12年前 4225 元 / 平方米楼板价买地,如今 110000 元 / 平方米卖房

汤臣一品的秘密:房价是地价 26 倍

汤臣一品正被揭开神秘面纱 徐汇 摄

□本报记者 林琅

汤臣一品,到底成本几何?到底应不应该卖 11 万元 / 平方米?这是个谜。

今年 8 月初,正式对外叫卖的中国第一天价楼盘汤臣一品在连续 200 多天的"零成交"尴尬之后,终于签下了 1.3 亿元一套住宅的第一单;事隔三个月,第二套又以 6900 万元卖出。然而,关于汤臣一品的炒作和暴利置疑并未平息,并在其全球招标搁置后愈演愈烈。

楼板价 4225 元/平方米,房价涨 26 倍

虽然汤臣集团(0258.HK)对外宣称,汤臣一品的地块早于 1994 年便已取得。但是上海证券报记者发现,实际上在 2005 年之前,汤臣一品一直为汤臣集团与永欣投资有限公司分别以 80%、20% 的股权共同持有。2005 年 1 月,汤臣集团才宣布以 1800 万美元代价将余下的 20% 股权纳入囊中,使得汤臣一品完全纳入怀中。

此后,"天价与暴利"的议论始终围绕着汤臣一品。

汤臣一品的土地获取时间之早,是业内外一致公认的事实。据记者掌握的资料,规划地图上被称之为"陆家嘴金融贸易区 X4-2 地块"的汤臣一品,由汤臣集团自上海富都世界有限公司手中获取,当时的该幅土地出让金为 5820 万美元,加上 2005 年 1800 万美元的 20% 股权收购价,总计约 6 亿元人民币的土地代价。按照汤臣一品 142000 平方米总建筑面积计算,汤臣一品的楼板价应该是 4225 元 / 平方米,是现在出售均价 11 万元 / 平方米的 3.8%。也就是说,汤臣一品的房价是此前的楼板地价的 26 倍——暴利争议由此而来。

这样的地价并不便宜

那么,汤臣一品这样的地价是不是拿得太便宜呢?事实并非如此。

记者所掌握的另一块滨江豪宅地块,几乎与汤臣一品属于同一级别、同一时期,位置稍差。这幅地块建筑面积约 97264 平方米,开发商总计为该幅地块付出了约 4 亿元的土地出让金,计算下来,这幅地块的楼板价在 4113 元 / 平方米左右。"陆家嘴区域相当部分地块是在 1996 年至 1998 年出让的,当时的平均楼板价大多在每平方米 300 至 500 美元左右。"浦东改革与发展研究院房地产经济研究中心主任李战军透露。

一位咨询业资深人士告诉记者,在浦东新区刚刚开发之际,为了吸引资金进入,1990 年初陆家嘴区域的土地都不算贵。如果汤臣一品地块于 1994 年取得,按照当时的行情,可能还属于高价购入。时隔多时,如今陆家嘴区域的地价已不可同日而语。不久前,李嘉诚麾下的长和系刚刚联手以 8.32 亿元代价,从富都世界手中收购了 X3-2 地块,该地的地理位置并不如汤臣一品,楼板价也到了 10400 元 / 平方米,而长和系计划投资总额更是达到 17.4 亿元左右。

成本据称约 3 万元/平方米

"楼板价只是一个净价,还没有把配套费、建安工程造价、财务费用等其他各项成本计算进去,这是相当高的投入。"一位业内人士说道。据汤臣一品相关人士介绍,加上高昂的装修成本,汤臣一品的总成本应该在每平方米 3 万元左右——这或许是一个更可信的数字。

"汤臣一品的装修定位完全为国际通行标准的豪宅,皆是'世界级标准'。"汤臣一品相关人士向记者介绍说。在汤臣一品的楼书介绍中,详细列举了各种装修用材:日本大金 VERII 户式中央空调、美国碧慕中央吸尘系统、美国 DORCON 掌机仪、德国 SIEDEL 可视对讲系统。据称,仅厨房用具兼装修便有几百万元人民币之巨。

"即便是 3 万元变成 11 万元,这样的房价也是成本价的 3.7 倍,利润率还是高。"一位分析师表示。

在汤臣一品 B 栋大楼进行全球招标时期,分析师指出,以 2005 年汤臣集团 1800 万美元收购余下 20% 股权的代价计算,当时这一项目公司相关股权的合理估值已经达到约 2.65 亿港元,以此估计,即 2005 年汤臣一品项目的估值也仅约 13 亿港元。汤臣集团高层对此公开解释,整体汤臣一品包括地价及建筑成本实际上为 30 多亿元。但他同时也承认,除了 D 栋保留出租以外,如果 A、B、C 这 3 栋大楼销售完毕,汤臣集团约可套现高达 80 亿元。

汤臣大把希望寄托在汤臣一品

"从全国范围来看,属于城市核心区域的地价都会产生升值现象。"一位土地研究人士告诉记者,"尤其是上海小陆家嘴地区属于特殊性区域的自然升值现象。这种由供需关系所决定的市场现象,并不能单纯归类于暴利行为,只能说汤臣集团眼光好,运气好,遇到了好地块和好发展。这不是个案,也有一些开发商的土地价格只占房价百分之几的。但是,公司对于汤臣一品的冀望还是过高。"

汤臣集团总经理徐彬坦率表示,在公司于 1992 年进入上海时,大量拿地的策略消耗了不少资金。"虽然土地拿得比较早,但维系土地的成本同样付出不少,只有在楼市较好时期才取得了一些成绩。"徐彬说道。通过豪宅利润挽回投资,恐怕才是汤臣一品天价背后的真正目的。

汤臣一品全球招标一无所获

□本报记者 唐文祺

中国第一天价楼盘的全球叫卖,没有吸引到外来接盘者。

自今年7月轰轰烈烈开始的汤臣一品全球招标活动,结局却落个嘎然而止。昨天,汤臣集团(0258.HK)终于发布公告,称以全球公开招标形式出售的汤臣一品B栋大楼,经过公司董事局在综合各项因素考虑之后,最终决定搁置该项活动。

汤臣集团表示,在B栋大楼进行全球公开招标的过程中,也有海内外客户纷纷表示兴趣。但是,由于受到调控政策影响,投资者认为目前以投标收购形式投资国内房地产市场并不合适,同时也认为只能收购整体项目的其中一栋楼房并不是最佳的投资方式。

由于预售许可证的发放推迟,原定于10月18日截止的全球招标计划,延长至11月4日结束。在招标结束后的几天内,相关负责人声称"正在仔细考虑之中"。究其原因,汤臣集团方面表示,主要有不少投资者由于对中国房地产市场远景看好,提出了不少"其他投资建议"。但是关于细节问题,汤臣集团公司秘书李小姐表示"无法更多透露"。只是称,那些投资者的相关建议并不能符合集团的整体业务利益,因此搁置了以全球公开招标形式出售汤臣一品的活动。

汤臣集团高层认为,虽然此次招标并未产生结果,但对于汤臣一品在全球的推介还是起到了积极作用,而且还发掘了其他投资类型的可行性,公司将会就该项目的合理性发展模式进行探讨。

随着汤臣集团几个项目的销售陆续进入尾声,汤臣一品已逐渐成为集团的重心所在。这个上海浦东新区陆家嘴金融贸易区的滨江豪宅项目,包括了4栋40至44层楼的高层建筑及一个会所,共计有220个住宅单位,总建筑面积约142000平方米。

作为汤臣一品B栋的全球销售独家代理,戴德梁行相关负责人昨天称,由于一直有投资者及基金前来表示兴趣,因此最终决定展开全球招标活动。也有业内人士指出,此次汤臣一品B栋全球招标的过程和结果,将成为外资此后一段时间内对中国内地房地产市场反应的"测试剂"。

■记者观察

暴利并非个别现象

□本报记者 林琅

房地产"暴利"论正成为时下最争议的楼市话题,天价楼盘难免卷入其中。

按照万科王石的看法,"一些房地产公司赚钱的部分很多是在土地上,就是寻租。"获取土地的代价与出售房产所造成的差额,便是开发商利润所在。"做过房地产开发之后,觉得做任何投资都没有多大意思了。"一位不愿意透露姓名的开发商直言不讳。

记者手头的资料显示,上海市内环以内某个项目,在2001年时取得。土地费用、前期开发费用、工程建造费、配套费用、销售费用、建设单位管理费、不可预见费、财务费用、营业税等一一罗列出来,该幅地块的总投资额在4亿元,按照周边楼盘15000元/平方米房价进行核算下来,开发商预计毛利润率可达到40%左右。

"如果不是因为近年来动迁成本上升很快,这块地的毛利润率可高达70%。"开发商坦率表示。在利润丰厚的地块成本当中,土地出让金仅为区区900万元,和汤臣一品的3.8%的地价/房价比例相比,显得更加微不足道。"这在以前协议出让的土地中并非个案,在如今公开招投标的情况下已经不可能再出现这样的价格了,这也是导致目前开发商利润有所压缩的重要因素。"一位业内人士解释。

在《我国重点地区和主要城市2003年地价动态监测报告》中,上海市2003年的地价增幅约为房价增幅的五分之一;北京市2003年上半年的平均地价增幅同样为房价增幅的五分之一。报告还指出,2003年全国大多数城市的地价占房价的比例基本上都在20%-40%之间。

脱离地价,疯狂上扬,这就是楼市高峰期房价飙涨的真实面目。

全流通"甬"动新的机遇 新时期谋求新的跨越
——"上证投资者教育公益基金"走进宁波

发挥上海证券报作为资本市场见证者、建设者和推动者的作用,探索全流通时代资本市场的健康发展之路。继 2006 年 8 月走进新疆、9 月走进山西、10 月走进山东之后,"上证投资者教育公益基金" 11 月即将走进宁波。

基金宗旨:
通过对投资者的教育培训,提高投资者队伍素质,树立投资者正确的投资理念,增强投资者风险意识和自我保护能力,保护投资者特别是中小投资者的合法权益,增强市场信心,促进资本市场健康稳定发展。

基金性质:
由上海证券报社联合上市公司、商业银行、保险公司、信托公司、证券公司、基金公司、期货公司等资本市场各方,共同发起设立的公益性、非盈利性公益基金。

基金用途:
- 普及资本市场基础知识;
- 宣传资本市场法律法规;
- 开展投资者风险教育活动;
- 采取有效措施为投资者维权提供有关服务;
- 上市公司常年投资者关系管理培训;
- 为相关会员单位提供投资者调研服务等。

宁波上市公司联名支持(以上市时间先后为序)

银泰股份 大红鹰 工大首创 杉杉股份 宁波富达 宁波富邦 宁波联合 宁波海运 维科精华 雅戈尔 波导股份 宁波韵升 海通集团 宁波东睦 龙元建设 宁波热电 宜科科技 宁波华翔 宏润建设

关于进一步做好清理大股东占用上市公司资金工作的通知

证监发[2006]128 号

各省、自治区、直辖市、计划单列市人民政府,国务院各有关部委、各直属机构:

清理大股东非经营性占用上市公司资金(以下简称"资金占用"),是夯实资本市场基础、提高上市公司质量的一项重要工作。自 2005 年 10 月《国务院批转证监会关于提高上市公司质量意见的通知》(国发 [2005]34 号,以下简称《通知》)下发以来,有关省、自治区、直辖市、计划单列市人民政府,国务院有关部委及直属机构做了大量工作,成效显著。但是,由于资金占用的形成具有复杂的历史原因,资金占用的总体形势依然严峻,部分公司的资金占用清理工作面临重大困难。国务院对这项工作高度重视,强调清理上市公司资金占用是提高上市公司质量的一项重要工作,必须切实做好,要求各有关方面积极配合,抓紧解决清欠问题。为了认真贯彻落实国务院有关部署和要求,确保今年年内按时完成清欠工作任务,经国务院同意,现就有关问题通知如下:

一、要从全局和战略的高度充分认识清欠工作的重要性和紧迫性

上市公司是证券市场的基石,大量存在的大股东占用上市公司资金的行为,严重阻碍了上市公司的健康、持续发展,侵犯了上市公司法人财产权的完整性,影响了资本市场诚信建设和健康发展,是导致部分上市公司连续亏损直至退市的主要原因,是严重损害公司和广大中小股东权益的违法犯罪行为。清理大股东对上市公司资金占用,有利于维护社会主义市场经济秩序,有利于维护基本的产权制度,有利于促进资本市场乃至整个社会诚信文化的建设,是当前提高上市公司质量首要而紧迫的任务。

二、加快清欠进度,确保实现年内完成清欠任务的目标

目前,完成《通知》明确要求的大股东占用资金"务必在 2006 年底前偿还完毕",时间紧、任务重。各级地方政府及有关部门要认真贯彻落实国务院有关部署和要求,将本地区的清欠工作作为重要任务抓紧、抓好,确保今年年底前完成清欠任务。前期的清欠工作经验表明,综合监管体系运作越有成效,地方政府越重视、越支持,清欠问题就解决得越快越好。

各级地方政府要加强组织领导,主要负责人应直接负责清欠工作,领导、组织和协调财政、国资、工商、税务、银行、公安等各部门,协同配合清欠工作。各级地方政府要从维护当地金融环境的战略高度,采用督促有关各方市场化重组、追查大股东或实际控制人资金和资产以及追究责任人法律责任等手段,确保占用资金得到清偿。对国有企业占用上市公司资金的,各级地方政府应积极采取措施,各级国资监管部门应切实履行出资人职责,动员各方力量协调解决资金、资产来源,督促国有企业解决资金占用问题。此外,各级地方政府要抓住清欠工作的重点和难点问题,全力攻关,积极创新,综合运用各种措施,按期完成清欠任务。

中国证监会要督促上市公司及时披露资金占用及清欠进展情况,定期曝光占款单位及有关责任人员,并将清欠完成情况专报国务院。中国证监会和国务院国资委要进一步加强对重点地区和重点公司的清欠督导工作,会同地方政府逐家研究解决方案,逐一落实。大股东或实际控制人在限期内未完成清欠的,中国证监会将其不良信用记录通报中国银监会和中国人民银行,中国银监会要督促商业银行等金融机构关注上市公司及其大股东或实际控制人的信用状况,展开全面清查,并限制其授信活动。

各相关部门要积极配合清欠工作,加快有关涉及清欠工作的行政审批事项的审核进度。中国银监会应要求各商业银行在依法防范风险的情况下,积极支持清欠工作涉及的债务重组、信贷业务、解除担保等事项。各级税务部门要对清欠工作中涉及的税收问题给予配合和支持。各级工商部门应尽快办理清欠工作涉及的企业登记手续。

各相关部门还应当配合对占款方资金、资产的全面清查工作,提供信息支持和相关证据。各级工商部门要配合中国证监会查清负有清欠责任的大股东或实际控制人名下持有的企业股权及其他工商登记信息。中国银监会应要求各商业银行配合中国证监会查清大股东或实际控制人及其所属企业银行账户、资金往来、贷款、担保、信用证开证及票据贴现等情况。中国人民银行要依法及时向中国证监会提供清欠工作所需的信息。各级税务部门根据中国证监会的提请,开展对大股东或实际控制人及其所属企业缴纳税款情况的调查。各级海关要根据中国证监会的提请提供大股东或实际控制人及其所属进出口企业缴纳关税、进口环节海关代征税和已作出司法结论或海关已作出行政处罚决定的走私违规情况。

三、加大执法力度,严格追究责任

各级地方政府及各级国资监管部门对占用上市公司资金的违法犯罪行为要坚决查处。

各级地方政府对占用上市公司资金性质恶劣、情节严重涉嫌犯罪的,应及时部署地方公安机关立案侦查,对犯罪嫌疑人采取限制出境等措施,并加大刑事打击力度。对于上市公司及股东提起的民事诉讼,地方政府要采取必要措施协调地方法院尽快受理、加快审理、加大执行力度。

各级国资监管部门对国有大股东占用上市公司资金的,要查清发生占用的责任人及原因,并督导清偿不力的责任人。对相关责任人按情节轻重依法依纪进行追究,按照干部管理权限对其在国有控股股东中的任职进行调整,并通过国有控股股东提议,建议上市公司罢免其董事、高管资格。

中国证监会对限期内未完成清欠的上市公司要全面立案稽查,查清占用原因、占用责任人及未完成清欠任务的责任人,并根据占用行为性质、占用情节轻重给予行政处罚和市场禁入措施;对上市公司存在配合、掩盖大股东或实际控制人及其所属企业占用上市公司资金违规行为的,中国证监会要依法予以查处;涉嫌犯罪的移交公安机关查处,依法追究刑事责任。

中国银监会根据中国证监会的提请,对商业银行存在配合上市公司出具虚假资金证明、银行对账单等违法违规行为,掩盖大股东或实际控制人及其所属企业占用上市公司资金的,依法予以查处。

公安机关对中国证监会移交或工作中发现的占用上市公司资金的涉嫌犯罪案件和线索,要及时按照有关规定进行审查,符合立案条件的,应尽快立案侦查。

四、建立长效管理机制,防止"前清后欠"问题的发生

各级地方政府应当把防止大股东占用上市公司资金作为维护本地区金融安全和稳定,建立良好的法制、诚信环境的一件大事来抓,进一步推动实施有关赔偿制度,加大对失信行为的惩戒力度。各级地方政府及各级国资监管部门应当加强对国有控股股东的管理,建立有效的约束激励机制,规范国有控股股东的行为,切实保证上市公司规范运作。

中国证监会要进一步推动上市公司完善法人治理结构,建立健全上市公司内部控制制度,规范关联交易行为,提高上市公司透明度,加强对上市公司及其高级管理人员的监管,规范上市公司大股东或实际控制人的行为。

各相关部门要进一步强化上市公司监管协作,充分发挥上市公司综合监管体系的作用,尽快实现上市公司监管信息系统的共享,逐步建立并完善沟通顺畅、运行高效的监管协作机制。

中国证券监督管理委员会 **中华人民共和国公安部**
中国人民银行 **国务院国有资产监督管理委员会**
中华人民共和国海关总署 **国家税务总局**
国家工商行政管理总局 **中国银行业监督管理委员会**

二〇〇六年十一月七日