

香港房地产如何告别公摊面积

新华社北京9月14日电(记者苏晓 毕子甲)9月14日,《新华每日电讯》刊载题为《香港房地产如何告别“公摊面积”》的报道。

20世纪80年代以来,香港房地产交易制度很大程度上影响了内地房地产交易制度的发展与完善,甚至有观点认为“公摊面积”的概念就是源自香港。

不过,2013年1月1日起,香港实行住宅物业销售新规,要求二手房销售先行提供“实用面积”(相当于内地“套内面积”)。当年4月29日,《一手住宅物业销售条例》正式推出,新规扩展至新房。香港房地产销售由此彻底告别“公用地方”(相当于内地“公摊面积”)时代。

调研中,记者采访了当年参与推动香港房地产市场成功转型的学者、香港城市大学建筑科技学部高级讲师潘永祥。“过去能接受公用面积主要因为涉及面积不大,主要是楼梯、电梯。”潘永祥表示,近二三十年,香港大型地产项目增多,“甚至出现超过1万平方英尺(约929平方米)的绿化公园”,伴随而来的“公摊面积”费用问题变得难以忍受。

“公摊”积弊之一在于便于开发商“暗箱操作”,不够公开透明;之二在于建筑面积价格失去对购房者的指导作用,比较不同楼盘建面价格变得意义不大。

“公摊”模糊积弊重重,统一明确房地产销售计价标准成社会共识,推行“套内面积”成时代要求。2008年,时任香港测量师学会产业测量组主席的潘永祥,推动香港房地产行业厘清“实用面积”概念边界,被特区政府采纳。特区政府以地政总署“预售楼花同意方案”和香港地产建设商会为抓手,强制要求开发商再售新楼盘时严格参照标准提供房子的“实用面积”。

特区政府还就新计价方式征求公众意见。2011年11月底,特区政府邀请民众为条例草案提意见。条例草案明确规定改用“实用面积”作为新房销售的唯一计价方式,正式将“实用面积”表述纳入法规。

将“公摊面积”排除在计价体系之外,需克服的最大阻力来自开发商。香港中原集团主席施永青回忆说,当时有开发商提出改革可能导致单位面积价格骤增。

潘永祥认为,推行“套内面积”计价模式将导致房价上涨,这种理论纯属“偷换概念”,计价单位转换并不新增购房成本,关键在于做好社会解释工作。

新房销售计价方式向二手房市场自然传导,带动整体购房市场计价单位日趋统一、完善。特区政府一手住宅物业销售监管局介绍,条例实施后,一手住宅物业卖方严格遵守规定,在售楼说明书、价单和广告中,采取“套内面积”作为唯一计价单位,逐渐破除过去“公摊面积”模糊导致的市场沉疴。

不仅如此,这些房屋其后转入二手房市场买卖,亦继续采用“套内面积”计价,并逐步带动二手房市场发生相应转变。“套内面积”最终成为香港房地产交易市场的主流计价基准。

确保房地产市场稳定的前提下,该如何实现房屋销售计价体系平稳合理过渡?特区政府推行了多项主要措施。

合理设置过渡期。为确保平稳接轨,特区政府设定条例正式生效前10个月为社会过渡期,向市场传递清晰信号,帮助各方做好适应新计价方式的准备工作。潘永祥介绍,正式实施先从新房严格试点,给二手房市场以适当准备期,准备期内允许二手房交易采取“套内面积”计价和“建筑面积”计价并行的方式。

发动力量推广普及。推广期间,特区政府代理监管局强制要求各房地产中介销售过程中向二手房购房者提供以“套内面积”和“建筑面积”分别计价的双份售价资料。特区差饷物业估价署备有全港所有经评估的二手房“套内面积”资料,供社会查阅。

以法律法规形式厘清关键概念。专家学者强调,通过法律法规统一厘清“建筑面积”“套内面积”“公摊面积”等关键概念,是确保销售计价体系成功转型的关键一步。施永青认为,统一划定相关概念的重要性甚至远远大于计价体系转型本身,包括政府、开发商、房地产中介及其他专业团体在内的市场各个环节采用的标准整齐划一一是保证市场公平透明有序的基础。

新华社北京9月14日电(记者丁雅雯)阿里巴巴宣布在马来西亚建设数字自由贸易区;京东与泰国零售企业尚泰集团成立合资公司,在当地提供电商和金融科技服务;腾讯投资新加坡本土电商企业Shopee;中通、百世等物流企业进军东南亚市场……这些迹象显示,电商物流企业正加速“掘金”东南亚市场。

公开资料显示,阿里巴巴、京东、腾讯在东南亚电商领域的投资涉及电商平台、支付、旅游服务、网络约车、点评服务等。战略性较强的投资包括:阿里巴巴投资电商企业Lazada,腾讯投资电商企业Shopee等。Lazada和Shopee均为新加坡本土电商企业,在印度尼西亚、泰国、马来西亚、菲律宾、越南、新加坡均开展业务。

美国互联网企业亚马逊、“脸书”等也加速了对东南亚市场的布局。据了解,亚马逊和“脸书”先后以不同的形式加大对该地区的投入。今年7月,亚马逊宣布在新加坡启动两小时派送服务,将在新加坡运营大型分拣中心,以赶上东南亚快速增长的网购热潮,抢占该地区市场。“脸书”的在线交易商城也在东南亚多个国家上线。

中国国际电子商务中心研究院在《2017年世界电子商务报告》中指出,东南亚是全球B2C电商发展第二快的市

场。未来十年,电子商务年复合增长率在32%左右。到2025年,东南亚电子商务市场规模将达到880亿美元,占社会零售总额的6.4%。

谷歌和淡马锡控股有限公司的调研结果显示,到2020年,东南亚的网民人数有望从2.6亿增长至4.8亿。这预示着该地区的电子商务市场规模将有望从2015年的55亿新元(约40亿美元)增长到2025年的880亿新元(约643亿美元)。

业内人士指出,东南亚的电商发展政策环境、市场环境较好。智能手机、4G移动网络、线上支付等逐步成熟,加上之前东南亚大部分国家,线下的零售基础设施不是很发达,因此电子商务在东南亚整体发展较快。

电商加速“掘金”东南亚市场

国家统计局:猪肉和蔬菜价格推升8月价格涨幅

新华社北京9月14日电(记者郁琼源 陈伟伟)最近老百姓明显感觉到物价上涨。国家统计局新闻发言人毛盛勇14日在国新办新闻发布会上表示,最近两个月价格涨幅确实有所扩大,特别是8月份。涨幅扩大的主要原因是猪肉和蔬菜价格上涨比较明显。

数据显示,8月份,全国居民消费价格同比上涨2.3%,涨幅比上月扩大0.2个百分点,环比上涨0.7%。1月至8月份,全国居民消费价格同比上涨2.0%。

毛盛勇说,总体来讲物价属于温和和上涨的水平。其中蔬菜价格上涨主要是由于7、8月份全国大范围雨水、部分地区台风给蔬菜的生产运输带来一定的影响,造成蔬菜价格出现一定波动。进入9月份,这些短期因素将消失,再加上蔬菜的

生产周期比较短,蔬菜的供应能够跟上,蔬菜价格大幅上涨的基础并不存在。

从猪肉价格来看,毛盛勇说,自2017年2月份开始,猪肉价格持续走低,生猪的存栏、出栏数量有所下降,再加上前一段时间个别地区发生疫情,猪肉的供应有所减少,造成猪肉价格上涨。

“目前看,天气转凉,特别是中秋、国庆节假日来临,居民对猪肉的需求会有所增加。同时,由于价格上涨,猪肉的供应包括生猪出栏也会相应增加。如果没有新的疫情发生,猪肉价格也不会出现大幅度的波动。”毛盛勇说,造成8月份消费价格涨幅扩大的因素主要是一些季节性的短期因素,这些因素在未来几个月不会给价格上涨带来压力。总的来看,CPI全年还是能够保持在合理水平。

14日A股市场小幅回调

新华社上海9月14日电(记者桑彤)14日,A股市场小幅回调,各指数均以绿盘报收。

当日,上证综指以2688.78点开盘,全天震荡盘整,最终收报2681.64点,较前一交易日跌4.93点,跌幅为0.18%。

深证成指收报8113.88点,跌49.88点,跌幅为0.61%。

创业板指数跌1.78%至1366.57点。中小板指数跌0.41%,以5533.30点收盘。

沪深两市个股跌多涨少,有801只交易品种收涨,2561只交易品种

收跌。不计算ST个股和未股改股,两市约20只个股涨停。

板块概念方面,盐湖提锂、整车制造、白酒涨幅居前,涨幅均在1.5%以上;航天科工、电子发票、征信概念跌幅居前,跌幅在5.0%以上。

当日,沪深B指也随之收跌。上证B指跌0.27%至281.88点,深证B指跌0.22%至956.61点。

深沪大势分析

大众集团 2019年停产甲壳虫

德国大众集团13日宣布,明年将停产甲壳虫车型。

大众集团美国公司说,大众集团位于墨西哥的工厂2019年7月生产第三代甲壳虫的两款特别车型后,甲壳虫车型将停产。

甲壳虫车型1938年诞生于德国。11年后,这款车型进入美国市场,成为实用性出行的象征,颇受嬉皮士欢迎。

随着美国迪士尼电影《万能金龟车》1968年上映,甲壳虫获得更多欢迎。影片中,主人公驾驶的大众赛车不仅有自己的思想,而且个性可爱。

1979年,老款甲壳虫在美停售。1998年,大众集团在美国市场推出更加现代的“新甲壳虫”车,主要吸引女性消费者。

2012年,大众集团改进新甲壳虫车型,以贴近男性消费者。改进后的车型在美国销售的第一年,销量增长5倍至将近2.9万辆。此后销量不断减少。2017年,大众在美国售出1.5万辆甲壳虫。

现阶段,大众集团暂无延长甲壳虫“寿命”的计划,但不排除会有这种可能。大众集团美国公司首席执行官欣里希·韦布肯说在声明中说:“我会说‘绝不说绝不’。”

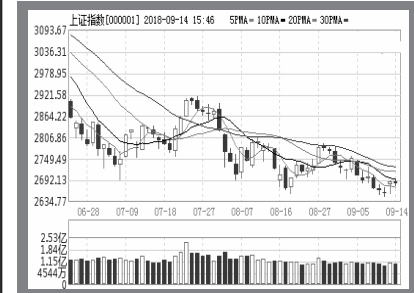
随着美国消费者对汽车的兴趣逐渐转向大型车,轿车近年来在美国的销量不断下滑。

凯利蓝皮书公司和汽车交易商公司执行出版人卡尔·布劳尔告诉《今日美国报》记者,对于大众集团声明感到惊讶或失望的人最好做好准备,“在今后数月,更多车企将宣布取消更多标志性车型”。

大众集团已将重点转移至运动型多功能车(SUV)和电动车。投资者正向大众集团首席执行官赫伯特·迪斯施压,要求提升盈利能力。

英国媒体本月早些时候报道,美国福特汽车公司已经制订计划,裁减上万人并淘汰“蒙迪欧”等知名车型。

新华社特稿



名称	收盘价	涨跌幅(%)	成交量(手)
顺和办	5.450	-1.62	21295
西部矿业	5.880	-0.68	82024
青青稞酒	12.720	0.00	16347
正平股份	8.010	-3.84	85926
盐湖股份	8.850	+2.19	393053
青海华鼎	4.370	-0.68	6316
金瑞矿业	6.740	-0.30	4933
西宁特钢	4.450	-1.33	87049
青海春天	7.090	-0.84	10068

名称	收盘价	涨幅(%)
维科技术	6.12	10.07
通葡股份	4.71	10.05
雅运股份	19.13	10.01
永新光学	54.55	10.00
长春燃气	6.39	9.98
五洲新春	11.24	9.98

名称	收盘价	涨幅(%)
宝德股份	7.33	10.06
大东海A	8.21	10.05
博云新材	7.01	10.05
蓝海华腾	12.38	10.04
名雕股份	20.52	10.03
德联集团	4.39	10.03

名称	收盘价	跌幅(%)
园城黄金	6.02	-10.01
海正药业	10.44	-10.00
航天信息	27.20	-9.99
中铝国际	9.28	-9.99
汇得科技	45.95	-9.99
天永智能	26.13	-9.93

名称	收盘价	成交额(万)
农业银行	3.63	49723
中铝国际	9.28	127550
包钢股份	1.50	19346
洛阳钼业	4.43	53297
紫金矿业	3.45	36191
三一重工	8.20	77878

香格里拉 售票处 4328888 特价机票 8562220

飞机票、火车票、旅游、签证、租车、打酒店 24小时服务 市内免费送票 移动POS上门刷卡 招聘订票员