

新观察



土地回暖 ≠ 楼市翻转

□ 王丽娅

自7月10日万柳地块面世以来,大家的目光开始聚焦到土地市场上,尤其是前不久一天5宗地块寻得买家,更是传递引人关注的推断:土地市场回暖了。楼市量价齐涨带动土地回暖,土地成交价高必然也会推动房价上涨。

这个逻辑推理能成立吗?据北京晨报报道,从近期陆续公布的上市房企半年报中可以看到,像万科、碧桂园、龙湖等大型房企,上半年的销售额只完成了年度目标的四成多,而完成一半以上

年度目标的企业,不是总体盘子小,就是像绿地这样通过卖地、转让股份实现创收。房企的钱袋并没有陡然松快起来,土地市场的热销自然缺少后续“粮草”的支撑。

这一点,从目前土地成交的溢价率上也可见一斑。在北京今年已成交的地块中,能让大家记得住的就是香河园和万柳地块,除了卖了个好价钱,还主要是因为其确实地处城区好位置。日前,备受关注的大兴地块和通州地块也登场了,溢价率平均都没有超过50%。要知道在2009年,溢价率到三四倍都是不足为奇的。目前这个水平,除了受到定价上限的约束外,更

有业内人士透露,即使有现金的开发商,当下也不敢把钱都砸在买地上。楼市前景未卜,决策步步惊心。

开发商毕竟精明,看清楼市始终是一个“政策市”。近20年来,房地产绑架中国经济的呼喊声就没断过,其间也确实有房地产业畸形发展的阶段。如今,不通过结构调整扭转房地产对中国经济的贡献比重,未来更难纠正。尽管地产商呼吁松绑的呼声很高,但也有第三方分析人士的观点认为,目前看来,这一轮的调控政策是严谨和完整的,即使目前楼市处于底部,但缺乏政策的支撑,绝地反弹的几率仍然很小。

油气民企期待摆脱夹缝生存

□ 钟正

在《关于鼓励和引导民间资本进一步扩大能源领域投资的实施意见》中,鼓励民间进入的油气领域涉及从产业链上游勘探开采、中游油气管网建设以及下游石油冶炼等诸多领域。以西气东输三线管道引入全国社会保障基金理事会等各路资本合作建设为标志,有些领域近期已有了一些实质性的动作。

据中国证券报报道,在记者采访中,听到的声音更多在于,管网建设动辄投资数百亿元,民间资本多数规模有限,基本上处于参股地位,并且管道建设周期长,投资回报可能要到数年后,这一特点大大降低了民企参与此一领域的积极性。

事实上,在油气产业链上,民营活跃的环节目前集中在下游冶炼及加油站环节,这些领域传递出的声音或可真正代表油气领域民营的期待。

据中国石化联合会专家介绍,我国的油品市场主要由中石化、中石油两大集团供应,在此主渠道之外,还有数量不少的地方小炼油企业,虽然规模较小,但对保障我国燃料市场的供应发挥着积极的补充作用。

但地炼企业长期以来在“两桶油”垄断油源供应及销售终端的夹缝中生存的现状一直备受关注。在当前油气领域鼓励民营进入的大背景下,政策上出台引导支持政策,拓展地炼企业的生存空间,更成为众望所归。

山东金城石化集团一位负责人告诉记者,他们作为民营地炼企业大军中的一员,目前最头疼的问题是炼油油源的严重不足。据他介绍,山东地炼企业目前所能获得的原油供应量总计不过700万吨左右,但地炼企业拥有的总产能则达7000万吨。油源不足导致产能的严重闲置已经让山东地炼企业生存维艰,同时背负“落后产能”的阴影,数度险遭淘汰。“我们行业一直以来最渴盼的就是何时能摆脱‘两桶油’提供的有限的配额油,获得更大的原油进口权。”他表示。

中国证券报近期曾报道,新疆广汇能源有望在当地政策支持下成为国内首个拥有原油进口权的民营企业。这一消息让众多地炼企业看到了希望。

儿童家具有新标,商家岂能不知

□ 黄齐超

甲醛、重金属是否超标;棱角有没有倒圆处理……8月1日,我国首个儿童家具强制性国家标准——《儿童家具通用技术条件》就将正式实施,该标准对儿童家具的环保和安全都提出了更高的要求。记者走访厦门部分儿童家居品牌发现,大多数商家对此反应冷淡,甚至称“不知道”。

儿童家具在生产过程中若处理不当,对孩子的伤害是无法估量的。儿童家具强制性国家标准就要正式实施了,而大多数的儿童家具商家对此反应冷淡,他们以没接到公司或厂家下达的信息为由,不采取相关措施。这就让我们纳闷了:难道儿童家具商家是要“临时抱佛脚”、蒙混过关吗?

我们不会相信商家的说法。事关自己行业的政府政策的调整或出台,必然会比其他人更关注,也要更早知道,不可能等到政府或者公司、厂家传达信息才恍然大悟。试想,如果是外地的儿童家具涨价了,他们会不知道吗?既然他们知道了《儿童家具通用技术条件》就将正式实施,还不调整自己的营销策略,那就是还存有侥幸心理,希望自己手中那些不达标儿童家具卖出去。甚至在新国标实施以后,还继续卖不达标的儿童家具。

其实,商家未雨绸缪,这就给职能部门一个启示:一旦到了新标准的执行期8月1日,职能部门就更要严格执行新国标,否则,就是给了不法商家以可乘之机,也是在一定程度上纵容不达标儿童家具的泛滥。当然,国家的法律条款也会因此而大打折扣。如此一来,以后其他法律法规出台,同样也给相关群体一个可以有惯性缓冲期的不良印象。这就是说,职能部门不能给不法商家留下幻想空间。

不达标的儿童家具影响孩子的健康,我们一定不能忽视。新标准即将实施,商家未雨绸缪才是上策,倘若真的坐等临时抱佛脚,到最后怕是抱石头砸自己的脚。



访谈录 | Fangtan Lu



重庆市房地产商会会长方明表示,对重庆的商业地产来说,如果你能够把品质做好就有很大机会。

方明:重庆商业地产未来有大机会

□ 重时

记者:您对目前重庆商业地产整体发展状况的看法?

方明:现在的一个大背景就是国家在对房地产行业进行调整,那么它就不可能让房地产行业偏大偏重地发展。那么我们的行业本身就在做一个优胜劣汰的过程,看谁能够把细节的东西做好,比如,环保,节能,品质,包括你的精装修。现在老百姓对商业地产的要求很高的。现在属于对这个行业调整的时期,我们能做的就是把这个行业里像环境这样的内涵的东西做好。

记者:重庆商业地产行业的竞争激烈程度属于什么水平?

方明:我们重庆商业地产总的来讲应该还是比较健康的,当然我们国家也是希望房地产能够在这个期间平稳过渡,健康发展。像沿海一带的房地产价格那么高,肯定是行不通的。现在在东部在沿海一带的商业地产都比较饱和了。我了解到很多财团和零售巨头都纷纷涌向重庆。对重庆的商业地产来说,如果你能够把品质做好就有很大机会。

记者:为什么这些年重庆商业地产如此火爆?

方明:因为,我觉得从有房地产起就有了商业地产,但是以前的商业地产没有现在这样成熟。但是最近这几年,世界五百强企业都开始涌向中国,促进了商业地产发展,就增加了发展商业地产的认知度。

记者:商业地产的精髓是什么?

方明:我们是从事的旧城改造,主要是CBD核心商圈里的旧城改造,我们公司20年的核心方向就是做CBD里的商业商务地产。我们做的商业地产绝大多数是因为旧城改造,但是整体来说,这是一个循序渐进的过程。

旧城是很多年自然形成的,这些地段本身有很好的先决条件,比在一个新区重新培养出商业中心的周期要短很多。但是做旧城改造的难度还是很大的。你可以想象一下,在一个闹市区要建起来这么大的建筑会面临除了拆迁之外的很多困难。但是商业地产对旧城改造的影响和住宅建筑是有根本性的区别的,在这方面我可以分享一下我的一些想法,我们在这样的地段搞商业地产,最看重的就是品质,目的是在于通过做这个建筑对周边甚至城市形象的提升产生一定影响,在这个进程当中,环保和节能变成了非常重要的要素。

记者:说到重庆商业地产发展的未来,让您感触最深的是什么方面?

方明:就重庆商业地产的整体发展来看,我觉得前景真的是有的,而且空间比较大。就整个行业来说,我还是很希望软件这方面能够加强。

记者:为什么会特意强调软件方面,软件在商业地产里指的是什么?

方明:这个主要指的是人才和服务,这对商业地产来说非常重要。如果说商业地产是为市民营造一个城市梦,那么这个梦最开始的构想和策划就是软件的一部分,是非常重要的,可以说决定成败。如果你在一个好的地段不能设计出一个好的品质的梦,就会很失败。

记者:以业内人士的眼光看,您心目中给市民成功造出城市梦的商业地产项目应该是怎样的?

方明:我认为商业项目就应该是一个综合体,说白了就是吃喝玩乐全满足。这样的项目对周边的带动力会更强。

会长感言 | Huizhang Ganyan

□ 李宇萍

潮商作为传统三大商帮,有遍布海内外的潮州会馆,位于中国版图最北端的黑龙江,是他们追逐梦想的又一片天地。据上海侨报报道,黄瑞杰在接受记者采访时表示,潮汕人如果志于在黑龙江开创一番事业,就要有克服一切困难的勇气与决心,包括在短时间内对当地环境、天气、语言、风俗的适应和融入。

商会要提供公益平台

“黑龙江省潮汕商会的成立,是我们黑龙江潮商的光荣与骄傲。作为在外奋斗打拼多年的潮商,我们为家乡赢得了荣誉。这要感谢两地政府的大力支持,也有赖于黑龙江全体潮籍乡亲的共同努力。”说起黑龙江省潮汕商会的成立,黑龙江省潮汕商会会长黄瑞杰仍掩饰不住激动之情。

黄瑞杰最骄傲的是商会为企业提供了投身公益的良好平台。就在商会的成立大会上,哈尔滨捷夫珠宝有限公司、黑龙江省中瑞医药有限公司等会员企业,向黑龙江省社会福利协会捐赠被血友病患者称为救命药的“人凝血八因子”2万单位,这些药品预计可以救治患者50多人次。

“救命药‘人凝血八因子’十分紧缺,常常千金难求,许多血友病患者因无力承担昂贵的药费,造成终身残疾甚至死亡。”黄瑞杰说,“这样的好人好事,我们黑龙江潮商经常默默在做。商会成立后,更有利于倡导大家为社会公益做贡献。”

黄瑞杰20岁踏上冰雪大地黑龙江,开始

“助商和公益”是商会的两大功能



©黑龙江省潮汕商会成立仪式暨公益晚会2011年9月2日在哈尔滨香格里拉大酒店举行。图为黑龙江省潮汕商会向黑龙江省社会福利协会捐赠被血友病患者称为救命药的“人凝血八因子”2万单位。

“‘商会为企业担当社会责任提供平台,帮助企业取得商业成就一样重要,甚至意义更大。’作为一名在黑龙江成功打拼的潮商,黑龙江潮汕商会会长黄瑞杰在接受记者采访时,这样概括自己对企业和商会的理解。”

做进口药品生意,后来改做高端生物制药,并成立了自己的医药公司,公司在危重急救用药领域一直保持核心竞争力。记者得知,曾经有一名遭遇车祸导致大出血的血友病患者急需人凝血八因子止血手术,黄瑞杰获悉后,立即找来司机,直奔储存人凝血八因子的仓库,在大雪纷飞的天气里,90分钟内将“救命药”送至医院,手术得以顺利进行。“生命是无价的,尽自己的努力挽救更多生命,让我觉得非常有意义。”黄瑞杰说。

潮汕式普通话并非弱势

“潮商在黑龙江的多个领域、行业内都建树颇丰,这与潮汕人的勤奋拼搏以及经商智慧是分不开的。”黄瑞杰说,不少前来黑龙江创业的潮商都会有这样那样的顾虑,例如担心因普通话说得不够标准,难以融入当地社会。“其实这样的顾虑是不必要的,诚恳待人,有时弱势反而成为我们的优势。”

黄瑞杰告诉记者,他刚到黑龙江的半年内,因业务开展需经常拜访一些医学专家,交流过程中,他的一口潮汕式普通话反倒给人留下深刻印象,有时候一段时间没去,大家都会不自觉地念叨着,“最近那个普通话很特别的潮汕人怎么没来了……”“即使最后业务没谈成,也可以成为朋友。只要真心待人,真诚交流,别人记住你的特点,就记住你的事业,你就会获得更多发展机遇。”黄瑞杰说。

现在,在黑龙江省工作、学习、生活的潮汕人已达两三万人。“大多数黑龙江潮商都有两个想法:一是开创一番事业,为自己争光,为潮

汕争光。在投资创业的过程中,我们创造了就业和利税,促进黑龙江经济的发展,得到政府的关注肯定;二是为‘第二故乡’黑龙江作出力所能及的贡献。古人云,穷则独善其身,达则兼济天下,我们背井离乡来到黑龙江,受到当地政府及人民的热情帮助与照顾,当我们事业有成时,就必须回馈当地。”黄瑞杰说。

文商并举服务企业

黄瑞杰认为,“黑龙江具有资源优势、科技人才优势,土地供应充足,且成本较低,劳动力充足,政策环境宽松。”

“除了秉承为黑龙江潮商企业服务的目标,更好地扶持、促进当地潮籍中小企业的成长。我们还要文商并举,发展壮大自己。”黄瑞杰透露,潮汕文化厚重,传承是关键,黑龙江潮汕商会准备开办语言文化学校,让远离家乡的潮汕二代薪火相传。

黄瑞杰为黑龙江潮汕商会勾画的宏伟蓝图还不止这些:“潮汕饮食闻名海内外,我也会将投资黑龙江餐饮行业,带动潮菜在黑龙江做大做强,促进两地文化交流融合”;“结合潮商的传统优势,设立哈尔滨潮商贸易公司,以南北贸易为主,帮助黑龙江的优质产品走出去,将潮汕地区及世界潮商的精品引进来,帮助潮籍企业开拓东北亚市场”;“结合黑龙江产业政策、资源及产业优势,已成立的黑龙江潮商投资公司,主要投资新能源、绿色农业科技、生物工程园区,带动当地产业升级,引领黑龙江潮商大跨越、大发展……”这位在黑龙江闯出一番事业的潮汕人,也立志在新的平台上创造辉煌。