

■ 特约记者 林华 报道

10月22日,国家统计局公布数据显示,9月份全国70个大中城市,有69个城市的新建商品住宅价格同比上涨。北上广深四个一线城市同比涨幅超过20%,这是该项统计自2005年开始发布以来首次出现这种情况。

分析人士表示,9月份适逢房地产市场传统的销售旺季,一些热点城市成交量飙升促使房价上涨。同时,9月份土地市场的火爆是房价飙升的直接诱因。

有关专家表示,一线城市如此惊人的房价涨幅,也使得一线城市原先制定的房价控制目标几乎成为泡影。因此,中央层面可能推出新的调控措施。建立调控长效机制、更多依靠市场手段、通过加大供应平抑房价,将成为中国楼市的未来调控方向。

一二线城市“地王”频现

近日,多个城市高价地王扎堆出现。9月4日,二度挂牌的北京农展馆地块,以总价43.24亿元被融创收入囊中。其楼面价高达7.3万元/㎡,成为北京单价最高的地王。

如果按照7.3万元/㎡的楼面价来计算,叠加建安、管理、税费、资金成本,此地块成本起码高达10万元/㎡。如果剔除其中不可销售部分,入市的成本价已经达到12万元/㎡以上。这一价格已经超过北京在售的所有物业。

北京单价地王刚刚诞生,上海总价地王便横空出世。9月5日,备受关注的上海徐家汇中心地块亦觅得买家。港企新鸿基旗下公司以217.7亿元竞得该地块,高出起始价约42亿元,溢价率244%,成为上海总价地王。据计算,该地块的楼面单价约3.7万元/㎡。

新鸿基地产有关负责人表示,上海受自贸区规划利好,整个城市的市场前景还非常大。因此,新鸿基地产并不认为这是疯狂拿地。

同时,一线城市的地王热在向二线城市蔓延,杭州、苏州、厦门等二线城市的地价纪录均已被刷新。近期,部分二线城市土地市场表现活跃,包括杭州、武汉、南京等地,“地王热”大有从一线城市向核心二线城市蔓延的势头。

8月27日,泰禾集团力挫中海、万科、融创等房企,以40.52亿元的总价拿下厦门海沧地王地块,折合楼面价10834元/平方米,溢价率高达185.2%。

9月5日,苏州和杭州也有多幅地块楼面单价被刷新。苏州金鸡湖两幅地块被世茂以47.25亿元包揽,并催生了苏州单价地王。

杭州华家池地块共拍出136.73亿元,其中57.58、59三个地块分别以56.2亿由绿地、36.7亿(溢价49%上限)由世茂、4.383亿(溢价49%上限)由滨江拍得,成交楼面价分别达到19416元/㎡、23828元/㎡、23189元/㎡。

9月12日,起拍价高达70亿元的武汉精武路地块公开出让。该地块位于武汉新华路、解放大道、江汉北路合围区域,在武汉地产界被誉为汉口的绝版黄金地段。

最终,越秀地产击败复地、世茂、金融街以90.1亿的价格拍得武汉精武路地块,折合楼面价格12617元/平方米,溢价率28.7%,

■ 特约记者 方言 金华报道

10月28日,对于自媒体“牛通社”掌门人俞继红来说,又是忙碌的一天:上午赶到义乌参加一场互联网行业大会,其间恰逢阿里巴巴技术总监“鬼脚七”微博辞职;离开供职9年的阿里巴巴,今后将专注自媒体,同时兼职淘宝资深小二”。下午匆匆赶回金华,参加浙中最大的城市综合体“永盛购物广场”的开业新闻发布会,“牛通社”的现场图片发出不到一分钟,各类评论、建议便刷了个满屏,当场让“永盛广场”的企划经理惊呆了——从创业开花店的年轻小伙,到15年前金华房地产的第一批掘金者,从单车骑行南中国,到创办“全球最小、金华第一”的口丝通讯社,47岁的俞继红最享受自己当下的“身份”:再怎么讲,我也是一名媒体CEO!

自行车牛人千里走单骑

在浙江省金华市,熟知俞继红这个名字的估计有四千人,但眼下“牛通社”的粉丝、网友却有4万人。他们每天在手机上分享着“牛通社”发布的各种资讯,时事新闻、百科知识、娱乐快报、内涵美图,还有夹杂有一些错别字却袒露真性情、正能量的牛人日记,这些丰富多彩的内容均来自俞继红的自媒体“牛通社”。事实上之前人们给他贴的社会标签主要是:成功的房地产商,云都健身俱乐部总经理,中国自行车第一牛人。2012年1月,俞继红历时5个月,跨过浙江、江西、广东、海南、广西、云南、西藏和青海八个省(市、区),穿越珠江、怒江、澜沧江、金沙江、长江、雅鲁藏布江……独自骑行12000公里最终到达西藏。十几年前俞继红通过开发房地产掘到了

一举创下了武汉总价和楼面地价的“双料地王”。

9月18日,天津南开区天拖地块最终以103.2亿元总价成交,这也是天津首个成交总价突破百亿元的地块。

据称,挂牌底价高达91.8亿元的该地块最终溢价12.4%,折合楼面地价每平方米10109元。而参与该地块争夺的包括融创中国、天津房地产集团和招商、保利、万科等多家房企,最终被融创中国收入囊中。

早在7月,土地市场就已经开始“发烧”。今年7月成交的北京夏家胡同地块、北京孙河地块、广州南洲路地块、珠海澳门路西侧地块等当月“地王”,都是楼面价格逼平甚至超越了周边二手房的售价。这种“面粉超过面包价”现象,明显影响了开发商的预期,导致9月份上演了新一轮的抢地大战。

分析人士表示,地王频出,显示房地产企业对市场判断积极,且资金状况明显改善,现金流充裕。房企资金自2010年来首次步入“宽松”区间,大量社会资金流向房地产业。

国家统计局公布的数据也显示,今年前7个月,房地产开发企业到位资金66831亿元,同比增长31.5%。

易居房地产研究院发布的《全国房企资金状况季报》显示,2013年上半年房企资金来源同比增速达32.1%,比2012年同期加快26.4个百分点,创下2011年以来新高。

业内人士指出,今年以来土地市场供应紧张、竞争激烈,是高溢价率地块、高单价地块频现的主要原因。由于一二线城市的土地储藏量相对匮乏,因此,地方政府也加大了土地供应量。

据上海易居房地产研究院统计数据显,8月份,上海、北京、广州、深圳等10个典型城市土地出让金收入811.6亿元,土地成交均价为每平方米3259元,同比增幅分别达到149.3%和151.4%。

在渣打银行最新调查的30家开发商中,21家表示在未来的3到6个月准备购买土地,其中10家还表示与3个月前相比,当前有更大的土地需求。因此,今后几个月土地市场活跃态势依旧,土地成交均价或仍将处于高位。

高房价导致调控失算

分析人士表示,房地产企业对楼市判断积极,地方政府的推地热情很高,不断上涨的土地价格又进一步助涨了房价,最终导致楼市调控目标落空。

在中国,人们常常以面粉和面包形容土地与房屋之间的比价关系。最近土地市场的火爆行情,让众多购房者相信,“面粉”价格正在飙升,“面包”涨价难以避免。

今年以来,中国楼市又开始进入上涨通道,楼市成交“量价齐升”。国家统计局发布的数据显示,今年7月中国70个大中城市中,有69个城市房价同比上涨,最高涨幅达到18.3%。

国家统计局10月22日公布数据显示,9月份70个大中城市房价环比上涨的有65个,同比上涨的有69个。9月同比价格变动中,最高涨幅为20.6%,最低为下降1.8%。

值得注意的是,北京、上海、广州、深圳四大一线城市9月份房价同比涨幅全部超过20%。9月,北上广深的新建商品住宅价格同

“牛通社”:一家自媒体的创业之旅

第一桶金,没有了金钱之虑后他开始考虑转型:人生最快乐的事是做自己真正想做的事,帮助更多的人。他的梦想是:“在路上!”2012年1月10日,他骑着单车从金华出发,历时150天实现了一个人一辆自行车的环“南中国”梦想。这一举动当时受到全国数百家媒体的关注,新浪、网易、搜狐、腾讯等网站都纷纷报道了他的经历。

万里走单骑中,俞继红见过最美的214国道风景,骑行过中国最长、最险的318国道,他被凶猛的藏獒追赶,差点在川藏线东达山悬崖公路丢了性命。一路艰险,一路孤独,俞继红将每天的行程与感受在个人微博和论坛上发布,以此向家人、亲友报平安叙见闻。他的骑行经历“千里走单骑”帖子,在“大众网、大金华、新金华、19楼”论坛里炙手可热,点击量高达38万次之多,许多网友被他的精神所鼓舞,了解到了“俞姆斯特朗”(俞继红的网名)这个牛人加狂人。

经历了毅行和网络的双重考验,俞继红自己都没想到,原本只是属于他个人的一次率性“出走”,却能够受到那么多的关注,可以点燃那么多人的激情。他开始朦胧思考,以此为契机,把自己所拥有的、所追求的正能量更大范围地传递出去。

立志做“中国自媒体第一牛人”

从西藏回来后,俞继红随同5173董事长张秉新一起去日本考察。在日本,他发现地铁、小酒馆甚至电梯里,几乎都有人随时随地在用手机玩一种即时聊天工具,类似于国内腾讯公司开发的微信,今年4月,已经应邀担任5173首席战略官的俞继红谢绝张秉新,从



比涨幅分别高达20.6%、20.4%、20.2%和20.1%,二手住宅价格同比涨幅也分别达到17.8%、12.3%、10.7%和13.6%,遥遥领先于其他城市。

北京大学教授陈国强表示,9月份的数据显示住宅销售价格大多处于上升态势,连续多月增长的格局在延续,且房价同比上涨的情况呈现明显分化。

陈国强指出,同比来看一线城市与二三线城市相比变化更为明显,北京、上海、广州的涨幅明显高于其他城市。相比之下,二三线城市的上涨较为缓和,一线城市领涨明显。

分析人士表示,9月份适逢房地产市场传统的销售旺季,一些热点城市在楼市成交量上迎来整体爆发,成交量飙升促使房价上涨。

同时,9月份土地市场的火爆是房价飙升的直接诱因。9月上海等一线城市接连出现地王,这些因素无疑进一步带动了周边房价的上涨。

有关专家表示,一线城市如此惊人的房价涨幅,也使得一线城市原先制定的房价控制目标几乎成为泡影。

2013年3月,各地出炉“新国五条”具体细则。其内容大体一致的房价控制目标,都是将房价增长与人均可支配收入(扣除通货膨胀因素)挂钩,要求2013年房价涨幅低于当地人均可支配收入涨幅。

其中,上海目标为“基本稳定”,北京目标为“全市新建商品住房价格与2012年价格相比保持稳定,进一步降低自住型、改善型商品住房价格”。

除了北京和上海,深圳和广州公布的细则均将2013年房价目标定为“全市新建商品住房价格涨幅低于本市人均可支配收入的实际增长速度”,而厦门、南京等城市均是“低于居民收入的涨幅”。

然而,从9月份最新公布的数据来看,在监测的重点城市中,近70%的城市房价同比增幅超过当地过去三年的人均可支配收入(扣除通货膨胀因素)增幅的平均值,其中一线城市与调控目标的差距之大尤为显著。

来自深圳市统计局的数据显示,2012年深圳居民人均可支配收入40742元,剔除价

格因素实际增长8.6%。而中国指数研究院的数据显示,深圳2013年前三季度新房价格累计涨幅达18.84%,高出2012年人均收入实际增速10个百分点。

广州今年房价突飞猛进,涨幅超过20%,超过上海,仅次于北京。而2012年广州市居民家庭人均可支配收入38054元,扣除价格因素实际增长8.1%,比2013年前三季度房价涨幅低13个百分点。

在北京的细则当中,对于房价调控目标表述模糊,业内将其理解为房价不再上涨。然而,北京新房价格领涨全国,累计涨幅超过20%。

那么,地方政府怎么看待房价调控目标?近日,包括深圳、厦门等几个城市房管部门对能否实现房价调控目标并未给出明确回答,只是表示将加大调控的力度,努力完成调控目标。

有关专家表示,即便今年四季度地方政府下大力气把房价控制,全年也达不到房价调控目标,更何况现在房价涨势仍未改变。

相关数据显示,9月份新建住宅价格上涨同比超过10%的城市达15个,这15个城市完成年度调控任务基本无望。还有24个城市涨幅在8%-10%之间,这些城市完成年度房价调控任务的难度非常大。

新一轮楼市调控加码

今年以来,中国房地产市场再度呈现火热之势,但是不同城市间市场冷热不均的状况也很明显:一二线城市供不应求,不仅房地产企业之间的激烈争夺使得地王频出,而且部分热点区域楼盘再次出现“日光盘”现象;而三四线城市销量则明显滞后,库存高企,房价上涨速度趋缓。

分析人士表示,房价快速上涨超预期,中央层面可能推出新的调控措施。建立调控长效机制、更多依靠市场手段、通过加大供应平抑房价,将成为中国楼市的未来调控方向。

随着房地产调控的持续,不同城市间房地产市场分化加剧。因此,再采用“一刀切”的全国统一调控政策就很难奏效。调控政策应该根据不同地区的情况,相应做出更有针对

“牛通社”:一家自媒体的创业之旅

斌的弟弟也是“牛通社”粉丝,当天傍晚,中新社的全球通稿在报道这一国际新闻的同时,“牛通社”三字也因此向全球传播开去。

在经历了一系列的快速新闻反应后,“牛通社”的影响力节节攀升,粉丝量也进一步增加到4万人。包括金华广电总台、江西瓷都晚报在内的传统媒体,纷纷前来取经,甚至远在法国政治学院的中国留学生,也成为“牛通社”的海外爆料人。一些“牛通社”粉丝开始利用这个平台发布求助信息,如丢失的手机、钱包竟能通过“牛通社”找到,自媒体强大的服务功能开始显现。随着粉丝量逐渐提高,一些小微商家的业主也开始找到“牛通社”,想请俞继红出谋划策,运用“牛通社”的影响力帮助提高商家知名度。这种“微营销”就是以移动互联网为沟通平台,通过有策略、持续性的线上线下沟通,建立和转化、强化顾客关系,实现客户价值的一系列过程。本来一心想做新闻爆料平台的俞继红,意外又从中嗅到了商机。俞继红认为,只要把“牛通社”的自媒体平台打造好,粉丝数量达到一定规模后,自然水到渠成会出现赢利模式,互联网时代造就了众多传奇,说不定牛通社就有可能成为下一个5173、9158。

归零创业再出发

过去所有的财富都是云烟,人生最大的财富在于你能够帮助多少人,俞继红再创业的雄心又一次被点燃。金华本身自创业的氛围不错,尤其是互联网行业。上世纪末以来金华诞生了许多个字头的行业网站,后来又产生了5173、9158等行业领军企业,IDG、华登、新浪等风投机构也在金华孵化了多个好项

性更精准的调整。

事实上,中国房地产市场不是一个全国统一的市场,带有很强地域特点。应尽量避免采取统一的政策,可出一些原则性的政策取向,各个地区可以根据不同的情况,采取一些具体的措施,这样可能会对房地产行业的正常发展更有利。

有关专家认为,不同城市间房地产市场分化加剧,未来房地产调控更应该转换新思路,房价涨幅较高的重点区域严格实行调控各项措施,而对于大部分已经较为平稳的市场,则适当采取去行政化的手段调控。

近期召开的中共中央政治局会议在房地产方面要求“积极稳妥推进以人为本的新型城镇化,促进房地产市场平稳健康发展。”要求中并未明确提及房地产调控,这是否意味着调控方向的转变?

暂停三年的A股房企再融资悄然重启。不久前,新湖中宝发布公告:新湖中宝拟定向增发募资55亿,投向其位于上海区域的两个棚户区改造项目。这与市场期待的房企再融资存在偏差:募资投向棚户区改造而非一般房地产开发项目。

分析人士表示,房企再融资有条件开闸,是中央对房地产地产调控“有保有压”态度的表现。而城镇化、棚户区改造,正是中央稳增长战略的重要抓手,亦得到了中央层面的支持。

长远来看,新一届政府在房地产调控的思路上与上一届不同,是要去行政化,建立长效机制和市场,资本市场直接融资的顺畅将有利于长效机制的进一步完善,有利于房地产市场化调控思路的延续,同时将有效地增加市场供应,符合“长效机制”的定义。

有关专家表示,在下半年流动性趋紧的背景下,新一届政府对待房地产目前的态度是既不放松也不收紧,但局部政策存在或松或紧的可能,比如市场秩序整顿、推出第二批房产税试点、放松房企再融资、支持首套刚需等。

业内人士认为,中央政治局让房地产调控“保持沉默”,其实就是为了平稳楼市情绪,稳定经济增长,同时也为房地产调控方式的转变、建立长效机制建设、做过渡性的筹划。

近期,由于房价过快上涨,市场对于政府将出台更加严厉的楼市调控措施预期渐浓。据称,更加严厉的楼市调控措施可能将在十八届三中全会后将浮出水面。

目前,房地产行业普遍关注十八届三中全会,都等着看政策的方向。如房地产直接融资、房产税、土地供给制度、保障房、城镇化整体布局 and 规划,最后都将给出答案。

住建部等部门近期将对成都等地楼市进行调研,目的在于收集相关信息,总结各地调控楼市经验教训。业内人士认为,此举意味着,房地产调控长效机制正在加快建立。

对于房地产调控长效机制,有关专家表示,更多采用税收、信贷等经济和法律手段进行调控;同时,在完善住房用地供应体系、房地产税收制度、金融制度和推进住宅产业化等方面健全长效机制。

住房和城乡建设部有关官员表示,对于市场比较关注的房产税,此次机制也可能会有重点涉及,但是具体内容尚难确定。

业内人士提醒房企,在楼市调控的关键期,房企拿地要慎之又慎。同时,房企必须保持冷静,降价促销将成为房企“最后一根稻草”。

“牛通社”:一家自媒体的创业之旅

目。金华的淘宝卖家数量和年交易额全国领先,荣登全国十强网络城市。在与金华一批小微企业主的接触过程中,俞继红发现,商家很需要一个电子商务平台,但又没有人力、物力去维系,而微营销可谓最符合他们需求的产品。如今金华提出打造“智慧城市”,乘着这样的东风,他义无反顾地扎进互联网世界,把移动互联网将当做自己再创业、再起航的方向。

“我如果开着奔驰去拜访客户,那不是太让对方有心理压力了?所以我放弃了豪车,腾出了自己在市中心的房屋当办公室,与小微商家打成一片。”微信平台是腾讯公司开发的一个即时通讯工具,目前“牛通社”的平台就好比在腾讯租了间房间,俞继红觉得会受制于人,因此尽管“牛通社”没有赢利,他也要不惜代价地去创建一个自己的手机应用客户端软件。现在,一个属于“牛通社”自己的APP手机应用客户端已在搭建。俞继红认为,做移动互联网产业不能急功近利,需要花时间培育,也许3年也许5年,只有脚踏实地做出用户体验完美的产品,才能赢得好口碑,才会实现赢利。

创业者是孤独的,而一个曾经拥有财富却主动归零的创业者,更值得社会尊重。牛通社每天一早的天气预报提示里,传递的就是一份正能量:叫醒我起床的不是闹钟,而是伟大创业梦想,当我们抱怨没有鞋穿时,居然有人连脚都没有!俞继红骑行西藏的半年时间里曾经刻骨铭心地体味过独自前行的落寞。而在眼下的这条互联网创业路上,他再一次体会到孤独、无助与迷茫。人过中年的他,却依然执着地行进在路上,带着曾经骑行川藏线的勇气与穿越可可西里无人区的豪迈,他渴望在移动互联网行业里再一次标注他的人生新高度。