

# “站”在群众身边，“联”进百姓心里

市南区湛山社区人大代表联络站创新履职方式,用“小站点”书写全过程人民民主“大文章”

□青岛日报/观海新闻记者 刘佳旎 通讯员 赵勇群

## 架起“连心桥”,服务群众“零距离”

建好联络站,是发挥站点“连心桥”作用的前提。湛山社区人大代表联络站把站点建在群众身边,完善联系机制,方便代表和群众双向联络,让有事找代表成为常态。

规范建站,代表履职制度化。走进湛山社区人大代表联络站,驻站代表信息、代表接待日活动公告、代表联系群众等制度完善完备,悬挂在墙、鲜明醒目。联络站按照“阵地标准化、制度规范化、活动常态化”的建站要求,打造了“一组一室两员四库”的运作机制,即设置一个领导小组,成立联络站办公室,设立固定联络员、专业信息员,建立群众信息库、律师信息库、专家学者库、企业家库,定期召开会议,制定年度计划,商讨解决实际问题,为支持和保障代表履职打下坚实基础。根据年度计划,10名驻站点、区两级代表,每月轮流接待群众,听取意见建议,及时回应诉求,做到“月月有活动、次次有答复”。

合理布局,一站多点广辐射。“为了方便群众,联络站就设在居民区,我们还对联络站进行改造,面积增加到200余平方米,让代表收集民意、调处矛盾、普法宣传都有专门的区域。”湛山社区党委书记王斌表示,针对社区楼宇多、企业多、人大代表多的特点,联络站还在海天中心、华银大厦、光大金融中心等楼宇内建立了3处人大代表服务点,为企业和群众提供劳务、法律、金融等专业化服务。除了进站到点,居民还可随时在线上给驻站代表留言,反映问题、提出建议。“现在线上线下找代表都很方便,有意见建议随时都能提,让我们感到代表就在身边。”社区居民矫恒瑜说。

## 代表“沉下去”,依法履职“活起来”

深入群众调查研究,是人大代表履职的重要方式。湛山社区人大代表联络站不仅让群众愿意走进来,还创新开展“代表+网格”和“四个一”活动,让代表主动走出去、沉下去,激发履职积极性,更好发挥代表来自群众、植根群众、服务群众的优势作用。

“代表+网格”让履职更接地气。每名驻站代表联系一个网格,通过楼宇宣传栏、社区微信公众号等多种方式,亮出代表身份、联系电话和履职承诺,并经常性

“老旧楼院改造后,楼下小广场能不能增加一些休息座椅?”“希望能开辟一个口袋花园,既美化环境,也给大家提供休闲场所”……在市南区湛山社区人大代表联络站,代表们认真听取居民的诉求,归纳整理后转相关部门办理。“居民再小的事,我们也要督促办理好,及时给群众一个答复。”市南区人大代表盖婧说。

人大代表联络站,是人大代表联系群众、服务群众的阵地。近年来,湛山社区人大代表联络站深入践行全过程人民民主重大理念,推行“最广泛、最真实、最管用”的民主,持续加强规范化建设,创新代表履职方式,拓展功能作用,当好党委政府联系人民群众的桥梁纽带,用联络站“小站点”书写全过程人民民主“大文章”。



图①湛山社区人大代表联络站组织人大代表深入楼院,面对面听取群众意见建议。



图②湛山社区人大代表联络站和基层立法联系点融合发展,面向人大代表和居民群众开展立法征询活动。

图③在湛山社区人大代表联络站,人大制度和法治宣传元素随处可见。

走街串巷、走访住户,针对大家关注的难点堵点问题,积极征询群众意见,为群众解决“急难愁盼”。通过“代表+网格”,社区建立起居民调解会、议事会、联席会等机制,在居民中广泛开展“小课堂、小讨论、小公益、小爱心、小互动、小建议、小心愿、小破解”等“八小”特色活动,探索出一条“自己的事自己办、大家的事商量办”的民主自治新路径。

“四个一”活动让人大代表履职更具活力。按照活动要求,每名驻站代表结对帮扶一户困难家庭;每季度听取一次经济社会发展情况通报;每年认领一件民生微实事;加入一个网格自管会。通过“四个一”活动,拓展了代表服务群众的内容和形式,展现了全过程人民民主的生动实践。面对社区老旧楼院加装电梯难题,代表们积极到现场调研,听取各个楼层居民的意愿,为落实民生实事建言献策,推动社区制定出台了加装电梯公约,促进既有住宅安装电梯44部,惠及居民3000余人。

## 站点“融起来”,共绘法治“新画卷”

湛山社区人大代表联络站,也是青岛市人大常委会的基层立法联系点。基层立法联系点一头连着立法机关,一头系着基层群众,是中国式民主的“展示窗”。湛山社区人大代表联络站将基层立法联系点的功能融合起来,畅通民意表达渠道,积极打造联系服务群众、弘扬法治精神、践行全过程人民民主的实践平台。

用好社情民意“直通车”。搭建“小院议事亭”,设立民意收集箱……人大代表联络站和立法联系点充分发挥与居民近距离、面对面的优势,通过多种方式征询群众意见和立法建议,汲取群众智慧,让更多来自基层的声音上升为法律条文。近几年,人大代表联络站和联系点围绕制修订青岛市全民健身条例、物业管理条例等法规,征集立法建议100余条,10余条建议被采纳,调动了群众参与立法的热情,营造了守法用法的良好氛围。

站好法律实施“监督岗”。《青岛市停车场条例》《青岛市违法建筑治理条例》实施以来,代表们和有关部门、社区志愿者一起,大力宣传法规条文,聚焦群众所思所盼,积极督促推动条例贯彻落实。湛山社区认真吸纳代表和群众建议,在停车场建设方面,增设了120余个停车位,协调23家企事业单位的100余个车位向居民开放;在违建治理方面,集中拆除118处、2730平方米违法建筑,解决了一批老大难问题,增强了人民群众的获得感、幸福感、安全感。

# 青岛楼市入暖春 购房者偏爱大房子

一季度青岛商品住宅成交量同比上涨10.8% 120平方米以上的改善型产品占总成交48%



## 行业观察

据最新数据统计,今年1-3月份,青岛商品住宅成交12256套、销售总金额229.36亿元,销售套数、销售金额和去年同期相比,分别上涨了10.8%、15.3%。

再将目光投向全国百强房企。3月,百强房企实现销售操盘金额3175.7亿元,环比上月增涨68.8%。其中,明星楼盘更是成为市场热度的推动者。3月21日,北京和樾望云开盘,据其发布的海报显示,当日实现开盘仅一分钟总成交金额超85亿元,展示了楼市不可替代的强大购买力。

种种迹象表明,历经寒冬后,房地产市场正式迈进暖春。

## 热销项目为楼市带来新气象

北京和樾望云的“热销”并非孤例,3月21日,由绿城中国、越秀地产联合打造的和樾玉鸣售出房源405套,成交金额高达67.08亿元。另据中指研究院统计,成都保利花照天碧2024年末首次开盘即成为当年度首开套数与金额双冠王;今年开年,该项目二批次加推188套房源开盘售罄,销售金额9.39亿元。

青岛有些项目,在楼市中的表现同样异常亮眼。

3月1日,李沧区中国铁建峯悦湾加推2号楼高层和10号楼小高层,非常受市场认可,据项目海报数据显示,当月共成交115套,业绩再次飘红。

3月14日,李沧区青铁芳华地加推5号楼小高层,开盘后首个周末畅销三分之二,甚至出现了个别房源“秒罄”的现象。

市北区中海寰宇时代境于2月加推了1号楼劲销后,又在3月20日前后加推了2号楼,项目3月份到访达到了1065组,认购87套。

一季度,各级部门持续释放“稳楼市”信



■青铁芳华地营销中心洽谈区,多位意向客户在商谈。李鹏飞 摄

号,多项配套政策持续出台落地,譬如公积金新政、“好房子”相关政策等,都对楼市的提振起到了叠加良好的作用。据青岛锐理数据统计,今年一季度,青岛商品房销售16682套,销售面积218.18万平方米,销售总金额309.63亿元,销售套数、销售面积和金额较去年一季度同期,分别上涨12.5%、10.6%和13.2%。其中,商品住宅成交12256套,销售总金额229.36亿元,销售套数、销售金额和去年一季度同期相比,分别上涨10.8%、15.3%。

青岛一季度楼市成绩亮眼,主要得益于“金三月”。据锐理数据统计,3月份青岛商品房销售8129套,销售面积118.22万平方米,销售总金额175.51亿元,销售套数、销售面积和金额较上个月,分别上涨134.3%、177.4%和206.0%。其中,商品住宅成交6428套,约82.31万平方米,销售总金额125.37亿元,销售套数、销售面积、销售金额较上个月均大幅上涨。

## 回归核心城区置业成为共识

锐理数据山东区域总经理刘元婧认为,今年

一季度青岛楼市呈现三个特点:一是成交量有所回暖,但不可忽视的是成交价格仍承压,“青岛一季度商品住宅成交均价14574元/平方米,同比去年同期降低5%。”第二个是区域分化加剧,从商品住宅的成交分布来看,主城区的占比持续提升,一季度市南、市北、崂山、李沧四个区域商品住宅成交量占全市总量的19%,较去年同期提升了3个百分点,“在市场调整周期内回归核心城区置业已成为多数购房者的共识。”第三是改善需求增强,从成交结构来看,青岛一季度商品住宅成交中改善型产品占比明显提升,120平方米以上改善产品成交占比达48%,较去年同期提升4个百分点。

3月26日,周三上午,笔者在青铁芳华地现场看到,在洽谈区,营销负责人贺军蕊忙前忙后,和五六组意向客户在商谈最终折扣。贺军蕊告诉笔者,这种情况不仅会在周末呈现,很多工作日也是这种情况。“我们项目因为畅销,已经涨价了。”

笔者了解到,该项目的热销得益于其项目的独特产品力,如地铁入户、户型设计优势突出,板块内竞品减少等综合因素。但是同在当天,笔者探访的部分项目,市场表现不佳。比

如李沧北某项目,到访量稀少。

业内普遍认为,在新房地产周期下,受多方因素影响,房地产分化将更加明显,楼盘将会出现“冰火两重天”的局面,对个别开发商的挑战和考验也将加大。

## 买房要注重口碑判断潜在风险

对于后续市场,刘元婧分析,接下来的青岛楼市,一是短期回暖会延续,随着政策利好的持续落地,叠加季节性需求释放,预计二季度成交量相较一季度将呈现稳中有升的态势,成交价格也将进一步企稳,降幅收窄乃至于环比持平。二是区域分化持续,随着区域分化的进一步加剧,以青岛主城区为代表的核心城区内项目将出现明显的价格支撑,进一步实现止跌企稳,而配套能级较低的远郊项目仍需依赖价格促销,去化风险不容小觑。三是改善需求将持续提升,随着“好房子”写入政府工作报告,青岛购房者也更加关注“好房子”属性,如层高≥3米、第四代建筑设计、低密园林等,未来高品质居住社区将更受置业者青睐。

笔者采访的多位业内人士表示,如果想要跑赢新周期,需聚焦核心地块,由于青岛楼市的区域分化将持续加剧,故房企端拿地应聚焦以青岛主城区为主的核心区域,尽量避免远郊地块的盲目扩张。此外要主抓产品升级,针对改善需求的日益提升,在项目开发前期需做好客户定位研究,挖掘客户的真实痛点,提升户内层高、阳台尺度、园林景观等“好房子”建设标准,满足改善置业者的实际需求。

对刚需置业群体而言,业内专家建议,优先关注政策红利与价格洼地,譬如把握好保障房政策窗口,除此之外也可以关注各城区中价格相对较低的新兴板块内的项目,部分项目会定期推出“特价房”“首付分期”“购房送车位”等促销活动,对于刚需客户而言可以实现性价比的最大化。对于改善需求群体而言,建议优先选择主城区优质地段、配套成熟完善的项目,该类项目相对具备更高的保值性,同时也需要关注其内部的产品设计特色,是否具备“好房子”的产品基因,除此之外,在置业时也需要关注开发商的口碑如何,判断其是否存在潜在的交付风险。

李鹏飞

责编 徐晶 美编 时彦丽 审读 苗玲

## 前三个月超百条楼市政策密集出台

为促进楼市止跌回稳,今年一季度各地密集发布楼市新政。根据中指研究院监测数据显示,3月,全国各地出台约56条政策,其中包括南京全面取消限售,深圳加大公积金贷款支持力度,探索“房票安置”政策等。

“一季度累计出台政策超100条。”中指研究院政策研究总监陈文静表示,由于当前多数城市限制性政策已基本放开,叠加去年四季度以来市场出现持续修复,今年各地政策优化力度有所趋缓,政策优化方向集中在调整公积金贷款、发放购房补贴,多省加速落地收回购房闲置存量土地,出台有利于“好房子”建设的规划政策等。

辛文

## 青岛三项目入选省超低能耗与近零能耗建筑典型案例

日前,山东省住房和城乡建设厅公布了超低能耗与近零能耗建筑典型案例,全省共10个项目入选,青岛占3席。

中德未来城初中建设项目二期(6#楼),建筑面积3.23万平方米,集合了建筑本体节能提升、设备系统能效提升、可再生能源复合利用等技术,配置楼宇控制系统和能耗监测系统,对建筑运营进行全程把控。采用高效热回收新风系统与机组设备,集合供热供冷、除湿再热等功能,热回收效率高达75%以上。

建筑面积3.82万平方米的中英商贸基地建设(1#、2#楼),是亚洲最大的,已投入运营的PHI认证的酒店建筑,整体设计尊重原有地貌肌理,充分利用场地高差,确定山体改造利用方案,将被动式建筑与山体融为一体。采用太阳能热水及地源热泵系统,满足系统的温湿度独立控制,进一步降低了一次能源及化石能源的消耗。

中德生态园超低能耗建筑住宅推广示范小区项目(二期)——弗莱·德建公元,建筑面积6.59万平方米,包含高层、多层住宅及商业建筑,按照超低能耗建筑及绿色三星技术要求设计和施工,采用高热回收性能的采暖制冷新风一体机、高质量外保温系统、高性能被动式外窗系统及静音技术系统,建设高舒适性、超低能耗、高品质示范住宅。

王冰洁