

萬科綠地54億奪滬新地王

底價成交 屬商務用地

上海土地市場昨日再度迎來新的「總價地王」，萬科、綠地、玖致酒店管理有限公司，及廣州港捷企業管理有限公司聯合以54.3億元（人民幣，下同）的底價，一舉奪得上海徐匯區漕河涇社區南站商務區地塊，成為今年上海土地市場的新地王。當日綠地也連拿下兩城，同樣以底價1.17億元取得呂巷鎮朱呂公路地塊。

本報記者 倪巍晨

上海昨日共出讓位於徐匯區、金山區、嘉定區三宗地塊，而新「總價地王」價刷新了十月由徐匯區「濱江XH129B-02、XH129D-01地塊」創造的年內總價最高紀錄。新「地王」合計出讓面積10.7萬平方米，折合起點樓板價約每平方米1.1萬元左右。然而，「總價地王」不意味土地市場的火爆，該地塊最終僅有萬科、綠地等一個聯合體參與競投，當日出讓的三幅土地，均以底價成交。

只有一個競投主體

21世紀不動產上海區域分析師黃河滔坦言，多限制、高總價，以及較大開發體量，是該地塊少人問津的主因。四企業之所以會聯手購地，主要是考慮到未來需要共攤成本及風險，同時合作購地亦可最大限度結合各企業自身的特性，彌補單獨拿地所可能面臨的短板問題。

上海中原地產研究諮詢部高級經理龔敏亦補充說，綠地雖是商辦領域的專家，但當地的地塊需要佔據較高比例的資金鏈；而對萬科而言，其涉足商辦領域的經驗和聲望，遠不如其在住宅市場，但商辦項目是企業戰略轉型的方向，因此「上述兩大企業聯手購地不失為是互相扶持、共擔風險的好策略」。

某上市房企負責人也稱，雖然地塊總價較高，但是由於地塊面積較大，故樓板價並不算高。該地塊一分为三，很可能到時候幾家企業各自負責一塊區域。

值得一提的是，按土地出讓答覆，該幅地塊出讓後，用地內規劃中的「中央公共綠化帶」佔地面積約36790平方米，建成後產權須無償移交區政府相關部門，同時該「中央公共綠化帶」由受讓方統一設計、代為建設，並負責管理及運營工作，而由此產生的費用需由競得人承擔。

龔敏認為，當日拍出的「新地王」，可視為漕河涇開發區周邊配套商業項目，考慮到漕河涇開發區的成績，作為其配套商業項目本身就具有了一定的吸引力。但他憂慮近年來漕河涇開發區也出現了發展瓶頸；同時，該地塊還面臨商務

地塊	用地類型	競投價 (億元人民幣)	溢價率	投得財團
徐匯漕河涇社區南站地塊	商辦用地	54.31	底價	萬科、綠地、玖致酒店管理、廣州港捷企業管理聯合體
呂巷鎮朱呂公路以南、康興路以東地塊(C-7)	商業、居住用地	1.17	底價	綠地地產
嘉定區南翔鎮槎溪路以東、連浦河以南地塊(15-05)	商辦用地	1.53	底價	樓家強聯合卓斯(香港)有限公司



▲分析稱，「總價地王」不意味土地市場的火爆，因該地塊最終僅有萬科、綠地等一個聯合體參與競投

成本較高、配套服務設施不全、土地資源限制，及周邊區域競爭激烈等多重壓力。

綠地1.17億摘呂巷鎮商地

黃河滔對該地塊前景則相對樂觀。他指出，去年至今，徐匯區南站板塊僅有1個商業項目，其供應面積也僅1807平方米，此次南站商務區地塊以10.7萬平方米的體量出讓，購地企業後續若能成熟營運，將在一定程度上彌補該板塊商辦產品的短缺。

綠地當日也競得位於金山的呂巷鎮朱呂公路以南、康興路以東地塊(C-7)，折合樓板價每平方米2145元。該地塊為商業、居住用地。另據出讓要求，該地塊內中小套型(90平方米以下)住宅建築面積不得低於該地塊住宅總建築面積20.0%，計8678平方米。當日出讓的還有嘉定區南翔鎮槎溪路以東、連浦河以南商辦地塊(15-05)，被自然人樓家強聯合卓斯(香港)有限公司以底價1.53億拍得，折合樓板價每平方米2700元。

上海新地王區位圖



▲市民用手機掃描貼在瓜果菜上的二維碼

瓊冬交會落實205億元訂單

【本報記者陳安琪海口十二日電】2012年中國(海南)國際熱帶農產品冬季交易會(以下簡稱「冬交會」)今日揭幕，來自港澳台及東盟等30多個國家和地區的200多家企業參展，目前已落實合同訂單2295宗，金額204.9億元(人民幣，下同)。

據了解，本屆「冬交會」目前已落實合同訂單2295宗。意向訂單1395宗，金額158.83億元。出口訂單8個，金額9.28億元。海南省已落實招商簽約項目120個，投資額180億元。其中招商投資額超億元以上的項目有39個，海口、三亞、儋州、瓊海、定安、屯昌、澄邁等7個市縣招商項目總投資超10億。

本屆「冬交會」，香港五豐行與海南瓊海大甲農業投資簽訂17億元生豬購銷項目，6.5萬隻生豬將直接進入香港市場。據海南駐深圳辦事處介紹，海南是香港冬季農產品的主要輸出地，通過直供及其他渠道進港冬季農產品已突破12萬噸。其中較受港人歡迎的長絲瓜、大圓椒、長豆角等六類農產品常年佔據香港80%市場。

本屆「冬交會」以「綠色崛起」為主題，除舉辦集體簽約儀式、農業招商會等常規活動外，還新增海南農產品拍賣會，組委會將在會展期間組織一批「海口市特優農產品」進行公開拍賣。

海南省在內地率先建立農產品田頭監管3G系統，與往年不同，今年所有參展的352種農產品均經過安全檢測，合格產品便可黏貼該二維碼標籤。消費者用手機掃描貼在瓜果菜上的二維碼，就可以查出瓜果菜的原產地、噴打農藥時間、用藥品牌和藥量等相關信息。

滬重摘最佳商城首位

【本報記者王白露長沙十二日電】全球知名財經媒體《福布斯》中文版今日在湖南省長沙市發布「二〇一二中國大陸最佳商業城市排行榜」，時隔三年上海再次回到榜首；杭州、深圳則分列二三位；長沙連續三年排名中部城市之首。

這是《福布斯》中文版連續第九次推出中國大陸最佳商業城市排行榜。在今年的中國最佳商業城市排行榜上，前十名城市與去年完全一致，只是座次互換。上海強勢回歸，杭州迎頭前進，長三角暫時優於珠三角。深圳、廣州等以外向型經濟為主的城市，受全球經濟復蘇緩慢的影響，排名顯著下滑。

從區域分布上看，今年入榜的100個城市，長三角地區入選城市最多，共有31個城市入選，與去年相比減少兩個。珠三角地區共有11個城市入選，與去年持平。京津冀共有6個城市入選，與去年持平。從所屬省份來看，江蘇入選城市最多，達18個；山東次之，共有13個城市入選；浙江和廣東、遼寧緊隨其後，分別有12個、11個、5個城市入選。

經濟發達的東部地區的大部分省份的入選城市在排行榜上漲少跌多，其經營成本居高不下、經濟外向依賴度較大、體量較大等原因導致的經濟增長放緩。中部地區卻由於較豐富的人力資源、較低的經營成本以及完善的客運運送能力而呈現崛起之勢。據有關專家介紹，中國經濟連續三十餘年的高速增長，東部地區受益最多，但同時也消耗了東部地區的各種資源，推高了生產要素的價格，加上東部經濟對出口及外資依賴較深，轉型升級的壓力很大。在東部經濟放緩的同時，中西部的地位重要性相對上升，反映到了今年的榜單上。

2012年排名	排名相比去年	城市	所屬省市自治區
1	↑	上海	直轄市
2	↑	杭州	浙江
3	↓	深圳	廣東
4	↓	廣州	廣東
5	↑	無錫	江蘇

註：「↑」、「↓」、「→」分別代表排名比去年上升、下降、持平

人幣三周來首未觸及漲停

昨日人民幣兌美元中間價雖走高234個基點報6.2883元，但在中資大行美元買盤持續強勁下，人民幣三周以來首次在盤間未觸及波幅區間上限，即期匯率收盤價較上日下跌58個基點，報6.2518。

此前兩日市場已傳出央行透過中資大行大舉買入美元，對即期匯率進行干預。昨日盤整方雖偏向淨結匯，但大行美元買盤持續強勁。有交易員透露，午盤中資大行大舉買入美元，向上急拉美元價格至接近6.26元水平。有交易員認為，美國總統奧巴馬連任以後政治因素在減退，央行適度的控制匯價也合情合理，預計短期內即期美元價格在6.25元上方會盤旋。全日在6.2588至6.2348水平徘徊，最終收盤報6.2518元。多位交易員稱，從中間價來看，短期監管層仍有意保持即期匯率相對穩定。在本周漲停打開價格改善後客戶結匯增多，購匯需求也擔心人民幣進一步走軟而增加，即使整體仍偏向結匯，較之前期也顯得更加均衡。短期內若無更大力度干預，在當前位置附近覓得新的平衡可能性較大。

社科院：局部樓市或崩盤

【本報記者李理北京十二日電】中國社科院在最新《住房綠皮書》報告中強調，在內地樓市調控不斷趨緊的背景下，明年樓市總體反彈和崩盤的風險並存。《綠皮書》建議，在重慶和上海開徵房產稅的基礎上，未來應將全面開徵房產稅作為當前樓市限購令的接續政策。

報告稱，內地城市化仍處在加速期，居民收入持續提升，住房剛性需求和改善性需求潛力仍較大。與此同時，由於中國經濟仍將長期增長，樓市投資需求潛力依然較大。數據佐證，目前房地產投資已見底回升，今年前十個月，商品房累計投資達到5.76萬億元人民幣，同比增長15.4%，近四個月均維持在15%一線。

中國社科院財政與貿易經濟研究所城市與房地產研究室主任倪鵬飛預計，明年內地樓市存在多重風險，一方面多數城市房價繼續快速上漲，一些城市將崩盤；另一方面多數項目樓價會繼續漲價，一些項目則將出現爛尾。同時，對於多數城市，如果在房價溫和上漲的趨勢下中央不採取有效措施，地方政府調控變相放鬆，市場預期發生漸變，便有再度暴漲的風險。

建議實施從嚴金融政策

報告並指出，目前樓市投資和投機需求已從一線城市撤離，並轉到二、三線城市。對於泡沫特別嚴重的城市，由於投資和投機的撤離，將導致泡沫破滅和樓市崩盤。此外，對於一些缺乏實力的中小房地產或項目企業來說，由於資金緊張或資金鏈斷裂，將導致項目爛尾及企業破產，從而可能帶來一定的金融風險。

針對明年樓市調控的複雜局面，報告建議，除了細化和嚴密已出台的限購措施外，還應在相對寬鬆的流動性環境下對樓市實施從嚴的金融政策，從信貸和稅收等方面進行規管。

信貸方面，建議建構有效的信貸資金細分平台。實行房地產貸款總量規模及增長目標的區間控制的政策。按照一定比例實施房地產開發貸款、商業貸款的保障性貸款配額制度。同時，開展取消期房預售制度的試點探索，創新房地產開發融資渠道，完善開發企業的債券融資、房地產基金、房地產信託、房地產企業的股權融資等風險控制制度。

稅收方面，將擴大房地產稅試點作為突破口，在重慶和上海開徵房產稅試點的基礎上，加快全國開徵，將房產稅作為解除限購令的條件和接續政策。鼓勵地方政府探索開徵住房空置稅，探索降低住房空置率新政策手段。



明年外貿料持續低位運行

國家信息中心宏觀經濟形勢課題組最新報告稱，由於國際市場需求收縮態勢難以扭轉，明年中國外貿仍將延續低位運行走勢，初步預計出口增長8%左右，進口增長7.8%左右，而消費品零售額增速有望達14.6%。

該報告指出，中國消費需求的增長動力依舊充沛，二〇一三年消費品零售額增速有望達14.6%，比今年加快0.4個百分點。扣除物價因素，實際增速與今年基本持平，農村消費快速增長的勢頭有望延續。擴大消費的政策應聚焦於增加居民收入、減少與消費相關的稅負、改善消費環境和擴大服務消費等方面。

對於出口行業所面對內外部需求壓力，報告建議，下一階段在「穩增長」的調控主基調下，加大力度落實已出台的促外貿維穩政策，減輕出口企業負擔，優化進口商品結構。對國家預期頒布或正在制定的各項減稅措施，爭取加快出落實，同時研究制定若干臨時性減稅與稅收優惠措施，切實減輕企業負擔，簡化進出口報關手續，實施進、出口關稅減免政策。

同時，建議結構性上調部分商品出口退稅率，稅制改革過程中。國家已對出口退稅制度先後7次進行了重要調整。根據當前情況，應在保持原有政策框架的基礎上，適當進行結構性微調，主要加大出口退稅政策對附加值高、技術含量高、節能減排、自主創新、國產品牌等商品的支持力度。

報告還稱，儘管外貿維穩政策能夠在一定程度上緩解進出口減速壓力，但是政策效應空間較為有限，難以從根本上扭轉下行趨勢。中國海關本週公布十一月出口同比增長僅有2.9%，遠低於十月和九月分別11.6%和9.9%的增速。同時，十一月進口同比也剛剛持平，貿易順差則收窄至196億美元。

中國社科院財政與貿易經濟研究所城市與房地產研究室主任倪鵬飛

電商「雙十二」大打創意牌

「雙十一」(光棍節)前腳剛走，「雙十二」後腳就到。與「雙十一」大拼價格戰不同的是，此輪電商拼的是創意。只不過，已經習慣於煙潮濼濼的價格戰的消費者，對網絡購物已趨於理性。

除打出「0元購」的口號外，蘇寧易購本次更是打出公益牌。持續二十天的一愛到底活動，是蘇寧易購為「雙十二」打造的策略。一員工表示「在過程中我們是推出了每銷售一個零元購商品，捐一元的措施」。而京東商城不甘示弱，亮出「美女送貨團」，開着Smart的美女將和京東的送貨員一起上門為顧客配送。據悉，這些美女送貨員大部分是從事模範職業的。

值得注意的是，「雙十一」的大贏家淘寶正進行一場從消費者到商家的變革。合買、視頻購物、個性化定制等新的帶有SNS(社會性網絡服務)社交性質的新交易玩法，也被引入進來。

自上月開始，淘寶網一改過去招商層層篩選的做法，第一次面向全網所有賣家推出「零門檻報名入口」。在此次活動中，消費者不再被動地等待商家上架貨品、打折銷售，而是通過淘寶網的技術平台，直接向賣家發出求購信號。每個賣家都可以清楚有多少人關注自己，收到多少求購信號。淘寶數據顯示，可供消費者挑選的商品達到了1200萬件，消費者求優惠的商品數量已達到1403萬件，其中，商家響應優惠商品數1012萬件。

淘寶網市場總監夏濟表示：「我們希望將營銷活動的主導權徹底交給賣家和買家，並給賣家鬆綁，不再要求他們必須提供固定的折扣。對於消費者來說，也有了更多的選擇，而不是粗暴地被促銷。」夏濟解釋稱，在增加買賣雙方互動，其實是符合我們一直倡導的未來電子商務大方向——從消費者到商家(C2B)。」

消費者不買帳 購物趨理性

阿里巴巴集團總參謀長曾鳴曾預料，未來三至五年，柔性化定制將成社會趨勢，阿里集團將轉型，由阿里直接面對消費者變成支持網商面對消費者。不過，仍有部分電商是價格混戰。騰訊旗下主

打3C產品的易訊將「雙十二」的活動定在十一日至十三日，稱「72小時不打烊」。易訊表示，截至昨日中午，易訊十二日單日的交易額已超過了易訊全年的峰值。易訊今年的峰值交易額為「雙十一」的1.2億元，交易額將超過1.2億元。

雖然電商奇招、怪招出盡，但消費者似乎並不領情。有消費者稱「雙十一非常困難地拿到了東西，雙十二不準備參加了」，「樂意看看，有需要的就買，不需要的就不買」。

有市場人士指出，「雙十一」過後，電商和商家忙着數錢，消費者的錢包卻瘪了下去，不少人一股腦把冬衣、年貨買齊。面對接踵而至的「雙十二」，用戶的過度透支消費讓這一輪促銷顯得雷聲大雨點小。

