在公摊面积内,归全体业主共同所有。”章旭说。

有不愿具名的开发商相关负责人向导报记者表示,目前近半住宅小区的地下车位均为人防工程,“因为建筑人防工程属于国家要求,如果不建,需要交纳一笔数额不菲的易地建设费,这会增加不少成本。”

不过,在销售时,这种无产权和有产权的车位就很难分清。上述开发商人士表示,由于地下车位本身要建通风、排水、消防、照明等设施,建筑成本一般是地上建筑的1到2倍,是否能够卖出较高的价格,尽快回笼资金,关系到开发商的盈利情况。

章旭表示,开发商通过混淆概念等方式让小区业主以为自己购买的是车位产权的例子屡见不鲜。多位业内律师对导报记者表示,这种做法本身就是打政策“擦边球”,存在诸多问题。“按照《合同法》规定,最长租赁期限不过20年,但现在开发商就有一次性卖30年、40年使用权的。”

济南市物价局经营性收费处一位人士向导报记者表示,按照《济南市住宅物业服务收费管理实施办法》等规定,地下车位的基准租赁费为每月220元,最高上浮10%,即242元。导报记者以此计算发现,即便业主租20年,其总共花费不过5.8万元,与现在车位售价相去甚远,差距近一半。

“业主在与开发商签订合同时,产权归属、合同年限都应关注的重点。”陈学武对导报记者表示。有业内律师表示,《山东省物业管理条例》及济南市相关法规均严禁开发商对车位“只售不租”,且租赁价格必须征求业主意见,得到50%以上业主的同意。所以,在权益保障上,业主也有许多“法律牌”可以打,建议通过法律渠道保障自身的利益。



政经瞭望

Zheng jing liao wang

山东城际轨道交通网规划通过专家评审

导报讯(记者 孙秀红)近日,山东省城际轨道交通网规划调整方案通过了受国家发改委委托、由中国国际工程咨询公司组织的评估专家组的评审。

本次评估主要结合山东省近期上报的山东省快速铁路网规划,对已批复的城际轨道交通网规划进行调整,新增了济青高铁及青岛-海阳、红岛-胶南等城际轨道交通项目,并对原规划中部分城际铁路的线路走向进行了优化。

《山东省快速铁路网规划研究方案》提出,由山东高速集团铁投公司牵头组建快速铁路公司,尽可能吸收社会资金参与快速铁路建设和运营。

全省将设价格调节基金

导报讯(记者 吕文)从山东省政府办公厅获悉,《山东省价格调节基金管理办法》日前正式发布,并将于11月1日起施行。办法规定,价格调节基金可用于对因价格大幅度上涨或者政府提高价格而影响基本生活的低收入群体,给予临时价格补贴。

据了解,价格调节基金是指县级以上政府通过多种方式筹集,用于调控价格、稳定市场、补贴低收入群体的专项资金。我省明确,价格调节基金可以通过财政拨款和社会筹集的方式筹集。

6鲁企入选清洁生产示范企业名单

导报讯(记者 韩祖亦)9日,工信部公布清洁生产示范企业名单,在聚氯乙烯等28个重点行业,从清洁生产制度建设、原材料优化调整、技术工艺创新和改造升级、产品生态设计、资源高效利用等方面,遴选出43家企业作为清洁生产示范企业。

其中,山东圣阳电源股份有限公司、菱花集团有限公司、山东泉林纸业有限责任公司、青特集团有限公司、山东豪迈集团股份有限公司、青岛凤凰印染有限公司等6家山东企业上榜。

上月山东部分困难行业企稳回升



导报讯(记者 吴淑娟)从山东省经信委了解到,8月份,山东部分困难行业生产呈现企稳回升迹象,部分产品价格降幅进一步收窄或由负增长转为正增长。

据山东省经信委经济运行局监测,8月,多数工业品价格保持回升态势,包括钢材、棉纱等产品价格降幅收窄,重点监测的14种重要工业品价格中,有8种产品价格环比增长或与上月持平。



国网营南县供电公司: 创新推出移动电话交电费业务

“我经常出门在外,自从开通手机缴费后,只需发条短信便可轻松缴纳电费,方便多了。”一位正在营业厅办理业务的客户说。9月8日,国网营南县供电公司再次创新电费缴纳方式,推出移动代收电费便民业务。

此次移动代收电费业务是该公司和中国移动营南分公司联合推出的惠民业务,当地用电客户只需发送“户号”到10086123,便可了解自家本月用电情况、电费和余额。用户手机号和“户号”关联后,将定期收到详细的电费账单,设置自动缴费操作后,实现自动通过话费缴纳电费。

截至目前,营南县50余万手机用户可享受手机代收电费的服务,客户可随时随地,足不出户就能缴纳电费。(王琳)

国网荣成市供电公司: 安全工器具“体检”构筑秋检“防火墙”

近期,国网荣成市供电公司以秋检为契机,开展对安全工器具进行“体检”和“把脉”,构筑秋检安全“防火墙”的具体行动。该公司始终把安全工器具管理作为重要内容来抓,紧扣生产的每一个环节,保障员工人身安全。对生产单位的安全工器具进行周期性试验,健全器具台账和相关资料,及时掌握器具动态,确保帐、卡、物相符;对个别外协施工队伍安全工配备器具不足,责令在规定时间内配齐配足;对“超期”且试验不合格的安全工器具,立即停止使用。

截至9月5日,该公司已完成了下属12个供电所、电力安装公司和3家外协施工单位使

用的安全工器具的周期“体检”。在本次体检中,共检测绝缘工器具423件,销毁过期或不合格安全工器具31件。(张明)

国网临沭县供电公司: 延伸安全性评价范围

9月9日,国网临沭供电公司工作人员来到某工厂,对工厂的用电设施进行安全性评价。秋季检修的时机,该公司对全县2000余个专变客户开展安全性评价,旨在利用动态、量化的安全管理方法提高供电管理水平。

据悉,该公司针对辖区2000多转变客户的用电实际情况,积极开展客户供用电安全性评价活动,抽出专业技术人员组成安全评价小组,采取与客户交流、资料查证、现场检查的方法,对客户用电设施进行全面分析,帮助他们排查隐患,评价内容涵盖了用户电气设备管理、运行、维护、检修等方面,活动结束后,公司将提出整改建议,通知客户进行整改。(李启运 杨斌)

国网章丘市供电公司: 全面展开邮政代收 便利贴近群众生活

为促进电力事业更好服务新农村建设,方便居民缴纳电费,加快构建和提升城乡供电一体化服务体系,国网章丘市供电公司埠村供电所与中国邮政储蓄银行埠村支行积极协商合作,于2013年9、10月份按照单双月抄表收费计划,全面展开邮政代收业务,确保十月份低压客户电费离柜缴费率达到100%。

推进邮政代收“村村设点”进度是埠村供电所全面提升的重点工作之一,是完善“十分钟缴费圈”,提升便民、利民服务水平的重要举措,更为广大农村居民客户缴纳电费新增了一条便捷渠道,该所充分利用中国邮政储蓄银行营业网点遍布乡镇农村的优势,让低压用电客户不出村就可缴纳电费,为更好地向客户提供优质服务、促进供电所全面提升奠定坚实基础。(杨庆河 刘聪)

国网曹县供电公司: 深入查找供电服务“症结”

9月9日,国网曹县供电公司召开“客户为什么会投诉”暨供电服务提升专题讨论会。

会上,该公司结合上半年行风建设工作,从业扩报装、抢修送电、抄表收费等方面进行了认真剖析,通过“点上找、线上查、面上提”,集中查找当前存在的服务“症结”,重点对服务态度、履行职责、办事公开等进行了深入细致地自查自纠。

该公司要求各单位要认真总结经验和工作方法,建立自查自纠工作机制,做到对公众反映的各类行风问题,积极应对不回避,主动查处不护短;深入实际,积极开展上门服务、超前服务、增值服务,切实增强服务质量和效果;加强联系沟通,做好对接,进一步改进工作作风,确保今后行风建设的“可控、能控、在控”,实现“零投诉、零举报”行风建设目标。(刘华才)