

长清迎来大规模供地

溢价率曾超预期,现房入市时间晚

◆导报记者 孙罗南 济南报道

9日,济南22宗土地一次性挂牌出让,共计937亩地。其中有7宗土地位于长清区,这也是近年来长清区的一次大规模供地。

合富辉煌山东分公司副总经理许传明在9日接受经济导报记者采访时表示,“长清区前几年集中出了一批地,当时有个特殊情况,土地的溢价比较高,所以必须现房销售,入市的时间比较晚。但是去年也在出一些地,部分已经入市,再加上前几年出的地,应该都会在近期扎堆入市。”

此次,长清区共供应7宗居住、商业用地,还有2宗工业用地,约369亩。其中,长清区经十西路以东、平安北路以南、玉皇山路以西、玉皇山以北片区,推出一宗居住用地、两宗商业商务用地。其中,居住用地出让面积45889平方米,地上最大容积率1.5。

长清区宾谷街以南、清河街以北、文昌路以东片区还推出一宗居住用地,面积34170平方米,地上最大容积率2.8;宾谷街以南,清河街以北推出一宗商业商务用地。此外,长清区平安片区也有一宗商业用地。

长清区文昌街道办事处东关社区推出一宗居住用地,面积18588平方米,地上最大容积率1.6。

除此之外,济南经济开发区平安中路以南、玉清路以西,以及长清区孝里镇镇驻地东部、国道220线以东,各推出一宗工业用地。

许传明对经济导报记者表示,长清区“供应量的规模上还是比较平稳的,过去有些老盘,量也比较大,在持续供应。前几年出的地,应该也会在近期扎堆入市。目前看,长清区的供应量整体还可以。”

去年,位于长清区的1宗居住用地经过82轮竞拍,以10.3亿元的价格成交,楼面地价为5700元/平方米,溢价率65%,由雅居乐拿下。今年1月,长清区有2宗住宅用地迎来拍卖,经过十几轮竞争,均实现溢价成交,楼面地价分别为2871元/平方米、3566元/平方米,被大华和中骏摘得。

许传明还对经济导报记者表示,长清区前几年集中出让的一批土地,有个特殊情况是土地的溢价比较高,所以必须现房销售,入市时间比较晚。

为引导房企理性竞价,在2017年,济南出台一个规定:“结合土地出让溢价率提高项目预售条件,居住用地出让溢价率达到100%以上(含),项目主体结构完工后方可申请办理商品房预售许可;溢价率达到150%以上(含),项目竣工验收通过后方可申请办理商品房预售许可。设定居住用地出让最高限价,当竞买人报价超过最高限价时,按竞买基础设施或公益设施建设进行出让。”

就在2017年5月,济南市长清区3宗住宅用地迎来拍卖,这场被称为“史上最严”的土拍引来众多开发商抢夺,最终土地溢价率纷纷突破150%的限制。溢价率超出业内预期。

当时的那场土拍竞争激烈。根据规定,上午9点半开始限时竞价(5分钟无人跟进报价即成交),在9点半之前是非限时竞价。但在当天9点半之前,便有开发商大幅加价竞争,单次加价甚至超过1亿元、2亿元,使土地溢价率迅速逼近150%的限制线。只是,在土地溢价率逼近150%后,随即被其他开发商加价突破。

而在土地溢价突破150%之后,根据规定,这些土地的产品将来必须竣工验收之后才能销售。

最终,在长清区大柿子园村附近,1宗住宅用地进行竞价拍卖,最终经过65轮竞拍,该宗土地从1.57亿元的起始价一直拍到4.54亿元,溢价率达到189.56%,楼面地价达到3909元/平方米。

济南此次推出22宗土地,是今年下半年以来济南的首轮供地,也是一次大规模供应,将于8月8日迎来成交。



白领公寓同质化高利润微薄

长租公寓“瞄向”蓝领

◆导报记者 威晨 济南报道

自2018年杭州鼎家公寓、上海寓见公寓、北京昊园恒业等多家长租公寓出现爆雷或跑路现象后,据统计,有近16家或大或小的长租公寓品牌“阵亡”。进入2019年,长租公寓市场似乎仍问题不断。

一方面,国家政策多重扶持;另一方面,长租公寓不得不面对窘迫现状。面对行业被扣上的“阿斗”名号,长租公寓如何真正实现良性运营并非易事。

利好频出迎旺季

“最近感觉订单接的不少,好多都是应届毕业生确定就业留在济南的,对这些年轻人来讲,品牌连锁的长租公寓是他们的第一选择。”9日,在位于济南高新区舜华路的21世纪房地产中介内,置业顾问刘帅对经济导报记者表示,毕业季属于每年传统的租房旺季,如今随着年轻人租房理念的转变,长租公寓市场也变得火热起来。

随后,经济导报记者随刘帅一起走访了高新区两处比较成熟的长租公寓,在万科旗下的泊寓门口,经济导报记者遇到了前来咨询租房事宜的几位年轻人。

“我们目前就业的公司就在高新区,考虑到距离和性价比,感觉长租公寓的租金比较稳定,配套服务也很齐全,而且公寓有统一的管理,比较安全。”其中一位年轻人对经济导报记者表示,他们参观的房间面积多在25-30平方米,月租在1800至2200元左右,包括水电、物业等全部费用。

在走访中,经济导报记者看到,目前济南本土和连锁的多家长租公寓运营企业逐步回归服务居住的本质,重视为消费者提供更好的居住体验,也呈现出理性发展趋势。

“2018年以来,有一种悲观的观点,认为长租公寓进入了‘至暗时刻’,但任何新生事物都会面临阵痛,随着利好政策的频出以及各大房企的规模化进入,我们应该看到长租公寓行业在阵痛中逐渐整体进步。”中盈地产山东分公司总经理贾轶对经济导报记者表示,现在不仅是头部品牌公寓规范自身,市场占比最大的中小机构房东所运营的公寓,也在这一波阵痛中吸取经验,开始重视运营和服务水平,因此才

蓝领公寓市场才刚刚起步,作为长租公寓领域内的一种新兴力量,对于房企和行业参与企业来讲,在市场中的运营能力将成为生存关键

能迎来此阶段的租赁旺季。

利润很少

9日,位于济南市历山北路的一家长租公寓,经营者贾乐涛不停地在赶集网、58同城等平台上发布租赁信息。他对经济导报记者透露,今年初以来,租赁市场较为冷清,很多年初来租房的业主,基本上都有满减活动,比如租一年免一年管理费或者是一年只需要付11个月的租金等促销形式。

“与普通租赁用房相比,这些房子的租金大概每年有5%左右的增长水平,但是长租公寓行业今年普遍租金跟去年持平,不得不看到市场整体是供大于求的。”贾乐涛表示,自己当年辛苦开发的这些房产,如果不做长租公寓,完全可以转化为其它商业形式,感觉目前整个租赁市场的利润空间大大压缩。

利润微薄是整个长租公寓行业不可忽视的现状。地产研究机构克而瑞日前发布的《2019租赁住宅行业白皮书》显示,以国内主要的一二线城市数据为例,重点城市住宅租金回报率中位数仅为2.04%,回报周期中位数近50年,远低于办公物业回报率4%至6%的水平。其中“北上广深”四城租金回报率普遍低于2%,深圳回报周期长达60年之久。

“投资周期长、成本高、盈利难是长租公寓企业面临的普遍问题。租赁式公寓95%的客群是20岁至35岁的单身青年,其中能够支撑高租金的群体多来自IT行业、金融行业和高端服务业。客群单一导致公寓产品的定位趋同,进而让产品设计同质化程度很高。”贾轶分析,2019年上半年出现了至少三家房企长租公寓经营困难的现象,为了保持利润,他们更多是剥离企业项目和放缓投资,这也说明未来房企投资长租公寓方面其实是需要谨慎的。

稀缺产品或成新蓝海

随着长租公寓市场今年开始降温,如何寻找多元的盈利模式发展,是诸多

长租公寓运营商们一直在思考的难题。市场上除了针对白领人群的长租公寓配套外,2019年以来不少针对蓝领或者集团化定制性质的长租公寓也在探索新模式,希望借助产品差异化来进行精细化运营。

“蓝领公寓的坪效其实比白领公寓的高,大约是1.5倍,回报率自然也要高于白领公寓,而跟企业签约,时间上也更加稳定。”中国房地产经纪研究中心研究员黎明元接受经济导报记者采访时表示,在白领公寓烧钱冲规模尚未盈利的现状之外,聚焦蓝领公寓的房企及运营商尚不多,品牌之间的起点、资源及规模优势尚在形成阶段,蓝领公寓可谓“潜力蓝海”。

在济南流动人口比较密集的北园大街,一家房东改造后的蓝领公寓依靠床位收费收益不菲。经济导报记者在与房东交谈中了解到,其平均价格在300元/人/床位左右,一个房间可容纳4-6人入住,使其综合套均租金高于大部分普通租房租金。此外房东表示,不少在附近做建筑和工程的公司也长期和他们签订租赁合同,客群稳定,而且获客成本很低。

据了解,部分长租公寓头部企业仍在积极完善布局,安歆公寓自2014年开始探索蓝领公寓业务,是国内首个专业连锁型企业员工公寓,采用集中式物业管理形态,为企业员工提供酒店化的住宿管理。碧桂园基于市场需求适时推出蓝领公寓,满足更多租户租住需求,旭辉地产和政府达成战略合作,进军人才公寓领域,多元化布局产品,探寻合作共赢是当前及今后长租企业的重要发展方向。

“从目前市场的供需情况来看,蓝领公寓市场才刚刚起步,作为长租公寓领域内的一种新兴力量,未来的发展仍面临诸多阻碍,但参与市场竞争的各家企业能在新的赛道上找到新的行业突破口,也应该看到行业的潜力。”黎明元对经济导报记者表示,目前,部分城市针对推动蓝领公寓发展的相应政策已出台,对于房企和行业参与企业来讲,在市场中的运营能力将成为生存关键。

产业动态
Chan ye dong tai

自贸区外商投资 油气勘探限制解除

导报讯 近日,国家发改委、商务部发布了《自由贸易试验区外商投资准入特别管理措施(负面清单)》。取消自贸区内外商投资石油天然气勘探开发限于与中方企业合资、合作的限制,真正对外资放开了石油天然气的勘探和开发权利。

业内人士表示,国内目前正在进行的市场化改革,就是要放开两端,管住中间。国联证券发布研报表示,从能源安全的角度来说,一方面需要加大油气勘探开发力度,扩大海外权益量以及进口来源;另一方面可以通过煤化工、天然气等替代部分原油需求来降低供应风险。(张认)

劳动密集型企业 老龄化趋势突出

导报讯 6月,智联招聘针对企业员工老龄化趋势开展了一轮调查研究,报告显示,多数企业员工年龄结构较为合理,一线城市企业劳动力老龄化程度高于新一线城市;超半数企业呈现员工老龄化趋势,劳动密集型企业老龄化趋势最突出。

数据显示,当前大多数企业员工平均年龄在40岁以下,中青年劳动力为主要生力军,员工年龄结构尚处在合理区间。但其中部分规模较大的企业,老员工越来越多,员工老龄化问题最早显现。参与调查的劳动密集型企业中,近6成企业存在员工老龄化趋势。(紫琪)

上半年民航投资 同比增长25%

据新华社电 7月9日,民航局综合司司长刘鲁颂透露,上半年民航完成投资约430亿元,同比增长25%,完成全年投资任务的50.6%,较去年全年加快26.3个百分点,这是“十三五”以来,民航在投资领域增速最快的一个时期。

但值得注意的是,上半年航空货运市场负增长。数据显示,上半年,全行业共完成货邮运输量351.2万吨,同比下降1.3%,6月,全行业共完成货邮运输量60.7万吨,同比下降1.1%。在基础指标方面,今年上半年民航全行业完成运输总周转量627.6亿吨公里,同比增长7.4%。上半年,全行业共完成旅客运输量3.2亿人次,同比增长8.5%。(王璐)

致敬新时代 关爱进万家

新华保险第十九届客户服务节温暖献礼

7月6日,新华保险第十九届客户服务节在湖南常德盛大开幕。本届客户服务节以庆祝中国共产党成立98周年和喜迎建国70周年为主旋律,以“致敬新时代,关爱进万家”为主题,将开展“文化进万家”“臻爱进万家”“守护进万家”三大系列主题活动,用真诚的服务彰显关怀,向祖国70周年华诞献礼,向新时代追梦人致敬。

开幕式规模宏大,特色鲜明。未来3个月,新华保险1700多家分支机构将通过内容丰富、形式多样的特色活动,为3000余万新老客户送去关爱,与客户共享公司发展成果。开幕式上特别安排了新华保险关爱全国环卫工人大型公益行动湖南常德站捐赠仪式,为常德市3242

名环卫工人捐赠超过3亿元保额的专属保险。

常德市常务副市长陈恢清,新华保险副总裁刘亦工、李源,湖南分公司管理层,1200余位新华保险客户、业务员和30余位环卫工人代表现场参加开幕式,约有3万人在线观看开幕式直播。

陈恢清表示,新华保险自2003年进驻常德后,坚持以人为本、规范经营、诚实守信,稳健发展的同时,在保障和服务民生中发挥了重要作用,有力地促进了常德经济的繁荣发展。

刘亦工表示,新华保险坚持转型发展,转型后发优势已经开始凸显,增速高于行业整体水平。公司始终坚持回归保险本源,践行企业

社会责任,坚持以客户为中心,为客户提供全程、全面、全家的保险服务,彰显“新华服务温度”。2019年新华保险将坚持稳中求进、坚持高质量发展之路,以新的优异成绩献礼共和国成立七十周年。

湖南分公司总经理徐代文表示,第十九届客户服务节开幕式在湖南常德召开,为广大客户送来了全新的服务和关爱。湖南分公司将结合“7·8全国保险公众宣传日”,积极举办丰富的服务活动,加大保险知识的宣传,将新华的关爱送进千家万户,让保险更好地服务于社会,服务于百姓。

客户服务节是新华保险回馈客户、提升服务的重要举措,从2001年开始已连续举办十八届,惠及客

户过亿人次,单届现场活动超过2000场,诠释了新华保险“快理赔,优服务”的服务内涵。2019年,为更好地服务客户,让服务更便捷、更实惠,新华保险全新发布人脸识别认证、微信服务专区、全量客户浏览等服务。现场,新华保险为臻爱客户家庭代表颁发“臻爱服务体验大使”奖牌,感谢客户的信任和支持。

在本次开幕式上,还同步举办了“城市因你而美,新华伴你而行”新华保险关爱全国环卫工人大型公益行动常德站捐赠仪式,现场为常德市3242名环卫工人捐赠超过3亿元保额的专属保险。

2019年是新中国成立70周年。新华保险将坚持做人民幸福生活的见证者和守护者,与国家同行,与时代共振,稳中求进,以高质量发展向祖国献礼。

(新文)

国网山东电科院： 进行500千伏神山站互感器误差试验

日前,国网山东电科院技术人员奔赴新建的500千伏神山变电站,开展互感器误差检测工作。

该院技术人员不顾天气炎热,保持高昂的斗志,坚持“安全第一”的原则,兢兢业

业地奉献在自己平凡的工作岗位上。他们湿漉漉的国网绿工装,成为了这个炎热夏天变电站里的一道靓丽风景线。该院员工将继续发扬不怕苦不怕累的精神,为山东电网的安全稳定运行护航。(谭业奎 张劲)



鱼台欢欢木业有限公司
遗失2008版增值税普通发票
(二联无金额限制版)空白发
票20份, 发 票 代 码 :

3700174320, 发票起始号码:
01755357, 发票终止号码:
01755376, 声明作废。
中宏人寿保险有限公司
声明以下姓名的保险营销员
执业证书作废:
葛丽娟02003137070080002018001530
步 繁02003137000080002018000804
刘文红02003137000080002018001014