

全过程人民民主的生动实践

“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 刘佳旋 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名驻站市、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，通过楼院宣传栏、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，也给大家提供休闲娱乐场所”……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。

青岛楼市人暖春 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%

楼市

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，北京和樾雲开开盘，据其发布的海报显示，当日实现开盘仅一分钟总成交额超85亿元，展示出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。



■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

热销项目为楼市带来新气象

北京和樾雲开的“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。另据中海研究院统计，成都保利花照天珺2024年末首批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湾于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

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利好的作用。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，较去年同期降低5%。”第二个是区域分化加剧，从商品住宅的成交分布来看，主城区的成交占比持续提升，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，青岛一季度月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。但是同在今天，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，先一步实现止跌企稳，而配套能级较低、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，多省加速落地收回收购闲置存量土地，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项目（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建筑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宅，建设高舒适性、超低能耗、高品质示范住宅。

王冰洁