

□ 证券日报记者 王丽新

# 土地拍卖市场冷热不均

88家房企抢一块地、最低中签率仅2.1%、底价成交频现、流拍现象仍存……近日，土地拍卖市场局部高热与部分城市土地拍卖表现冷淡同时出现。当前，土地拍卖市场有什么新变化？反映了什么问题？下半年土地拍卖市场走向如何？

## 区域分化加剧

土地拍卖市场素来是房地产市场的晴雨表，也是投资风向标。今年以来，局部土拍市场高光频现。在北京、触顶+溢价成交是主旋律；在厦门，144家房企竞拍3宗地块，其中88家房企抢一宗地，创下参拍企业数量新高；在杭州，地块触顶成交率一度高达80%，民企拿地金额占比超六成。

整体而言，核心城市核心地块溢价率高，上海、杭州、成都、合肥多宗地块拍卖至地价上限，但其非核心区土地多以底价成交。此外，非核心城市底价成交则是主流，比如，无锡、天津、武汉等城市的土拍情绪仍较低。

中指研究院统计数据表示，截至6月15日，22个重点城市土拍平均溢价率为8.5%，较去年同期提升4.0个百分点。同周期内，百强房企前5个月拿地总额同比下降8.4%，降幅进一步收窄。

整体而言，城市分化及区域分化进一步加剧。在诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪看来，这与楼市交易端的差异化表现有关。

关荣雪表示，楼市需求稳健，去化良好的城市，土拍表现相对火热；相反，楼市去化压力较大，土拍往往表现平平，区域分化则体现在地块的受关注度上。位置优越、利润空间较大、可操作性强的地块，备受房企青睐；而开发难度较大、成本消耗较大的地块，房企主要以观望为主。

“今年土地供应端的一个重要变化是‘提质缩量’，即增加供应城市核心区的优质地块，使得局部市场热度提升，表现为‘多轮竞拍、触顶摇号’、溢价率上升、流拍率降低等。”克而瑞研究中心副总经理杨科伟表示，这样的分化体现在企业端就是投资策略进一步聚焦于以销定产，楼市销售向好的城市、区域、项目，开发商更有动力拿地。

当前，土拍市场进入发展新阶段，规则和标准日益透明，疯狂抢地不再，成交价整体趋于平稳，局部市场渐趋活跃。这期间，企业竞拍门槛降低，核心城市土拍竞争加剧，新企业拿地频频。”北京住宅房地产业商会会长黎乃超表示，在行业经过大浪淘沙后，房地产企业对于片区和地块的研判已趋于一致，核心要求是把控风险以及保证去化率，核心城市核心地块是首选，有利润空间就积极参与。如果是地理位置不佳的地块，往往难以吸引开发者的注意。

## 保证去化率是关键

土拍市场持续分化，销售市场分化加剧是主因。

“受房地产市场调整影响，拿地容错率明显下降，房企普遍采取‘以销定投’，‘聚焦核心城市及区域’的策略。”中指研究院市场研究总监陈文静向记者表示，确定性的去化率成为房企拿地的首要标准之一。

“在市场调整期，一线及强二线城市的投资项目具有更强的安全性和流动性，收益率也出现明显回升。”金地集团董事长兼总裁黄俊灿在答投资者问时这样表示。金地集团董事长凌克表示，今年以来，金地集团已在上海、杭州、西安、东莞等城市的核心位置落地投资项目，未来将继续依据市场形势的发展保持合理的投资力度，主要聚焦于一线和较高级别的二线城市主流地段、主流客户、主流产品的高流动性项目。

在此前的年报业绩会上，万科联席总裁、开发经营本部首席合伙人张海曾提到，过去项目投资要研究城市的宏观指标，现在更关注市场板块的典型特征，以便提升投资的精准度。

龙湖集团执行董事、高级副总裁兼地产航道总经理张旭忠提到，龙湖集团将严守投资刻度，尽可能优中选优。今年投资会坚持按照“20个主力城市+14个机会城市”来布局，并将投资聚焦在这些城市的核心区域。

“高品质、高性价比土地被争抢背后，是这些地块通常位于城市核心区域或未来发展潜力大的区域，具有较高的投资价值和升值空间。”黎乃超表示，对房企来说，风险小、资金使用率高、回款快是其最看重的因素。

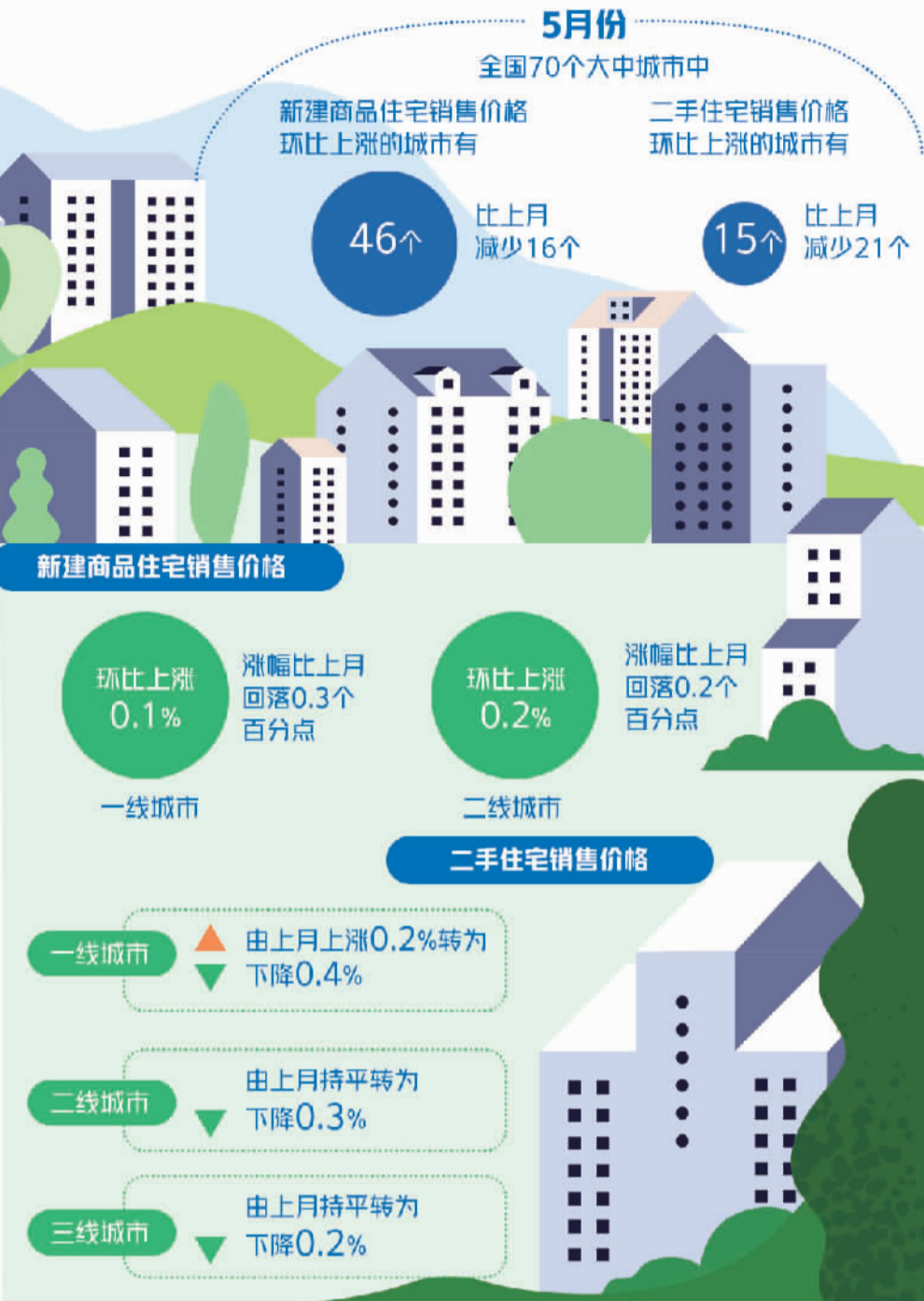
不难看出，在当前市场情况下，保证去化率，让有效回款尽快充盈现金流量表，已成为房企投资拿地的新规律。

## 下半年市场如何走

下半年土地市场将会如何走？在黎乃超看来，首先，核心城市核心地块竞争将更加激烈，触顶成交地块会继续增加；其次，优质住宅地块溢价表现较高，但商业办公、工业类用途土地，鉴于资金沉淀较大，底价或流拍现象或会出现。即便是热点城市楼市，也存在不确定性和波动性，房企拿地仍需谨慎盲目跟风和过度投资。

业内人士认为，如果核心城市土地拍卖市场竞争持续加剧，不排除部分房企将投资战线下沉，届时部分三四线城市土拍或许会迎来活跃期。

“短期来看，全国土地供求缩量趋势或会延续，但土拍分化态势将更加明显，预计房企在核心城市补货意愿提升，这些城市在供应端改善下，楼市成交有望企稳，而在销售市场调整压力加大的城市，土地拍卖市场或仍表现低迷。”陈文静表示，整体来看，今年以来，核心城市明显回暖，在部分城市，房企拿地信心得到修复，但多数城市土地拍卖市场仍面临较大压力，未来能否全面回温，有赖于房地产销售的恢复程度。



随着线下演唱会回归，各地掀起“音乐节热”。不少演唱会门票在开售5秒内即告售罄，火热程度可见一斑。演出市场的复苏繁荣也让“黄牛”变得活跃，衍生出利用购票人信息代拍代抢等服务，票务市场秩序亟待规范。北京多部门于4月起联合发起为期5个月的打击演出票务市场“黄牛”非法倒票专项整治工作，共抓获“黄牛”倒票人员143人。

目前，绝大多数的演唱会采用实名制观演，需要购买门票和进入演唱会现场的身份信息一致，进场时必须人脸识别核验，且无法转赠、不支持退票。即便在如此严格的限制下，依旧不能阻挡“黄牛”的脚步。他们让购票人提供个人信息或平台账号，然后通过外挂软件或招募“枪手”进行抢票。

“黄牛”不仅扰乱了演出市场秩序，而且给购票人个人信息带来泄露风险。一方面，消费者通过“黄牛”代抢买到的是假票，且由于代拍行为不被官方认可，即使购票成功仍存在无法进场的风险，消费者也无法主张因此带来的损失。另一方面，部分“黄牛”可能会将获取的购票人个人信息非法提供、出售给第三方或非法利用个人信息，购票人可能面临骚扰电话、垃圾短信的困扰。有些不法分子还会利用购票人个人信息从银行办理信用卡，恶意透支消费，甚至伪造有关证件从事违法犯罪活动，购票人存在承担相应不利法律后果的风险。

当前，演出市场复苏，更需要多方协力规范市场秩序，保障观演感受和演出行业可持续发展。政府部门要加强对购票渠道的监管，加大对“黄牛”的处罚力度。同时，建立专门举报渠道，设置奖励机制，让消费者可以通过热线电话、网络平台等途径对“黄牛”代拍、代抢行为进行举报，经过核查确认的，给予一定金额奖励。

售票平台要严格审查购票人个人信息，当出现平台已注册的身份信息，用户重新注册的，要加强审核把关。同时，可通过大数据等手段持续监测，一旦发现账号利用外挂软件抢票，立即对相关账号实施封号。社交及二手交易等平台要严格审核发布内容，比如通过词条屏蔽、关键词审核等方式加强审核力度，对出现“代拍”“代抢”等介绍内容的信息或商品不予展示，对解开平台监管发布的相关账号予以处罚，封堵销售渠道。

对于个人而言，要树立信息保护意识，做好自我保护。对需要提供个人信息的场景要谨慎对待，有购票需求的消费者一定要在主办方授权的售票平台上购买门票，不把个人信息交由他人代抢拍、抢票。

本版编辑 孟飞 辛自强 美编 高妍

# 岳麓峰会推动地方互联网产业增长

本报记者 谢瑶 中国县域经济报记者 陈虹桥

从2014年到2023年，湖南连续举办互联网岳麓峰会，每年一届从未间断。在这10年间，湖南互联网产业规模增长14倍，而首届参会的12家企业已全部上市，作为会议举办地的湖南长沙，也被业界誉为继北京、上海、深圳、杭州之后的“全国互联网产业第五城”。这一切是否只是巧合，还是有其内在逻辑？

作为首届互联网岳麓峰会的发起企业之一，拓维信息连续10年参会。公司董事长李新宇深有感触地说：“10年来，湖南省互联网及应用软件产业实现了跨越式发展，成为推动湖南省数字经济和区域产业高质量发展的重要力量。”

《2014—2023年互联网岳麓峰会影响力报告》显示，截至2022年，湖南省互联网及应用软件产业实现营收2516亿元，对比2014年的160亿元营收增长了1472.5%，其中长沙互联网及应用软件产业营收1200亿元，成为推动湖南省数字经济和区域产业高质量发展的重要力量。

10年来，互联网岳麓峰会始终以行业新领域为主题展开应用探讨，从移动生活、共享经济、人工智

能到数字新经济等诸多领域，引领湖南互联网及应用软件不断创新发展。2018年，万兴科技创始人、董事长兼总裁吴太兵，就带着刚在创业板上市的企业入驻长沙，建立运营中心。他表示，互联网岳麓峰会日益成为领风气之先的观点聚合平台，这也是万兴科技布局湖南的原因之一。

10年来，湖南以“会”为媒，充分发挥产业凝聚效应、人才聚集效应、创新集聚效应，推动湖南互联网产业“从无到有”“从有到强”，推进互联网到“互联网+”再到数字经济的产业升级发展，成为湖南创新引领高质量发展的重要载体。以湖南长沙为例，截至目前，长沙移动互联网及应用软件产业拥有22家上市企业，总市值突破4000亿元；长沙信息产业园信息技术产业营收从不足百亿元到现在超千亿元，入驻企业从2014年的200家增至如今的14356家。

互联网岳麓峰会持续举办，进一步催生交流合作机遇，很多企业在互联网产业链条上找到了“好朋友”。去年，首次参会的科大讯飞借助岳麓峰会的平

台优势，与湖南湘江新区就加快推动教育、医疗、智慧城市等方面应用场景落地签署合作协议。同年10月，科大讯飞在湘江新区注册成立湖南区域总部。“区域总部成立半年多以来，在人工智能、语音识别等领域取得了世界领先的技术成果。”科大讯飞湖南公司总经理杨光丽说。

此外，峰会持续举办也引来了政策对产业的持续关注。湖南省有关部门负责人介绍，近年来，湖南省层面设置100亿元湖南移动互联网产业基金，推出“柳枝行动”专项扶持政策；长沙市层面设置2亿元“长沙移动生活天使投资基金”；园区层面，湖南湘江新区连续5年每年划拨1亿元作为移动互联网产业专项基金……多级互联网产业发展专项配套政策，不仅吸引了超过30家知名软件和互联网投资企业在长沙设立全国总部或区域性总部，同时一批由湖南人创办的互联网企业也相继落户长沙。湖南省委书记沈晓明表示：“互联网岳麓峰会历经10年发展，已经成为在业界有相当影响力的年度盛会，也为湖南高质量发展注入了强劲动能。”

## 邮储银行黄石市分行

### 优化金融助老适老服务

“开展这个活动，让我们老年人以后办业务更方便了，学会使用自助设备，就不用在窗口排队啦！”65岁的王奶奶开心地说道。

为更好“银龄”客户金融信息无障碍服务，帮助老年人尽快适应智能化，实现金融服务全覆盖，日前，邮储银行黄石市分行以微课堂的形式，开展了2023年推进信息无障碍建设自助服务机操作知识普及活动。黄石市分行志愿者以娴熟的金融知识、流畅的语言为社区老人进行自助服务机现场讲解。活动中，志愿者们耐心、细致地为老年客户答疑解惑，手把手为老年客户现场示范如何在室内自助服务机和室外ATM自助服务区办理金融业务，让老年群体更直观地了解银行自助电子设备。

不仅如此，黄石市分行还通过在网点设置无障碍通道、爱心专座以及提供轮椅、老花镜、血压仪等，为前来办理业务的老年人提供便利。同时推出大字版手机APP，为老年人提供界面简洁、字体放大、语音交互等适老化设计，便于老年人体验和操作，让越来越科技感的银行网点充满温度。

下一步，黄石市分行将始终坚持普惠金融服务理念，继续从细微处着手，不断优化金融助老适老服务，助力老年人信息无障碍建设，切实提升老年群体在金融服务中的获得感、幸福感、安全感，推动形成尊老爱老的良好社会氛围。

(数据来源:邮储银行黄石市分行)

·广告

## 邮储银行随州市分行

### 筑牢安全防线 守护客户钱袋子

近年来，邮储银行随州市分行积极开展反诈宣传，深入组织学习反诈骗案例，认真落实各项举措，践行国有银行社会责任，全力守护人民群众的“钱袋子”。

日前，张女士前往邮储银行随州市分行营业部咨询柜面转账业务，并要求把储蓄卡上3.8万元转至另一账户。当柜员询问其是否认识转账对象及转账用途时，客户表述不清。柜员凭借工作经验，判断此业务存在可疑情况，提醒客户不要给陌生人转账汇款，但客户态度坚决，表示要迅速转账。张女士说出了实情。原来，张女士接到一个陌生电话，对方自称是互联网金融公司工作人员，让她在客服的指导下操作，可以马上提取现金，如不照此操作，张女士的征信将会发生严重的逾期影响。于是匆忙来到营业网点，准备按要求将钱转至对方银行账户。网点工作人员意识到事态严重，立即将情况向支行行长报告并报警，成功堵截一起电信诈骗事件。

作为堵截治理电信网络诈骗犯罪的一道防线，随州市分行在全辖开展形式多样的防范电信网络诈骗主题宣传，通过进社区、进校园、进集市、进商圈，发放反诈宣传单，讲解常见的诈骗手法和断卡行动、非法集资等内容，引导广大群众树立理性消费观念，切勿轻信网络信息。同时，营业网点严格执行账户实名制，对前来办理转账业务的客户进行安全提示，持续加大反诈宣传和涉案账户治理力度，为构建安全稳定的金融环境贡献力量。

(数据来源:邮储银行随州市分行)

·广告

## 邮储银行北京分行

### 助力京津冀协同发展

近年来，邮储银行积极服务和融入新发展格局，全面部署金融支持京津冀协同发展工作，成立各业务条线参与的京津冀金融产品创新小组。

立足首都城市功能战略定位，坚持自身高质量发展融入京津冀协同发展。邮储银行北京分行与天津、河北分行建立“三行联动”工作机制，针对三地基础设施建设、生态环境建设、产业转型升级、投融资体系构建等需求，重点推出了PPP、产业基金、并购基金等同业投资类创新产品，用于对接重大项目建设、助力创新驱动发展战略。近3年，北京分行已重点支持京津冀一体化项目54个，贷款余额超300亿元，给予城市副中心重点项目资金支持超30亿元。

在支持中小企业发展方面，邮储银行北京分行不断加大线上化转型和产业链的开发，推动普惠金融服务。率先上线小微贷平台e贷商票质押业务，创新实现试点跨区作业模式，打造尽调、签约全流程线上化。根据企业不同阶段的融资需求，提供定制化综合服务方案。截至目前，北京分行小微企业信贷累计放款达1600余亿元，累计服务客户超过2.7万户，服务专精特新客户近1500户。

(数据来源:邮储银行北京分行)

·广告

## 湖南省株洲市天元区

### 多措并举 解决基层老大难问题

今年以来，湖南省株洲市天元区以贯彻落实新的《信访工作条例》为契机，扎实推进治理重复信访、化解信访积案常态化长效化、综合施策、重点攻坚。用心走进人心、用理说服人心、用法疏解人心，为基层推动解决陈年积案积累了经验。以情为先。处理信访事项既要见事，更要见人，既要用心，更要用心。特别是信访积案大多是遗留问题，时间跨度长、解决难度大，单纯讲法律、讲政策，很难说服信访人。在推动具体信访事项化解工作中，要牢固树立“信访人即家人、信访事即家事”的理念，充分利用干部接访、下访等方式，为群众排忧解难，切实用真心实意赢得信访群众的舒心满意。

以理为基。推动信访问题解决，首先要做“有理推定”，特别是对陈年积案要找准化解突破口。对事实不清或存有疑点的，交由责任单位重新调查核实，补正材料，确保事实清楚；对重复3次以上的，由信访部门组织专家团队开展评议评查，深入剖析诉求合理成分，确保有理有据；对有合理成分但情况特别复杂或缺乏政策依据的，提级主要领导包案办理，力争从政策层面推动问题解决。

(数据来源:湖南省株洲市天元区信访局)

·广告