

江苏房地产品牌价值20强评估近日启动

栖霞建设是南京人的骄傲,新城房产是江苏人的自豪,江苏省内这两个响当地产品究竟价值几何?不光开发商想知道,购房者也很关心。

记者获悉,本报联合中国房地产报、新浪网以及北京名牌资产评估有限公司推出的“江苏房地产品牌价值20强”评估活动已于近日正式启动,江苏地区的企业(楼盘)品牌将首次得到价值量化。

地产品牌评估走进江苏

在其他行业的无形资产评估已经相当成熟的今天,房地产领域的品牌价值评估却仍是空白。为此,中国房地产报、新浪网联合北京名牌资产评估有限公司于去年先后在北京和广州成功启动了“北京品牌价值20强”“广州品牌价值排行榜”等权威评估活动,产生了广泛的影响。

“为了推动江苏地区房地产品牌的建设,我们引进了这一成熟与权威的价值量化模式,决定在省内地启动这项地产品牌价值评估。”本次活动组委会负责人告诉记者,“通过评估小组的全面考核与评估,将在江苏境内的众多房地产企业(楼盘)中评出品牌价值20强。这既是对开发企业的认可,也是给老百姓提供认识与评判开发商的资质和品牌的标杆。”

“作为消费者,房地产如果评出20强,他们就知道哪几家是好的,对于他们对市场和产品的了解有很大的参考价值。”该负责人表示,江苏地区的企业(楼盘)品牌将通过这个活动第一次得到价值量化。

参照十项体系综合评估

与其他消费品牌不同,房地产品牌有产品使用年限长、地域性强等行业特性。那么,针对房地产的品牌到底怎么样来量化呢?

据负责此次品牌价值评估的北京名牌资产评估有限公司总经理王静介绍,该机构自1995年以来每年颁发一次《中国最有价值品牌报告》,已经建立了一套权威的企业品牌价值坐标系。地产品牌的价值量化将参考十方面体系,包括品牌的市场占有能力、品牌的超值创利能力、品牌的知名度和信誉度、品牌标识超越地理和文化边界的能力等等。

“我们做房地产品牌价值排行榜的一切结论是建立在扎实的实际调研基础上。原则是,这些指标一定是已经实现的,喜欢或者不喜欢等一些意愿的东西在我们这里不做考察。比如一个项目的建筑面积,表明了企业所形成的规模及在市场上所占的份额。但是房子盖出来不等于全卖出去,只有卖出去的部分才反映了消费者对你的接受程度。”王静介绍说。

该活动自2007年1月份启动,历时三个多月,3月份揭晓最终评估结果。为了让广大市民也能积极参与到这个活动中来,组委会还在生活南京网(www.lifenan-jing.com.cn)“金楼市论坛”内开通了“谈谈您身边的品牌开发商”讨论版,读者可以结合自己的购房经历和居住体验,跟帖发表对自己所了解的省内一批品牌地产商的看法。

见习记者 刘果

虚惊一场?专家说——

“带电村”不带电 原是小电笔作怪



专家在测试墙体是否真的带电 以欣摄

日前,无锡市滨湖区胡埭镇孟村村民陈河根报料,因附近新建变电站和高压线路后,该村房屋、树木、家具样样带电,部分村民甚至举家搬迁。一位先期赶往采访的记者看到村民手持测电笔上闪亮的显示灯,顿时也产生了心慌、头晕的感觉(本报1月10日有报道)。

事态严重,恐慌蔓延,引起了有关部门的高度重视。为查明真相,揭开“带电村”的秘密,1月13日,一个由十几位专家、学者组成的调查组携带高精度专业仪器赶到孟村。

探访: 还真的处处“带电”

刚刚走到村口,报料者陈大爷就迎了上来,并主动掏出一支支测电笔分送给专家和媒体记者,邀请大家随同他一起用这些测电笔验证他的报料。

手持这种测电笔测试结果如同陈大爷所说,村中处处带电,就连直接暴露在空气中,测电笔有时也会亮起带电的显示灯,并且显示电压远大于人体正常所能承受的范围,但是在场任何人都没有感觉到不适。

专家们对这一现象均感觉不可思议,随即向一位随行的电工要来了专业测电笔进行比照测试,却出现了完全不同的结果,专业测电笔没有任何带电的显示。

判断: 小电笔里藏有玄机

陈大爷所给的测电笔引起了大家的注意,专家们初步判断,是村民们不当地使用该型号测电笔的功能导致恐慌的出现。

专家们从陈大爷提供的这种液晶数显测电笔的说明书上发现,该笔仅有两种用途,一是分辨家用电线火线与零线,二是家中发生断线时寻找断点。

经进一步分析,东南大学电力工程学院教授钱瑜寿认为,该笔制作原理存在缺陷,应用场效应管没有采取必要的抗干扰技术,极易受外部电场的干扰,这种场效应管直通的方式会数百倍地放大空气中中和人体自带的正常电场,因此无论何处,无论电场强弱,只要形成回路,该笔都会显示。经测试发现,陈大爷等村民用的同一批电笔均有问题。

验证: 果真是小电笔作怪

为验证这一判断,专家

们现场试验,在远离变电站和高压线数公里以外的太湖边,一手按住该笔的测量键,另一手接触到笔尖,用身体作为导体形成回路,该笔显示灯立即亮起。

在盛有清水的瓷碗中,将笔尖触及清水,显示灯不亮,但当持笔人将另一手触及清水时,水成为导体形成回路,显示灯瞬间亮起。

在陈大爷家,其指认带电的盆花,从地面移至木质桌面后,电笔插入盆中的泥土时无反应,而持笔人将另一手触及泥土时,显示灯就亮起。由于放大的原因,该笔在空气中接触到正常标准以内的微量电场也会有反应。

现场: 专家为市民解压

至此,“带电村”的秘密已基本破解,但是陈大爷及部分村民还有疑虑。他们指出,专家认定在微量的电磁场对人体没有影响,但为什么新建的变电站没有工作人员驻守。

为进一步打消村民们的疑虑,专家们当众在220千伏孟村变电站内主变压器旁、变电站控制室、村民意见最突出的终端塔和陈大爷家分别进行测量。结果显示,所测电压则全部为零,磁场强度也比标准低很多。特别是陈大爷家的数据,是远小于国家标准的。

江苏省电力试验研究院教授级高工李长益向村民们解释,电力设施均有可靠的接地装置,否则行人经过,维护人员攀爬、变电站运行人员工作时都将危及生命,因此不可能将电传导至农田、河流中。至于村民们反应孩子身上测出110伏电压,李长益指出,成人所能承受的最大电压为36伏,孩子的抗受能力更低,如果孩子身上的电压高达110伏,哪怕只有短暂的一瞬,也会危及孩子的生命。

通讯员 以欣 快报记者 尹海峡



之前测出空气也“带电” 资料图片



之前发现植物也“带电” 资料图片



原来是那批电笔有问题 以欣摄

快报上周二报道的“太平商场改制国有资产去向遭质疑”事件,引来方方面面的强烈反响。太平超市现控股方江苏明城集团看到报道后,其董事长马士军就部分敏感问题向快报作出了自己的说明。

明城集团董事长披露 太平商场国有资产去向

关注1:怎么想到去太平投资的?当初的投资协议上,是让明城持股还是控股?

马士军:是南京市商贸局找到我的,说是这个企业还行,又是老牌的国有企业,希望我能够出手帮一下。我们开始以为太平超市是有资产的,以为通过老楼的改造,可以增加老楼的收益,在这个前提下,我们才和陈大文(太平商场总经理)商谈的。

没想到进来一看,其实房产全是租赁南京房产经营公司的,经营状况比较勉强。

关注2:是否存在入股太平超市时,将760万注册资本立即抽走挪作他用的事情?

马士军:我们是这么做的,做的目的是为了帮助太平商场解除燃眉之急,拿去给太平商场“输血”,换来了那块2000平米的地。至于那一千万资金倒来倒去用来购买太平商场新大楼一楼,也是为了防止房产被银行查封,只要落在我手上,就可保证经营,我们还把太平超市改名为南京明城大厦。

关注3:明城入股几年来,从太平超市获得收益的情况如何?

马士军:我可以保证我从来没有从太平超市拿一分钱出来。为了不让投的钱打水漂,我就提出增资扩股,就是稀释国有股份,增加我的股权比例,最后控股。

关注4:明城是个企业,不是个慈善机构,既然投资不能带来任何收益,那为什么还会不断地往里里面注资呢?

马士军:我想搞药厂,主要是想自己生产自己卖药,开全国连锁,把药厂做大然后上市。我们将太平超市资产从零发展到目前净资产近亿,又以太平超市的名义用800万元入股黄桥生化制药厂,后续投资达4100万元。目前黄桥生化制药厂是明城名下太平超市的全资子公司,在渡过前期的亏损之后,目前已经开始赢利,药厂的评估价格为9000万。也就是说太平超市现在已经开始盈利了。

关注5:用太平超市的所谓平台挽救太平商场的方案,包括将国有商场的所有营收都放入太平超市的账上,在太平、商贸局的多次会议上都有人表示不同意见,认为违反有

关金融法规、违反国有资产操作规范,风险太大,为什么最后还是这样做了?

马士军:这是有关部门当时同意这么做的。

他们说不这么做不行,因为当时太平商场欠银行很多钱,经营收到的钱,只要一到太平商场的账上,就会被银行强行划走抵债。所以,为了避免这种情况的发生,由太平商场的领导和有关部门商量出这么一个办法。你说违规,我觉得是有问题的。

我个人是不想这么做的,因为银行会来找我们,后来南京银行同业工会就对我们和太平一起进行了制裁,我跟着后面倒霉。

关注6:是否用太平超市名下的土地等资产为抵押,向银行进行过融资?具体金额是多少?

马士军:是用太平超市名下的资产抵押,那确实是为新飞明城贷款,但只是一个短期的担保,既然太平超市已经是民营企业了,我们完全有权力这么做。其中一块1509平米的土地是我们在2004年8月30日以580万的价格买的,现在用它上面的房产参加了一笔6000多万的贷款担保。

关注7:在明城已经控股太平超市,并拥有太平商场一楼的部分产权的情况下,为什么没有参与继太平超市之后的太平商场的改制?

马士军:我们确实想参与的,但是几年来太平商场内部一直有力量在反对,关于我们和太平的问题,商贸局曾经根据群众反映,调查过八次,虽然每次都查出什么,但是太烦人了。我们怕自己提的方案在太平商场的职工大会上不能获得通过。我表态说过:如果最后没有其他人能买下太平商场的股份,我一定来接盘。

关注8:对于太平超市和太平商场今后的发展还有什么规划?

马士军:我们觉得,肯定要继续搞好商场,搞好医药连锁事业,也要和太平商场新的投资者坐下来认真谈判,如果他们能把我们历年来对太平超市的投资总额付清,那么我们可以不算他们利息,把太平超市全让出去。不计利息的投资总额为7000万元。

快报记者 石明舟 石成 卞飞

苏宁网上首届手机节启动 直降40%特卖迎新年

苏宁网上商城在经过一个多月的运营后,销售节节攀升,目前销售已突破两千万。据苏宁网上商城负责人漆红宁介绍,上周五起,为期3周的苏宁网上商城第一届手机节震撼登场,此次手机特卖月活动,将在全国11个城市同时推出千余款诺基亚、摩托罗拉、索爱、联想等品牌亿元价格超值优惠商品,同时还赠送10000积分,回馈上线以来用户对于苏宁网上商城的支持。

刚刚结束的苏宁十天五夜举国盛宴余温未散,元旦30家新店开张又让手机运营商赚了个盆满钵满。苏宁大力的“惠”馈特卖,让手机销售量与前年同期相比翻了

至少三倍以上。店面销售的火爆,也让苏宁网上商城全线飘红。漆红宁说,也可以将前段时间的市场促销活动看成农历新年的热身赛,毕竟农历新年才是国人辞旧迎新的好时节。因此,苏宁拿出1亿元打造这次大规模的网上手机节回馈数千万苏宁网上商城用户。

据悉,上周五,苏宁网上首届手机节刚刚启动,占到了当天手机总销售量的3%,也创下了网上商城一天销售之最。

本届网上手机节活动主题为:狂降40%,手机特卖旺新年,可见苏宁要将实惠让利到底的决心,活动在全国11个城市展开,近330款手机

强势促销,一款诺基亚音乐摄像手机市场最低价2071元,网上仅售1666元,另一款100万像素摄像手机双重大礼迎猪年,一重礼手机最高狂降40%酬宾,二重礼买手机就送10000元现金积分,等于100元现金,可以在任意时间随意换购自己喜爱的商品。

同时,苏宁网上商城常规的拍卖活动仍会火热进行,一元起拍千元电器商品,娱乐与低价相结合。团购将以目前最流行的购买方式,参与购买的人越多,价格越实惠。网上商城最有特色的特卖会场送真正的“馅饼”给消费者,活动期间,定时推出至少4款时下热销电器零利润限时销售。

杨森