

投资潮流

刚需抢购退烧 豪宅接棒促销

□本报记者 万晶 上海报道

三月份刚需入场、中低端楼盘的火热行情令市场好不热闹，然而在部分刚需取消优惠、恢复价格之后，市场再度降温。四月份首周全国多数大中城市出现成交量环比下滑。与此同时，之前高不可攀的一些豪宅楼盘开始加入降价行列，一场大范围的降价潮山雨欲来。

刚需抢购郊区轨交盘

“三月以来，之前价格降幅较大的郊区轨交楼盘成交较旺，拉动成交的主力就是刚需——一些为结婚、生子而不得不买房的年轻人。”上海一家从事新盘代理的大型中介公司负责人告诉记者，自去年底以来，嘉定、松江、宝山等郊区一些楼盘价格降幅达到了15%，加上有轨道交通覆盖，成了一些首次置业的年轻人的首选。

今年春节后，上海一些郊区楼盘掀起新一轮降价，2月上海新房成交均价跌破2万元大关，为19831元/平方米，环比跌幅超过10%。一些率先降价的郊区轨交项目，成为“外阳春”行情的成交主力。

以地铁7号线沿线宝山区的保利叶语为例，该楼盘2月底推出大量优惠房源，折后均价1.7万元/平方米，附送2000元/平方米的精装修。该消息一出，就吸引了大批购房者，直接促使保利叶语登上3月上海楼市销售冠军。

宝山区的旭辉澜悦湾，则因为率先跌破万元而热销，位居今年一季度上海公寓房销售第二名。地铁3号线附近的象屿郦庭，去年四季度售价还在23000元/平方米左右，今年3月推出优惠促销，价格降至20000元/平方米左右，成为一季度销售第三名。

对于三月的主要购房群



新华社记者 陈飞 摄

体，同策咨询一位从业多年的销售经理分析，绝大多数是刚需，有些30岁左右的青年人，实在是被前两年房价猛涨吓怕了，又赶上要结婚生子，看到房价有一点松动就着急入市。我碰到有些年轻人，连三成首付都凑不够，从亲戚朋友那里借的，有些人甚至需要刷信用卡。”

豪宅加入促销队伍

面对中低价刚需盘的热销，一些积压严重的豪宅楼盘开始着急了，逐渐降低身段，上海多个豪宅楼盘不约而同在近期加入促销队伍。

位于嘉定区安亭板块的“顺驰兰郡”，3月份成交了27套连体别墅，交易均价为11715元/平方米，与该项目2011年的交易均价14000元/平方米相比，降幅达到16.32%。龙湖蔚澜香醍苑别墅项目在3月18日开盘当天也推出约10%的优惠幅度，总

价在700万-1300万元/套。位于浦东新区张江板块的东郊紫园，3月以4.75万元/平方米的价格成交了10套房源，这一价位较之前对外报价下降了20.83%。浦东单价5万元以上的豪宅项目——尚东国际名园尚未去库存化，新的产品又不入市，豪宅项目竞争或激化。

业内人士指出，限购等政策的延续对高端市场开发商影响颇大，且市场完全回暖并非一朝一夕之事，预计二三季度将会出现一波明显的高端住宅降价潮。对于实力较强的改善型需求，可以等待高端市场出现一定降幅后再出手。

后市仍存降价空间

一些热销的刚需楼盘在回笼部分资金后，悄悄地取消了优惠，上调价格，这直接导致购房者再度陷入观望。上海有开发商表示，三月下旬以来，销售速度已经明显不如三月中上旬，来看房的人也大大减少。

中国指数研究院发布最新报告显示，4月首周全国楼市成交大幅回落。在监测的40个城市中，28个城市成交量同比下降，其中15个城市成交量降幅50%以上。不过，重点城市的成交量同比涨幅参半，其中南京、深圳和杭州(不含萧山、余杭)涨幅均超过30%，上海、重庆跌幅均超过40%。继三月楼市大幅破冰之后，四月初楼市出现逆转，上周多个城市成交环比大幅下降，同比下跌城市亦有所增加。

业内人士分析，4月首周成交量回落，除了受到清明节因素影响外，还有部分刚需因宏观经济和政策延续等原因再度陷入观望，部分购房者预期后市仍将有较明显降幅。对于二手房市场，上海多数中介机构也持谨慎态度。

上海二手房指数办公室认为，由目前刚需支撑起的市场活跃行情带有极大的不确定性，这类购房者受政策、舆论影响大，敏感度高，一旦政策导向有风吹草动，就会重拾观望。此外，由于成交量回升，导致部分业主心态转变，部分业主议价空间趋小，小部分甚至逆势涨价，加剧了买卖双方的博弈。

德佑地产研究主任陆骑麟称，3月以来，沪上二手房有所回暖，但成交主要以政策带动下的中低端刚需房源为主，全面回暖尚未出现。从供需两方面看，目前能做出较大幅度降价的业主多为亟需资金或者对于市场持悲观态度者，总体数量较少，很难支撑市场持续走热；而在没有投资性需求跟进的情况下，购买力在集中释放后能够持续多久，也存疑问。

中国指数研究院副院长陈晟认为，目前沪上二手住宅挂牌量仍处于历史高位，说明购房者意愿强烈，但市场的观望情绪还在，加上今年不会放松限购预期，这都会继续阻碍市场成交。

生意经

开一家私人飞机4S店

□本报记者 周少杰

“飞一圈的感觉真爽。”坐着自家飞机，在珠海的天空中享受着翱翔的自由，赵老板不禁发出感叹。随着生活水平的提升，驾着自己的飞机穿梭在蓝天白云间成了这一群年轻而富有的“赵老板们”梦寐的休闲方式。一个月之前，国内首家私人飞机固定基地运营者FBO——珠海西锐通用航空有限公司正式宣告成立，使得这一切变得不再遥远。

在珠海，像买汽车一样买飞机已经成为现实；在未来，像租车一样租飞机也将成为可能。

赚“养飞机”的钱

三月底，随着珠海西锐销售的首家私人飞机交付使用，刚过而立之年的赵总终于拥有了第一架私人飞机。每到周末，赵老板总从深圳奔赴珠海商用航空中心，坐在副驾驶位置上，和自己心爱的飞机一起翱翔于天际。

和赵老板一样，越来越多的事业有成者已经厌倦了传统的休闲方式。对于这群年轻而富有冒险精神的“赵老板”们来说，驾着自家飞机在天上“飞一飞”或许是更加刺激的消遣。实际上，越来越多的人也正在加入赵老板的行列中。据珠海西锐透露，除了已经交付的1架，目前已签约出售的私人飞机有13架，预计年内部分飞机在完成相关手续登记后将陆续交付使用。

作为国内首家私人飞机4S店，珠海西锐已取得了美国西锐飞机公司、美国恩斯特龙直升机公司在中国的销售、维护资格，以及美国VAN'S轻型飞机公司、美国格莱塞尔运动飞机公司在华组装、销售和维修资格。其中，主力机型的售价为300万元和1000万元。

其实卖飞机根本赚不到什么钱。”珠海西锐销售经理陈飞表示，飞机的售价及运输价格都是美国公司规定好的，运输费用每架在3.5万美元左右，定价由相关代理公司掌握，由买家承担。

陈飞说，买飞机不像买私家车，只要把车买回家，自己也能打理。飞机的精密性和中国民航局对于飞机停靠的特殊要求，使得机主必须请专业公司代为托管。而私人飞机4S店赚的正是机主的托管费。

据陈飞透露，依据托管机型不同，收费有所区别，公司第一单生意来自赵老板一年35万元的托管费，这一笔收费包括停发费、维护费。目前，珠海西锐私人飞机运营服务中心的飞机托管能力为30架，预计到今年年底将会有10架私人飞机在此托管。

租飞机或成趋势

托管服务只是珠海西锐收入的来源之一，更多盈利来自于4S店

给飞机提供的其他增值服务，比如飞行培训、航线申请、代驾以及加油、更换零部件等。

与考机动车驾照一样，考私人飞行的驾照有一定的门槛，近视、身体协调性差、模仿力低的人不具备受训资格。在通过体检后，受训者要经历约100个小时的理论学习阶段，并接受国家民航部门的统一测验。

业内人士介绍，学习私人飞行驾照的费用是1.2万美元左右，学习者需通过三级体检，视力没有明显缺陷，家族没有严重的心血管病史的人都能通过。并且，获得驾照并不意味着“一劳永逸”，还必须接受两年一次的复检。考虑到一些企业老总忙于公务，因此也可向其提供个性化的课程，但费用自然也就水涨船高。

对于部分暂时没有得到驾照的个人，私人飞机4S店还提供代驾服务。陈飞介绍，珠海西锐目前代驾服务的收费是每小时800元。除此之外，公司还向客户提供航线申请、加油、更换零部件等服务，收费标准项目而定。“总之，顾客飞得越多，越有钱赚。”

许多人不愿意等待一年的飞机交付期，也不愿一次性支付大量的资金，租赁飞机可能是一种实惠又时尚的选择。”陈飞说，目前珠海西锐还提供飞机租赁服务，按出租飞行小时以及其他服务综合收费。不过，由于其他机场派出机务等原因，目前飞机租赁还实现不了跨城市的飞行。

从长远来看，飞机租赁将是一种主流发展趋势。”陈飞对这项业务充满信心。

低空正变得拥挤

目前，珠海西锐仅有一个珠海基地——珠海商用航空中心。该基地拥有650平方米的旅客服务中心、2806平方米的私人小型飞机机库、1600平方米的公务机机库以及3100平方米的飞机停放区。

陈飞表示，在珠海通用航空中心，机库是免费使用的，机场跑道也是政府出钱修的，免费使用”。珠海西锐的计划是，“未来五年在中国投入500亿元，建成40个飞行基地，形成FBO网络”，资金主要来源于公司自有资金、政府补贴以及其他投资者。

据透露，珠海西锐目前已经开始布局重点城市，其中，沈阳项目计划9月份正式投入使用，大连、大庆等项目也开始正式运作。“不少企业要求加盟到我们项目中。”陈飞表示，珠海私人飞机4S店的运营模式已经引起一些投资者兴趣。

事实上，不少企业也看到私人飞机行业的市场。数据显示，目前国内通过注册的通用航空企业数量已超过110家，去年一年，仅排队等候注册的企业就超过70家。

文摘

“老酸奶”昨没声了

□乔杉

老酸奶突然红了，只是红里透着黑。可这两天，“旧皮鞋做老酸奶”事件似乎风向变了，赵普删除了微博，企业纷纷出来辩护，乳制品工业协会、焙烤食品糖制品工业协会和食品工业协会糖果专业委员也发表声明为之正名。

现在，老酸奶事件几乎陷入口水战，根本不知道真相是什么，在哪里。正名的声音越来越大，几乎已经掩盖了质疑声。此时，“旧皮鞋做老酸奶”需要有人接棒，明明白白告诉公众真相。

监管部门最应该接棒。舆论质疑形成了，监管部门就没有任何理由做“鸵鸟”，更不能做“旁观者”。

应该迅速站出来，启动专业调查，还公众一个明白，还行业一个清白。任由老酸奶事件口水化下去，守法企业和民众利益都会因此受损，自身公信力也会大大受伤。

“赵普们”也应该接棒。老酸奶事件最早起源于赵普的微博，经过几个“大V”的补充说明而广为人知。不知道赵普为何删除这个微博，是因为受到了某方面的压力，还是自感爆料的方式存在问题？但既然选择了微博爆料，就应该把更详细的消息公布出来。

不管如何，“老酸奶传闻”需要有人接棒，无论真伪，都需要权威说明。问题越拖，需要付出的成本越大，对公众的食品信心影响越大。(摘自4月12日《广州日报》)

光大永明投资连结保险投资单位价格公告

本次评估日期：2012年4月5日至2012年4月11日

投资账户名称	4月5日	4月6日	4月9日	4月10日	4月11日	
稳健型投资账户	买入价 2.0089	卖出价 1.9695	买入价 2.0114	卖出价 1.9719	买入价 2.0073	卖出价 1.9679
平衡型投资账户	1.9599	1.9215	1.9632	1.9247	1.9562	1.9179
进取型投资账户	2.4683	2.4199	2.4801	2.4314	2.4673	2.4190
指数量型投资账户	0.9492	0.9306	0.9506	0.9320	0.9432	0.9247
货币市场投资账户	1.1207	1.0988	1.1209	1.0989	1.1213	1.0993

光大永明人寿保险有限公司 全国统一咨询热线 Hotline: 95105698
Sun Life Everbright Life Insurance Co., Ltd. www.sunlife-everbright.com

E 光大永明人寿
Sun Life Everbright Life Insurance Co., Ltd.

茶坊

老板的两个脑袋

□杨思卓

业的创始人，凭借多年的专业经验，在短短的时间内，愣是将两家小公司带成了大企业。可商战不是CS，只有一个角色对手，这就要求你不仅要有征服外患的能力，还要有应对内忧的能力，否则你就会像喜鹊一样，辛辛苦苦地干活，却被斑鸠轻轻松松地抄窝。张汝京就是这么一个“杯具喜鹊”，他风卷残云地创立了两个业内知名品牌，结果因为政治头脑过于简单，连续两次都被股东抄后路，扫地出门，着实上演了一曲“杯具二重奏”。

我们发现：左脑决定成长速度，右脑决定成就厚度，两者如果不均衡，再好的事业也都是白忙活。其实，要彻悟这个道理，我们不妨看一下挑担工是怎样做的：挑担工在挑物的时候，总是会把装在两个箩筐里的物品摆均衡。如果左边箩筐里的东西少了，就从右边箩筐里拿一些物品过来，反之亦然。他绝不会只装一边，不顾另一边，因为平衡才是效率的提升剂和保护剂。

对于企业家来说，他的商业头脑决定着他是否幸福，政治头脑决定着他是否甜蜜。要想让幸福持久，就必须加入甜蜜蛋白质；同样的，要想甜蜜永恒，就必须补充幸福氨基酸，否则就会营养失调，影响健康。至于如何均衡，我倒是有一剂通药：增强知性修养，提升刚柔内涵。知性修养用来助增人脉，刚柔内涵用来巩固钱脉，两者并用，正好相辅相成。

张汝京，世大积体和中芯国际两家电子企

与泰坦尼克有关的收藏热

□萧蔷

泰坦尼克号邮轮沉没100周年纪念活动正在全球进行。

1912年4月14日23时40分，当时世界上最豪华的“泰坦尼克号”巨轮，在距加拿大纽芬兰岛643公里的北大西洋海域与冰山相撞。据考证，船上1316名乘客和892名船员中，只有705人生还，这场海难被认为是20世纪全球十大灾难之一。

由詹姆斯·卡梅隆导演的电影“泰坦尼克号”14年前曾在全球热映，这几天，其3D版本又重返中国影院。人们在为主人公露丝和杰克的生死恋情和灾难面前人性的光辉而唏嘘不已，围绕这次世纪大海难的收藏也成为世人关注的话题。

“海洋之心”与“坦桑石”

在“泰坦尼克号”电影中，“海洋之心”给观众留下了深刻记忆。这颗超大心形宝石，在电影中被编剧植入了著称于世的“希望之钻”的历史。

早已载入史册的“希望之钻”，重45.52克拉，是世上现存最大的一颗蓝色钻石，也是世界上第二大钻石，目前藏于美国华盛顿史密森尼博物馆的国立自然博物馆。

公元1642年，法国珠宝商塔维密尔在印度得到一块112克拉的金刚石，它具有极为罕见的深蓝色。塔维密尔将宝石带回法国，献给了国王路易十四。路易十四将它打磨成67克拉的心形钻石。这颗钻石历经路易十五、路易十六等运气不佳的国王，1792年在法兰西的国库中被盗，再次被打磨。1830年在伦敦的珠宝市场上出现，被银行家霍普(Hope)买去，价值18000英镑。这颗蓝钻由此得名“霍普之钻”。由于英文Hope又是“希望”之意，故又名“希望之钻”。岁月流转，美国大珠宝商哈里·温斯顿1947年购得此钻，此后10年，温斯顿带着这颗钻石行程64万公里，在世界各地巡回展出，为慈善募捐。

1957年，温斯顿和史密斯研究