

# 底价=报价，巧合or内定？

——网曝“北京CBD核心区土地‘神仙’招标”调查

7月6日，在北京市CBD核心区“地王”争夺战中，中信集团联合体作为Z11地块的唯一买家，为该地块报出26.32亿元的投标价格，然而，招标单位北京市国土资源局下属北京市土地整理储备中心为该地块开出的底价也恰好是26.32亿元。此事第一时间被参与本次“地王”争夺战的SOHO中国董事长潘石屹在微博上发帖爆料，并称：“感觉遇到神仙了”。

“‘神仙’招标”事件随即引发网民纷纷质疑此招标为“内定”：“招标价和底价大体相同本已罕见，而像这种一模一样地精确到小数点后两位的情况，难道是见鬼了？”“‘地王’招标是不是有猫腻？”“怎么连戏都懒得演了？”

## 底价等于报价，“是个奇迹”

看大伙怎么说？

看中标的怎么说？

新华社“中国网事”记者6日上午在招标现场看到，中信、万科、招商银行、苏宁等数十家地产和金融界大腕聚集北京市国土资源局交易大厅，争夺位于东三环与长安街交界处的北京市CBD核心区9宗地块。其中，Z11地块占地7484平方米，规划建筑面积14万平方米，去年已经过第一轮招投标综合评定，在本

轮竞标中只有中信集团联合体一家竞标单位。主持人先唱出中信集团联合体为Z11地块标价26.32亿元，之后又报出北京市土地整理储备中心为该地块开出的底价也是26.32亿元，这个在招标中十分罕见的一分不差的惊人结果，让参加招标的人士及围观的各路记者顿时发出

一片嘘声。

北京中原地产市场总监张大伟用数学排列组合的原理这样推测：假定本次出让的Z11地块招标报价只用报出前4位数，那么中信集团联合体报出26.32亿元的概率接近万分之一，“即便考虑其他影响概率的因素，发生这样的事情不能不说是个奇迹”。

## 报价是估算，雷同属“凑巧”

中信集团旗下设计规划这一项目的负责人告诉记者，这件事确实有些凑巧，但并非完全不可能。中信的报价是参照去年北京市CBD核心区地块成交价格、今年区域楼价变动等情况估算出来的。

据这位负责人介绍，中信在投标时一般会先预测最低楼面价及楼面拐点价（土地部门预期最高楼面价），然后取一个中间值作为投标价格。由于中信去年参与过CBD核心区地块的投标，对最低楼面价预测把握较大，估计应在14500元/平方米至15000元/平方米之间。

他说，根据中信的判断，土

地部门一般会对一块地设置一个最高楼面价，竞标单位报价超过最高楼面价，其实没有意义，即使超出再多，也不会作为参考。由于去年这一区域地块的成交楼面均价在19523元/平方米，结合政策背景，中信预估这块地最高楼面价应在19000元/平方米以内，最后因18800元/平方米这一数字比较吉利，便以此作为土地部门预期最高楼面价，算出26.32亿元的价格结果。“谁知土地部门的底价不是以楼面价14500元/平方米算出的价格，而是我们预测的预期最高价26.32亿元成为了招标底价。”

“从某种程度上说，这是土地部门将底价提高了。”这位负责人向记者解释，“因为最终只有我们一家单位参与Z11地块争夺，土地部门也不希望这块地价过低，所以就将底价提高了，出现了所谓的‘巧合’。”

针对网民质疑的“内定说”，具体负责北京土地拍卖交易的北京市土地整理储备中心市场交易部雷蕾表示“并不知情”。该中心另外一名工作人员表示：“包括Z11在内的CBD核心区9宗地块仍在进行紧张的评标，具体情况不便透露。”



▲Z11地块位于北京CBD核心区针织路西侧  
新华社记者 罗晓光 摄

▶SOHO中国董事长潘石屹7月6日在微博上发帖质疑说：“感觉遇到神仙了”  
新华社记者 罗晓光 摄

## 土地出让不透明，怪象频出

看专家怎么说？

就这一事件，上海易居房地产研究院综合研究部部长杨红旭表示，不排除可能是一种企业托底的行为，即企业提前知道内情。不透明的土地出让方式，很难避免不公平。

对于Z11地块18800元/平方米的楼面价，“这是一个远远低于该地块真实市场价值的成交价格。”北京网民“268”分析说，周围的“世贸工三”写字楼等售价已超过50000元/平方米，“柏悦府”等高档地块售价早已突破80000元/平方米，而不到20000元/平方米的楼面价无异于一场“撒钱行为”。

对此，杨红旭认为，对于这种优质的商业地块，应该在限定条件的前提下实行挂牌和拍卖，一来这些商业地块对住宅价格影响并不大，二来政府可将这种地块实现价值最大化，并用充裕的土地出让资金多建保障房。

张大伟认为，招标出让土地屡曝颇受质疑的怪事，关键是土地出让不公开、不透明，这是市场化不健全的重要表象。相关部门只有提高信息公开程度，此类怪像才能避免。

新华社“中国网事”记者刘德炳 周宁



**恒丰银行** 南京分行  
EVERGROWING BANK NANJING BRANCH

**隆重推出——“恒裕金理财-U计划”1号理财产品**

**期限 546天 年参考收益率 7.5% = 产品计划年收益率 - 理财产品托管费 - 银行管理费 - 原委托人投资收益转让增溢及管理费**

本理财计划所募集的资金全部用于受让三门峡市商业银行持有的渤海国际信托有限公司设立的“苏州市相城城市建设有限责任公司物业收益权投资单一资金信托”的受让投资收益权。

产品风险评级：★★★ 风险程度：中，本金不保证，收益不确定 适合的投资者：中等型

认购提示：本理财产品为中等风险，投资须谨慎，建议您充分知晓产品的风险后决定是否购买。

募集期：2011年7月6日始  
币种及认购起点：人民币，1元人民币为1份，认购起点份额为10万份，超过认购起点份额部分，应为1万份的整数倍。

认购地点及咨询电话：

南京分行营业部：南京市长江路188号恒基大厦一楼	025-86827567、86827581
城北支行：南京市中山北路95号（江苏议事厅内）	025-83108450、83108451
新街口支行：南京市新街口116号（王府国际花园一楼）	025-84227787、84227775
城东支行：南京市中山东路311号-2（明故宫广场西侧）	025-51816668、51816665
江宁支行：南京市江宁区胜太东路36-4-6号	025-52383378、52383387
苏州分行：苏州市工业园区星海街198号星海大厦	0512-69368911、69366958
无锡分行：无锡市梁清路118号	0510-81086101、81086031

**太平购物广场**  
TAIPEI SHOPPING PLAZA

活动时间：7月8日—14日  
地址：桥北长途汽车北站旁

**暑期欢乐购**

**开心购物 服饰类满68减45.35.25...**

**开怀畅饮 满100元以上送饮料、啤酒...**

**1F 百货**  
钟表：天王表238元起，依波表260元起，天霸表198元起，大帝表78元起，百诺表338元起。  
黄金：358元/克（仅限7月9日至10日）  
玉器：现价基础上满30元减10元

**鞋帽**  
女凉鞋特惠展：  
百丽129元，千百度109元，他她80元，伊伴129元，白丽168元，达芙妮129元

**2F 女装**  
艾格全场3.2折

**男装**  
杉杉衬衫80元/件，雅戈尔T恤68元/件，领导38元/条，沙驰休闲裤100元/条

**3F 内衣**  
古今内衣9折，曼扶兰、姬西、峰莱满68元减30元

**运动**  
阿迪100减20，耐克8.5折，特步、双星等满68减35元

**儿童**  
丽婴房新款夏装5折，明星新款儿童凉鞋5折

**4F 外贸**  
清凉服饰10元起

**一楼中庭**  
**运动系列特卖**  
匹克29元起，安踏29元起，圣培田19元起