

签证利好促出境游井喷 海外旅游业推中国化服务

乐琰 报道

如今,下了飞机,抵达美国,中国游客已可以看到各种中文标识,在部分免税店,还可以得到中文导购员的服务。最近各国签证放宽后,中国游客出境游呈井喷式增长。海外旅游业者已看到了中国游客的高消费力和出游热情,所以正在努力拓展中国化服务并加大投资。

签证利好

近来,随着中国出境游市场的火热,各国频出对中国的签证新政,很大程度上刺激了出境游的增长。近期出台签证利好的国家有日本、土耳其、印度、英国、德国、印度尼西亚、澳大利亚、马来西亚、意大利、法国等多个出境游热门国家和目的地,主要便利措施包括免签落地签、延长多次往返签证、简化签证材料、实施电子签证、免签证费、缩短办签时间等。

根据国家旅游局的数据,2015年第一季度中国出境游人次同比增长21.38%。而随着各国放宽对华签证,业内人士估计,因此带来的“签证效应”或将推动暑期出境游的强势增长。

2015年暑期,同程旅游出境游人次呈现井喷式增长,同比2014年翻了兩番,增长幅度达到419%。其中俄罗斯、中东非等长线出境游在2015年暑期发力,同比2014年分别强势增长了18倍和11倍,位居增速榜前三;日本和东南亚等短线目的地也表现不俗,同比2014年的增幅分别达到了10倍和7倍。

此外,日元、欧元等汇率的下跌是出境游增长的另一推动因素。同程等在线旅游商统计显示,暑期出境游自由行比例已占到八成,中



国港澳、泰国、日本、巴厘岛、马尔代夫、新加坡、美国、长滩岛等为自由游客最青睐的出境游目的地。暑期出境人群中,以2~4人出游为主,占比约51%;5~8人占比约32%,家庭成为最主要的出游群体。其中约有20%的人群是毕业季结束后的放松游,一些欧美传统名校所在地因此成为出游热门,如美国东西海岸名校游、英国深度+德法意瑞5国14晚16日游等是其中最走俏的线路。

中国化服务

以前赴欧美旅游,对于中国客人而言最困难的就是语言和饮食习惯。然而当中国出境游客成为欧美主要客源时,欧美旅游业者正在迎合中国口味。

“我们已经注意到中国正成为美国旅游最

主要的客源国之一,这几年增长都是同比两位数字,因此我们正打算推出更多新品来迎接中国游客,比如新牌子VIB即将开业。最重要的是,我们为了中国游客,在全美连锁酒店内陆续布局中国化服务。”美国最大的连锁酒店集团之一BESTWESTERN高层桃乐希告诉记者。

在美国不少BESTWESTERN酒店内,记者破天荒地看到各种中文标识,且提供了完备的牙刷牙膏、拖鞋等“六小件”,且专为中国客人提供热水壶。最绝的当属其早餐还有粥和油条等。这些在法国的部分酒店也出现了。

颇有意思的是,很多欧美业者都知道中国游客的生活离不开微信,虽然他们可能都不太清楚微信具体是什么,但为了迎合中国游客,BESTWESTERN等欧美连锁酒店将以往可能需要收费的上网服务改为免费,因为中国游客

喜欢用免费WiFi时刻看微信。

而BESTWESTERN和法国卢浮酒店集团等欧美大型公司已经与携程、锦江系等中国同业者进行了或资本或输送客源等紧密合作。

“不仅如此,更多中国地产商开始投资欧美酒店旅游产业,比如绿地和万达都已在洛杉矶等地区投资酒店和商业地产项目。中国商人投资的项目会更迎合中国游客的口味。”洛杉矶旅游局相关负责人SHEENA告诉记者。

中国游客出境游给欧美旅游市场带来最大的收益是购物消费。根据市场不完全统计,普通中国游客在欧美旅游的人均消费为2万元以上,而购物达人的人均消费从数万元到几十万元不等,土豪们则更难以计算。

“中国游客购买力的强大,让旅游产业链者看到商机。我们的洛杉矶国际机场专门拓展

了购物区域,很多都是针对中国游客的购买力。且大部分柜台都安排了中文服务。”SHEENA透露。

在法国最著名的老佛爷百货店内,几乎每个柜台都有一名中文服务员,退税就在本店进行,全程中文服务。

老佛爷等购物点的中国式服务也给旅行社业者带来福音。一位不愿透露姓名的从业者告诉记者,现在这类规范经营的大店已结合中国游客的购物记录,直接将佣金以信用卡管理的方式返给导游。

“每个中国游客购物退税是要出示护照的,导游会把自己的名字印刷在游客护照复印件上,美其名曰方便联系,其实就是退税时表明这个中国游客购物的佣金是返给这个导游的。随后这个百货店就会将该导游带入门店的游客消费额的佣金通过信用卡打给导游。有时一个消费力强的中国旅游团在欧美游玩一周,可以给一个导游带来高达几十万元人民币佣金。”上述业者坦言。

当然,这些都比不上“定制化购物”。SHEENA透露,在美国比弗利山庄,高端中国游客包下部分奢侈品牌店购物。当然,这类游客必须达到一定的最低消费额。据悉,一些带着孩子来欧美旅游的中国高端旅游团内的大太太就是这类高消费主力军。

“面对签证放宽,更多的中国游客可以在多年内多次往返欧美,这些都是旅行社、航空公司、酒店和购物中心的巨大商机,我们要深度挖掘。当然,多国的签证放宽也分流了客源,比如有些中国游客觉得已经拿到美国10年签证,那么就不急于马上来美国,可以先去别的国家游玩。所以为了招揽中国游客,全球各个主要旅游目的地国家都在努力争取。”SHEENA如是说。

楼市迎来第五轮宽松? 业内分析或还有放松政策

蒯丽爽 张钦 报道

继降息、京沪等地放松公积金住房贷款等四轮宽松政策后,上海又调整非沪籍购房政策。对此,业内人士认为,向来具有方向标意义的上海楼市此举意味着,房地产市场再迎第五轮宽松。

上海调整非沪籍购房政策

7月5日上海发布新政:对达到上海市居住积分标准分值且缴纳个人所得税达到一定数额或职工社会保险缴费基数达到一定标准的非沪籍人员,定向微调住房限购政策。此前的7月3日国家税务总局也公布了“关于简化个人无偿赠与不动产土地使用权免征营业税手续的公告”,为减轻纳税人负担,决定不再要求相关人员提交赠与公证材料。

对于一系列涉及房地产的宽松新政,中原地产首席分析师张大伟分析认为,今年以来鼓励住房消费的政策导向不仅仅是从宏观经济角度考量,更是由于楼市正面临痛苦的去库存阶段,这既关系到启动需求,又关系到化解风险。为此,中央政府一方面从财税、信贷、公积金等相关政策出发,鼓励改善性需求入市,另一方面通过住房保障货币化安置以加快商品房库存消化。他将今年上半年以来我国房地产市场经历的多轮政策放宽归纳总结为第一轮:各地的松绑限购政策;第二轮:央行的限购政策调整及降息;第三轮:各地纷纷发布的购房补贴及央行的再次降准;第四轮:两会前后,开始鼓励自住及改善需求的政策,主要在公积金政策。他认为,从各地频繁出台的救市政策看,今年重点城市的销量好于去年是确定的,特别是在今年这部分城市的供需关系改善明显,房价很可能上涨,甚至幅度不会小。

上半年一线城市供地同比减三成

2015年上半年,全国百强城市的土地出让金锐减,合计总出让11813宗土地,成交土地出让金7021.7亿,同比2014年同期的10890亿下调幅度达到了35.5%。北上广深等一线城市,土地出让金也明显减少,合计出让金在2015年上半年只有1655.64亿,比2014年同期的2605亿下调了36%。

从土地供应看,2015年来,一线城市不论是住宅土地,还是所有土地供应都明显锐减,但供应的土地价格则出现了大幅度的上涨。以住宅土地为例,2015年供应的土地均价为16024元每平方米,同比2014年的11863元每平方米涨幅高达35%。土地供应稀缺,导致一线城市土地的竞争持续升温。以北京为例,2015年前5个月北京仅新增土地供应26宗,这一数量也创造了自2009年以来近7年的同期新低。

中原地产首席分析师张大伟分析认为,供应减少,是全国主要城市出现成交减少的主要原因。包括北京等主要城市,虽然土地出让土地大部分成交溢价率非常高,但因为挂牌土地明显减少,造成了土地市场的人为降温。目前,北京挂牌的只有12宗远郊区土地,处于历史最低规模。一线城市和部分二线城市,地王持续频



繁出现。整体房地产市场升温后,土地市场开始火热。

而包括北京、上海、广州等在内的14个城市的开发边界划定工作将于今年完成,开发边界将作为城市发展的刚性约束,不得超越界限盲目扩张。最近市场升温后,一二线土地出现供应,房企就积极争抢。地王依然频繁出现,体现了房企对一二线市场的看多情绪。

7企业6月成交额环比涨226.3%

经过“3·30政策”三个多月的发酵,房地产市场确立了回暖态势,一线城市房价全面飞涨,深圳更是创纪录地增长,上海方面的涨幅也创了27个月新高。数据还显示,一线城市累计签约21万套,同期上涨了42.9%。

中原地产研究部统计数据表示:截至目前,6月公布的房企大部分业绩上涨,7家企业合计6月成交额高达498.7亿,环比5月的395亿上涨幅度达到了226.3%。6月房企在在市场好转的情况下,整体市场表现乐观,从上半年数据看,4家企业同比上涨,房企的数据越来越乐观。

5到6月全国主要的54城市合计住宅签约套数明显上涨,其中6月,住宅累计签约26.5万套,再次突破5月创造的年内成交记录26万套。而从2015年上半年数据看,市场成交明显上涨,其中一线城市累计签约21万套,同比2014年同期上涨了42.9%,二线城市也上涨了16.9%,但三四线城市的成交量则基本平稳,整体市场恢复的趋势已经明显。

一线城市将成楼市复苏领头羊

从目前市场看,公积金政策是地方政府能够调整的最直接的购房工具,而且公积金的利率相当于商业贷款利率的68折,对于市场有直接的刺激影响。2014年来的第四轮房地产刺激政策开始继续升级,预计后期更多的楼市救市政策会继续出台。但因为各地市场目前库存压力不同,而从人口流入看,刺激政策对一二线城市相对影响较大,从三四线城市目前来看,整体降温的趋势依然难以改变。

后续房地产刺激政策还会有多种可能性,包括降准降息在下半年都有继续出现的可能性,地方政府的救市政策更是力度越来越大,购房者入市的积极性可能提高。北京、上海、深圳等城市,都再次出现了日光盘,一线城市的住宅用地供应减少,这种情况下,一线城市在本轮市场复苏中成为领头羊。政策刺激对基本面较好的城市所带来的作用积极,而对供过于求的城市提振作用有限。

“互联网+”农业核心基建全面提速

林远 赵晶 报道

作为“互联网+”的核心内容之一,农业互联网的基础设施建设迎来重大政策利好。记者近日从国家发展和改革委员会了解到,以中西部为主的重点农产品产区的冷链物流工程建设将获国家资金支持,相关建设项目已进入国家重大工程包。专家分析称,此举有望激活相关产业数万亿的市场,对稳增长将有明显效果。

有数据显示,现代化农业对大宗农产品的物流,尤其是鲜活农产品冷链物流的需求非常大,而且正处于快速增长的通道。以2014年为例,仅一年时间全国冷链物流涉及金额就达到3.74万亿元,对冷链物流的需求达到10488万吨,增长率为18%。然而,我国农产品物流仍处于发展初期,不仅流通环节多,流通成本也高,这也是目前制约农村电商发展的主要因素。

据农业部的一份调查报告显示,一些农村地区偏远,物流的触角延伸不够。如河南辉县太行山区、陕西白河县秦巴山区等地方群众反映,电商拿到了订单,备齐了土特产品,当地找不到物流公司,只有组织车辆运到乡镇或县城所在地,这样就增加了电商成本,不利于电商企业发展,也不利于偏远地区的土特产品与大市场对接。生鲜农产品物流业发展明显欠缺,如保鲜技术、储存能力、配送力量等存在差距,尤其是冷

链物流覆盖缺口较大。

国家发展和改革委员会副司长刘小南表示,中国物流业仍然是经济的一个短板,一是物流基础设施比较薄弱,不能满足现代物流发展的要求。二是物流信息化整体水平不高。现在一些先进的网络、信息技术在物流业刚刚开始运用,这是制约物流业发展的一个因素。而作为重要农产品产区,中西部地区很多特色农产品,现在由于受到物流的制约,流通很不畅,“卖难”问题比较突出。特别是冷链物流发展滞后,企业规模比较小,各个环节又没有有效衔接,流通环节腐烂变质非常容易出现,不仅造成巨大的损失浪费,还影响到农民增收,以及城市居民消费安全。

“相比欧美国家的冷链流通率能够达到90%以上,在中国目前阶段只能达到20%到30%,而且有很多所谓的冷链物流也不是全程冷链。”顺丰优选执行总裁崔晓琦在接受记者采访时表示,全程冷链的操作流程很复杂,而且费用非常高,所以很多生鲜食品电商企业在这方面有非常大的投入。目前看来只能期待中国整体的冷链物流在技术方面能不断提升,包括仓储设施升级等,从而达到降低企业成本的目的。

“在现代物流重大工程包的实施中有两个重要工程,一是发展农产品冷链物流工程,二是发展城乡配送工程。这两个工程对提高整个物流水平是很有效的,特别是针对中西

部地区,能解决‘卖难’和‘买贵’两方面问题。”刘小南说,不仅如此,鉴于现在整个经济运行压力仍然较大,多数产业产能过剩,物流业潜在市场需求逐渐增多,加大物流业投入对于稳增长也具有明显效果。

记者了解到,针对发展农村电商及其物流产业,近期政府频频出手,发布了多个重磅文件。就在两天前,国务院公布了《关于积极推进“互联网+”行动的指导意见》,其中提出“互联网+”现代农业,构建依托互联网的新型农业生产经营体系,发展精准化生产方式,培育多样化网络化服务模式。而在最近,财政部发布推进农业适度规模经营的指导意见,提出加大对农产品流通环节扶持力度,支持农业产业化龙头企业发展仓储及冷链物流设施,向乡镇和农村延伸生产营销网络。

对于该采取什么具体措施加强冷链物流工程建设,农业部在调研报告中指出,建议重点解决好生鲜农产品物流条件,对从事冷藏、冷链农产品运输的企业给以政策优惠。建议出台政策,鼓励建设第三方冷链物流公共平台,有效整合并提高物流资源利用率。对大宗农产品物流,政府运输部门予以优先调运,物流费用予以适量补贴。对城市配送农产品物流车辆优先办理相关通行证,方便临时停靠。出台支持冷库信息化发展的资金扶持政策。扩大“鲜活农产品品种目录”范围,将冻肉、水产品列入其中,免收路桥费。

农村土地改革三项试点全面启动 33个试点区域方案获批

高伟 报道

记者近日从国土资源部获悉,北京市大兴区、天津市蓟县、河北省定州市等33个县(市、区)行政区域进行试点。

2月份,通过在新型城镇化综合试点和农村改革试验区中选择,北京市大兴区、天津市蓟县、河北省定州市等33个县(市、区)行政区域被选作试点区域。国土资源部专门成立由部长任组长的试点工作领导小组及办公室,并会同相关部门建立共同推进试点的工作机制,工作组派出专员全程参与33个试点区域的改革工作。

7月初,国土部宣布,33个区县的试点实施方案已经获得农村土地制度改革工作领导小组批复,改革试点工作进入全面启动阶段。与此同时,国土部在北京召开农村土地制度改革三项试点工作培训班。重点围绕《关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市和宅基地制度改革试点工作的意见》、《农村土地征收、集体经营性建设用地入市和宅基地制度改革试点工作的意见》、《农村土地征收、集体经营性建设用地入市和宅基地制度改革试点工作的意见》和33个试点实施方案作相关培训。

上述知情人士告诉记者,33个试点区域获批的改革范围主要围绕三大方面进行:集体经营性建设用地入市;提高被征地农民补偿标准;宅基地制度的有偿退出机制。这和此前公开的内容基本一致。

在《意见》中,在农村集体经营性建设用地入市改革方面,要求

迅速推进。2015年1月,中共中央办公厅和国务院办公厅联合下发《关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见》,并决定在全国选取30个左右县(市、区)行政区域进行试点。

一位接近农村土地改革的知情人士告诉记者,事实上,33个试点区县此前曾经多次上报区域内农村土地改革的框架方案,但是均因为“过于激进”未被批复。最终,获批的是改革工作领导小组认为“相对温和”的版本。重庆等区县上报获批的改革方案甚至低于当地内部改革的尺度。

该人士认为,“农村土改”尽管被民间寄予厚望,但是此次试点改革的范围和力度可能要低于预期。“江苏、浙江等省份的试点区域,大部分选在当地没有土地需求的区域内。所以,未来改革成果的可参考性会大打折扣。”

十八届三中全会提出,在符合规划和用途管制前提下,允许农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股,实行与国有土地同等入市、同权同价;缩小征地范围,规范征地程序,完善对被征地农民合理、规范、多元保障机制;保障农户宅基地用益物权,改革完善农村宅基地制度。据了解,这些要求明确了农村土地制度改革的方向和任务。

探索完善用地产权制度,赋予农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股权能,明确农村集体经营性建设用地入市范围和途径,建立健全市场交易规则和服务监管制度等;在农村土地征收改革方面,提出了要探索缩小土地征收范围,完善对被征地农民合理、规范、多元保障机制等;在农村宅基地制度改革方面,要求完善宅基地权益保障和取得方式,对超标占用宅基地和一户多宅等情况,探索实行有偿使用;以及进城落户农民在本集体经济组织内部自愿有偿退出或转让宅基地等。

记者了解到,农村土地制度改革试点方案获批后,按照改革方案设计,征地制度、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革等农村土地制度改革将持续重点推进。在试点过程中,针对出现的问题,不断完善改革总体设计,最终总结出可复制、能推广、利修法的改革经验。

中国土地勘测规划院土地专家邹晓云告诉记者,改革方案顺利推进之后,未来农村集体用地进行市场化流转的空间将会很大,这也有利于打破当前城乡二元体制的土地结构。

以农村集体经营性建设用地入市为例,邹晓云认为,“试点改革过程中,应该逐步取消农村集体用地在征用为国有建设用地环节中的一些限制措施;同时改变和完善征地制度;再进一步实现农村集体用地与国有建设用地在权能方面的真正平等”。