



5月26日, 山西省国资委副主任崔联辉接受新华社记者采访 新华社记者 吕梦琦 摄

日前, 网上一篇《山西省国资委领导免费领取豪宅》的帖子引起网民极大关注。新华社“中国网事”记者就有关情况进行了调查, 发现网帖反映的情况是基本属实的, 山西省国资委部分领导干部确实用超低价购买了下属企业自建的所谓“商品房”, 不过山西省国资委却以此举属“团购商品房”来解释这种显然属于“瞒天过海”的违规行为。



这是山西省国资委住宅楼国瑞苑 新华社记者 吕梦琦 摄

这房怎么这么便宜?

专门成立房地产公司盖楼, 然后再“团购”

山西国资委部分领导超低价购买豪华住房

»网友爆料 山西省国资委超标建“干部楼”

据《山西省国资委领导免费领取豪宅》网帖称, 在太原市繁华地段长风街平阳路口的国瑞苑高层住宅楼于2007年建成。该楼房配置了高级断桥铝中空玻璃窗户、双套供暖供冷装置(不锈钢暖气和中央空调)以及上万元的户内防盗门等等, 每平方米却仅售2500元, 远远低于同期周边住宅每平方米5000元——6000元的市场价。

网帖指出, 该住宅楼共336套, 单套面积为140平方米—265平方米, 都内部分配给了山西省国资委的领导干部和省属国有企业的领导。山西省国资委处长级住宅面积达265平方米。而按照2005年山西省《关于清理纠正领导干部多占多购住房的规定》, 公务员和参照公务员管理的人员, 住房建筑面积控制标准正省级也不能超过220平方米。

网帖同时公布了山西省国资委领导干部在国瑞苑的详细住户名单, 并指出所谓房地产开发企业——国瑞公司是山西省国资委为规避政策专门为建办公楼和住宅楼而成立的, 并于2008年骗取财政部786万元补助资金。此外, 山西省国资委还存在每年为国瑞公司安排115万吨市场煤(协作煤), 按照20元差价结算, 每年套取2300万元资金等违规行为。

»记者调查 专门成立房地产公司盖楼

那么, 国瑞苑到底是一座怎样的住宅楼? 是不是山西省国资委的住宅楼? 开发企业国瑞投资有限公司和山西省国资委到底是什么关系?

在山西国瑞投资有限公司的企业刊物《山西国瑞》上, 记者看到了一段关于国瑞苑小区的介绍: 总建筑面积70203平方米, 地下两层, 地上29层。小区综合楼内有游泳池、羽毛球馆、乒乓球馆、健身房等配套设施, 国瑞物业公司为居民提供高品质服务。该项目采用可再生能源绿色节能环保的原生污水源热泵, 为居民供冷、供热、供热水, 是全省第一家荣获国家补贴(的小区), 被评为2007年太原建筑节能试点示范建设项目。

山西国瑞投资有限公司总经理郭跃进说, 国瑞苑的确是山

西省国资委的住宅楼, 但并非经济适用房, 而是商品房。

记者随后查看了国瑞苑《土地使用证》等材料, 土地性质确为“出让”而非“划拨”, 证实了其商品房性质。记者随后查看到了国瑞苑住户的详细名单, 经过比照与网帖公布的名单基本吻合, 的确主要为山西省国资委领导干部和部分企业领导。郭跃进说, 这是最初的名单, 现在肯定有所变化, 因为有的房子已经被转手。通过搜索, 记者发现网上有国瑞苑的二手房出售信息, 140平方米住房标价高达140万元。

对于国瑞公司和山西省国资委的关系, 郭跃进告诉记者, 国瑞投资有限公司是山西省国资委直属企业, 由山西省国资委电教中心、山西煤炭资产经营有

限公司、山西省潞安矿业有限公司等11个法人单位合股组建, 最初是为了建设省国资委办公大楼国瑞大厦和住宅楼国瑞苑“专门组建”的一家房地产开发公司。

其子公司——国瑞房地产开发有限公司总经理纪怀忠告诉记者, 之所以国瑞苑以超低价(售楼均价为2900多元)卖给山西省国资委领导, 是因为公司建房本来就是“为解决省国资委和省属国有企业住房问题”, 有“微利”就行了。

他承认, 国瑞苑购房对象主要为山西省国资委的领导干部和其管辖的企事业单位领导, 一般职工并没有购房资格, 也不对社会销售。另外, 国瑞公司开发的第二个楼盘晋瑞苑也主要是面向山西省属国有企业。

»官方回应 低价因是“团购商品房”

对于网上超低价和“住房超标”的质疑, 山西省国资委副主任崔联辉回应说, 国瑞苑属于国资委“团购”的商品住宅楼, 便宜很正常, 也是因为“商品房”所以不存在住房超标之说, 在购房时当然是优先安排领导买265平方米的大房子。

当记者提到, 国瑞苑为何争取到786万元补助资金却反过来又被山西省国资委“团购”, 这样做是否有以权谋私之嫌时, 崔联辉称: 国瑞苑小区正好处于太原市污水处理管道经过地, 供冷

供暖采用的是节能环保的水源热泵技术, 这项技术是被国家提倡和鼓励的, 不仅是国资委, 一般房地产开发项目如果使用这个技术也能得到补助资金, 所以不能说是以权谋私。

而至于“山西省国资委为国瑞公司批115万吨煤炭套取资金”的说法, 崔联辉的解释是, “山西省国资委不具备批煤的权力”, 山西国瑞投资有限公司的股东中就有煤炭企业, 煤炭经营属于他们公司之间的正常商业行为。虽然崔联辉拿出了种种解

释, 但网民的质疑不绝于耳, 很多网民明确指出这是属于典型的瞒天过海、逃避国家住房政策禁令的违规行为, “自己成立一家房地产公司专门给自己建所谓‘商品房’, 然后用超低价‘赠卖’给领导, 这不是典型的翻版‘福利房’是什么?” 网民们呼吁, 在治理三公消费以及房地产调控的背景下, 中央有关部门应该迅速严查这种让百姓痛恨的行为。

新华社“中国网事”记者 吕梦琦 曹志恒

这房怎么这么贵?

北京“最贵楼盘”: 每平方米成本低于4万 居然就敢卖30万

在调控高压下, 部分城市高房价已出现松动, 但最近北京钓鱼台7号院却以每平方米30万元的身价, 刷新了北京乃至中国内地最贵楼盘纪录。而此前几天, 这个项目销售均价尚在每平方米10万余元。

是什么让这个“天价楼盘”几天内暴涨2倍? 开发商是否涉嫌牟取暴利? “一房一价”的调控政策如何避免被架空? 围绕一系列疑问, 记者进行了追踪调查。

几个月就涨一涨 勇夺“最贵豪宅”

搜房网和北京市房地产交易管理网的数据显示, 从每平方米均价5万元涨至10万元, 北京楼市的豪宅用了5年时间; 而从10万元涨至30万元, 只用了不到一年的时间。

记者调查发现, 钓鱼台7号院由中赫置地投资控股有限公司开发, 从开盘至今已数倍溢价。2009年7月21日开盘时, 以7.2万元的最高售价刷新北京最贵豪宅纪录。次年第一季度, 每平方米销售均价突破8万元, 第三季度已达到10.35万元。尽管一路涨, 但去年钓鱼台7号院却没能保住“最贵豪宅”地位, 被位于北京饭店旁的霞公府项目取代, 后者单价高达10.791万元。

据了解, 私下里钓鱼台7号院不愿承认自己是北京豪宅的老二。霞公府刚问世时, 中赫置地的一名客服经理对记者表示, 该项目中还布置了一些别墅, 均价约为17万元/平方米。

然而, 最近几天, 钓鱼台7号院挂出的售价令人咋舌。北京市房地产交易管理网显示, 该楼盘3号楼为30万元/平方米, 1号楼和4号楼为20万元/平方米, 2号楼为18万元/平方米。这不仅是目前北京最高的价格, 也是中国内地可公开查询的单价最高的项目。

从历次涨价情况看, 钓鱼台7号院的价格似乎没受到过监管。

利润数倍于成本 是否涉嫌暴利?

“最贵豪宅”的销售价格是如何确定的? 对此, 钓鱼台7号院的销售人员给出的解释是: 地理位置稀缺、不可复制。销售人员不断强调, 这个项目紧靠钓鱼台国宾馆, 西通中央商务区, 是“天生的豪宅”。

据知情人士透露, 在开盘前, 中赫置地主要比照当时北京最贵的盘古大观、昆仑公寓、银泰中心等楼盘定价。“最初公司决策层想把开盘价定为6.5万元/平方米。”

由此可见, 6.5万元/平方米的售价已能确保开发商的利润, 那么这个项目的成本究竟是多少呢?

记者多方查找钓鱼台7号院的土地出让记录未果。据相关知情者称, 这一地块是开发商2006年4月从某国防单位手中以协议方式取得。当年北京土地市场土地楼面价最高不到1万元/平方米, 而一般协议出让地价比招拍挂便宜得多。

谈到建筑成本, 钓鱼台7号院的宣传资料显示, 豪宅采用了诸多

“高档品牌”装修, 如外立面是红砖、石材、原铜、钛锌板, 排水、电梯和户门等都是国外高档产品。对此, 有过高端项目操盘经验的香港金达利筑地北京公司副总经理陈玉城说, 一般高端项目建筑成本最多不超过2万元/平方米。

“高端项目定价策略在于坚持高利润, 开盘价已能够确保整个项目的利润, 如果没有采用当今世界最先进的抗震玻璃、防弹设备等, 这一项目的总体成本不超过4万元/平方米。”陈玉城说。以此测算, 北京钓鱼台7号院获利数倍于成本。

有关专家指出, 国家在调控中应考虑对房地产开征暴利税, 对利润过高的高档商品房征收高额税收, 同一个项目房价涨幅越大, 税收越高, 以抑制房价暴涨。

逆市大涨冲击调控 政府该不该监管?

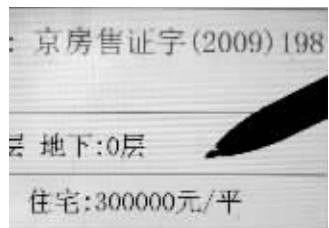
针对“最贵豪宅”引发的争议, 钓鱼台7号院营销副总王丹认为, 30万元/平方米的价格只是最高限价, 这个项目与普通商品房不可比, 希望外界能理性看待, “我们的价格不会对市场产生影响。”

对此, 北京市住建委有关负责人25日告诉记者, 钓鱼台7号院拿到了预售许可, 后期售价由开发商自己确定, 政府只要求报备、引导但不干预。

但一些专家指出, 当前我国房地产调控正进入关键期, 钓鱼台7号院翻番调高房价的举动, 出现在国家调控政策密集出台的当下, 这是典型的逆市操作行为, 容易发出错误信号, 误导房价走势。

北京联达四方房地产经纪公司董事长杨少锋说, 这个“天价豪宅”看起来离老百姓很远, 但房地产定价有联动效应, 会参照周边或同类楼盘价格。如同当年钓鱼台7号院的定价会参照盘古大观一样, 当下一些项目也在参照钓鱼台7号院的价格。而高端楼盘上涨, 必然带动中端市场, 最终形成“多米诺骨牌效应”。

有关专家指出, “一房一价”调控政策出台后, 开发商所报“备案价格”出现“注水”, 远超过地方政府2011年的房价调控目标。“一房一价”本是控房价, 却成了拉高房价稳定涨价预期。陈玉城表示: “30万元/平方米的高价不排除有上述因素, 不论是否合理, 都将冲击调控效果。”新华社“新华视点”记者 刘德炳 李舒



北京市房地产交易管理网显示, 钓鱼台7号院的3号楼售价为每平方米30万元/平方米

新华社记者 罗晓光 摄



钓鱼台7号院一角

新华社记者 罗晓光 摄