

# 一线四市土地出让“井喷”

## 三季度环比暴涨355.7%，房企拿地愿望强烈

**本报讯** 根据9日链家地产市场研究部统计,2012年第三季度包括北京、上海、广州、深圳、天津、南京、杭州、成都、沈阳、武汉的全国10个主要城市的土地市场成交规划建筑面积为7560.4万平方米,环比第二季度上涨70.1%,总土地出让金为1352亿元,环比上涨123.8%,涨了一倍有余。其中,住宅土地成交规划建筑面积为2454.9万平方米,住宅土地溢价率达到18.58%,较二季度明显增加。

更值得关注的是,2012年第三季度,北上广深四个一线城市住宅用地土地出让金总计414.7亿元,环比第二季度大涨355.7%,而第三季度住宅土地溢价率高达23.12%,达到了2011年调控后的最大值。

首都北京无疑是最典型的例子,9月份该市土地市场共成交居住用地15宗,土地面积约163公顷,建筑规模约230万平方米。其中,共配建各类保障性住房约83万平方米,占总建筑规模的36%,可提供保障性住房近12000套。中原地产研究部统计数据 displays:9月单月北

京土地出让金高达257.37亿元,超过了之前8月的总和。

链家地产市场部张絮告诉记者,三季度全国土地市场迎来了调控后供需两旺的局面。一方面,地方政府迫于财政压力推地力度加强,同时以往三四季度政府都会加大土地的供应力度,从而推动了成交上涨。

国土资源部公布的数据显示,今年上半年全国住房用地供应计划共落实4.72万公顷,只占全年计划的29.6%。

除了“指标压力”外,地方政府加速推地的更大“压力”来自于地方财政收支所发生的变化。数据显示,今年前8个月累计,全国财政收入同比仅增长10.8%,增幅比去年同期回落20.1个百分点。

另一方面,开发商拿地热情上升。由于销售的回暖及持有现金增加,企业去库存的压力逐渐减小,对于未来市场的预期也逐渐由悲观转为积极,特别是大型房企,调控后拿地量减少,市场转向后拿地补库存的意愿也较为强烈。

(据《每日经济新闻》)



上海土地  
拍卖现场

### 445轮举牌竞价

## 保利45亿斩获上海新地王

**本报讯** 10日,备受关注的上海徐汇区滨江两地块进行竞拍。经过445轮竞价,最终保利以总价45亿元斩获该地,成为今年上海新的总价地王。

本次土地拍卖共有4家竞买人到场,其中,1号竞买人为中海,9号竞买人为绿地,7号竞买人为保利(拓展选

址信息),3号竞买人暂不明确。

经过99分钟鏖战,在445轮竞价后,由保利旗下的上海保利建房地产有限公司、信保(天津)股权投资基金管理有限公司,以45亿元竞得。

此前媒体消息,中海、绿地、保利、华润等多家央企将参与此次徐汇滨江地块的竞买。(辛财)

### “十一”不折腾 “双十”才来劲

# 电商自己“造节”再掀促销战

**本报济南10月10日讯(记者 崔滨)** 在经历了“十一”的蛰伏后,不甘寂寞的电商选择在“双十”再掀促销狂潮,其目标直指下个月的“双11光棍节”。而电商们这种错峰促销的节奏,也被看做电子商务开始走向独立商业周期的开始。

10日,京东商城宣布掀起“沙漠风暴”整体让利10亿元,促销时间直至11月11日光棍节。国美和苏宁也寸步不让。国美旗下库巴网从10日开始进行持续3天的半价疯抢活动。而国美网上商城、苏宁易购也纷纷掀起了后黄金周

促销大幕。

业内人士普遍认为,国庆期间电商集体噤声,主要是此前“8·15”价格大战受到发改委约谈以及为“双11”大促准备货源与促销方案。而在此前的国庆7天,京东商城、苏宁易购、亚马逊等200余家电

商相比节前一周流量下降24.2%,并在9月30日流量触及最低点。

这种与线下百货商场、家电卖场错峰竞争的策略,也被认为是电商网站通过“双十”、“光棍节”等网购消费高峰,已经逐渐开始以独立的销售节奏立足市场。

## 等价换房 可免契税

业内人士:或存避税漏洞

**本报济南10月10日讯(记者 刘红杰)** 近日,国税总局纳税服务司明确,房屋交换价格相等的免征契税。有业内人士担忧,这会产生避税漏洞;而税务部门则表示,当事人如果订立阴阳合同,会带来极大风险。

国税总局指出,根据规定,土地使用权交换、房屋交换,交换价格不相等的,由多交付货币、实物、无形资产或者其他经济利益的一方缴纳税款。交换价格相等的,免征契税。

有业内人士担忧,这样可能会产生避税漏洞。上海易居房地产研究院副院长杨红旭表示,“当前我国购买新房的唯一税收就是契税,已满五年的二手房,最大项的税收也是契税。如果这样免征,不知会不会有交易者寻求从中避税。”

北京大成律师事务所济南分所王爱武律师表示,理论上,如果房屋交换的两套房子价格相差不大,可通过作价来达到避税目的。但实际两套房屋价格相等的情况很少,实际操作中避税空间并不大。不过,在目前限购的环境下,不排除利用房屋交换达成特殊目的。记者咨询了不少房产中介人员,均称其从未办理过房屋交换的业务。

税务部门表示,如果当事人签订“阴阳合同”,作假房屋价格,不但违法,而且也会给当事人带来一定风险。因为,一旦出现纠纷诉讼法庭时,当事人私下订立的“阴合同”不会被认可,价高一方不但会损失价差,而且再次转让该房产时也会由于扣除成本减少导致税负增加。

近日,经济学家郎咸平在《财经郎眼》节目中直言“中国保险业实际上就是‘传销’”,而理财专家刘彦斌随后连续发微博为保险业正名。两名人针锋相对,连日来,引领了保险业内外一场大讨论。



何朝霞画

# 郎咸平“保险传销论” 引发口水战

### 理财专家刘彦斌发百条微博驳斥

“我们做梦也没想到保险实际上也是传销。”10月6日,《财经郎眼》节目中郎咸平举了保险类似传销的例子:“某家中资公司,招了一个全无经验的推销员,他的佣金是一个月880元的话,他的上一级主管可以分得2045元,如果找一个绩优业务员,如果每个月赚4000元,他的上线能赚到5340元,再上线能赚16860元……”由此郎咸平提出“保险就是搞传销”,并援引大量案例“揭秘”保险行业的“暴利”特征。

此举招致不少保险业人士不满,有人戏称郎教授一句话“至少得罪300万保险代理人”,并引发业内热烈讨论。知名理财师刘彦斌连日发布近百条微博为保险正名:“保险业不是暴利行业,保险也不是传销。保险

是人们生活的必需品,人人都需要的。”微博上的公开激烈“论战”一直持续到10日下午,刘彦斌发微博提议“关于保险的问题讨论到此为止”。

有专业人士指出,朗刘两位的争论,实际上说的并非同一回事。郎咸平主要针对保险行业营销模式及销售“陷阱”,支持郎咸平观点的也多为保险消费者,特别是受到保险销售人员误导的消费者;而保险业人士则纷纷站出来表示刘彦斌讲了“公道话”。

“一些保险代理人员诚信缺失,经营体制不完善的确影响了行业口碑。”省城多位保险业内人士在谈及行业现状向记者表示,不论是否“偏见”到“妖魔化”的程度,郎咸平对保险业的指责也值得保险从业人员反思。

例如在“卖保单”的模式下,保险销售人员为了个人利益,对于保险合同上难懂的术语并不详实解释,合同上的免赔条款也不如实告知,不少消费者特别是老年人因此遭遇“诱保”。

“目前的保险营销制度存在问题,但保险和传销存在本质区别。”山东财经大学保险学院吕志勇教授认为,原本以“激励业绩”为目的的佣金制营销模式变形扭曲,致使行业遭受诟病,让人感觉是在做传销。“郎刘大战”这样的争论有利于保险业的发展,保险公司方面已认识到现行保险营销模式的弊端,保险营销体制改革也迫在眉睫,因此不少保险公司正在尝试向“员工制”方向改革。

本报记者 王茂林

## EMS首次降价 山东尚未执行

**本报济南10月10日讯(记者 崔滨)** 与网购紧密相关的快递行业开始揽客,国企中邮EMS首次多个地区下调首重价格,不过山东EMS并未执行这一降价政策。

中国快递协会日前在上海组织国内顺丰、申通、圆通、宅急送等九家大型快递企业召开了“双11”协调会,其中国企中国邮政集团公司首次参加这一协调会。北京、广东、福建等地的EMS分公司宣称将快递“首重”由每公斤20元降至12元,而且针对淘宝电商而推出的经济型快递品牌“e邮宝”价格也有50%的降幅。

不过,EMS“11183”客服热线称,EMS的首次降价政策目前并未在山东执行,山东地区用户使用EMS快递,仍然执行之前的价格标准。

尽管山东消费者仍无法享受到EMS的优惠,但此前价格一直高高在上的EMS加入快递价格战,显示出利润率不高但业务量庞大的网购快递市场,正日益成为快递企业关注的焦点。

## 新西兰叫停奶粉代购

### 国内应声涨价

**本报济南10月10日讯(记者 仲爱梅)** 近日,新西兰初级产业部发布声明叫停奶粉代购,最受影响的当数国内代购网站,记者调查发现,部分网站已经开始出现新西兰婴儿奶粉抢购现象,且代购价格也随之前上涨。

新西兰一纸婴儿配方奶粉出口限制令,让国内的奶粉代购网站炸开了锅。“目前中国海外代购婴幼儿奶粉的市场,新西兰的约占三分之一。”

在淘宝网记者注意到,销售新西兰奶粉的C店商家多达数百家,尽管多数网店目前仍在正常营业中,但是也有网店已经挂出公告,称近期部分婴儿奶粉可能断货。“限购”、“暂停发货”、“可能断供”……记者调查发现,除了货源紧张外,受出口限制令影响,新西兰奶粉的网上代购价格也已经出现了小幅上涨。比如,在淘宝一家网店上,此前标价170-180元一罐的某新西兰品牌奶粉已经涨价,涨幅超过三成。“货源紧张了,肯定会有涨幅涨价。”店主称。

## 山东地矿完成“高原第一钻”

**本报济南10月10日讯(记者 张璐 通讯员 耿仁东 秦幸福)** 2012年10月9日,由山东省第三地质矿产勘察院承担的“高原第一钻”——深部探测项目(SinoProbe)西藏罗布莎科学钻探先导孔,钻探施工顺利竣工,终孔孔深1853.79米。该孔首开我国高原科学钻探先河,创造了青藏高原钻探孔深最新纪录,此前青藏高原钻探施工的最深纪录为801米。