天下时事 News

笔下风云 纸上精彩

比尔·盖茨如今已无法继续占据全球首富之位。根据最近的一项调查,来自墨西哥的电信业巨头卡洛斯·斯利姆今年第二季度个人财富已经达到678亿美元,超过了微软公司创始人比尔·盖茨,成为新任世界首富。

详见 A14 版

上海、杭州、南京等地近来“地王”频出,其结果是——

地价涨得那么疯,房价还不趁机涨

当人们还在为房价狂飙而惊诧、忧心时,上海、杭州、南京等地近来又“地王”频出。地价之于房价,犹如“面粉”之于“馒头”。“馒头”降价已成社会性渴望,而“面粉”却日贵一日。“扬汤不能止沸,烈火岂能加油。”业内专家指出,最终为疯狂地价埋单的,除了购房人还能有谁!

地价在“疯狂”

6月21日,上海杨浦区的新江湾城D1地块上演了一场身价“火箭”秀。短短6分钟竞拍,面积不足5.93万平方米的地块,从底价5.16亿元急蹿至12.6亿元成交。按容积率1.7折算下来,单是楼面地价就已达到每平方米12509元,与其周边在售新房的成交价已十分接近。7个月前,同是新江湾城地块,楼面地价每平方米6677元已是“天价”,而如今,该“天价”在200来天里再暴涨87%!

地价频创新高、楼面地价赶超房价的“新江湾城现象”,不过是近来房地产市场逆调控异动的缩影。在南京,4月6日,河西“建邺区所街地块”成交的楼面地价也达到了每平方米5530元,而3个月前成交的另一幅位于河西所街的相邻地块——“建邺区市政预制厂地块”的楼面地价每平方米还只有4626元。在杭州,5月30日,钱江新城一面积126亩的地块拍出34.9亿元的高价,并创下了每平方米楼面地价11759元的新纪录。这比去年9月底出让的杭州市中心“地王”的楼面单价还高出近千元。楼板价逼近新房价已变得势不可挡,6月25日成交的杭州拱墅区第20号地块,楼面地价约每平方米12245元,接近地块对面的清水公寓售楼价。

地价扶摇直上的现状令人忧心。地产分析人士范晔在评论“新江湾城现象”时说:“区位相同、地段相似的两块土地,在短短几个月之内,价格相差一倍。地价如此疯狂,房价怎能理性!”

谁最终为疯狂地价埋单

开发商为疯狂地价付账,但房价一浪高过一浪的事实表明,最终的埋单人不会是他们。国家发改委、国家统计局最新调查显示,5月份,全国70个大中城市新建商品住房销售价格,同比上涨6.6%,涨幅比上月高出1.3个百分点。而前4个月,全国房价月均涨幅一直在6%高位波动。今年以来,领涨的南有北海,北有北京,东自南京,西迄兰州,中有蚌埠。

中国社会科学院编撰的2007年房地产蓝皮书显示,地价综合水平排在前列的城市是:绍兴、厦门、南京、杭州、北京、上海、温州、宁波、广州。恰恰是这些城市,在国家发改委公布的全国70个大中城市房价月报中,时常显露狂飙的“牛角”。房地产研究者顾海波指出,但凡地价高的城市,房价无一不高。虽然房价取决于供求,但高地价增大了商品房成本,客观上推高了房价,是毋庸置疑的事实。上海的地价节节走高,如今万元房在上海已显得稀松平常。

“一边放任面粉飞涨,一边想要馒头跌价,是否南辕北辙?”顾海波说,土地成本最终是要打入房价的,“羊毛出在羊身上”,到头来为疯狂地价埋单的还是购房人。

囤地之祸

地价为何疯涨?开发商说政府供地过少,地价猛涨,大半因供应不足而起。但土地主管部门并不认账,认为绝对供地量并不少。有统计显示,过去一段时间,上海共批出约2万幅——总面积75万亩至80万亩的建设用地,现在可能仍有2000余幅——17万亩至18万亩土地未开发。即便现在停止供地,已出让的土地也够几年开发。

历史的供应过剩和当前的供应不足,加剧土地供应的“时空”矛盾,此即囤地之祸。政府部门为促使存量土地开发、减少新增存量土地,必须严格控制新增供地规模,而当前的土地供应减少又导致新增地价狂飙。新供土地价格一涨,囤积的土地自然就溢价,这就对存量土地闲置“待价而沽”形成了反向激励:闲置越久,溢价越多。于是,大量批而未动的土地,通过所谓项目公司股权转让的形式,在三级市场上高价转手也就不足为怪了。

复旦大学房地产研究中心主任尹伯成教授指出,如何促使闲置土地变成有效供应成了眼下楼市调控必须破解的难题。房价上涨,地价难辞其咎。调控房价,务须调控地价。调控地价,就必须保障土地的有效供应,而要保证投放市场的土地能发挥实际效用,就得执行严格的“土地闲置”回收政策。早在2004年,土地闲置逾期两年便要收回的政策就出台了,但实际上各地被回收的闲置地极少。尹伯成建议,一方面,增加土地供给,推行价格和面积的双限制政策,确保低收入保障住房的用地来源;另一方面,必须严格执行闲置土地逾期回收的政策,甚至可以考虑开征土地闲置税。同时,国土部门还要严格查处三级市场上的不法土地交易行为。只有让囤地无利可图,市场的有效供应才可能保证。从远期来看,还必须改革土地出让制度,弱化地方在房地产领域的利益驱动。

上海市松江区规划管理局副局长王振亮博士指出,眼下,房地产业所产生的税费绝大多数归地方政府支配,成了地方财政的主要来源和地方政府预算外资金的最大金库。按现行土地出让办法,住宅用地批租时限为70年,土地使用权租金一次性付清,当届政府把今后十几届政府的收益全部占有使用了,地价高,房价很难不高。他认为,将土地所有权、经营权、使用权分离,变土地一次性出让为消费者每年给付土地使用租金,才是稳定楼市、降低房价的治本之策。

新华社“新华视点”记者 徐寿松(据新华社上海7月4日电)

海尔冰箱本土化战略成就“北美之星”

近日,罗兰·贝格国际管理咨询公司和《环球企业家》专题研究部共同推出“最具全球竞争力中国公司”最佳海外子公司单项奖——“海外之星”的评选,海尔美国冰箱公司获“北美之星”的殊荣。此次评选也证明了只有具备全球竞争力的企业才能在全球竞争中生存与发展,而海尔美国冰箱厂恰好就是这样的企业。

从“缝隙”里挤上去的中国品牌

众所周知,中国家电依靠贴牌生产出口模式给中国家电企业烙上了“质低价廉”的烙印。而海尔冰箱在90年代初就开始了以自主品牌出口创牌的艰辛之路。

当美国冰箱企业GE、惠尔普都认为160立升以下的市场需求量不大时,海尔却发现美国的家庭人口正在变少,小型冰箱将越来越受欢迎。譬如,海尔的电脑桌冰箱上市后很快风靡美国大学校园,并迅速占到美国市场50%的份额。靠对市场细分的差异化战略,海尔冰箱赢得了美国新生代的认可。直到第一批大学生参军后仍然点名购买海尔冰箱,这被看为海尔冰箱创造了美国用户的忠诚度。世界著名的营销大师科特勒对此评价说:“海尔冰箱对消费群体的定位很正确”。

海尔冰箱定位于年轻人的战略不仅赢得了市场,还成为美国新生代的首选品牌。

在“出口创牌”中成长起来的本土化品牌

海尔冰箱并不满足于在缝隙中求生存,而是在美国努力开拓出市场后又开始打造三位一体的本土化海尔冰箱品牌。1998年,海尔在美国洛杉矶、硅谷设立了自己的设计分部和信息中心,一年后,成立了美国海尔贸易有限公司,接着选定南卡州建厂,完成了登陆北美的“三位一体”战略布局。随后,海尔冰箱在国内一片质疑声中开始了在美国本土的创牌之路。

海尔在美国推出高端冰箱标志着本土化模式的成功。在历尽8年的本土化锻造的艰辛与磨练,海尔冰箱在全球同步上市了冰箱行业最高端的超级空间法式对开门、美式变温对开门冰箱,成为领航全球冰箱行业的标志性产品。产品上市后不仅赢得全美第二大连锁店的主推,同时还被《USA TODAY》誉为“走进变温时代”的产品。而在刚刚结束的美国著名的KBIS展上,海尔的高端冰箱已经引起当地主流品牌的极大关注。与此同时,南卡州政府专门向美国海尔冰箱厂发来贺电。在南卡政府看来,海尔冰箱已经是美国人自己的优秀品牌了。

主持此次“北美之星”评比的专题研究组专家、清华大学经济管理学院李稻葵教授认为,海尔所处的行业非常适合于发挥中国经济的比较优势,尤其表现在面向巨大终端用户的研发和服务方面。

海尔全球竞争力的形成和提升建立在海尔对全球市场的本土化战略的基础之上。目前,海尔已在北美、欧盟、日韩、非洲、中东及东南亚等地区建立本土化的机构,其中规模最大的海外机构当属美国海尔。

(一剑)

便捷快运全省版 订版热线:025-84574679 投诉电话:86322582

北大荒物流 南京 自备车辆 零担往返 青岛 电话:025-85665077 85574678 手机:13951637777

宁宁快运 南京 快速专线 整车零担 广西 025-85562185、85783039、84021815(传真)

南京联运物流 南京 专线往返 上海 地址:中央北路233号电话:58706970 13915945166(蒋)、13770942432(刘)

昊日物流 南京 快速专线 全境配送 昆明 025-85571543、85569355、13912953901

城际物流 通过国家AAAA物流资质认证 ISO9001管理质量体系认证 南京 天天发车 门到门 广州 深圳 汕头 沈阳 长春 哈尔滨 025-85575936、13236523666

宁青货运 南京 专线 青岛 025-85692771 0532-84821091 Http://www.njnq.com

天利物流 南京 整车零担 全程保险 全国各地 025-85560455、85078269、13002524968 北京 天津 广州 山东 每日往返 量大价优

晴雨天货运 南京 专线往返 每晚12点发车 广州 深圳 电话:025-85235102、85235103 手机:13805155609 周

专业调车 价低 无锡市俊辉物流 为您调配苏锡常 到全国各地回程车辆 电话:0510-85540010 88866162 地址:无锡市万达停车场B区73号

南京一顺货运 南京 天天发车 往返专线 重庆 电话:025-85783092 85574092(仓) 地址:仙林停车场22幢-14号

博茂物流 南京 专线 北京 电话:025-85568293、85577301 传真:025-85577301

专业调车 价低 无锡市欧阳物流 为您调配苏锡常 到全国各地回程车辆 电话:0510-83403362、13404255593 地址:无锡市万达停车场B区70-1号

发翔物流 南京 专线 盐城 东台 大丰 射阳 建湖 阜宁 滨海 响水 南京:025-85504989 51543333 盐城:0515-8265515 3122213

专业调车 南京配货中心 为你调配南京到全国各地回程车辆 电话:025-85579369 85576065 地址:仙林停车场1栋3单元205室

成驰快运 南京 品牌专线 四川各地 重庆 成都 承包生产厂家运往全国各地的货物 025-84021241、13390793216

南京普华天地物流有限公司 南京=武汉=湖北全境 用航空速度、阳光服务、公路价格 打造南京至武汉特色零担班车线路。客服中心:025-85573577 网址:www.puhua56.cn 地址:南京市玄武区仙鹤路128号

突显物流 南京 天天发 价格低 北京 深圳 广州 汽运专线 整车零担 国内航空货运 全市最低价 网址:www.tx-d.com 服务电话:13770920898

南京天宇危险品运输公司 经营项目:本公司为您提供自备装有GPS的大、小平板货车、集装箱车、槽罐车,专业从事化工危险品物流服务。在全国各主要城市设有仓库及配货点,为货主办理全程货物保险及门对门装卸货服务。经营资质:可承运危险品类别1.(1),1.(2),1.(4),2.(2),3,4.(2),5.(1),6.(1),8,杂类 网址:www.njty56.com 投诉建议:13376093555 客服:025-85578893 全国统一专线:800-8281-110 特色专线 南京 专线 (每日22时准点发车) 上海=宁波 诚邀外协车辆合作 招驾驶员和押运员(危货) 025-85577101

翔驰物流 南京→大连 上海 东北三省 电话:85577329 13770573333 地址:南京栖霞区王子楼西108号仙林汽配基地20幢16号

元国物流 南京→太原(周边) 025-85078197 13705179785 镇江办事处:0511-2106356

江宁雨花物流 南京→全国各地 (量大价优) 电话:025-52105030 手机:13805191360 林先生地址:江宁同曦鸣城

world 沃尔德物流 南京=上海 全国整车零担 招聘业务员 025-85665089、85665029、13905172011 网址:www.world-56.com

鹏川物流 南京 快运→成都专线 四川全境 025-84021768、13851783222 张洁