浙商置业回归原生态

金华“南山郡”首推开心农场现实版

■ 特约记者 方令航 金华报道

●在万亩竹林环抱的原生山谷，玄元·南山郡项目举行奠基仪式。金华玄元置业公司董事长杨小成本来就是婺城区安地镇走出来的企业家，之前开发的紫郡山庄已经成为金华高端排屋的代名词。

随着国民生活水平的改善，对养生度假生活的重视逐渐提高，继长达十年的投资性置业后，养生购房模式成为很多浙商的新选择：主城区拥有一套过渡性住房、一套改善性或者投资性住房，再购买一套郊区养生度假房。过去十多年中，整个房地产行业增长迅速，“黄金时代”曾经的种种迷狂令人记忆犹新。在连续数年的爆发式增长之中，层出不穷的日光盘、买到等于赚到的投资业绩、一浪高过一浪的民间置业热潮汹涌，伴随住房价格飙升的同时，各地城市面貌、基础设施也有了翻天覆地的变化，新房无论从外立面到居住功能，都更能满足居民的需求，也更烘托出江浙城市的时尚气质。

从海景房的被套而醒悟

在浙江金华从事外贸生意的李女士，4 年前花 30 万元购买了一套山东威海的海景公寓，今年暑假去过现场的她说起这次投资后悔不已：开发商 3 年的回报，她总共拿到了 6 万多元租金，可是接下去公寓就要自己接管了，从当地的形势看基本上不可能有租金收入，并且这样的公寓在当地二手房市场上以 28 万元抛售都无人接盘。李女士的投资失误在浙江并不少见：金华驻扎了不少来自海南、山东的地产项目，在地产所在地最好的季节，他们带领投资人前往考察下单，而故意忽略四季变化对房子居住舒适度的影响。事实上，海滨城市常住民之所以不在沿海一线建房，是因为虽然能天天看到海景，但是台风季节、冬季寒冷时生活很不方便，同时海风的腐蚀性也会对房屋寿命产生不利影响。而一见倾心下冲动购买的物业，也早已经被开发商透支了价值，后期增值空间几乎没有。

经历了海景房的诱惑以后，李女士开始寻找自己城市周边的好环境。这一次她的目标很明确，不再以投资回报作为第一目标，而是真正选择一套可以在空闲时带家人小住几天的第二家园。“辛辛苦苦打拼了十几年，回头看一看还是家人的快乐和健康最重要。我现在要在城市附近买一套山居别墅，不为增值获利，只为放松家人和自己的心情，这不也是一种刚需？”

不仅是商界人士，普通市民也开始把目光瞄准了风景资源。“我从公司退了休也没什么事做，就想找个郊区的房子，种点儿菜，带带孙儿，这样才有生活乐趣，也才是真正的养生嘛。”在金华仙源湖风景区一楼盘前流连的老王告诉记者，“那些旅游房产不仅面积浪费多，也没考虑到我们中老年人的一些实际生活需求。开发商主打景区和避暑并不错，但其实我们老年人更多的还是想实际点，希望能有一些地给我们种种菜。”老王说出了他心目中理想的房子：农夫、山泉、有点田，老王显然对原生态的未来健康生活很有想法。

养生房回归原生态

在浙江金华这座发展中的城市，除了母亲河婺江南北，城市的东西两翼被政府规划为未来发展的新城。然而不以人们意志为转移的是，虽然十多年来政府在新城投入大量公建项目、规划道路框架，迁建配套设施，但新城的居住氛围一直还欠火候。而近 2 年来，在城市南郊的安地南山，却因其独有的植被、山水资源，以及离主城最近的省级风景区，受到众多市民的青睐。从最早的仙源欧境，双溪源，到新近崛起的香溪玫瑰园、桂语山居，特别是南山核心百亩大盘十里原麓项目玄元·南山郡，真正占据景区楼盘的所有利好，并以坡地别墅、联体排屋、法式合院、云顶高层等 4 种丰富物业类型，满足不同置业者的需求。作为浙江仙源湖旅游度假区内的第 6 个生态居住项目——玄元·南山郡取“诗意南山”意象命名。而对于各大开发商纷纷主打“养生”、“避暑”牌，强调安地南山空气质量多么新鲜，离景区如何近的营销策略，玄元·南山郡在浙江首推的“开心农场”现实版吸引了大量市民，他们觉得“南山郡个体优势突出，真正具备实际的休闲养生意义，这种楼盘买到只会舍不得出手”。

南山郡项目营销总监朱浩明介绍，买花园送农场是南山郡对楼盘空间的一大创新，私家农场蔬果园根据物业面积按比例配送，其中云顶高层送 30 平方米，排屋送 40 平方米，合院送 50 平方米，别墅送 60 平方米。宋拥军是 TCL 彩电金华经营部的总经理，他在金华市中心有一套好学区的自住房源，还有好几套投资物业，作为一名事业有成的商界精英，儿女双全的他已经感觉到城市住家的局限性：“繁忙的工作之余，厌倦了城市里的什么娱乐活动，就喜欢养点花种点菜真正放松下来，景区内的房子环境好，很有回归大自然原始生活的感觉，适合自己养老，也适合孩子们在双休日生活。”同样准备在南山风景区挑房子的永康商人吕宁说：“现在很想买套金华安地的法式小洋房，最好能带上一些小院子，让老人能在洋房边上种种花草，比起家人的健康还有什么更重要的呢？”吕宁说身边有这样想法的朋友还不少，有些是为了给家里的老人换个更好的居住环境，更多就是为了体验原生态生活，能隔三差五告别城市的喧嚣，过上有品质的生活。

“小镇生活”或兴起

“采菊东篱下，悠然见南山”——晋代陶渊明的《饮酒》诗千年以来脍炙人口。其笔下的诗意南山，也已成为“远离尘嚣、悠然闲适”理想生活意境的代表。有梦南山来，完全符合陶渊明笔下意境的当属南山郡项目地块，它不在平地也不在山脚，而是真正的群山环抱。万亩竹海环绕的原生山谷中，房前见竹，屋后靠竹，清山秀水，符合国人“宁可食无肉，不可居无竹”的择居观念。项目周边有两条形如玉带的香溪、梅溪，孕育着娃娃鱼的潺潺山涧常年活水环绕，度假区空气负氧离子浓度达 5800 个 / 立方厘米以上，生态自然环境十分诱人。杭州艾迪雅建筑景观设计有限公司总经理孙东辉告诉记者，艾迪雅接手玄元·南山郡的委托后，来自国外的总设计师也惊叹这一方天赐宝地的美丽和弥足珍贵，一定要亲自带队设计，南山郡将引入山泉活水穿绕整个小区，并在大门入口处建气势宏伟的景观瀑布，在楼盘东侧和南侧分别新建 1500 米左右的漫步道、登山道，让业主尽享万亩森林纯净空气。

“南山郡统一规划菜地供业主们当做开心农场，比如莴笋啊、藤菜啊，现在除了商界名流还有很多主城的公务员、教师，他们都喜欢这种原生态自主性高的山居庄园，不单纯考虑房屋增值因素，而是做一个现代版陶渊明。金华的高层房价已经破万，但像南山郡这样距离主城 15 分钟的风景区楼盘，均价才 4000 多元，投资的超高价值其实是不言而喻的。从买房为了增值到现在买房为了享受小镇生活，做现代版陶渊明，浙商或者说浙江人的置业意识已经完成了升华，真正回归商品房的本质需求。”浙江商贸学校校长黄宏伟教授如此评价当地人的置业转变历程。

“地王”频出与“卖楼”退市 触及楼市调控红线

9 月 4 日，北京农展馆地块成交，折合楼面价每平方米 7.3 万元创下北京单价“地王”新纪录。5 日，上海徐家汇中心项目地块以 217.7 亿元成为上海市总价新“地王”。随后，杭州、苏州地块拍出新地王……在严厉的楼市调控政策下，土地市场再度“癫狂”。

最近一个多月，李嘉诚旗下的长江实业以及和记黄埔相继宣告或将抛售百佳超市、上海陆家嘴东方汇经中心 OFC 写字楼和广州西城都荟广场和停车场，涉及金额约为 410 亿港元。

“地王”频出与李嘉诚卖楼，尽管这两者之间貌似没有直接联系，但是两者的出现也绝非偶然，似乎都预示着目前亢奋的市场已有超出调控底线之势。

“地王”龙抬头

“农展馆地块在北京土地交易历史上创下多个第一！”中原地产市场研究部总监张大伟表示，7.3 万元的单价叠加建安、管理、税费、资金等成本后，该地块成本至少高达每平方米 10 万元，预计销售价格将突破 15 万元。

业内人士指出，土地市场的火爆主要缘于房企对未来楼市的“高预期”，以及自身的“不差钱”。

今年龙头房企在销售向好的过程中收益颇丰，销售额出现了 30%-50%之间的同比增长，资金实力大大加强。无论从房企自身的资金状况还是土地市场的交易情况来看，目前都是比较合适的拿地窗口期。

在成功拿下农展馆地块后，融创中国董事长孙宏斌豪迈宣称：“这块地是北京绝版地块，价格也在预期之内，有能力把它做成北京甚至全国最好的项目，不辜负它的绝代风采。” 可以预见，这个地块将建成顶级豪宅项目。

仅隔一天，上海、杭州、苏州又纷纷涌现地王，上海更是刷新全国总价地王纪录。

“不断刷新的总价地王纪录将会在客观上不断推高房价，土地出让收入是目前地方政府财政收入的重要来源，地王使地方政府的收益最多。”独立经济学家、中华博士会执行会长杜猛认为，“地王”频出必然会带动地方楼市价格的上涨。

华远地产董事长任志强表示：“土地供给制度不改，地王只是会被不断打破的纪录。”

首都经贸大学土地资源与房地产管理系主任赵秀池认为，地王频出，主要是开发商对未来的预期比较看好。“随着物价上升，成本上升，地王依然会成为司空见惯的现象。”

“当前大部分房地产企业资金充裕，降价动力不足，而高价地不断出现，又推高了未来的房价上涨预期。”中国房地产研究会副会长顾云昌预测，未来一段时间，房价也将不可避免地呈现出“稳中有升”的局面。

“在限价等严厉的楼市调控政策下，尤其是一二线城市房企依然敢以如此高的价格拿地入市，证明了其在豪赌市场爆发式上涨。”张大伟说，“这也说明一二线城市的楼市调控政策已经基本失效，如此下去大部分城市都难以完成年度调控房价的任务。土地市场如此不理性，有可能会导致调控再出重拳。”

李嘉诚“卖楼计”

就在多地争相出现地王的时候，华人首富李嘉诚旗下公司开始连续出售内地物业。消息一出，立刻让人联想到巴菲特“所有人看多的时候看空，市场最悲观的时候看多”的投资理念，引起外界高度关注。“长和系”的最新动作，被解读为李嘉诚看空内地楼市，要借此撤出在内地的投资，转战欧洲。

和记黄埔 2013 年上半年财报显示，今年上半年零售业务营收总和约为 187.8 亿港元，与上年同期相比仅增 1.5%，而去年同期则是 11.8%；与此同时，包括百佳、丰泽、屈臣氏酒窖及 Nuance- watson 等在内的四种业态可比门店同比增长平均只有 1.2%，远远低于去年同期的 7.7%。

有分析认为，和记黄埔的零售业务功能在于为地产板块等提供现金流，但伴随着零售业务的销售下滑以及地产板块的调整，这种零售 + 地产模式的平衡被打破，也成为李嘉诚陆续转让零售资产的动因。

对于相关抛售引发的“李嘉诚退出内地楼市”的猜想，日前李嘉诚旗下公司长江实业的董事郭子威公开作出回应。他承认正在商谈出售上海东方汇经 OFC 的意向，但否认了出售北京持有物业的传闻，并称不会退出内地楼市。

万科董事会主席王石在内的不少人士认为，李嘉诚抛售内地物业的行动无疑是一个信号，暗示内地的房地产繁荣即将进入尾声。

触及调控红线

“地王”频出，对楼市调控也形成了威胁。在持续多年的调控政策控制下，房价整体上涨速度趋缓，房价正迈向合理区间。然而，在各地“地王”出炉之后，房价会不会被快速推升，进而逆转民众的消费心理，并影响到楼市调控政策的效力，不能不防。

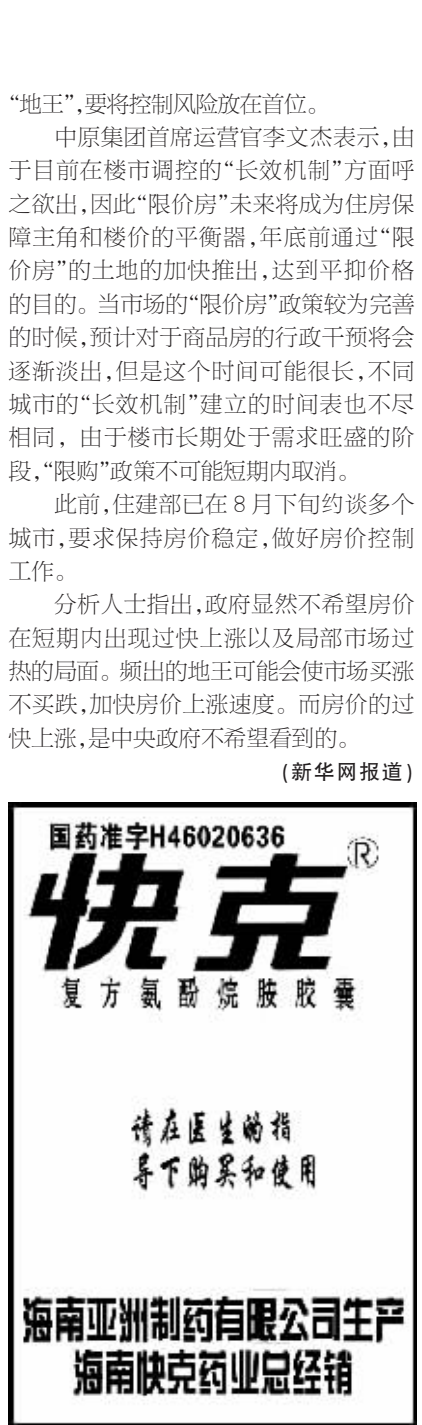
需要看到的是，“地王” 有时是楼市泡沫的表象，在每一次楼市达到顶部的时候，往往会有大量“地王”涌现，成为行业发展的阶段性标志。但是，由于商品房开发周期较长，潜藏着各种不可预测的风险，导致“地王”大多长期闲置“晒太阳”，浪费土地资源，甚至部分“地王”被无偿收回。显然，“地王”的开发风险非常大，开发商和地方政府都应该做好思想准备，不要一味追逐“地王”，要将控制风险放在首位。

中原集团首席运营官李文杰表示，由于目前在楼市调控的“长效机制”方面呼之欲出，因此“限价房”未来将成为住房保障主角和楼价的平衡器，年底前通过“限价房”的土地的加快推出，达到平抑价格的目的。当市场的“限价房”政策较为完善的时候，预计对于商品房的行政干预将会逐渐淡出，但是这个时间可能很长，不同城市的“长效机制”建立的时间表也不尽相同，由于楼市长期处于需求旺盛的阶段，“限购”政策不可能短期内取消。

此前，住建部已在 8 月下旬约谈多个城市，要求保持房价稳定，做好房价控制工作。

分析人士指出，政府显然不希望房价在短期内出现过快上涨以及局部市场过热的局面。频出的地王可能会使市场买涨不买跌，加快房价上涨速度。而房价的过快上涨，是中央政府不希望看到的。

（新华网报道）



新能源汽车领域烽火燃起

■ 特约评论员 肖玉航

观察国际金融市场及经济领域热点来看，新能源汽车行业中的股票表现可以称得上是激烈而亮丽的风光。国内新能源汽车行业的明星股——比亚迪近期创出历史新高，而美国新能源汽车股——特斯拉在今年 5 月底也突破 100 美元的股价，新能源概念一直是国内外股市共同拥有的“美丽风景线”；而其背后实际上是烽火争夺战的展开。

近期比亚迪相关动作频频，电动巴士“eBus”刚在港投入服务，旋即向下一目标超级跑车进发。总裁王传福表示，已研发可与美国 Tesla 竞争的超级电动跑车 E9，百公里加速时间为 3.9 秒，这是比亚迪向国际新能源汽车巨头的一种挑战的开始。

作为新能源汽车概念明星股，比亚迪今年以来一直是市场的宠儿，期间出现单日放量大跌的情况极少。从今年表现情况来看，其大跌的情况主要由香港电动车充电站爆炸、美国新能源汽车明星股特斯拉暴跌等事件影响，而其他大多数时间表现良好，其抗跌性及市场活跃度较好，尽管依据其中期业绩推测其动态 PE 高达 100 倍以上。

从美国市场新能源汽车的龙头——特斯拉来看，今年以来股价已经上涨了 300%多。尽管高盛集团在 7 月中旬研究报告指出，特斯拉汽车，其股价在 2013 年以来已经上涨了 303%，处于严重被高估的状态，最终高盛将特斯拉汽车的目标价确定在 84 美元，但从市场表现来看，其依然表现为持续的活力及较大的市场关注度。

市场轨迹显示：新能源概念一直是国内外股市共同拥有的“美丽风景线”：美股特斯拉持续演绎牛股神话，在内地及香港上市的比亚迪也演绎了一出牛股传奇。近日比亚迪股价创出上市以来的新高。虽然显示出股价方面呼应上涨，但实际上也预示新能源汽车战或市场争夺的展开。

2003 年 7 月 1 日，马丁·艾伯哈德与长期商业伙伴马克·塔彭宁（Marc Tarpenning）合伙成立特斯拉（TESLA）汽车公司，并将总部设在美国加州的硅谷地区。成立后，特斯拉开始寻找高效电动跑车所需投资和材料。2008 年 2 月，TESLA 开始交付第一辆 Roadster，2008 年 10 月份，Roadster 也实现量产，尽管产品的下线时间比原计划晚了半年多，但首批客户依旧表现出足够的容忍，1000 名客户中只有 30 名要求退款，而空缺出来的名额很快就被新订单填满。从布拉德·皮特、乔治·布鲁尼、施瓦辛格再到谷歌的两位创始人，TESLA 的客户名单几乎就是一张全球财富榜。目前其主要车型为：TeslaMotsors、Model S、TESLA Model。

比亚迪股份有限公司创立于 1995 年，是一家香港上市的高新技术民营企业。2011 年在深圳中小企业板上市，其由于股神巴菲特的入股备受市场关注。目前，比亚迪在全国范围内，已在广东、北京、陕西、上海等地共建有多个生产基地，并在美国、欧洲、日本、韩国、印度、台湾、香港等地设有分公司或办事处。从国内市场来看，比亚迪传统汽车的定位并不高，其价格销售也较为合理，而在新能源领域，电动车、储能电站、太阳能电站是其重要的战略发展目标。

近期比亚迪公开信息显示准备比亚迪 E9 产品，其百公里加速 3.9 秒这技术对特斯拉形成较大挑战，因此可以预计两者在新能源汽车领域的争夺将日趋激烈。从国际市场来看，一般来讲，深入民心的超级跑车售价绝不便宜，全都过百万元，当中林宝坚尼的 Adventador LP 700-4 型号更卖超过 600 万元，而且法拉利即使订购了，也要数年才有货。至于被比亚迪视作对手的 Tesla 超级电动跑车 Model S，美国卖 75 万元，售价也较比亚迪目前的车款高一截，难怪比亚迪也想在这个高端市场分一杯羹。

从经营环境来看，特斯拉是在美国证券交易所上市的公司，而比亚迪则是在香港与深圳证券交易所上市的公司，作为股份公司而言，如何实现股东利益最大化将是其未来最大的考量，美国是市场经济相对完善的，其经营发展与企业破产则由市场决定，而中国的环境正在向此方向努力，比亚迪虽然为民营企业，但中国政府的相关政策或助力发展，比如 2012 年 9 月 7 日，科技部部长万钢在 2013 中国汽车产业发展（泰达）国际论坛上的发言表示国务院已经正式批复新一轮的新能源汽车示范推广方案，四部委正在制定实施细则，并将尽快正式启动。这意味着新一轮的新能源汽车示范推广即将启动，国家补贴政策持续支持，而且为新能源下一步的发展提供了较大的政策支持。

笔者认为，在国内外资本市场上新能源汽车所表现的市场关注，在某种程度上已将汽车产业的发展方向或新能源汽车行业的争夺战展示出来。从目前情况来看，除特斯拉、比亚迪外，实际上新能源汽车领域的硝烟烽火已经燃起，国内外北汽、福斯达、长安新能源、重庆新能源等均在快速发展，这不仅包括直接的电动汽车领域，还包括电池、新材料、太阳能、充电站等诸多技术的较量，国外传统汽车巨头如大众、丰田、通用等均加大了相关领域的研究与技术投入。目前 A 股市场围绕新能源汽车所展开的产业链公司在 50 家左右，其市场细分与竞争将日趋激烈。可以说，新能源汽车将成为未来汽车产业追求的目标，而在这一目标的追求中，将面临严峻的技术竞争、战略竞争与人才竞争，而发展与倒闭将共存。