

天下时事

笔下风云 纸上精彩
News

想与澳大利亚总理约翰·霍华德举杯共饮吗?或是与反对党、工党领袖陆克文共进晚餐?霍华德与陆克文已经同意将见面机会作为商品拍卖,为澳大利亚烧伤基金会筹款,这一见面机会在网上竞拍起价为2999澳大利亚元(折合2520美元)。详见 A15 版



天价楼盘汤臣一品被调查:

土地成本不到4000元卖11万

记者查阅汤臣一品项目公司——汤臣海景花园有限公司的工商资料发现,1995年汤臣从上海富都世界发展有限公司购买这个地块,当时楼面地价为485美元/平方米,折合人民币4000元左右。而挂牌均价为11万元/平方米~12万元/平方米。

汤臣主席:汤臣不怕调查

汤臣一品“虚拟交易”事件,似乎变得有些复杂化。6月7日,汤臣集团主席徐枫在伦敦通过媒体回应说:“汤臣做的是合法生意,不怕调查”——此前的6月5日,上海房地局向媒体通报,上海市正在对汤臣一品等项目展开检查。

11日,上海市房地局办公室发言人则向记者表示,目前调查正在进行当中,调查肯定需要一定时间、一个过程,届时会及时通报。

“不过,由于相关调查目前主要还仅是房地局一个部门在进行,并未有相关部门尤其是税务部门协助参与,要查实此前所指的汤臣一品涉嫌违规,困难不小。”上述房地局官员说。到目前为止,汤臣方面并没有就相关事宜主动与上海房地局方面进行沟通。

神秘“买家”:三次交易又取消合同

根据上海市房地局的通报,对汤臣一品展开调查的原因是:“撤销率列全市所有在售楼盘前列。该楼盘开盘以来,社会舆论反应强烈,认为价格虚高,有捂盘惜售之嫌,签约销售环节有虚拟交易、自我炒作之嫌。”

6月8日,记者在上海市房地产交易中心查询到,“汤臣一品”从销售至今,一共卖出去了3套房子,分别是:花园石桥路28弄8号3801室,建筑面积979平方米,买家名为“古■■■”,古■■■据称是台湾人;3101室,597.57平方米,买家名为“李放”。

时间分别在2006年8月、2006年11月份、2007年2月,目前这个楼盘的累计合同均价130608元/平方米。

这三套房,目前的权利人仍然为汤臣海景花园有限公司(汤臣一品的项目公司),上海交易中心人士表示,三个买房人的“小产证”还未办理。但略感蹊跷的是,记

者从所有公开信息里,都查不到有关“爱博乔国际有限公司”的信息。

而上海“网上房地产”系统显示,汤臣一品撤销的三套定金合同,也都发生在2006年8月。

对此,徐枫6月7日在伦敦接受采访时解释说,购买这三户的是同一人,也都付了定金,因不想被曝光,用的是开曼群岛之类的海外公司名义,但官方不同意,也不同意外国人投资,最后只好取消交易。

“要查证这三次被取消合同的交易,需要查证海外注册公司的实际控制人,有较大难度。”房地局内部人士向记者表示,就算查知买家的身份,若不能证明买家与卖家之间的关系,也不能给销售的真伪定性。

“不过,这次突然调查,和以往要等到基本调查清楚之后才公布情况不同,在调查之前首先通报,足见局里调查组的决心和把握。”上海房地局内部人士说。

据了解,6月7日上海市房地局调查人员首次来到汤臣一品售楼现场进行调查。对于有媒体说“建设部有关人士参与讨论此次调查”的消息,上海市房地局该发言人称:“并不知道有关情况,并未听说建设部人士参与。”

土地成本:485美元/m²购得地块

其实,除了汤臣一品定下的“天价”外,从拿地到项目销售跨度长达12年之久,土地价格已今非昔比,由此产生的巨额利润,才是业内质疑声不断的根源。到底汤臣的成本是多少?这是一个十多年历史遗留的算术题。

记者查阅汤臣一品项目公司——汤臣海景花园有限公司的工商资料发现,1995年汤臣从上海富都世界发展有限公司购买这个地块,当时签订的土地使用权转让合同显示,楼面地价为485美元/平方米,土地使用权转让金总计5820万美元。

不过,汤臣在此后遭遇了重大的财务危机,连连难以按照规定的交付资金,这块地几乎命悬一线。

1996年,汤臣致信给浦东新区工商行政总局,称“汤臣集团对浦东各项目的实际投入已达5.1亿美元,由于受宏观调控、政策变化等诸多因素的影响,原滚动开发各项目的计划受阻,因此,汤臣海景(“汤臣一品”的前身)原应于营业执照发后90天内缴清注册资本金25%,其余按照建设进度在3年内交齐,但计划已经受阻,目前无力实现”。

此后,项目建设进度以及剩余部分注册资本金相应延迟。从1995年7月至1998年,汤臣才到位1796万美元,直到1999年下半年,随着房地产市场的回升和金融风波影响的逐步消除,汤臣才加快了注册资本金的到位速度。

时过境迁,等这个项目终于缴清了土地款,准备销售时,2004年10月汤臣的董事

长汤君年去世。汤臣集团委任其子汤子同接替汤君年在“汤臣海景”之董事职位,同时委任徐枫接替汤君年在“汤臣海景”之董事长及总经理之职位。

2006年,国家再度对房地产进行宏观调控,处于风口浪尖的“汤臣一品”,其定价11万元/平方米,瞬间成了众矢之的。

业内人士为“汤臣一品”算过一笔账:当时陆家嘴地价格极低,该楼盘目前的容积率超过7,土地成本每平方米楼面价不会超过10000元,建安成本不会超过10000元/■,前期加配套不会超过2000元/■,把一些管理费和营业税等加进去,综合成本在30000元/■以内。

记者查阅汤臣一品项目公司——汤臣海景花园有限公司的工商资料,该公司的总投资额为9800万美元。

记者获悉,大约5年前,一家商业银行给汤臣一品发放开发贷款,他们给它的成本评估大约也是2万元/平方米。

尽管利息成本再高,人们仍然无法接受3万元与11万元之间的巨额差距。

有人给汤臣一品、金茂大厦、在建的环球金融中心分别算了一笔账:“汤臣一品141894平方米:141894×110000=15608340000,而金茂大厦290000平方米,造价5.4亿美元(约4317840000人民币),环球金融中心377300平方米,造价1050亿日元(约7265265000人民币)。”也就是说,卖掉“汤臣一品”再造一幢金茂大厦和环球金融中心都绰绰有余。

营销策略:为一举获得投资收益的“豪赌”

但在商言商,业内更多的是诟病汤臣一品的营销策略。“有些东西的确不能仅仅用成本来衡量。”一家商业银行的个贷部负责人表示,他们给汤臣一品做过方案,仍然会给贷款人大约4~5成左右的贷款。

除了汤臣所宣传的“古董”“稀缺资源”等说法外,实际上,定下汤臣一品的“天价”,很大程度上是汤臣集团受内地房地产业务的颓势所迫。

汤臣如此定价的真正原因,汤臣集团总经理徐彬曾亲自对记者有这样的表述:汤臣集团来上海投资房地产14年,陆续投入20亿美金,才仅在2006年向香港总部上缴首批约1.7亿元人民币的利润。

汤臣集团执行董事汤珈铨也曾公开坦言:“‘汤臣一品’才是汤臣获利的主要项目”。2005年,汤臣集团营业额为5亿港元,毛利3亿港元,而这两项数据在2004年分别为7.6亿港元和4.4亿港元,下跌明显。2006年,由于“汤臣一品”销售不顺,集团业绩亏

损高达5551万港元,即使排除土地增值税影响,去年利润仍大跌44.2%。

而据汤臣最初的理想投资模式,在留有大量高端优质的收租物业前提下,通过打造少数几个顶级物业项目用于销售,回笼资金,随后便可稳定租金收入的保障下持续发展。

徐彬曾向记者表示,在很长一段时间里,汤臣同时运作四五个项目,财务开支巨大,为渡难关,汤臣还曾通过卖掉部分土地以套取现款。

因此,很多人认为,汤臣一品的“天价”,某种程度上是汤臣集团为一举获得投资收益的一次“豪赌”。

但汤臣一品开盘时期,便做了诸多的“逆势而为”。突出者是遭受国家宏观调控,高价房正是调控的方向之一。尽管“汤臣一品”的高管一再强调,“汤臣一品”是古董,是稀缺资源,并非可以用成本来衡量,但11万元的价格,在舆论上变得触目惊心。据《21世纪经济报道》

越权修改批复 更换项目名称 法院负债数百万盖楼

“三台县法院搬新办公大楼了,那地方比以前气派多了;他们的新楼好像‘超标’了!”近来,有四川省三台市民向记者报料。记者在随后的采访中了解到,该院新楼修建前,三台县发展和改革局擅自修改了绵阳市发改委的批复,更换了项目名称,扩大了建筑面积和工程总概算。

事件 法院修新楼欠债数百万

三台县新法院大楼位于县城北坝镇梓州大道,系典型的欧式风格。该院办公室主任韩声贵称:“法院原办公楼只有4个审判庭,不能满足需求。”2003年,该院获得300万元修建审判庭的国债资金,于去年开始修建新办公大楼。据了解,新楼土建部分建设资金1050万元,建筑面积11000多平方米。该院基建办主任张伟说,新楼建设资金除国债300万元外,县财政补贴了500多万元,老办公楼拍卖了440多万元。韩声贵承认,尽管目前尚未最后决算,但肯定会新增300多万元债务。“如果新楼全部装修完,还得有500万~600万投入。”

求证 工程启动前项目修改过

6月7日,三台县发展和改革局纪检组长古立建翻出法院的立项档案资料,一份文件是2003年8月25日绵阳市发改委对项目的批复:项目名称为“三台县人民法院审判庭建设工程”,该工程的建筑及配套设施建筑面积为8500平方米,其中审判庭面积为3000平方米,工程投资850万元;第二份文件是2005年4月8日三台县发展和改革局和县建设局的联合批复:项目名称被变更为“法院综合业务用房”,建筑面积增加到11033.09平方米,工程概算投资增加到1053.77万元。

绵阳市发改委国有资产投资科副科长林伟告诉记者,他们是按二类标准审批该项目的,“三台县发展和改革局修改了我们审批的项目名称、建设标准,扩大了工程概算投资和建设面积,并没有向我们报告”。

前天下午,记者再次采访了古立建。古立建承认:“我们没有上报,属于越级审批。从上月28日起,我们已进行自查,并于本月4日将存在的问题上报了市有关部门。”

目击 办公室装修漂亮 审判庭一半没装修

记者在采访中发现,三台县法院新大楼的院长办公室、院各级领导办公室、各科室都装修得很漂亮,该院所有办公机构已整体搬到新楼办公。与此形成强烈反差的是,大楼内的15个审判庭尚有8个因无钱装修,根本无法使用。

韩声贵和张伟说,三台县新建法院大楼目前至少欠债300万元以上。韩称,该院还有一大笔旧账。2000年,该院修建单独存放档案的办公用房和职工宿舍,至今仍欠某某建筑公司项目经理刘某120万元。“法院的确没钱。但所欠的钱我们将逐年想法解决。”

据《华西都市报》



汤臣一品包括4幢楼高40层至44层的住宅大楼及一个会所。井韦摄(资料图片)