

钓鱼台 7 号院：最天价楼盘考验最严厉政策

编者按:就在房地产市场陷入胶着与纠结的 5 月，钓鱼台 7 号院以每平米 30 万元的售价“横空出世”，成为全国乃至亚洲最贵的楼盘。在“一房一价”的背景下，在发改委酝酿反暴利规定的过程中，在楼市走向不明的观望期，钓鱼台 7 号院此时的高调，引起的已经不是争论，而是惊异，以及惊异之后的猜疑。5 月 28 日，中国社科院工业研究所投资与市场研究室主任曹建海接受《证券日报》记者采访时指出，这一事件折射出来的是，开发商在获得超额利润方面的“给力”对应调控政策的“不力”。

调控都是浮云？每平米预售价格高达 30 万元的钓鱼台 7 号院的横空出世，让市场见证了开发商面对“史上最严厉”的调控是如何淡定的。这个宣称“天生就是豪宅”的院落，在不到 2 年的时间里，最高售价从 7.2 万元/平米暴涨至 30 万元/平米。而综合央视以及相关媒体的报道，钓鱼台 7 号院每平米的成本，或许不会超过 4 万元。

天生就是豪宅？

根据北京市房地产交易管理网显示的资料，钓鱼台 7 号院此次推出的 22 套住宅，总价约为 23.28 亿元以总建筑面积 10335.38 平米计算，折合每平米平均售价为 22.53 万元。其中，3 号楼每平米 30 万元的售价据说是刷新全国最贵住宅纪录，乃至成为亚洲最高价位楼盘。

“玉渊潭公园北岸最后一块可供开发用地”，据央视报道，钓鱼台 7 号院的客户经理如此介绍，而 106 套住宅绝大部分已经售出，仅余 11 套对外出售。除去地段以及因稀缺而导致的价值外，钓鱼台 7 号院的“楼王”还具有可定制性的独特之处。

总而言之，钓鱼台 7 号院因能看到大面积自然生态环境景观、紧靠钓鱼台国宾馆、西通中央政务区，而被誉为“天生的豪宅”。

而以此次推出楼盘每平米 22.53 万元的均价计算的话，该楼盘的利润率在 400%以上。

是否顶风作案？

4 月底，发改委对外表示正在研究对商品住房领域实施反暴利规定，从而使得商品房价格能够保持在合理水平；5 月中旬，钓鱼台 7 号院就带着 30 万元/平米的天价走向前台，一时间风头无二。

只是，高调的是钓鱼台 7 号院，尴尬的恐怕是发改委。不久前，发改委先是约谈联合利华，之后又对其处以 200 万元的罚单。但是，这显然没能阻挡得了联合利华调高部分日化

产品的价格。

事后，发改委对外表示，联合利华的涨价是正常的市场行为，政府其实不能干预。

或许，从联合利华处学了“乖”，钓鱼台 7 号院着实上演了一出“不鸣则已，一鸣惊人”的戏码；并未有任何征兆，但是此次推出的楼盘平均售价和 2009 年的推盘均价相比，暴涨了 2-3 倍。

一个值得借鉴的案例，在山东潍坊这个小城市，因阳光一百新推出的住宅平均售价定在 11000 元/m²，周边的商铺与住宅纷纷与之响应，每平米的平均售价至少被提升了 500 元，有的甚至提高了 1500 元。

一个值得注意的细节则在于，钓鱼台 7 号院的客户经理在进行楼盘介绍时，一再利用该地块的稀缺性来进行宣传，诸如“玉渊潭公园北岸最后一块可供开发用地”以及北京城区内“这么大的水域面积应该是没有了”等语句。

天价楼王是否暴利？

而以此次推出楼盘每平米 22.53 万元的均价计算的话，该楼盘的利润



率在 400%以上。

5 月 28 日，北京市问天律师事务所律师李雪森接受《证券日报》记者咨询时，对 30 万元/平米的价格是否构成“暴利”给出了法律解释：根据《价格法》第七、八条，经营者应当遵循公平、合法和诚实信用的原则，并将生产经营成本和市场供求状况作为定价的基本依据。

同时，经营者如果违法《价格法》的相关规定，在成本没有发生明显变化，以牟取暴利为目的，大幅度提高价格的或是囤积居奇、导致商品供不应求从而出现价格大幅上涨的，政府价格主管部门将依据相关规定对其给予行政处罚。

针对于钓鱼台 7 号院作为“天价”楼王而出现，李雪森认为这是一个“不正常的社会现象”，是法律规范尚不完善，或是虽有法律规范但是政府机关执行不力的情形下才得以产

生的现象。而在他看来，天价楼王显然会对地价的飞涨起到推波助澜的作用。

不过，对于“暴利”的定义，也存在不同的观点。知名维权律师杨兆全表示，虽然《价格法》中提及，经营者制定价格时还应以成本为基本依据，但是他也指出，在成本固定不变的前提下，价格也有随着供求关系的变化而波动的自由。同时，法律并不能对价格波动的范围做出明确界定。

在杨兆全律师看来，“暴利”本身就是一个具有贬义色彩的定义。同时，在市场经济的条件下，开发商在制定价格时只会考虑到自身的利润以及能否成功出售，而一旦有人自愿购买，那么就意味着该住宅的价值被肯定。对于开发商来说，这个利润就是正当的。即使此时正处于楼市调控期。（摘自《证券日报》文/谢静）

房地产“鬼城”再调查：复活最长或需上百年

“随着时间的推移，昔日‘鬼城’、空城如今开始出现鲜为人知的变化。大部分新城在经历了艰难而又痛苦的‘空城期’以及‘鬼城期’之后，相继开始出现一些积极变化，人气开始聚集，新城的活力逐渐显山露水，似乎鬼城一下迎来了‘复活时代’。”

不过，这些鬼城的真正复活还有很长的路要走，如果各地政府部门新城开发终极目标不改变，“鬼城”复活将是一厢情愿。

更有甚者，按照常规速度测算，国内个别“鬼城”要达到规划人口导入目标，所需时间可能是 100 年。

调控日益严厉的背景下，曾经遍布全国许多地区空城化状况严重的房地产新城（又称“鬼城”），作为中国房地产泡沫的“终极产物”，如今又是何种境遇？洲联集团·五合智库总经理邹毅及其团队近期的对此作了专题调查。

“鬼城”现状

60 平方公里的松江新城、260 平方公里的京津新城、155 平方公里的康巴什新城……这些都是迄今为止国内知名的“鬼城”。严格意义来说，上海的新江湾城还够不上这样的级别，但在许多对这个板块熟悉的人眼中，这里也是一个微型的“鬼城”。

不久前，本报记者驱车前往新江湾城实地了解情况。车子停在路口等红灯，偌大一个十字路口，只有一辆车停在斑马线后，面前绿灯通行的道路在整整近一分钟的时间里，没有一辆车通过，斑马线上同样见不到一个人影。

“我到新江湾城遇到这种情况也很正常，而且可能是在不同的时间段遇到。在上海交通如此拥堵的地方在一个区域经常遇到这样的情况，感觉还是很奇特的。”一位有过同样经历的人士表示。记者对新江湾城的实地探访中，遇到最多的人是保洁人员、保安人员、售楼人员以及三三两两出入售楼处看房的人们，以及在新江湾城天然河道边的垂钓者。一位垂钓者告诉记者，“大部分人都是从市区驱车前来的，主要是这里自然环境好，安静，权当度假。”



在一个已经运作了近 5 年的区域内知名楼盘，记者看到，较大体量的前期房源已经交房，但很少能看到私家车出入和居民在小区出现。

面对记者的质疑，该项目的销售人员表示，由于天气较热，居民很少外出。该人员同时指着几栋已经交房入住的小高层说：“你看，住户的窗花和窗帘都已经做好了，当然是有人住的。”

不过令人奇怪的是，这些房源的窗花和窗帘，从一楼到顶楼，不仅贴着完全一样的窗花，而且几乎连窗花所贴位置和窗帘的款式都是一模一样的。对于记者的质疑，销售人员无奈笑笑并未正面作答。

“新江湾城空城的原因，首先是这里的不少项目尚未开发完毕，部分房源已售但未交房入住；其次，这里投资客比例极高，据说肯定超过 30%；另外，这里的商业生活配套尚未完善，居住不便。”附近一家中介的服务人员告诉记者。

就是这样一个空城，汇集了华润、仁恒、九龙仓等知名房企，以及中途退出的美国汉斯、铁狮门等国际知名房企。此处当前的新房价格，已普遍超过 5 万元/平方米，是不折不扣的豪宅空城。

在洲联集团·五合智库的此次调研中，类似新江湾城这样的“空城”显然还只是非常小规模，甚至不具有代表性。真正的“空城”，规模更大，空得更彻底。

邹毅指出，细数大多数国内“鬼城”的开发建设会发现，这些新城的建设无一不是政府廉价供地、开发商高调出位、以土地财政为依托、偏重



于以房地产开发经营为先导的堆砌式开发模式。

在这场借着城市化东风兴起的造城盛宴中，地方政府在经济与政治利益面前与房地产开发商一道大快朵颐，新城表现出投资巨大、开发规模过大、规划过于超前、建设速度过于迅速等非理性特征。

去年美国《纽约时报》针对中国房地产泡沫而对鄂尔多斯新城作出的鬼城报道问世后，人们这才发现中国城市化进程中，由各地方政府和房地产商合力掀起的新城狂欢，原来是“鬼影”重重。

复活最长或需百年？

一个较极端的例子是，根据资料显示，改革开放 30 年，我国平均每年城市化率仅为 0.86%。以人口规划 100 万的云南贡贡新城为例，结合云南省最大的城市昆明人口有 320 万人，第二大城市曲靖人口 50 万人口

来看，按照常规速度，呈贡要聚集 100 万人口将需要大约 100 年的时间。

“‘鬼城’复活绝非易事。”通过这次调研，邹毅在其报告中直言，目前国内的这些“鬼城”有着太多硬伤难以补救。洲联集团·五合智库的调查团队发现，直到目前，许多地方的新城配套功能缺失依然难以改观。

从地域维度来看，绝大部分“鬼城”配套功能缺失主要纠结于绝对体量不足和相对分布不均两种情况。绝对体量不足令整个“鬼城”规

均衡的现实窘境，这必将影响‘鬼城’复活的效率和优劣。”邹毅直言。

人口过度同质化造成社会结构脆弱、特定需求人群潮汐现象带来的交通和就业问题、人口社会经济地位的过度差异化或将阻塞人口流入，被认为是目前多数“鬼城”在人口结构方面的三大突出缺陷。

“先造城后造市”的苦果

已经存在的众多“鬼城”，带来的负面影响不仅仅在感观层面，地方政府“骑马难下”的境遇才是最大痛苦。

目前现状是，新城开发规划上造成的先天性不足与缺陷，只能靠后期运作来完善与整改。这意味着新城开发后期成本加大，而纠错的成本往往比用来完善的成本大得多。更何况这样的后期成本更多时候是个无底洞。

“以京津新城为例，2005 年建成之时，其配套设施投资高达 68 亿，2008 年二次定位整改时期配套设施建设追加资金 40 亿，接近原计划相关投资的三分之二。”上述报告披露。

另外，为了使“鬼城”能尽快复活，各地政府伤透脑筋，从人才引进到各种政策优惠，想方设法，甚至不惜代价地进行招商引资，须付出巨大的人力和财力成本。

邹毅指出，这些城市尝尽了“先造城后造市”的苦果。

在邹毅看来，根本的问题在于各地新城开发终极目标的定位上。

“是以假借城市化浪潮，超额投资，换取经济利益乃至政绩为目标，还是以尊重城市建设发展规律，务实为民，建造美好舒适新城，提高人居品质的城市化发展需要为目标？”

答案逐渐浮出水面，如果不改变城市开发和建造中的极权管理模式，继续将广泛的公众意见排除在理性决策的大门之外，在新城开发建设的终极目标上不顾“以人为本”的城市化现实需求，众多“鬼城”的复活终将只是一厢情愿的美好希冀。

报告最后指出，“中国新城建设狂欢之后的精疲力竭，必将为我们城市发展史留下一段不堪回首的往事。”

（摘自《21 世纪经济报道》）

北京：二手房成交或创 28 月新低

在楼市持续调控下，北京楼市的压力正不断增强。

根据北京市房地产交易管理网的数据，截至 5 月 29 日，北京二手住宅成交 7190 套，环比减少一成。我爱我家、中原地产等机构均预计全月成交套数很难超过 8000 套。5 月二手房成交将创 28 个月来的新低。

自今年 3 月以来，占北京市场份额半数以上的二手房成交量便不断走低。虽然近期新房成交回暖，但总体成交量仍逐月下滑。据估算，今年 5 月北京市住宅成交量将很难突破 15000 套，比 4 月略减，同比下跌或超过 20%。

在不少业内人士看来，随着调控的深入，作为市场调控最严厉的北京，房价或将率先步入下跌通道。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖认为，交易量低一方面是限购和贷款紧缩政策落地的结果，另一方面，CPI 居高不下和股市萎靡不振也令业主缺乏出售意愿。

降价压力还来自于库存。根据北京市房地产交易管理网的数据，截至 5 月 29 日，北京市可售期房住宅为 66545 套，现房住宅 34647 套，新房库存合计超过 10 万套。按照当前的新房销售速度，完全消化上述库存，所需时间超过 14 个月。

有分析认为，经过调控政策对需求的挤压，房价下降的动力增加。其中，在通州、大兴等热点区域，房价可能率先出现拐点。据链家地产市场研究部统计，5 月份通州区域二手房均价为 15848 元/平方米，而 1 月份该区域二手房均价为 16472 元/平方米，均价下调约 3.8%。

亚豪机构品牌推广部总监郭毅表示，大规模的降价潮可能在第三季度出现。在上述热点区域，下半年将出现集中供应的情况，或将促使开发商推出价格优惠措施。

来自北京房地产交易管理网数据还显示，截至 5 月 30 日，本月北京预售的商品房期房项目合计为 17 个，预售住宅面积合计为 71.7 万平方米，提供住宅为 5637 套。但当月签约的住宅套数为 608 套，占供应量的 10.7%，而签约面积仅占供应面积的 8.4%。

（摘自《每日经济新闻》文/张敏尚希）

武汉：13 宗土地 10 宗以底价成交

楼市行情的持续低迷不仅加大了开发商的销售压力，而且对土地成交市场产生了深远的影响。

日前，武汉市今年第六次土地挂牌拍卖会举行，13 宗共计面积为 989.4 亩的地块在短短 2 个小时内出让完毕，其中仅 3 宗地进入竞价程序，其余 10 宗均以底价成交。一宗被寄予“刷新纪录”厚望的商业地块仅一家企业参与竞买，该地块最终以挂牌价成交，折合楼面价为 9078 元/平方米，低于同地一期楼盘近 2000 元/平方米。

然而，更加让人所料不及的是鲜有知名地产商参与竞拍，拿地的都是武汉本土和外来的中小型开发企业。

对此，中国指数研究院华中分院研究副总监李国政坦言：“进入 3 月份以来，武汉土地大多以底价成交，不到 20%的地块有人举牌竞价。”

土地遇冷的背后是住宅成交的下滑。

据统计，上周武汉新住宅成交 1495 套，其中主城区 257 个在售楼盘仅卖出 1047 套，数量较上周减少 41 套，与去年同期相比减少 20.8%。

“可能是最近天气太热的缘故，现在每天来销售部看房的客户不超过 10 个，来电咨询的也不多。”位于武汉光谷的一售楼处的置业顾问表示：“限购政策出台后，投资型客户几乎没有了。最近武汉首付比例又提高了，很多之前有购买意向的刚需群体现在也被捆住了。”

（摘自《亿房网》）