

调控之下,全国楼市遭遇“倒春寒”,一些地方的极小户型成交却逆势飘红,颇引人关注。是什么让极小户型受到追捧?未来极小户型能否成气候?

调控之下 极小户型为何走俏

近日,深圳酒店改学区房项目“太子道”开盘,30平方米以下、单价近10万元/平方米的极小户型房源推出后热销;即将召开的第32届深圳国际家具展也将展示18平方米极小户型样板房。

据了解,极小户型的概念最早来自日本和香港,面积多在20平方米左右,客厅和卧室无明显划分。在香港市区,面积在10平方米上下、带有卫生间的“劏房”(即房中房),月租金为3500元至6000元人民币。

尽管这些极小户型走俏还只是个例现象,有些还是营销的噱头,但在楼市调控政策持续发力的情况下,此类楼盘仍然高价位热销,让人不得不深思背后的原因。

深圳中原研究中心总监王飞认为,极小户型房产热销的一大原因是主打学区房,购房者希望借置业让子女上名校。深圳“太子道”项目虽然单价比周边二手房将近贵一倍,但其卖点为名校深圳中学学区房,所以受到“虎妈猫爸”的欢迎。

记者日前也在几家房地产中介网站上搜索发现,深圳面积在15平方米至25平方米的极小户型,售价在90万至130万元之间,以二手房



为主,很多都标有“学区房”字样。其次,极小户型总价相对较低,作为过渡性房产,能满足部分首次购房者的需求。乐居调查结果显示,57.14%的26岁-35岁单身青年是极小户型的主力需求者,49.58%的网友选择买“总价低,首付低”的房子,81.11%的网友选择总价100万元以下的小户型。此外,极小户型房产也受到投资者和炒房者的欢迎。受房地产调控政策影响,高房价情况不断被“降温”,目前楼市仍在盘整期间。极小户型总价相对较低,投资风险相对较小,也较容易出租。一些开发商利用营销手段、“精

心”组织开盘,也是造成楼盘热抢的一个原因。通过提前炒作,集中在一个时间段吸引客户选房、定房,购房者担心买不到房,于是出现了“人山人海”的抢购行为。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,极小户型是高房价下的一个产物,此类产品成本较高,加之是过渡阶段的选择,所以并不能成为主流。未来,小户型即50至90平方米的物业仍将占主导。

根据2012年生效的新版《住宅设计规范》,兼起居的卧室、厨房和卫生间等组成的最小套型住宅,使用面积不应小于22平方米。

严跃进表示,从规划角度来看,极小户型面积过小,并不符合居住功能。如果未来要发展租赁市场,不排除后续会在8平方米到12平方米之间的物业进行规划,以用作简单的职工宿舍或是自持型公寓,但只租不售。

“建议购房者放弃入市炒作的念头。”严跃进称,当前更强调房子的居住功能,不宜短线炒作。购房者在购买了极小户型住房以后,可能会出现很多后续问题,比如学位无法落实,租金也没有预期的高。(新华社深圳3月2日电)

京东商品卖多少钱 将由机器人说了算

新华社北京3月2日电 记者2日从京东集团获悉,京东正式推出了基于大数据和人工智能的智慧供应链体系,将有效提升运营效率,从而使大量人力从繁琐的重复工作中解放出来。预计到2017年底,人工智能系统将实现平台80%以上核心商品的自动补货和定价推荐。

目前,覆盖核心商品的大数据选品决策平台已搭建完成,3月份将正式上线运行。到2017年底,京东有望实现日常的非促销价格调整80%以上由系统自动处理,基于数年的线上销售数据,人工智能算法将帮助更好地进行商品选择、价格优化和库存平衡,该体系也将逐步开放给京东的战略供应商使用。

中国物流与采购联合会副会长蔡进认为,全球零售业正在经历前所未有的巨大变革,电子商务和移动互联网全面开启了消费者驱动的智慧零售时代,零售行业进入到真正精耕细作的“下半场”。随着消费数据规模的日趋增长,线上零售正在主导中国新中产阶级崛起所带来的消费升级,并基于技术应用于亿万用户带来更好的购物体验。

据京东商城副总裁于永利介绍,京东目前服务超过2亿的活跃用户,超过1万家活跃供应商,每月产生的对外采购订单超过200万单,商品促销降价随时都在线上发生。为了快速响应消费者需求和市场变化,智慧供应链解决方案将打造大数据选品平台和动态定价平台,通过机器算法智能地将商品选择和商品价格与消费者期望调整得更加一致。

受跨境电商2万元免关税额度影响 不少代购者节后涨价 2万元免关税额度困住海淘代购?

“每年2万元额度从紧,海淘要涨价了!”春节以后,不少从事跨境代购的人对老客户发出了这样的提醒信息,让买家尽早下手。记者了解到,虽然去年4月份我国就开始对跨境电商实施了税收新政,但由于当时是从年中半路实施,因此对很多人代购者的影响还没有显现。而今年是我国对个人跨境电商征税实施总额度限制的首个完整日历年度,限额制度的威力已经很快显现。“限额对于海淘者冲击很大,这种情况在年初可能还不明显,但一过了春节之后影响就很大显现出来了。”3月1日有海外代购人士告诉记者,虽然有人也会采取找人代收货的方式借用别人的额度海淘,但这毕竟不是长久之计,个人海淘代购这个行当肯定长不了。



政策 每人每年海淘免关税额度最高2万元

据海关人士介绍,在去年的新政之前,我国对个人自用、合理数量的跨境电子商务零售进口商品在实际操作中按照邮递物品征收行邮税。行邮税针对的是非贸易属性的进境物品,将关税和进口环节增值税、消费税三税合并征收,税率普遍低于同类进口货物的综合税率。但大量跨境电商企业进口的商品虽然明显不属于合理自用范围,但之前也是通过邮递渠道进境,钻了行邮税的空子,从而造成他们所享受的总税负水平低于国内销售的同类一般贸易进口货物和国产货物的税负,形成了不公平竞争。因此去年我国实施新政将对跨境电商零售进口商品按照货物征收关税和进口环节增值税、消费税,不再享受优惠待遇。

在对跨境电商零售进口商品按照货物征税的同时,我国对个人海外购买商品的管理也有了新变化。考虑到大部分消费者的合理消费需求,政策将单次交易限值由行邮税政策中的1000元(港澳台地区为800元)提高至2000元,但同时设置个人年度交易限值为2万元。在限值以内进口的跨境电商零售进口商品,关税税率暂设为零。而对于单次超过2000元限值、或者累加超过2万元限值的交易,将均按照一般贸易方式全额征税。值得一提的是,在规定限内免征的仅仅是关税,而进口环节的增值税、消费税则不再设立免税额,暂按法定应纳税额的70%征收,这意味着完全意义上的免税已经不存在。

提示 个人海外代购难钻免税空子

这种额度限制对于专业海淘代购者影响同样较大,换句话说,如果代购者在国内有专门的收货人,其收货额度一旦超限,那么之后以他为收货人的海淘商品将无法正常入境,可能会被直接退回出发地。有海关专业人士介绍,通过转运进入国内的邮件,海关方面会在通关过程中加大对收件人信息的审核,比如通过对收件人身份证的审核比对并登记个人信息,如果同一个身份证收货数量在一年内超过了2万元就无法再继续收货,很可能会被直接退运。而像手机、电脑等高价位的电子数码产品将成为海关重点查验的对象。

分析 海淘高额奢侈品受影响最大

每人每年2万元的额度,或者全家每年4万元至6万元的额度其实对于普通消费者已经足够。因此这一限制其实对于多数人正常的海淘没什么太大影响,但记者了解到,对于一些特殊人群,交易额的限制可能会对其带来较大影响。比如一些有孩子的家庭会选择包括奶粉、服装甚至沐浴液、湿巾等儿童日常用品全都采取海淘方式购买,那么全年额度可能会超。

据《北京青年报》

“大考”不断 赚钱不易 婴幼儿奶粉将改配方标准

原奶价涨 婴幼儿奶粉难涨价



蛋白质等硬指标或调整

近期召开了婴幼儿配方食品系列标准行业征求意见会,修订后标准可能有如下几方面明显变化:一是较大婴儿和幼儿配方食品的蛋白质标准将进行调整,即我国二段、三段奶粉每100克乳粉中的蛋白质含量的调整。适当调整我国二、三段奶粉的蛋白质含量,提高蛋白质的质量,对于降低产品的成本,增加婴幼儿乳粉的消化吸收都将有益处;二是目前针对0-6个月婴儿、6-12个月较大婴儿与12-36个月幼儿使用的一段、二段与三段奶粉采用的是婴儿配方食品与较大婴儿配方和幼儿配方食品两个标准,标准采用修订后,三个年龄段的产品将采用三个对应标准;三是婴幼儿食品标准中可选择营养成分

的数目将会调整;四是标准中对营养成分的检测方法规定将更为科学。

据悉,目前婴幼儿奶粉市场需求量高达60多万吨,估算达800亿元-1000亿元人民币市值,随着“二孩潮”来临,市场还将进一步扩容,在此背景下,与时俱进调整完善配方标准有其现实意义。

去年我国进口婴幼儿配方奶粉22.1万吨,同比增长25.8%,价值30.1亿美元,同比增长21.8%。“此次标准的修订,对中外乳企都将是新一轮考验。”有行业观察人士透露,海淘奶粉未来几年也将受冲击,实际上,通过多种渠道海淘进来的海外版婴幼儿奶粉,严格意义来说都不符合我国国标。

焦点

没乳企敢直接涨价

在业内人士看来,国内外原奶收购价很可能看涨,包括巴氏奶等在内的乳制品也相应调价,但婴幼儿奶粉价格难涨。

据了解,目前主要出口国国产确立,进口国需求开始回暖,国际奶价2016年上半年触底,新一轮奶价上涨周期已经开启。

据悉,目前国内低价奶粉库存

开始逐渐降低,乳制品进口有开始回暖的趋势,因此国外奶价上涨将会带动国内奶价的回升,不少鲜奶、酸奶均已上调了终端价格。但在市场充分竞争、“价格战”全年无休的婴幼儿奶粉领域,不推新品、不升级配方前提下,没有乳企敢直接涨价,因为很可能市场份额不保。

数据

今年初奶粉“小考”224批次无“不及格”



国家食药监总局官网显示,食药监总局今年1月组织抽检婴幼儿配方奶粉224批次,被抽检样品所检项目全部合格,未检出不合格样品。此次抽检的婴幼儿配方奶粉主要包括乳基较大婴儿和幼儿配方食品、豆基较大婴儿和幼儿配方食品、乳基婴儿配方食品、豆基婴儿配方食品。抽检涉及

内蒙古欧世蒙牛乳制品有限公司、惠氏营养品(中国)有限公司、石家庄君乐宝太行乳业有限公司等87家企业。

有行业观察人士称,婴幼儿配方奶粉在我国受重视程度确实已媲美药品监管,国产奶粉合格率已跑赢众多“同门”。(据《广州日报》)

配方注册倒计时中 不少乳企按兵不动

按照去年10月出炉的奶粉新政要求——奶粉监管由过去的备案制转成注册制,乳企应在今年内完成奶粉配方注册申请。政策要求,每家乳企原则上不超过3个配方系列、9个配方产品。

到目前为止,大多数乳企仍“按兵不动”,边准备材料边观望

同行进展。到上月底,仅有几家婴幼儿配方奶粉企业向国家食药监总局提交了几个配方系列的注册申请,而这些配方全部来自大型乳企。有业内人士称,对于部分中小规模的乳企而言,“仿制容易研发难”,注册这道门槛并非人人能过。