

成交额断崖式下跌！“L形走势”震动山东拍卖

土地拍卖成交额去年比前年少400亿；破产清算增长812.74%

近日,山东省商务厅公布了2015年度拍卖企业年度核查工作,有15家被取消拍卖经营资格。截至2015年底,我省实现拍卖成交总额609亿元,对比2014年实现拍卖成交额1041.92亿元,下降了约四百亿。业内人士表示,土地拍卖成交量下滑是主要原因。

本报记者 任磊磊

截至2015年底,我省420家拍卖企业共举办拍卖会6877场,实现拍卖成交总额609亿元。全省拍卖企业成交额超过30亿元的企业4家,10亿元以上的13家。拍卖从业人员6000余人,其中拍卖师923人。

与2014年相比,2015年拍卖成交总额下降了约四百亿。根据省商务厅2015年披露的数据,2014年底,全省共有拍卖企业410家,注册资本金共计12.76亿元。2014年共举办拍卖会7017场,同比增长7.98%;实现拍卖成交额1041.92亿元,同比下降14.7%,成交额连续三年保持千亿元以上,居全国首位。

2015年,全省拍卖行业从三年保持千亿的规模,几乎是断崖式下滑到了三年前。齐鲁晚报记者搜索,2011年披露的2010年调查数据发现,2010年,全省313家拍卖企业共举办拍卖会4928场次,拍卖成交额实现710.4亿元,同比增长53.29%。也就是说,2015年全省的拍卖总额比2010年还少了约100亿元。

山东省拍卖协会会长李伟表示,这几年全国经济下行期,各地的土地拍卖成交情况并不乐观是主要原因。

在传统拍卖行业来说,土地、房产曾经是大头。以2014年为例,单土地使用权类拍卖成交额就达644.42亿元,占总拍卖额的61.85%,比2015年全年还多。房地产类拍卖成交额289.16亿元,占比27.75%。

另外,自2013年以来,山东各地积极推动国有土地使用权出让拍卖实施互联网拍卖模式,原参与国有土地使用权出让拍卖的企业丧失了土地拍卖资源。涉讼资产拍卖逐步通过电子交易平台竞价,各类产权交易中心的成立,也对拍卖业务形成一定冲击。

2016年,我省拍卖行业出现新趋势,股权债权、网络拍卖等新领域在拍卖行业增长迅速。

据山东省商务厅披露,2016年一季度,

上接B01版

在全域旅游概念下,国内古城景区在开发理念、产品供给、运营模式、投融资等方面有了一系列创新。业内认为,全域旅游时代最重要的特征是思维解放。古城从1.0到3.0时代,原来以门票收入为赢利模式的封闭型景点思维应该向开放型全域目的地思维转型。

齐鲁晚报记者注意到,目前台儿庄古城内的商业业态中,旅游商铺占65%,酒店住宿10%,餐饮小吃17%,酒吧茶座5%,互动体验3%。能够提供给游客消费的产品种类不多,尤其缺乏文化创意类产品。而台儿庄古城要摆脱门票经济的依赖,必须要在旅游产品上来一场“供给侧改革”。

曾到过台儿庄古城的李先生从事旅游营销,对二战历史非常感兴趣。在他看来,台儿庄古城与二战历史密不可分,他建议台儿庄古城增加以二战为主题的人文书店。虽然书店承租能力差,但人文书店的调性如今非常受年轻人追捧,这种休闲业态能满足游客对文化氛围的偏好。年轻人来了还会拍照,在朋友圈分享,事实上成了台儿庄古城的自来粉。另外,住宿的客栈也可以做成网红民宿,设计酒店等多种形式,形成古镇产品转型的亮点。

在李先生看来,台儿庄古城是一个封闭景区,本土原住民已迁走,这对于休闲旅游中游客对生活场景体验是一大硬伤。对此,台儿庄古城负责人解释说,台儿庄古城在建设时保留了一些原有元素,比如台儿庄清真古寺(俗称北大寺),当时建设时就古寺是迁出还是留在城里曾做过很多讨论,最后决定把古寺留在了城里。古寺每周都有本地回民在做礼拜,他们婚丧嫁娶也会到古寺里来。这样一来,外地游客也能感

受到本地人的生活气息。

玩免费经济,有好产品带动消费吗

陕西的袁家村和马嵬驿被认为是成功的全域旅游典型案例,这两个4A景区最大的特点是免费。

以马嵬驿为例,该景区于2013年10月国庆试营业,到2015年底,马嵬驿接待国内外游客超过600万人次,游客接待人次一跃超过兵马俑、华清池、法门寺等陕西著名景区。而5年前,马嵬驿仅仅是兴平市马嵬镇一个叫李家沟的普通村子。

在马嵬驿,游客可以免费观看驿站广场老戏台每天由秦腔老艺人表演的秦腔,免费参观马嵬驿历史雕塑馆、葫芦仙府等景点。

不但对游客免费开放,袁家村和马嵬驿对商家也实行免费招租。袁家村从2007年以来招商引进近300家各类业态商家,7年来袁家村旅游总公司一直未向任何商户收取房屋租赁或扣点提成,农民经营户凭特色餐饮考核入园,免费入驻,规范经营,定期考查,吸引了陕西、河北、四川、河南、湖南、山东、山西等地的优质商户入驻。

这种免费策略为两大景区快速吸引了大量人流,并迅速产生了巨大“流量”——客流量和交易量,这很符合互联网思维,用免费思维吸引大量用户流量,当用户流量积累到一定规模后,就会产生巨大规模效应。

台儿庄古城负责人对齐鲁晚报记者表示,我们暂时还做不到免费开放,因为景区是国有单位,建设初期花费了大量资金,目前景区日常维护等大量支出都要靠门

票收入来维持。“对景区而言,免费是一种趋势,但如果推出的配套产品比如节庆演艺、外围产品比如休闲度假、主题乐园等没法带动游客消费时,景区免费的时间表就需要再推后,这有个过程。”台儿庄古城相关负责人说。

据悉,台儿庄古城自2010年5月份开业,六年时间累计接待游客达两千万人次。2015年游客数量是458万人次。

不过,齐鲁晚报记者注意到,这几年台儿庄古城又推出了鼓励外地游客多次消费的一项政策是,外地游客在门票的基础上加20元即可升级为年卡,可以一年内无限次进入景区,现在外地游客办年卡的比例越来越高。

据统计,中秋节、春节等节假日,景区内持年卡入园的人数高达20多万,而景区最多承载量12万,最佳游玩比例是五六万人。但本地人对景区消费贡献很低,平均低于100元,而外地游客景区消费少说要五六百,多的一两千。

目前,景区正在委托山东大学有关专家对台儿庄古城做品牌战略规划。比如,如何定位目标客源地及其潜在目标客源地,制定合理的会员制,如何吸引北上广等大城市热爱旅游的年轻群体。

品牌节会的培育是台儿庄古城在营销上做的一项尝试,前文提到的“台风音乐节”和“古城贺年会”就是运营方要打造的两大活动品牌。另外,像全国非遗博览会、国际冬泳节、全国河钓大赛、全省武术大赛、两岸交流论坛等活动也相继落户古城。台儿庄古城还积极融合,引进电视电影剧组和国内知名综艺节目进景区拍摄,打造影视和婚庆产业基地。

分别增长203%、54.4%、11.8%。全行业佣金总额为6.47亿元,同比增长3.8%。

李伟分析说,这几年,国家在进行公车改革,这是机动车增长的源头动力之一。同时,全省专业化二手车拍卖公司越来越多,越来越多的市民愿意采用拍卖方式出售二手车。

破产清算板块增长与其类似。李会长说:“原先,不少地方政府是不愿意让‘僵尸企业’破产重组的,因为破产之后牵扯到人员安置问题是个很大问题,所以导致了很多企业僵而不死。而这几年,国家要求各地加快僵尸企业破产重组。”另外,不少大企业产能过剩,库存积压严重,也会通过拍卖的方式进行出售。

2015 年土地流拍最多的 20 个城市				
排名	城市	2015 年供应土地数量 (单位:宗)	2015 年成交土地数量 (单位:宗)	流拍土地数量 (单位:宗)
1	武汉市	434	331	103
2	惠州市	201	99	102
3	唐山市	349	258	91
4	西安市	254	170	84
5	徐州市	249	167	82
5	重庆市	348	266	82
7	乌鲁木齐市	223	153	70
8	成都市	293	233	60
9	台州市	86	33	53
10	潍坊市	179	132	47
11	银川市	124	78	46
12	南充市	76	31	45
12	合肥市	133	88	45
12	襄阳市	141	96	45
15	九江市	146	102	44
16	海口市	84	42	42
16	杭州市	203	161	42
18	常德市	105	65	40
18	南宁市	193	153	40
20	平顶山市	68	29	39

土地成交萎缩是全国普遍现象。2015年,国内100大城市土地流拍率达19.93%,其中流拍率最高的北海市达65.79%。只有5个城市没有出现土地流拍情况,其中包括青岛。

发榜机构:标准排名
数据来源:Wind (数据截至2015年12月13日)

创富荐书

《理解未来的7个原则》作者:伯勒斯·曼

假如未来是可见的,结果会怎样?投资者会播下财富的种子,等待收获确定性的利润;创业者会调整业务方向,下一个台风口会像航班一样准时到来;理解未来就是理解趋势。须知,趋势有硬趋势和软趋势之分,硬趋势是未来的定数,软趋势是未来的变数。

本书的主旨便是对这两者加以区分。如今,只有少数人具有“远见力”。“远见力”是一种可以开发、细化、强化的技能,跟随本书养成正确的习惯,你也能看到硬趋势。

马云:“制度和CEO都很重要。如果你没有良好的创新制度,你是不可能出现成群的创新出来。但公司创新你得有一大班的产品起来,但最后谁成为太子?那得是CEO说了算,所以当CEO就是担当。”

——近日湖畔大学校长马云带领湖畔大学学员拜访了海尔集团,马云与张瑞敏首次同框讲管理。

本报记者 张嶝 整理