

# 房产商自曝暴利内幕: 200万赚回两亿

■在预售制度下,开发商几乎是“零投入”  
■房价高“政府和开发商都是赢家”



6月24日,2010北京夏季房地产展示交易会开幕 资料图片

五年前,花费约200万元买地;五年后,盖了商品房出售,获纯利两亿元。百倍的利润源自高涨的房价,而背后却是一个一个的房奴。

刘生(化名),一位来自南方某城市的房产商人,涉足房地产行业已20多年。正是他,上述项目的开发商,日前向记者讲述了这个近乎空手套白狼的暴利故事,还有鲜为人知的潜规则……

开发商若“运作得好”,利润远不止1/3,个中奥妙多多:

## 上亿元商业面积白送开发商

记者:今年初,任志强公开宣称房地产开发拿地成本高,并非暴利行业,您觉得到底是不是暴利行业?

刘生:房地产是暴利行业,无可置疑。任志强只讲了事实的一部分,没有讲全面。建房成本是由三部分构成:一部分是土地成本,因此任志强说现在土地价格很高,房子要卖很贵;第二部分是人工费,主要指工人工资,是弹性部分;还有一部分就是钢筋水泥,会随市场行情而调整,但这个成本是可控制的。

有个调查,开发商买地和盖房子的有形成本大概占总成本的1/3,包括拿土地、建筑材料、人工费用等。还有1/3是“渠道费用”,指国家征税及申报费用等合理开支,还包括了行贿资金等隐性成本。最后1/3就是开发商的利润。而实际上,如果运作得好,利润远不止这么多。

记者:怎么运作的呢?

刘生:“用土生金”。2004年我们开发某房产项目。地块是政府拆迁安置用地,我们拿地总共花了200万元。该项目的土地由A村和B村两村的土地组成。B村的土地已在一期工程完成,共21栋农民房,容积率3.3,而全部工程竣工后的容积率是4.0。

记者:你们擅自提高容积率来增加利润,有关部门不会追究吗?

刘生:一般不会。有时就是利用规划的空子,比如项目中A村的土地,总共7539平方米的土地只有2709平方米是开发用地,其余4830平方米的土地面积已由政府为农民兴建了住房,实际建筑面积也只有4000平方米,容积率在0.82左右。而事实上,当初的规划容积率是1.6,这样开发商又多出了0.78的容积率开发空间。

记者:除了提高容积率,还

有什么渠道增加盈利?

刘生:当然还有。我再告诉你两条开发商的生财之道。比如我们这个项目,总建筑面积4万多平方米,其中,住宅面积3.4万平方米,商业面积3000多平方米。第一条生财之道是,这3000多平方米商业面积合同上没有说明,是开发商的红利,至少价值1亿元。

另外一条就是,总建筑面积减去商业面积,按合同规定归还农民的1万平方米以及给农民兴建的4000平方米住房后,开发商的可售面积还有3万平方米左右。按照该楼盘均价12000元/平方米来算,一共可售近4亿元。而每平方米的各种成本大概在2500元,因而建筑商总成本在1亿元左右。最后再减去建筑商利润和其他费用1亿元左右,开发此项楼盘,开发商总共可以获益两亿元。另外还有一个价值1亿元的商业面积用地。

从这个过程你就可看出,开发商是怎么把200万元变成两亿元的。

## 开发商盖房子几乎“不要钱”

房屋预售“拿业主的钱来开发”,还有建筑商垫资、银行贷款……

记者:有人说房地产是高投入、高风险、高回报。

刘生:错了,开发商开发房产几乎是零投入。在房屋预售制度下,开发商拿购房者的钱来做自己的开发资金,房产开发商盖房子是不要钱的,“空手套白狼”。

在房屋预售的时候,开发商几乎可以收回全部成本,甚至还有盈余。至于拉水泥、买钢材、付工资,则全由建筑商包干。开发商等房子售出赚到巨额利润后才给建筑商清算工程款。这就是“盖房子不要钱”的商业模式,具体来讲,就是拿你业主的钱来做我的开发资金,加上建筑商垫资盖房,既是现实,又是合法的状态。银行还会大力支持,因为银行也获得了最大的收益。银行的按揭贷款利息部分最终是比本金还高。

## 政府与开发商就像“丈母娘和女婿”

有此一说:不少地方出台的政策是为开发商量身定做的

记者:房地产商背后有政府在撑腰,是这样吗?

刘生:房地产商利益的获得是与政府间的合作分不开的。我给你举个我们20多年前收地的例子,你就明白了。

土地只能是政府征收,国家

征用以后再卖给我们。政府按每亩1.6万元的价格从农民手上收过来,再按每亩20万元的价格卖给我们。我们没有和村民谈,政府征了地就给我们了。我们躲在政府后面,那时候还没有“招拍挂”这个概念,只有行政划拨和国家征用。一开始我们就是搞房地产开发,只是村民不知道。而对于村民来讲,地是不要钱的。那时,哪个村能把土地卖掉,那是很能干的。

记者:政府和开发商到底谁是赢家?

刘生:都是赢家。一个房地产项目,政府可以赚1000万元,这是国有资产,因此政府就算干了一件大好事,而且也带动了当地的就业,带动了当地经济发展。房子建好以后可能卖到3000万元,这样我们就赚了2000万元。

记者:这样说政府和开发商像是合作的关系。

刘生:政府跟开发商的关系,就像是丈母娘和女婿。有句俗话说:丈母娘看女婿,越看越欢喜。我们现在干部的评价体制是看GDP、就业和投资,这些都离不开开发商。

不少地方政府出台的政策基本都是为开发商量身定做的,比如房子不好卖的时候,就出台购房人优惠政策,肯定就会有很多人借钱也要买房了。

政策转变:房子是住的,不是炒的

## 多建保障房,楼价肯定降

记者:房子作为一项固定资产投资,有投资的价值……

刘生:房子是有投资属性的,但作为国策,要保证社会的和谐稳定,房子只能是拿来住的。现在我们看到房地产政策出现了一个根本性的改变,就是把房子定位为是用来住的,现在中央已经有一个很明显的意图,就是房子的功能是用来住的,所以遏制投机炒楼。

记者:您认为怎样才能遏制房价飙升?

刘生:政府应大量兴建保障房,用来解决普通百姓的住房问题。

记者:你认为我国现在的土地出让和开发制度是否有缺陷?

刘生:我们知道,所有的政策本身都有滞后性,但制定政策的动机却是具体的部门或个人,这样,专业的房地产商便有了利益输送的目标。政策的缺位或错误更加让房地产商如鱼得水。比如,一些地方一会儿推出“购房人户”,一会儿又取消,政策变化背后无不有房地产商的身影。据《中国青年报》

## 平顶山市长副市长因煤矿事故被停职

7月2日,中共河南省委召开省委常委会议,听取河南省政府安全生产委员会关于平顶山卫东区兴东二矿“6·21”井下火药爆炸等重特大煤矿事故的汇报,研究对相关责任人进行责任追究。

河南省委决定,对平顶山市市长李恩东、分管安全生产的副市长李俊峰和洛阳市分管安全生产的副市长沈庆怀实行停职。

2010年6月21日,河南省平顶山市卫东区兴东二矿井下火药库发生爆炸,事故已经造成至少49人死亡。2009年9月8日,平顶山市新华区新华四矿发生瓦斯爆炸,造成76人死亡。

2010年3月31日,河南省洛阳市伊川县国民煤业公司发生一起特别重大煤与瓦斯突出事故,造成44人死亡。综合

## 发改委调查药品出厂价

调查范围包括新进入国家医保目录药品及部分已规定最高零售限价药品

7月2日,国家发展改革委发出通知,要求对部分药品开展出厂价格专项调查。

此次调查范围是新进入国家医保目录的药品,以及部分已规定最高零售限价的药品,涉及900多家生产企业,近900个品种。调查工作由国家发展改革委药品价格评审中心统一组织,将通过实地查阅财务账目和原始销售凭证等方式,获取药品实际出厂价格及生产企业财务经营状况等基础信息。

国家发展改革委要求各地及相关生产企业积极配合,对于不配合调查,拒报、虚报、瞒报的生产企业将依法予以查处。

据《法制晚报》

### 新闻背景

6月17日,《中国青年报》报道,2009年底,国家公布了《国家基本医疗保险、工伤保险和生育保险药品目录》,其中260个药品被新增到目录中。值得注意的是,在被纳入“目录”后,已经有30多个品种的药品价格出现了幅度不一的上涨,药商选择的涨价时机都在进入“目录”前后。

据了解,国家医保目录的制定,在人力资源和社会保障部,但价格的制定,在国家发改委。在国家医保目录公布新品种时,国家发改委并不能立刻制定出相应的价格,而是要在各省进行价格调研后,才能拿出政府定价。

## 两中学被教育局长“民办”读初中一年要学费4500

四川遂宁当地知情者:这是打着民办旗号敛财

为了让将要上初中的儿子接受尽可能好的教育,四川省遂宁市的市民张宁(化名)圈定了两所学校,遂宁中学外国语实验学校和遂宁二中实验学校。这两所学校是由遂宁市两所老牌名校遂宁中学和遂宁二中创办的实验学校,硬件设施和教学质量在全市数一数二。但高昂的学费让张宁望而却步。遂宁二中实验学校门口张贴的《2010年三年制初中新生报名须知》写道:“我校三年制初中学生每一年的学费标准为4500元人民币,我校对三年一次性缴纳者优惠1500元,即三年一次性缴12000元。”遂宁中学外国语实验学校的收费更高,“三年一次性缴13000元。”

遂宁市物价局6月4日发布的《关于核定遂中外国语实验学校、遂宁二中实验学校收费标准的复函》(以下简称“收费复函”)显示,上述两所学校的学费标准都经过了物价部门的核准。并且,“收费复函”中还写道,“遂宁中学外国语实验学校、遂宁二中实验学校是遂宁竟成教育投资有限责任公司投资创办的具有独立法人资格的两所民办学校。”

记者在调查中发现,遂宁竟成教育投资有限责任公司的法定代表人是遂宁市教育局局长张永福,总经理为遂宁二中校长许玉权。遂宁当地一位知情人士对记者说,两所学校的老师都是从各自所属的遂宁中学和遂宁二中遴选的,在编教师的工资福利仍然由财政拨款,“说白了就是‘假民办’,是有些人打着民办的旗号敛财”。

## 新校区被“民办化”

2004年,原遂宁中学新校区和原遂宁二中新校区经四川省教育厅以川教函〔2004〕196号和川教函〔2004〕119号文件批准,分别成立了遂宁中学外国语实验学校、遂宁二中实验学校,上述两函确认两校为“按民办学校机制运行的改革实验学校”。

但这两所实验学校的“公有民办”身份却遭到了当地众多家长和关心教育的人士的质疑。遂宁市人民政府网的信息显示,遂宁

中学分为三个校区:校本部、东校区和北校区。据当地一位曾在教育部门供职的人士介绍,遂宁中学当初在申报国家级示范性高中时,为了达到申报要求,在当地政府的大力支持下,投资建设了遂宁中学东校区。在遂宁中学的三个校区中,无论是建筑设施、教学环境还是教学硬件设施,东校区皆属最佳,而该校区很快就更名为遂宁中学外国语实验学校,被所谓“民办化”了。

“这两所学校只不过是新建了校区,而且创办的经费还是政府出面担保才得以从银行贷到的,并且老师还是原来校本部的那些老师,学校领导还是原来的领导,只不过有了‘公办民助’的招牌,收费就高了很多,连国家实施的义务教育免学费的优惠政策在这里也不管用了。”曾在当地教育部门担任要职的易纲(化名)说。

## 教育局长任董事长

从今年3月起,有消息称,遂宁中学外国语实验学校和遂宁二中实验学校将被当地一家大型企业收购,两实验学校将合并为一所私有化民办学校,并且收费标准将进一步提高。

传闻越传越盛,可遂宁当地的教育部门并未出面对该情况进行说明。但遂宁市物价局2010年6月3日发出的《关于核定遂中外国语实验学校、遂宁二中实验学校收费标准的复函》透露了玄机,该函中这样写道:“遂宁中学外国语实验学校、遂宁二中实验学校是遂宁竟成教育投资有限责任公司(以下简称‘竟成公司’)投资创办的具有独立法人资格的两所民办学校。”

6月25日,记者从四川省工商行政管理局网站查询到,竟成公司注册资本1000万元,于2010年1月12日在遂宁市工商局注册成立,经营范围是“教育项目投资;教育信息咨询服务”,该公司的法定代表人为张永福。据遂宁市教育局办公室主任袁爱军证实,此张永福正是现任遂宁市教育局局长张永福,他出任竟成公司的董事长,但担任总经理一职的则是遂宁二中校长许玉权。据《中国青年报》