

上海郊区土地拍卖疯狂：多因素致房企分化

■ 唐韶葵

不少人认为,今年一线城市的土地供给都会严重不足,大家都在等着,所以土拍时一旦有几家心态不好就会拍出天价。

在电游世界里,饥饿游戏不是互相残杀就是胜者为王。现实却没那么简单,以5月11日,上海一天四场疯狂的土地拍卖结果来看,一线城市房地产市场正在释放多个信号。

原本分布于上海郊环区域的三幅住宅用地,最终由象屿地产、格力地产、融创竞得。由于30多家房企参与竞标,三幅地拍出了天价,溢价率全部超过100%。其中奉贤区南桥新城的地块楼板价2.2万元/平方米,接近在售的商品房价,松江区泗泾两幅宅地楼板价分别为3.7万元/平方米、3.8万元/平方米,均超过附近在售商品房价格。

记者采访了多名参与5月11日土拍的房企相关人士,不少人认为,今年一线城市的土地供给都会严重不足,大家都在等着,所以土拍的时候一旦有几家心态不好就会拍出天价。

旭辉控股执行董事兼总裁林峰指出,二线城市地价暴涨与一线城市土地供应不足关系不大,而是因为二线城市房价暴涨带来地价的暴涨,地价涨幅又带来房价的新一轮涨幅。但这从一个侧面反映出房企土地储备的需求。

企业拿地需求不同

什么样的房企在疯狂买地?从5月11日成交的三幅宅地可见,买家象屿地产、格力地产与融创,肯定是在上海没有那么多地,需要补货的。

就在今年年初,融创中国董事长孙宏斌曾



指出,现在买地进入一线城市风险很大。但仅仅4个月后,融创一举拿下的上海松江泗泾宅地,楼板价38291元/平米,溢价率112%,刷新区域单价地王纪录。孙宏斌曾表示今年一线城市不拿地了,但是今年在上海收购的浦东浦江镇地块,成本高达6.7万元/平方米,加上税成本要达到7万元/平方米的供应量的土地补充需求。一方面,融创在上海市场的营销做得不错,比

如截至今年4月底,融创上海区域公司宣布,其上海区域销售已经突破百亿,累计交付面积逾320万平方米。

格力地产、其全资子公司格力房产和上海弘翌投资合伙企业组成的联合体,曾经在2014年12月以30.64亿元的总价竞投获得上海浦东、前滩两个居住地块,此后在上海土地市场一直没有任何进帐,因此不排除该公司为了补仓而不惜以高溢价率抢地。

据了解,格力地产在2014年底首次进入上海拿地,但是此后在拿地上并没有太多举措,并且今年尚未有土地入账。上海中原地产市场分析师卢文曦透露,从深耕一个城市的角度,不少房企有必要进行“补仓”。从该房企销售的一些项目来看,多集中在三、四线。如果未

来在一线城市有项目入市,将是不错的收入增长点。

上海中原市场研究中心资深研究经理龚敏指出,3·25新政后市场交易迅速降温,但土地市场热度不减,显示房企对未来市场豪赌的心态。

多因素致房企分化

业内人士分析指出,决定一个公司拿地的因素有很多,比如房企开发能力,房企对项目判断的投资回报率等;此外房企本身的土地储备不同也是考虑因素之一。比如2015年,绿地上海可建面积量最多,而该公司此前已经在较低价格区间进行了较多土地储备,张玉良在日前某论坛对于后市看法也较谨慎。

正荣地产控股谌铭恒指出,从公司的战略布局来看,不会再拿地王,并且拿地时候有严格的投资测算,比如地价占周边在售商品房售价价超过约100%,则增长率超过投资标准,就不会出手。

与正荣的投资测算类似,大多数房企认为5月11日上海郊环的土地成交价格有点偏高。他们认为,短期来看如果这两幅地拿马上开发,压力会比较大,盈利能力风险较大。同时也不排除有房企看好市场升值潜力,以及补仓需要。“现在地价不是很正常,不用急,踩点不准对后期投资还是有负面影响。”谌铭恒指出。

旭辉控股执行董事兼行政总裁林峰指出,5月11日成交的楼板价,比周边在售价格还要贵,板块房价将会有上涨压力。他认为,这是因为每个企业对后市判断不一样,加上楼市温度到土地市场有一个传递周期。房企要避免在高位拿地。

另一方面,值得关注的是,大房企土地储备渐趋保守,例如2014年万科在千亿房企当中新增土地储备最少,全年新增土地储备建筑面积仅591万平方米;2015年增长较多,新增建筑面积2201万平方米,落后于碧桂园,但拿地总价落后于华润置地与保利地产。

权威人士暗示宏观趋势

上述业内人士指出,各地的房价近期已经显示疲态,交易量下滑比较厉害。以上海为例,上海4月份一手房成交97.2万平方米,均价32636元/平方米,环比分别下跌56%、1.9%。

近期人民日报刊发权威人士谈话,备受房地产业内人士关注。权威人士指出,宏观经济层面,扩张型货币政策会进一步保守,不会再释放更多的量出来。另外涨幅过快的城市有下调压力,需要微调。

有业内人士指出,近期一些城市交易量下调,价格基本上回稳。实际上有很多获利回吐的盘,因此后续价格如果面临调整,由于二线城市比一线城市供给量更大,因此预计一线城市地价不容易降下来,二手房的房价没有涨那么多,交易量也在下调,这是需要关注的。

另外,交易量是房价上涨的核心因素,特别是二线城市,支撑不了那么大的涨幅。以房企角度来说,一个项目表面上看是赚了12亿,但有可能是别的项目亏了。因此,业内人士更不看好苏州的房价,能够持续涨这么久、幅度这么大。

某房企华东区域投资总监指出,目前无论是房企还是买房者的投资泡沫已经很明显。比如今年3月,安徽又一集团以70多亿元拿下合肥地王,但实际上合肥的房价下调压力已经存在。

网络安全聚焦：八成智能摄像头存安全缺陷

■ 侯云龙

与家人在自家餐厅里吃着火锅唱着歌,自家智能摄像头却当了“叛徒”,一不小心,家里的吃喝拉撒都在网上被直播。

这样的场景并非杞人忧天。日前,360攻防实验室发布的首份《国内智能家庭摄像头安全状况评估报告》称,近八成产品存在用户信息泄露,数据传输未加密等问题,黑客可以远程获取用户实时监控画面。

八成摄像头存安全漏洞

近日,360攻防实验室发布了首份《国内智能家庭摄像头安全状况评估报告》。《报告》称,目前在国内上市销售的智能摄像头品牌就多达107个,市场上销售的无品牌的山寨产品更是不计其数。

360攻防实验室安全工程师在对国内市场销售的近百个品牌的家庭智能摄像头进行的安全评估测试发现,近八成产品存在用户信息泄露,数据传输未加密、APP未安全加固、代码逻辑存在缺陷等安全缺陷。

360攻防实验室安全工程师刘健皓介绍,这些安全缺陷的存在让接入网络的智能摄像头可以轻易被不法分子控制,随时获取摄像头的图像和语音信息,对安装摄像头的家庭或公司进行监控甚至网上直播。

记者选择了一款在几个大型网上商城销量不错的智能摄像头,在刘健皓的帮助下进行了安全监测测试。

记者先在手机上随便注册了一个账号,然后用电脑进行了几个简单的操作,手机竟然绑定了摄像头,页面出现了一些办公室、厂库、家庭房等场景。

记者可以看到一些家庭的客厅、卧室的物品,甚至还可以看到两名穿着睡衣的女子在来回走动。另外一个家庭中,摄像头安装在卧室,卧室的床铺被褥摆设一目了然,令人震惊。

刘健皓解释说,手机可以远程看到摄像头内容,不过必须注册,甚至要求“一对一”。但这款摄像头与手机进行连接,并没有对手机身份进行验证,这是一个非常严重的漏洞,黑客可以通过漏洞,用一个虚拟的绑定就可以查看数百个摄像头实时画面。

而据刘健皓介绍,这漏洞出现在云端服务器,属于高危漏洞,目前发现有此漏洞的摄像头至少达到数十款,其中包括了一些很著

名的品牌。

智能生活蕴藏新安全威胁

近年来,媒体报道行驶中的汽车可以被黑客接管失去控制、洗衣机也可能失控而高速旋转等智能摄像头让我们的生活在互联网上被直播。

刘健皓建议在购买的时候对所选品牌的智能摄像头要进行一些调查,看看网上能不能搜索到相关品牌设备的漏洞一类的问题,经常登录摄像头进行查看,如发现角度不对等情况,就需要自己的账号安全了。同时注意网络安全咨询,关注智能摄像头安全方面的消息。

刘健皓介绍 HackPWN2016 安全极客狂欢节从即日起面向全球所有白帽黑客开放,邀请有志于“破解”的白帽黑客共同挖掘市场上流行的智能设备和智能系统的安全漏洞,成功破解的白帽黑客将在8月16日中国互联网安全大会(ISC2016)期间举行的 HackP-WN 安全极客狂欢节展示。

360 启动 HackPWN2016

鉴于智能技术已经融入普通家庭,面对不断出现的漏洞,一些企业开始寻求应对的办法。在5月11日开始的2016亚洲消费电子展(CES Asia)上,360互联网安全中心正式启动了 HackPWN2016。仪式上,360互联网安全中心还宣布发起旨在唤起全社会的智能生活安全意识,共建安全智能生活的大型公益活动“511 智能生活安全日”。

360创始人、总裁齐向东表示,面对突然到来的智能时代,整个世界都准备不足,产业界准备不足、用户准备也不足。“这就需要全方位的协作,厂家和用户之间的协作,厂家之间的协作、行业之间的协作,还要有广大安全极客的全面参与,他们是全世界智能硬件安全测试员,可以帮助智能硬件产品发现产品缺陷和漏洞,从而进行完善。”

360互联网安全中心很早就关注到了智能硬件的兴起和万物互联的大方向,早在2014年初就率先成立了专门从事智能设备和物联网安全的研究团队 360UnicomTeam,并于当年7月全球首次发现了特斯拉汽车的应用软件漏洞,过去两年,360安全研究人员协助汽车、家电等智能设备厂商发现并修复智能设备漏洞数十个。

■ 刘斯会

过去的一个月,跨境电商行业因为4月8日新出台的跨境电商零售进口政策(以下简称“新政”)引起轩然大波。在新政还未正式出台前,诸多跨境电商相关负责人在接受记者采访时表示,有助于淘汰小的跨境电商,长期来看对行业是利好。

不过,随着新政白名单及新政的正式执行,各个跨境电商综合试验区(以下简称“综试区”)一个星期后,进口单量出现锐减,以做得最好的郑州综试区为例,进口单量比新政之前直接下降了70%。

为此,有内部人士告诉记者,近期包括国务院办公厅、商务部在内的多个部门陆续在7个综试区进行调研。并有媒体报道称,新政拟延长过渡期,暂缓一年执行。

从记者与多位跨境电商内部人士沟通来看,上述政策已经基本明朗,近期应该会公布相关消息。

值得注意的是,伴随着新政执行后的诸多争议,一些跨境电商态度开始有所转变。

网易考拉海购方面在接受记者采访时表示,过渡期结束后,白名单将会极大限制跨境电商SKU数的增长,或将影响行业快速发展。

新政暂缓执行或近期推出

4月8日,财政部、海关总署、国家税务总局联合发布《关于跨境电子商务零售进口税收政策的通知》,自此跨境电商零售进口商品不再按“物品”征收行邮税,而是按“货物”征收关税、增值税、消费税等,行邮税税率也同步调整。

在新政正式实施前的4月7日晚间,财政部在官方网站上挂出了《跨境电子商务零售进口商品清单》(正面清单)。这一批正面清单包括了1142个8位税号商品,涵盖了部分食品饮料、服装鞋帽、家用电器以及部分化妆品、纸尿裤、儿童玩具、保温杯等商品。但多款热销的产品,包括液态奶、生鲜、保健品等都未被包含在内。

财政部正面清单推出让跨境电商们措手不及,网易考拉海购相关负责人告诉记者,国际上通行的办法是对个人消费商品实行黑名单管理制度,黑名单管理制度也已经在国内的个人直邮等领域有着较长时间的执行时间,在执行经验上没有任何问题。“虽然目前的过渡期白名单对跨境电商影响不大,但过渡期结束后,白名单可能会对以保税进口和



直邮模式的跨境电商有较大影响。”

在实际操作中,因为部分跨境电商无法提供通关单所需的资质、单据证明,导致一些商品无法进口,或将面临无货可卖的尴尬状况。据统计,新政实施一周,郑州、深圳、宁波等跨境电商综合试验区进口单量分别比新政前下降70%、61%、62%。

在上述背景下,4月15日,财政部、发展改革委、商务部等13个部门共同发布了第二批正面清单,此次新增了151个税号产品随后海关总署还公告称,4月8日前运抵海关特殊监管区域或者保税物流中心(B型)的跨境电商电子商务进口商品,不受上述正面清单限制。

在上述政策刺激下,7家综试区进口单量才有所缓解。不过,据业内人士告诉记者,近期多个部门陆续在综试区进行调研新政的效果及影响。有媒体报道称,新政拟延长一年过渡期,除保留税率调整外,其他按照试点原有方式执行。从记者独家了解的情况来看,上述政策将会于近期公布。

对此,波罗蜜全球联合创始人许胜在接受记者时表示,新政的确对整个行业产生了很大影响,所以在重新调研的基础上,监管层又重新恢复原有的监管模式,并根据行业特点重新制定监管方法。

跨境电商通关单“痛点”

在跨境电商新政正式执行之前,记者曾采访过多位从业人士,得到的答复普遍是支持新政出台,但随着后续发展,剧情出现了反转。

一家主做跨境业务的电商平台相关负责人表示,新政实施后目前已经导致95%的保

税备货商品无法进口,为了避免库存积压,电商平台普遍会把库存控制在一个月内,这也意味着,跨境电商将在5月中旬出现大规模断货。

根据新政要求4月8日以后发运的商品,必须按照一般贸易要求提供通关单,化妆品、保健品等商品还须在食药总局注册备案。

作为关键的“通关单”,是指国家质量监督检验检疫总局授权的出入境检验检疫机构依法对列入《检验检疫法检目录》,涉及法检的货物,需要向国检部门报检,填报《入境货物报检单》。完成报检后,国检部门出具通关单,再向海关进行报关。

2015年版本《检验检疫法检目录》中,进境需要法检的类目有4562个,而跨境进口电商两批清单1293个类目中,99%以上需要法检,出具通关单。

有跨境电商从业人员告诉记者,申请通关单让跨境电商难度大大增加,相关手续耗时周期长,以某一韩剧带火一款商品为例,若按照通关单流程审批至少花费一年多时间,商品虽然获批了,但早已经过了热卖的时间点,“跨境电商讲究高时效性,长时间审批无疑对行业发展影响巨大。”

网易考拉海购表示,征税是早就被预见的情况,税改是跨境电商走向规范化的一个标志,它解决了跨境电商的户口问题。但其同时表示,过渡期结束后,白名单可能会对以保税进口和直邮模式的跨境电商有较大影响。

有业内人士表示,新政直接影响了保税备货模式,目前跨境电商公司中,保税备货模式仍是主要形式,这对行业影响将是全面性的。

便民服务

●成都市蒲清水工器器材经营部(税号:510702197009101215) 国税税务登记证正本,发票领购簿遗失,特此声明作废
●四川金建建筑工程有限公司外出经营涉税收管理证明:武外证(2015)28836号不慎遗失,声明作废。
●成都举马企业管理有限公司组织机构代码代证副本(税号:510108098892560)遗失作废。

●淡红群不慎遗失华润橡树湾A区7栋601室购房收据,收据号:xsww0027128 国土分割费26.5元 xsww0027129 公共维修基金1499.76元,产权登记费80元,契税5273.74元,印花税5元特此声明
●四川明恒浩瀚建筑劳务有限公司组织机构代码代证副本(代码:09742629-3);地税税务登记证副本(川地税蓉联字510105097426293号)均遗失作废。

独家代理机构:成都天下盛城文化传媒有限公司 QQ:2581962219 收费标准:40元/行/天(13字1行)

四川省工商局公告 2015年01月06日颁发的注册号为510000000245488(15-10)的四川省志云水利水电工程有限公司营业执照副本(一本)不慎遗失,声明作废。特此公告。
2016年5月16日
●四川横断山杜鹃花保护研究中心(税号:510107073986982) 发票领购簿不慎遗失,声明作废。

●四川启畅恒运国际贸易有限公司的支付密码器(号码:1904638299)遗失,声明作废。
●四川天基投资有限公司法人王在平私章(编号:510100813644)雷青丽私章(编号:5101008138730)遗失作废
●成都钱道商贸有限公司营业执照正本(统一社会信用代码91510108080629131E)不慎遗失,声明作废。

●四川启畅恒运国际贸易有限公司的支付密码器(号码:1904638299)遗失,声明作废。
●成都泽森博企业管理有限公司(注册号:510109000515246)经股东会决议决定注销,请债权债务入自本公告见报之日起45日内向我公司申报债权债务。
●成都电务段工程队安全生产许可证副本壹本,编号:(川)JZ安许证字[2005]002777 遗失作废
●张廷遗失身份证,证号511132199209163213,声明作废。

●崔仁奎,周丹之女崔玉林2010年2月13日出生在四川省简阳市三岔镇第三人民医院的出生医学证明(q510757499)遗失作废
●四川师范大学电影电视学院学生陈令学生证2013350436 遗失
●成都川盒子商贸有限公司营业执照正本(统一社会信用代码91510108069757829W)不慎遗失,声明作废。