

房地产市场进入深度调整期

热点直击

视频网站首报盈利

本报记者 陈静

▷ 盈利具有行业风向标意义

▷ 移动视频商业化正处上升轨道

▷ 视频网站将继续加大版权内容投入

这是优酷土豆的一小步，却是视频网站的一大步。北京时间2月28日凌晨，优酷土豆集团（以下简称“优土”）发布2013财年第四季度及2013财年未经审计财务报告。报告显示，优酷土豆第四季度综合净收入达9.01亿元人民币，较2012年同期增长了42%，首次实现季度盈利，这也是在线视频网站首次宣布盈利。考虑到优土在视频行业的领军地位，其盈利显然具有风向标意义。曾经烧钱战版权、烧钱换流量的视频网站，似乎看到了未来的曙光。

得益于移动互联网

来自移动互联网的收入是优土盈利的重要武器。优土方面表示，得益于集团多屏营销战略的制定和有效执行，移动营收占比达到10%。优土移动端日均浏览量达3.7亿，同比增长270%，日均覆盖人数达5000万。优土集团董事长兼首席执行官古永锵说，“随着移动流量在2013年获得爆发式增长，优酷土豆将成为多屏合一时代领先的网络视频公司。”来自中国互联网网络信息中心的数据显示，截至2013年12月，我国手机端在线观看或下载视频的用户数为2.47亿，与2012年底相比增长了1.12亿人，增长率高达83.8%；使用移动端观看视频的用户数量已经超过电脑端。

用户使用习惯的变化，直接导致越来越多的广告主将预算分配到移动端。优土方面称，目前三星、微软、英特尔等国际品牌和银鹭、立白等本土客户已开始进行规模化多屏联投，而快消、游戏和电商企业也表示出对移动广告领域的兴趣。据市场研究机构IDC预测，2014年我国智能手机出货量将达4.5亿部，而随着2013年底3大运营商获得4G牌照、开启“4G元年”，2014年视频应用在移动互联网端将得到更大的发展。

得益于移动互联网的并非优土一家，搜狐公司董事长兼首席执行官张朝阳此前表示，移动视频商业化正处于上升轨道，目前搜狐视频移动端收入已高于PC端，搜狐视频业务年收入增长超过100%。

行业发展上“轨道”

除了移动互联网，收入的多元化也是优土盈利的重要原因。市场研究机构华通明略在其研究报告中表示，广告主在2014年更加追求创意与媒体产品（比如定制剧目、软植广告等）的深度结合。其中，冠名赞助、频道合作、病毒视频及微电影等都是广告主乐于尝试的新形式。腾讯视频也表示，2013年通过200集自制剧和22档原创栏目，为广告客户带来了超过13亿次的品牌曝光。

从“烧钱”到“造血”，光明的“钱景”也让视频网站继续加大了对版权内容的投入，并从以往的影视剧内容向综艺、体育等多元化内容拓展，且直接向传统电视台的领地发起挑战。乐视TV2月27日宣布成为“NBA中国官方互联网电视播出合作伙伴”，将在超级电视和乐视盒子播出NBA赛事，还将提供诸如赛事集锦及数据分析等内容。乐视TV高级副总裁彭钢表示，在线视频基于内容、终端、应用、平台综合的整个生态圈已经形成，用户的智能生活能够完全依靠这一生态圈展开。根据乐视网的业绩预告，2013年其广告收入将达到10亿元。

不过，除了直接购买版权外，国内视频网站在自制内容质量上还存在短板。美国在线视频网站Netflix曾依靠大数据技术精准掌握观众口味，从而拍出热门美剧《纸牌屋》。搜狐是《纸牌屋》国内独家版权方，张朝阳对本报记者坦言，《纸牌屋》对大数据的应用来自于美国电视剧市场的激烈竞争，但国内还远未达到这种需要。“国内视频网站完全不用什么大数据，拍脑袋就知道怎样能拍得更好，还没有到精细化竞争的程度。”张朝阳说。

金视界

北京国际婚博会开幕



2月28日，消费者在北京国际婚博会上了解定制婚纱。当日，为期3天的北京国际婚博会在北京展览馆开幕，吸引了近百家品牌企业参展。

赵冰摄(新华社发)

本版编辑 牛瑾 郭存举 美编 夏一本版邮箱 jrbjrcj@163.com

本报记者 亢舒 祝君壁

2014年1月份我国70个大中城市房价环比涨幅总体平稳，涨幅呈稳中趋降态势

国家统计局发布的数据显示，2014年1月份，有25个城市新建商品住宅价格环比涨幅比去年12月份有所回落



入越调控越涨的怪圈。细读党的十八届三中全会及其之后房地产相关政策，已不再针对房价。而三中全会提出的价格机制、土地制度、税收制度、金融市场、宏观调控等多方面的改革，都将直接或间接对房地产市场产生作用。

房地产市场回归理性要靠改革

多年来，房地产市场一向被视为最重要的投资渠道之一。由于投资渠道狭窄，当人们的手中有钱，习惯于投入楼市，以期实现保值增值，投资投机性需求进入楼市推高了房价。党的十八届三中全会提出，加快房地产税立法并适时推进改革。将楼市里的投机性资金引导至实体经济和股市等其他投资渠道，会使得楼市价格进一步回归理性。

地方财权与事权的不匹配，对房地产市场影响很大。某地一区政府的公务员告诉记者，该区财政收入与房地产相关的来源占到六成至七成，而工业等实体经济的上缴税收仅占20%至30%。实际上，这样的税收来源构成在地方具有一定的普遍性。地方要发展经济，需要大规模的资金收入，当财政收入不足以支撑各项支出时，地方政府靠向开发商出让土地，能够立竿见影地见到资金。于是，地方政府对高价出让土地的积极性十分高涨，进而形成了对土地财政的依赖。

与此相关的是，当前的官员考核机制之下，要想有突出的业绩，吸纳房地产投资对地方经济的拉动作用强，可以赢得漂亮的经济数据，并且短时间内就能看到效果。对于仅在1个任期内工作短短几年的地方官员而言，发展实体经济的动力远不如“卖地”。

地价高了，房价哪有不高的道理？随着改革的进一步推进，地方财权与事权将更加匹配，官员考核机制将进一步完善，地方政府对房地产的依赖程度将逐步减弱。

当前，中央加大了反腐力度。信息公开、财产公示、住房信息联网等一系列政策措施的推行，也将释放一部分存量房到市场中，从而缓解一些城市的供需矛盾。

楼市的大涨大跌，都会给宏观经济带来不利影响。让房地产市场回归理性，使其平稳健康发展，最终要依托市

场，要靠改革的力量。相信随着改革的逐步深入，房地产市场也注定将进入深度调整期。

可以预计，楼市分化将进一步加剧。一些三、四线城市目前出现了供大于求的状况，价格将会出现稳中下降的趋势。在一、二线城市，特别是一线城市，对住房的需求特别是刚性需求将在一段时期内依然保持旺盛，即便如此，供需差距也有逐步缩小的趋势，楼市仍将呈现稳中微升态势。至于类似温州、鄂尔多斯等城市中出现的销量下降、价格下跌，则属于个案，很难蔓延到全国。

链接

房价涨幅稳中趋降

今年以来，部分城市房价出现“跳水”现象。兴业银行在2月24日晚间发布公告称，将在3月底前出台新的房地产授信业务管理政策，更是一石激起千层浪，引发商业银行将暂停办理个人住房贷款的传闻。

受一系列利空影响，2月24日地产股遭遇重挫，上实发展、格力地产、金科股份等8只股票跌停，龙头股招商地产、保利地产跌逾8%；房地产行业当天资金净流出17.71亿元，位居28个申万一级行业之首。

受季节因素影响，一季度是房地产市场销售淡季，然而今年则呈现出“淡季趋淡”的态势，成交量一路下跌。据中原地产研究中心统计数据显示，截至2月23日，全国主要的54个城市成交量下调13%。其中，一线城市成交量下

幅度达到了20%。

国家统计局于24日公布的2014年1月份70个大中城市住宅销售价格变动情况，也显示出房地产的下行趋势。数据显示，新建商品住宅（不含保障性住房）方面，又有哈尔滨、包头、济宁、杭州4个城市加入降价行列；二手住宅房价环比下降城市也升至13个，较去年12月增长了8个。涨幅方面，1月份70个大中城市新建商品住宅价格环比平均涨幅由去年12月份的0.51%微降为0.49%。

值得注意的是，一线城市也有放缓迹象。据国家统计局数据显示，1月份北京新建商品住宅价格指数环比上涨0.5个百分点，涨幅创近15个月以来的新低；二手住宅价格指数下降0.1个百分点，是继2012年6月以来连涨19个月之后出现的首次下行。

观点碰撞

观点一：

市场已现“见顶”迹象

经历了持续1年多的暴涨后，市场逐渐现理性回归，在资金面趋紧的情况下，今年调整的可能性越来越大，房地产市场已经出现见顶迹象，未来地产行业的风险将显著上升

随着官方数据显示房价涨幅回落及杭州、常州部分楼盘打折出售、个别商业银行暂停房地产相关贷款等事件的发生，部分业内专家、分析师及购房者纷纷认为，房地产市场“拐点”已经到来。“中国离房价全面回落的日期不远了。”海通证券首席经济学家李迅雷的观点十分鲜明，“美国上一轮建筑周期2000年见顶，2005年才出现房屋销量回落，2006年房价才出现下跌，到2009年初建筑周期触底。中国2010年建筑业景气指数与GDP增速均已见顶回落，但2013年政府土地出让金还创新高，房价继续高涨。”李迅雷认为，今年三、四线城市房屋已经供过于求，预期明年后两年房价或将全面回落。

中原地产市场总监张大伟表示，经历了持续1年多的暴涨后，市场逐渐现

理性回归，在资金面趋紧的情况下，今年市场出现调整的可能性越来越大。

早在2013年8月、9月，香港富商李嘉诚旗下的长江实业及和记黄埔相继宣告，计划抛售百佳超市、上海陆家嘴的写字楼项目和广州西城都荟广场等资产，涉及金额约为410亿港元。为此，万科集团董事会主席王石曾在微博上表示，“这是一个信号，要小心了！”

有关专家认为，房地产信贷收紧也是“拐点”到来的重要佐证。由于房地产市场已经出现“见顶”迹象，未来地产行业的风险将显著上升，银行理性的选择就是降低对房地产行业的风险暴露。随着兴业银行率先暂停办理房地产夹层融资业务和地产供应链业务，可以预见2014年房地产开发贷款可能受到压缩，这也符合银行的利益。

观点二：

楼市“拐点”并未到来

房地产市场的确将迎来调整期，但并未到“拐点”，更不会崩盘。对于住房的需求，特别是一线城市的住房需求仍十分旺盛，当前市场仍处于供不应求的局面

一种观点认为，中国房地产市场的大趋势并没有根本改变。持这一观点的人承认，房地产市场的确将迎来调整期，但并未到“拐点”，更不会崩盘。杭州、常州等地个别楼盘的降价销售存在一定程度的偶然性，不会大规模地蔓延到核心城区。

尽管最近楼市“拐点”已届的消息充斥媒体，然而，几天前开启的北京市第二批自住房的网上申购依然十分踊跃，申购首日，网站瞬时点击量最高超过6万，页面一度崩溃。这表明，对于住房的需求，特别是一线城市的住房需求仍十分旺盛。

2014年1月，一线城市土地均价的涨幅更是惊人。上海易居房地产研究院数据显示，1月京沪深穗4个城市的土地成交均价达到每平方米10136元，环

比上涨125.1%，同比上涨253.1%，创历史单月新高。元旦至今，一些城市的土地市场相当活跃，持楼市价格不会暴跌观点的人认为，开发商积极拿地，且地价一路走高，表明开发商手中不缺资金，不存在资金链濒临断裂的问题。

从土地供应的角度看，2013年土地供给增加会短期改变市场供求关系，但并未改变预售远大于竣工的比例关系。他们认为，当前市场仍处于供不应求的局面。

针对商业银行将暂停办理个人住房贷款的传闻，2月26日，包括中国银行、农业银行、工商银行、建设银行、交通银行、招商银行、民生银行、中信银行等银行均在网站发布公告，称银行房地产贷款业务一直正常开展，未停止相关业务。