

热点城市“地王潮”蔓延 对未来房价影响几何？

■ 种卿

今年以来，一、二线城市土地市场接连出现高溢价、高总价、高单价的“三高”地块逾百宗。进入6月，这股“地王”潮继续蔓延，首周仅3天时间就在北京、深圳等地涌现出12宗“地王”，楼面价普遍高于周边区域房价。房企疯狂拿地的底气何在？热门地块是否注定要走上高端路线？对未来房价影响几何？

房企抢拍“地王”底气何在？

二季度以来，一、二线城市土地市场呈现出“地王”遍地开花景象。有分析认为，“地王”频出有着内在必然性，预计多个支撑因素短期不会消失，至少二季度仍会持续。

中原地产研究部最新统计数据 displays，截止5月31日，今年全国土地市场上总价超过15亿的有105宗地块，国有房企拿地比例明显处于历史高位。北上广深一线城市和南京、合肥等房价涨幅较快的二线城市的热门地块均被拍出了高价。

5月11日，格力地产以楼板价37675元/平方米拿下上海泗泾地王。5月13日，南京连拍7宗地块，一日收金近249亿元；此后又有保利地产、泰禾、时代、正荣等企业于上海、广州、苏州、武汉等多个城市拍出“地王”。两周后，信达地产以123亿元、溢价率95.94%抢下杭州滨江区杭政储出(2016)9号地块；5月30日，合肥再掀土拍“高潮”，12宗地收金96亿，其中建发两度以溢价率超340%竞得相关地块。

进入6月，土地市场的“高烧”并未戛然而止。中原地产研究报告的数据显示，仅6月前3天，一、二线城市就出现了12宗“地王”，总成交金额达到327.5亿元。

值得注意的是，就在6月3日北京市国土资源局官网还正式挂牌了通州文化旅游区内一宗多功能用地，地块起始价高达87亿元，挂牌竞价时间为6月23日，被媒体称为“地王”。

房企近乎“疯狂”的抢地事件背后有着怎样的商业逻辑？对此，CRIC克而瑞研究认



为，造成这种现象的原因主要是房企手中“有钱”了。

CRIC克而瑞称，一方面是房企融资环境逐渐宽松，加上此前多次降息使得融资成本越来越低，企业借此机会大举融资，持有现金普遍出现增长；另一方面，伴随楼市回暖、“去库存”显效，多数房企销售数据大幅增加，促使房企持有的现金量增幅更为明显。

房企如何承受成本之重？

“地王”频现从另一个侧面也反映出，房企投资资金更加充裕，未来竞争将越来越激烈。

中原地产研究部统计数据 displays，6月前三天，20大标杆房企拿地金额合计高达244.65亿，在5月单月拿地突破531亿的基础上，本月继续维持高位。包括首开、金茂、雅居乐、龙湖等房企均积极拿地，今年年内20大标杆房企拿地金额已突破2372亿元。

房企“孤注一掷”的高投资能否换回高收益，还要取决于市场走向。

“目前拿地的房企基本是国企性质，这与此类企业近期财务层面可利用资金较多有关系”，易居研究院智库中心研究总监严跃进在接受记者采访时表示，相比别领域的投资，房地产市场的投资依然被看好。

严跃进称，对于高价拿地的企业，近期关注焦点在于如何对项目进行解套，即如何防范后续市场降温带来的产品定价困难的问题；同时此类房企在后续市场上也会遇到一些营销困难，项目会采取多期销售的模式，即分三期开盘：第一期价格略低，实现土地成本回收的效果；第二期价格略高，实现部分盈利；第三期快速涨价，追赶高盈利。

中原地产首席分析师张大伟看来，房企拼抢“地王”开始从国企蔓延到民企，预计2016年的土地竞争会越来越激烈，企业运营难度也随之加大。“按照目前地价超过房价的趋势，未来两年房价上涨100%以上，这些地王才能入市”。

地王未来会否推涨房价？

事实上，热点城市“地王”频现的情况已

经成为当下热门话题，“高价成交”意味着日后的“高价入市”。对于“去库存”压力减弱、房价快速上涨的部分二线城市来说，或将引发一系列连锁反应。

中原地产研究部报告指出，二线城市已经成为此轮“地王潮”的绝对主力。在今年5月31日前出现的105宗总价“地王”里，二线城市占比达74%，其中南京就拥有16宗总价“地王”。

“楼面价超过房价已成为常态，虽然‘地王’不完全代表未来市场售价，但如此多的集中出现，未来房价很难不受影响”，张大伟直言，特别是现下房价快速攀升的南京、合肥、厦门、苏州，已成为“地王”最密集的二线城市。“如果没有约束性政策，房价未来很可能呈现爆发式上涨”。

基于“地王”大量涌现对楼市的影响，CRIC克而瑞研究表达了同样的担忧，“这可能直接导致部分城市出台‘限购’政策”。

事实上，为抑制“地王”蔓延，已有地方政府出台了“土地限价”举措。5月27日，南京市委宣传部通过其官方微博发布消息称，南京市政府出台土地新政，实行土地出让最高限价办法，对报价超过限价的终止土地出让。南京也成苏州之后全国第二个实行“土地限价”的城市。

热门地块楼盘全面高端化？

从上述土地市场成交的地块来看，“地王”不再集中出现在城市中心区域，像北京、上海近期拍出的“地王”均是此前主要解决刚需的区域。

记者发现，北京地区6月2日拍出的三个地块分别位于中关村环保科技园、顺义区后沙峪镇、延庆新城，从地理位置上看均处于六环以外，而根据拍价，房企要想回本盈利，未来预期售价都要在6万元以上，就现在该区域的新房均价来看，已属于高端豪华住宅价位。

“未来豪宅化难以避免。”张大伟直言，新上市的商品房定价未来会出现高端化趋势，而很多过去认为是非豪宅的区域将会供应大量豪宅项目，对市场定价有明显影响。

参与PPP项目存四大问题

通过这次督查，很多民营企业反映参与PPP项目难度比较大，渠道有限。

刘昆表示，虽然PPP确实取得了很好的效果，大家认同度比较高，但是在督查中还是发现了一些问题，主要有四个方面：一是当前PPP项目储备比较丰富，但是项目落实困难；二是大家反映PPP方面的立法缺位，许多部门都出台了政策措施，但是统筹不够，各地在执行中觉得部门之间的政策比较难以适应；三是有的企业家反映，现在各地优质的PPP项目资源基本上都被国企垄断了，民企要投入PPP项目难度比较大，特别是参与好项目比较困难；四是有个别地方反映政府部门合同意识较差，担心参与一些项目之后政府又会改变有关条件。

下一步，中央财政将继续积极推进PPP法制建设，加强政策协调和统筹。落实好PPP财政支持政策，使PPP基金、财政奖补等政策落到实处。

“机器换人”渐成潮流

此外，国有企业还承担着部分“办社会”的职能，也加重了企业成本。

“机器换人”渐成潮流

企业普遍认为工资已不可能降，关键要提高劳动生产率。

用工成本怎么降？面对这个问题，受访的多家企业直言，“工资是不可能降了，这两年企业有困难，工资别涨太快就不错了。”毕竟，经济发展最终还是要让人过上好日子。

提高劳动生产率，成为多数企业降低用工成本的选择。浙江、河南的多家制造业企业在推行“机器换人”。只要能用工器代替人工的，现在都倾向于用机器。在手机主板测试环节，更新设备后，原先需要十几个人的工作，现在交给一个人操作4台机器就可以了。

提高劳动生产率的另一个方面是加强培训、提升技能。但是，企业纷纷表示为难。王振举例说，金杭包装2014年时曾专门招了14名大专学历员工作为重点培养对象，并以12万元的年薪为他们聘请了指导老师。没想到，年底就有6人提出辞职，到今年3月，14人中只有两个人还在公司。“培养一个走一个，企业哪还有动力培养员工？”企业建议国家增加

二维码支付推广 开启“烧钱模式”

■ 毛宇舟

对于很多消费者而言，二维码支付已经司空见惯，显而易见的好处有两点：一是省去了掏钱找钱的麻烦，二是经常有较高的折扣。而对于观望者而言，资金的安全性要大于便捷性与价格，对于他们而言，虚拟信用卡仍是当下的最佳选择。

记者在蹲守某支付机构5月25日线下支付日活动的体验中，发现购物的人群中用该支付途径的消费者并不多，虽然这是该支付机构今年上半年最重要的活动之一，但是优惠名额一直到晚上都没有用完，更没有出现想象中的抢购场面，而该支付机构的线下支付推广已经做了一年有余，这足以看出线下支付的推广难度。

烧钱大战

与信用卡推广初期一样，移动支付的平台也正在经历消费者喜闻乐见的烧钱大战，在这场没有战火的斗争中，有细水长流型的支付宝、翼支付，也有京东金融的简单粗暴型，他们希望用手中的优惠争取客户的消费习惯，但是谁也无法预判一旦不再砸钱，市场又将会变成怎样。

根据易观国际2016年2月份的数据，排名在前10位的移动支付分别为支付宝、翼支付、财付通、京东钱包、壹钱包、易付钱包、拉卡拉、和包、即付宝和拉卡拉收款宝。

由于如今临近京东“618”狂欢日，京东钱包的烧钱力度可谓前所未有。客户只要开通了京东钱包，就能在线上领取到面值不等的各类优惠券，大部分的折扣力度都可以达到99元减10元，也就是九折。而首次通过京东钱包进行线下二维码支付，还可以享受直降20元的优惠，这对于习惯了网购的人群而言，折扣力度已经不算低。

虽然京东钱包近期动作频频，但是对于烧钱市场而言，京东钱包只是新兵。翼支付能够做到移动支付的第二把交椅，与其常年的市场推广分不开。从2015年11月份起，翼支付将每月的5日、15日、25日定为翼支付日，在这三天，翼支付高级实名认证用户使用翼支付在线下合作商户消费即可享受五折优惠。活动的覆盖面相当广泛，全国数万家合作商户包括线下超市、餐厅、商场等都加入了翼支付日活动，涉及人们日常生活、穿、用、行、游等方方面面。

不过，虽然翼支付持续的市场活动已经赢得了不少客户，但是其与支付宝的差距仍显而易见。

虚拟信用卡当道

尽管去年虚拟信用卡业务被监管层叫停，但“虚拟信用卡”这个名词却已经被大众所熟悉。虚拟银行卡其实就是基于银行卡上的银联、VISA、万事达卡BIN码派生出来的虚拟账号，分为虚拟信用卡和虚拟借记卡两类。

对于一些客户而言，银行卡号的暴露涉及到隐私，尤其是类似优步这样的打车软件，实行的是直接扣费，因此也存在着一定的盗刷隐患。

一名持卡人告诉记者，虽然申请的是“虚拟信用卡”，但其同样具有实体信用卡的透支功能，还能参加各种刷卡活动。由于虚拟卡也能参加卡组织、发卡行的各种消费优惠活动，相当于增加了活动机会。此外，在刷卡过程中，可以在实体卡可使用信用额度范围内自由设置消费额度和使用期限，也可随时暂停或开启卡片的使用，可最大限度地避免盗刷风险。

根据记者了解，目前，中行、浦发、工行、建行都有虚拟信用卡业务。其中，中行的虚拟信用卡功能最为强大。每名客户每张实体卡可最多申请20张有效虚拟卡，有效期可设最短一天，最长与实体信用卡相同。单笔最大支付限额1000元，电话客服申请可再加大。而工行的虚拟信用卡则限制较多，不过工行虚拟卡的网络安全性更高。

国务院督察组揭民间投资失速原因

■ 李苑

一直以来，民间投资都是稳增长、调结构、促就业的支撑力量。但是从去年四季度开始，民间投资的增速出现了持续放缓的局面，民营企业投资意愿不强。为此，5月20日，国务院派出9个督查组，赴18省份督查，找出了民间投资增速下降的原因。

6月7日，国新办举行发布会，国家发展改革委副主任张勇、财政部副部长刘昆、工业和信息化部副部长冯飞等三位督查组组长介绍了促进民间投资健康发展专项督查的情况。

金融机构“天晴送伞，下雨收伞”

在促进民间投资健康发展情况专项督查中，三位部委督查组组长反馈，融资难融资贵成为企业普遍反映最集中最突出的问题。

工业和信息化部副部长冯飞表示，与发达地区和全国平均水平比，吉林和黑龙江民营经济仍存在总量偏小、市场主体发育不充分、结构不合理等问题。在促进民间投资中存在一些实际问题，包括发展环境不

优，部分行业和领域的确仍存在着玻璃门、弹簧门、旋转门，政府服务不到位，融资难、融资贵，企业成本高、负担重，人才短缺等问题。

谈到企业融资难、融资贵，财政部副部长刘昆把金融机构形象地比喻为“天晴送伞，下雨收伞”。

如何解决企业融资难融资贵的问题，国家发展改革委副主任张勇说，金融机构在防范自身的风险的同时，要更多地支持实体经济发展。银行和企业应该是同呼吸共命运的关系，在遇到一定困难的情况下，只要这个企业有订单有市场，应该要给予积极的支持，这就需要适当调整金融的一些政策。

他还认为，要进一步增加企业贷款抵押的能力，有一些现在还不能够作为抵押物，应该进一步拓展抵押的品种。同时，应该更多地给企业提供一些直接融资的渠道，包括上市和发行企业债券，国家发改委正在不断加大企业债券的支持力度，使企业融资能够多元化、多渠道。

企业负担重将制约民间投资

据了解，当前民间投资增速在持续下滑，其中一个很重要的原因就是国内要素成本高，投资的比较优势在下降。

张勇表示，福建一些石材、陶瓷等传统产业在这方面的感受更深。现在企业随着要素成本的增加，投资的比较优势尤其在传统产业的投资比较优势确实在下降。希望从政府的方面去努力解决帮助企业解决能解决的问题，有一些问题是属于市场自身的问题，确实难以解决。比如用工成本，过去几百块钱就能雇一个工，随着现在雇工成本逐渐提高，福建大体上都在将近3500—4000元/月，对传统产业压力比较大，同时企业承担五险一金等等，政府在搞好平衡、调度、安排的基础上，应该能够为企业创造条件，降低一些企业承担的社会负担，这是政府需要做的。

关于企业负担尤其是税费负担重的问题，刘昆就表示，国家降低企业税费负担的政策都是真金白银，实实在在。有一些企业仍然反映税费负担比较重，“获得感不强”和“真金白银”实际上是有矛盾的，因为现在企业面临的经营环境确实比往年差一些，所以在今年情况没有以前那么好，利润没有以前那么高的情况下，税费即使减少了也还是觉

企业用工成本调查：支付1.6万 员工才到手7300元

少6000元，大多数还要包吃包住。“我们的工人，休息日也由公司管饭，棉被也由公司给员工买好。”杭州金杭包装印业有限公司副总经理王振说。

中部地区的劳动力价格也不低。洛阳花城办公家具有限公司是一家村镇企业，董事长张会群介绍，企业员工平均工资每月要4000元左右。技术工人的工资近两年上涨更快。郑州煤矿机械集团股份有限公司负责人说，公司焊工月收入普遍在6000元以上，优秀的焊工要上万元。

用工成本压力不小，但企业都表示不敢不涨工资。“焊接工种技术要求高、工作强度大，年轻人大多不愿意干，再不涨工资，更是招不着人”“就是年年涨工资，核心员工离职的情况还是很多”——企业普遍反映。此外，为了满足用工需求，民营企业往往要开出更高的工资。

附着在工资上的成本有多高？

一名月薪1万元的员工，扣除个人缴纳的社保及个税等，拿到手的部分是7300元，企业总计为其支付约1.6万元。支付给员工的工资只是企业用工成本的一部分，还有一大

块是附着在工资上的用工成本。

鸿富锦精密电子（郑州）有限公司负责人认为，社保缴费费率偏高，加重企业的用工成本。“按照我们当地2015年的社保缴费规定，养老保险20%、医疗保险8%，还有工伤、生育、失业保险，再加上住房公积金，企业五险一金缴费费率达到37%。员工个人还需要缴纳社保和公积金。公司和个人加在一起，五险一金的缴费费率达到了55%。”

企业还抱怨社保缴费基数“被上涨”。目前，我国社保缴费基数下限按照当地社会平均工资60%比例执行，而很多企业特别是劳动密集型小微企业，员工工资水平低于缴费基数、增速低于社会平均工资增速，使得每年个人缴费在增长，员工现实所得反倒有所减少。

郑州的企业算了算账，2015年，郑州最低工资标准为1600元，而社保缴费基数下限为2464元。一位拿最低工资水平的员工，如果按8%的比例缴纳公积金，按规定个人要缴纳大约380元的五险一金费用，企业还要为其再缴纳约900元，总计达1180元，相当于其工资的70%多。

社保之外，企业还需根据用工规模缴纳残疾人保障金、工会费等。

■ 左娅 白天亮 王政

“涨工资，招不来人；工资涨上去，企业吃不消”“降成本，别的成本还有戏，用工成本，我看难！”近日记者在浙江省的杭州和嘉兴、河南省的郑州和洛阳采访时，企业普遍反映用工成本上涨迅速，特别是在近年企业效益不理想的情况下，对企业构成较大压力。

但是，不同于原材料成本、制度性交易成本等，大多数企业认为用工成本特别是其中的工资成本不太可能降低，只希望能够控制其增速不要过猛，同时降低附着在工资上的有关成本。

经营不景气，也得年年涨工资

“过去3年，人工成本在企业总成本的占比由5.8%涨到9.17%。”

“尽管企业在亏损，还是每年都涨工资。”浙江振石集团东方特钢有限公司负责人的话，引起了各家企业的共鸣。几乎所有接受记者采访的企业都表示，用工成本这几年涨得很快，在企业成本占比中不断上升。

在杭州和嘉兴，受访企业介绍说，目前普通工人月薪4000元左右，熟练技术工月薪至

制造业企业的培训补贴，既能够减轻企业的成本压力，也有助于提高劳动者的技能水平。

“机器换人是个体趋势。换下去的员工怎么办？我们企业愿意做培训，让过去从事简单劳动的员工转为技术工，希望得到有关方面的支持。”鸿富锦负责人表示。

采访中，企业都感到社保缴费费率偏高，但是又纷纷强调社保待遇不能下降，“社保关系到以后的生活，还是要保障其水平稳步提高的。”

今年5月1日起，国家在保证社保待遇不降低的同时下调社保费率，全国有河南等20个省份符合将养老缴费比例降至19%的条件。但调查中一些企业认为，降低1个百分点不解渴。目前广东和浙江企业职工养老单位缴费费率是14%，其他省份的企业对此表示羡慕。

一些企业还提出，控制用工成本可以考虑从城镇化的角度加以推进。目前，制造业企业一线工人的主体是农民工。企业需要稳定员工队伍，而不是年年春节过后重新招人。如果农民工在就业地始终没有归属感，住房、就医、孩子上学等问题都得不到妥善解决，就很难稳定下来，自身的生活成本增加了，也会间接增加企业的用工成本。