

杭州楼市调控第二拳:调整土地竞价方式

土地溢价超100%,一个月内全额付款
超120%必须现房销售

专家认为,土地新政提高了拿地门槛,但短期内降温效果可能不明显

本报记者 印梦怡

继9月19日杭州重启“限购令”后,杭州土地出让规则也有了重大变化。昨天,杭州市国土资源局发布消息,9月27日起,杭州市区将调整土地公开出让竞价方式,同时将加大土地供应,还公示了主城区年内具备土地出让条件的地块35宗2289亩。此外,原定于9月29日出让的艮北新城商住地及三墩北宅地,也均暂缓出让。

土地竞价溢价超100%
须一月内付清土地款

此次杭州市区调整土地公开出让竞价方式,主要的变化有这几点:

当土地竞价溢价率超过100%(含)时,该地块竞得人应在签订土地出让合同起一个月内全额付清土地出让金;当溢价率超过120%(含)时,除需满足上述第一款条件外,该地块所建商品房屋还须在取得不动产登记证后方可销售;当溢价率达到150%时,不再接受更高报价,转为在此价格基础上通过现场投报配建养老设施面积的程序并按投报面积最高者确定竞得人,并需同时满足上述第一、二款条件。

上述土地调整出让竞价方式适用范围为上城区、下城区、江干区、拱墅区、西湖区、杭州高新开发区(滨江)、杭州经济技术开发区、杭州之江国家旅游度假区、萧山区、余杭区,不包含富阳区、大江东以及临安、桐庐、建德、淳安四县(市)。工业用地、加油站、停车场库等用地不适用上述竞价方式。

与其他城市熔断、摇号等调控手段相比,此次杭州的调控手段,最大特点是不人为地限定最高价,而是以市场手段“限高”。

针对杭州调控挥出的第二拳,业内人士称并不突然。土地市场也并未因限购政策的实施遇冷。从9月20日杭州限购后的首场土地拍卖,位于萧山新街的两块宅地的溢价率均超过了300%。

后续杭州主城区
不缺土地供应

同策房产咨询研究部总监张宏伟认为:“对于上市房企而言,今后谁手头拥有更多可支配的现金,谁就有可能在新一轮厮杀中笑到最后。”

浙报传媒地产研究院院长丁建刚分析,土地新政“提高了拿地门槛,对开发商的资金周转能力有了更高要求。竞拍配建养老用房面积,理论上是一种威慑,但也符合市场需求,未来95%以上的中国人,应该是在社区或家庭养老。”不过丁建刚也表示,“整个市场的降温,仍有赖于和一线城市特别是上海的落差不再继续加大,如果落差持续加大,仍会有巨大的溢出效应。”

一位开发商人士认为:“由于楼市的热度和预期仍在,普通消费者可能会因为对政策的理解不深,短期内存在继续推高成交和房价上扬的可能。”

但也有开发商比较坦然,认为这一调控对土地市场其实影响不大。“从主城区的出让结果来看,今年溢价率超过100%的地块并不多,仅绿城潮鸣地块的109%,招商拿下铁路北单元的106%,万科三墩北地块的114%,以及鲁能拿下钱江新城E-04商地时的113%这四宗。另外萧山和余杭还有几宗溢价超100%的土地。”

而通过加大土地供给稳定市场,对于众多缺粮的开发商而言无疑是一个好消息。即将推出的2289亩土地,已超出了今年杭州前八月成交土地量的总额。据公开数据显示,今年1~8月份,杭州主城区已经成交地块33宗,总成交面积1760亩。若加上艮北新城和三墩北两宗地块209亩的面积,下半年,主城区有2498亩的土地将推向市场。

业内人士称,杭州楼市或许还会继续加大调控,例如在限制杠杆上出台更多政策,以稳定市场。



国庆出境游,九大机场可刷支付宝

除购物外,还有航班提醒、室内导航、一键叫电瓶车



吴超 绘

本报讯 昨天,支付宝宣布与慕尼黑机场、东京成田国际机场等全球十大机场达成合作。国庆起,这十家机场将陆续开通支付宝,为中国游客提供支付宝支付和一键“发现”机场吃喝玩乐的服务。

钱报记者了解到,消费者在这些机场刷支付宝消费,还有望实现航班提醒、室内导航、一键叫电瓶车等移动应用服务。今后逛这些机场就和逛商场一样方便。

海外机场秒变成商场
九大机场先行一步

此次与支付宝合作的机场分别是:慕尼黑机场、新加坡樟宜国际机场、东京成田国际机场、大坂关西国际机场、首尔仁川国际机场、奥克兰机场、曼谷素万那普国际机场、香港国际机场、桃园国际机场和澳门国际机场。其中,半数为吞吐量排在全球TOP30的机场。这是互联网企业与全球空港业规模最大一次合作。

依托支付宝平台,这十家机场将为出境游客打造无现金消费和一键找吃喝玩乐的服务。游客们进入机场后,支付宝可通过大数据分析游客喜好,有针对性地推送商家优惠,

并利用定位告知附近有哪些吃喝玩乐、店铺位置在哪,让陌生机场秒变成熟悉商圈。消费付款时,游客可以直接刷支付宝支付,而且能以蚂蚁花呗、余额宝扣款,既方便快速,又避免了兑换外币和找零的麻烦。

十一黄金周是市民出境消费高峰,很多机场也是掐准了时机,要抢占这个黄金节点。除新加坡樟宜国际机场外,其它9大机场都会在国庆期间陆续上线支付宝,让出境游客在机场买买买更方便。新加坡樟宜国际机场最快年底也将全面开通支付宝。

打通移动消费全链条
进驻更多境外机场

支付宝计划在全球推广“未来机场”,以后将有更多的海外机场应用支付宝的支付、大数据、云计算等能力。届时消费者只要用支付宝,就可以在海外机场使用手机在线值机、Wi-Fi连接、室内导航等。

慕尼黑机场商业部董事总经理 Sven Zahn表示,支付宝拥有强大的移动科技和大数据能力,双方合作将会让机场的移动服务体验更上一层楼。

近两年,支付宝在海外市场持续发力。截至今年8月,在欧美、日韩、东南亚、港澳台等地,支付宝已经接入了8万多家线下商户门店,范围涵盖免税店、餐饮、百货、便利店和打车出行等领域。此次与机场牵手,意味着支付宝从机票酒店预订、打车出行,到机场服务,再到市区商圈消费,打通了出境游移动消费的全链条。

“我们已经和欧美多个大型枢纽机场达成合作意向,不久游客将可以在全球更多的机场使用支付宝”。蚂蚁金服国际事业部副总裁彭翼捷表示。

本报记者 莫利萍

阿里的服务,90%由“阿里小蜜”搞定

本报讯 “由数据和技术驱动的‘智能+服务’始终是我们立命之本和核心竞争力。”昨天,阿里巴巴集团首席客户官戴珊出席媒体见面会时表示,唯有用户才能决定企业能走多远,而只有技术驱动下越来越专业的“人机合一”客服团队,才能保障用户获得“万人如一”般的优质服务。

戴珊是阿里十八罗汉之一。她告诉钱江晚报记者,1999年阿里成立时,每一个人都是客服。“现在担任蚂蚁金服CEO的彭蕾,在当时是我们的客服骨干力量。”

转眼17年过去了,戴珊认为,现在客服岗位已经发生了质的变化。作为阿里智能服务的代表,“阿里小蜜”(阿里的人工智能服务产品)已成为电商领域标杆性的服务产品。

在每天应对淘宝、天猫等交易平台上百万级服务量的情况下,“阿里小蜜”的智能解决率已超90%。也就是说,在完全无需人工介入的情况下,通过语义分析和联想计算,“阿里小蜜”能向用户提供有效、对口的解决方案。

最新财报显示,阿里旗下电商平台有超4亿活跃用户,每天产生海量交易数据和购物行为数据。如何让这些数据发挥价值,反哺服务能力,是戴珊的团队努力的方向之一。阿里专门的数据团队,先后建立了消费者信誉评级、APASS会员体系等多个购物行为评测模型。强大的购物行为模型,不仅能够划分出有良好购物习惯的消费者,也能识别出“恶意差评师”等不受欢迎的人群。

本报记者 陈婕