

■财富故事 I

新鸿基：腥风血雨的内斗拉开帷幕

工发联名公开信,稳定军心。

二人在信中写到,“面对近日的风波和传媒报道,亦收到大家对公司、对我们以及其他董事致以关心与慰问,并愿意与新地风雨同路,我们铭感于心。在此除表示衷心感谢之外,亦想跟大家说一声:放心,一切如常。”又形容“天色虽不会常蓝,但今日的难关,只是未来走得坚壮的考验。”

据媒体报道,在公司内部,郭炳江主管物业发展、土地收购、建筑业务,郭炳联除负责物业投资及财务外,还掌管新意网及数码通两间上市公司等。郭炳江太太梁洁芹负责集团的采购及建筑部,郭炳联太太刘宝赐担任法律顾问并负责法律、财务及税务部门。

高官涉案 前政务司长疑披露政府机密

曾经叱咤政商界的香港前司长许仕仁,在此次活动中一同被捕。据香港媒体报道称,廉政公署执行处早在一年多前接政务司获有关贪污指控展开调查,有人直指许仕仁涉嫌向外披露了政府内部机密资料,而他入住礼顿山一个属于新鸿基的房屋,也被怀疑“没交租”,属于收受不当利益。于是,廉政公署下令成立专责小组进行调查。

现年 64 岁的许仕仁,1970 年加入港府,曾任政府经济司等多个决策科,1997 年后出任财经事务局长。2000 年,他离开政府并出任强积金管理局行政总裁。2005 年,许仕仁重返政府,出任政务司司长直至 2007 年卸任。

据媒体消息指,这次调查主要方向,是许仕仁在任期间租住的新地豪宅是否按照市价交租,是否有支票或



转账向新地等。另外,许仕仁还涉嫌安排无须抵押品的银行透支户口,让他可以不断透支资金,以维持其奢华生活。

而自前年断续传出许仕仁被查出消息后,许仕仁便已少在公众场合露面,每天只是过着规律而简单的生活。他每逢周一至周五早上都会到礼顿山毗邻的圣玛加利大堂祈祷。过去三个多月,他似乎更预感大难临头,身形暴瘦,面容亦一天比一天憔悴,每日独来独往,过着几乎是隐世的生活。

据港媒报道,目前许仕仁已选择担任廉署污点证人。不过有香港法律界人士指出,污点证人仍然有可能被律政司检控,但作为污点证人可能有机会与律政司之间达成一些协议,律政司可能放弃对其的检控。

事件内幕 家族内斗 哥哥举报兄弟

据香港媒体日前推测,郭炳江、郭炳联被拘可能和其长兄郭炳湘有关。郭氏兄弟获释后家庭纠纷可能会进一步升级,豪门恩怨一触即发。

郭家长子郭炳湘也是新鸿基地产前任主席。1990 年,新鸿基地产创办人郭得胜因病去世,郭家三兄弟郭炳湘、郭炳江和郭炳联顺接班,联手管理新鸿基地产,并使公司业绩更上一层楼,成为当时香港市场公认的子承父业最成功的家族企业。但好景不长,在 2008 年 5 月,老大郭炳湘与两名弟弟郭炳江、郭炳联关系彻底决裂,郭炳湘被踢出管理层。

事件缘由郭氏家族一直反对郭炳湘与青梅竹马的女子唐锦馨结合,但二十多年来,在郭炳湘仍有家室的情况下,两人关系一直甚密。而母亲邝肖卿多次劝说郭炳湘离开唐锦馨,但没有效果。2008 年 5 月 27 日,新鸿基正式发布董事局变动公告,委任郭氏兄弟 79 岁的母亲邝肖卿取代郭炳湘出任董事局主席。

郭氏两兄弟当时引述美国史丹福大学教授 Maldonado 的诊断,指大哥郭炳湘患上“躁狂抑郁症”,不适合继续当主席兼行政总裁。而郭炳湘事后得悉,该医生竟是由两位弟弟安排来港为他诊断。

去年 12 月,邝肖卿从公司退休,郭炳江和郭炳联被任命为董事局联席主席。为此,郭炳湘曾向法院申请禁制

公司管理层变动令,但被香港高等法院驳回。香港商界一直传闻,许仕仁因在郭氏争产案中帮助郭老太和郭炳江、郭炳联一方而得罪郭炳湘。

未来预测 提交大额保释金 最高判刑 7 年

这是香港特区成立以来最高级别前官员被拘捕。截至目前许仕仁及郭氏兄弟被释放后,未见公开露面。据港媒分析称,三人 29 日晚深夜保释离开廉署时,可能涉及提交高达数百万港元甚至千万元的大额保释金。

在香港,廉署的调查和执法有极大独立性,廉署专员执法过程只需向行政长官一人负责和汇报工作。同时,《廉政公署条例》赋予廉署逮捕、扣留和批准保释的权力;《防止贿赂条例》则赋予廉署扣留旅行证件和限制处置财产的权力,防止贪污分子试图逃离。不过,廉署的调查也极具神秘色彩。根据《防止贿赂条例》第 30 条,任何人士在未经授权下披露廉署的调查详情,即属违法。在调查进行的过程中,如过早向外透露资料,会影响调查工作及被投诉人的声誉。

此次廉署拘捕郭氏兄弟及许仕仁,分别依据《防止贿赂条例》第 4 条和第 8 条以及普通法中的“公职人员行为失当”罪名。《防止贿赂条例》第 4 条和第 8 条最高刑罚是监禁 7 年及罚款 50 万港元;公职人员行为失当罪则没有判刑上限,不过,若在区域法院审理,最高判刑为 7 年。

郭氏兄弟及前高官被捕令香港震惊,而新鸿基的前途也打上了问号。业界人士却表示,最担心的是新鸿基在反贪腐门后,会否掀起更大一场腥风血雨的内斗?

(摘自《北京晚报》文 / 蔡迪)

最新进展 郭氏兄弟交保返回新鸿基

虽然这场廉政风暴如何了结还没有定数,公司股价又大幅波动,但据新鸿基地产方面通告,两位联席主席继续执行其职务,并重申事件不会影响集团的正常业务及运作。继 30 日被廉署拘控至深夜获释后,31 日郭氏兄弟均又回公司如常上班,与一众高级管理人员见面交代最新情况,又向员

天价墓地:让北京人生在北京 死葬河北

一辆从北京市丰台区刘家窑出发的金杯车里,两位女乘客眯着双眼,昏昏欲睡。

这辆金杯车要去的地方叫卧龙公墓,在河北省涿州市境内。车里的 6 位乘客都是去看墓的。组织者就是卧龙公墓管理者。

金杯车行驶了将近一个半小时,才到达卧龙公墓。黄女士是 6 位购房者中的一位,她交了 200 块钱押金,预订下了一块标价 9800 元的墓地。她说,因为在北京市范围内已经找不到比卧龙公墓更便宜的墓地了。

最低价 4 年最高涨 6 倍

目前北京市的合法公墓共有 104 处。其中北京市民政局审批的经营性公墓有 33 处,其中,市属 16 家,各区县 17 家;各区县民政部门审批的公益性公墓有 24 处,乡镇自建公益性灵堂 47 处。

“经营性公墓就是按照市场定价,公益性公墓基本上是免费的。”北京市殡葬管理处黄主任告诉《中国经济周刊》记者。

按规定,拥有北京城镇户口的居民不能在各区县购买公益性墓地。据记者了解,公益性公墓、灵堂主要在农村,只安葬本村村民,不对外,不允许开展经营活动。经营性公墓则是为城镇居民提供骨灰或遗体安葬、实行有偿服务的公共墓地。

此外,据记者调查,北京市的经营性公墓,关于非北京户籍居民购买墓地,有的表示可以,有的表示要查询后才能答复;而北京市的部分公益性公墓,在实际操作中,则对户籍没有任何要求。

记者以购房者身份对北京市属的 15 家公墓的最低墓价进行了调查,除太子峪陵园外,其他公墓(陵园)都表示,近几年没有涨过价。但将其目前的价格与 2008 年《法制晚报》相关报道中公布的最低墓价进行对比,则能发现,涨价的并不在少数。

3~4 年间,北京市属的 15 家墓地(陵园)中,除了八达岭人民公墓没有

涨价,宝云岭墓园年均涨幅在 10.3% 外,其他墓地(陵园)的最低价格年均增长率都在 25% 以上,导致目前的最低价在 2008 年的基础上都已翻倍;甚至有 7 个公墓陵园目前的最低价已经在 2008 年的基础上翻了两番,年均涨幅更在 40% 以上。

其中,长青园骨灰林的上涨幅度最大,其最低价从 2008 年的 7130 元/平米上涨到了现在的 42000 元/平米,足足涨了 4.9 倍。八宝山人民公墓也不逊色,在 2008 年的基础上上涨了 4.3 倍,最低墓地价格从 2008 年的 19000 元,升至今年的 10 万元左右。

就北京墓地价格一事,记者电话联系北京市民政局殡葬管理处采访,遭到婉拒。

曾经在北京某公墓工作过,现从事墓地销售中介的小林(化名)表示:“北京的公墓用地已经不再批复了,所以自然会涨价。涨价也不用审批,都是公墓内部调。”但据记者了解,除万安公墓、福田公墓等少数公墓因用地相对紧张,采取限额或者暂停销售等外,其他公墓的用地相对还是比较宽松的。

家住朝阳区酒仙桥附近的赵先生,去年 12 月父亲去世。由于家庭并不宽裕,赵先生只能在昌平区的盘龙台公墓买下了一个 36000 多元的墓地。在赵先生看来,普通的墓地如果价格在两万元左右,还可以接受,如果高于两万元,就有点高了。

记者调查发现,北京市的经营性公墓的墓地价格并非都高达数万元,比如,宝云岭墓园的最低价格为 8600 元,八达岭人民公墓的最低价格为 7200 元。但像赵先生、黄女士这样的普通市民并不知情。因为此类市属经营性公墓属于事业单位性质,再加上墓地紧俏,并不热衷于做广告宣传。

此外,很多墓地的最低价往往只是一个参考值,因为受传统观念影响,相当一部分购房者很少去买价钱最低的墓地。所以,在北京市,即便 5 万~6 万的价格都还是相对偏低的墓价。

北京市市属 16 家经营性公墓中,八宝山革命公墓较为特殊,据其工作

距离北京市中心大约 72.4 公里的卧龙公墓,尽管地处河北涿州,但做的基本上都是北京人的生意。

卧龙公墓的工作人员小常介绍,自 2010 年 4 月份以来,“入住”公墓的逝者已经有 300 多个,其中 90% 以上的购房者都是北京人。甚至连卧龙公墓的老板都是北京人。因为他们看到了北京人因为难以承受的高墓价,被排挤出来而形成的巨大墓地市场。同在涿州的三义公墓,购墓的北京人也不少。



人员介绍,八宝山革命公墓对政治级别有要求,安葬的必须是局级以上干部,有钱也买不了,外地人也买不了。

据业内人士介绍,在北京各区县中,昌平的公墓销售量占了很大一部分,因为价格相对较低。小林做了一个估算,去年十三陵附近的盘龙台公墓大概卖出了 2500 套以上的墓地,德陵公墓、水泉沟纪念林也卖出 1000 套以上;昌平其他公墓基本上也有几百套销量。

据北京市殡葬管理处黄主任介绍,北京市民政局此前推出了一个“零百千万工程”,即零消费骨灰撒海、百元骨灰盒、千元殡仪服务消费、万元骨

灰安置,以降低相关殡葬服务的价格。最近两个星期,大概有 100 多个人通过北京市殡葬管理处实现了零消费骨灰撒海。近日,国家发改委和民政部发布指导意见,将殡葬服务分为基本服务和延伸服务,前者由政府定价,后者实行政府指导价。

天价公墓什么样

据丰台区思亲园骨灰林的工作人员介绍,他们有 5 个建好了的“亭子墓”,每个“亭子墓”占地 6~7 平方米,起价就 100 万,最贵的甚至高达 200 多万。门头沟区万佛华侨陵园的工作人员也向记者介绍,该陵园也存在百万级的家族墓地,每平方米售价 35 万。而位于北京昌平的天寿陵园,早在 2008 年就成为著名的表演艺术家侯耀文建造过 108 万元(另一说法是 87 万元)的墓地。

然而,让很多购房者颇感意外的是,位于河北涿州的卧龙公墓,去年居然也诞生了一个标价 368 万元的天价墓地,这样的价格甚至比北京的天价墓地还要高。更吊诡的是,卧龙公墓一位李姓工作人员称,卧龙公墓在性质上属于公益性墓地。

北京市殡葬管理处黄主任告诉《中国经济周刊》:“公益性公墓收费是绝对不对的,群众可以举报。他们打着公益性的名义,去做经营性的事情,这是违法的。”

而据记者调查,把公益性墓地都当经营性墓地卖的情况,在北京和河北等地并不少见。

标价 368 万元的墓地到底有些什么?卧龙公墓的工作人员小常告诉记者,这块墓地是一个仿苏州定园康熙御碑亭的假山半亭家族墓,去年 7~8 月份建造。据记者观察,这块墓地大概有 70~80 平方米。墓碑用的是花岗岩材料,亭子是汉白玉材质。有个小拱桥与亭子相连接,亭子周边还有假山依傍,假山周围还人工掘引了一湾池水。

“这块墓地 300 万可以优惠给您。”小常向记者推销道。随后,小常还向记者讲述了这个家族墓的价格构



成。地皮价 80 万元左右,假山、石材等价格在 30 万元左右,40 年的维护费 15 万元,另外再加上 10 万元设计思路的价钱,再然后就是收费 100 多万的“风水大阵”,剩下的 65 万元就是公司的利润。小常笑称:“利润率不是很高”。

河北涿州经济并不发达,如此高的墓地价格,谁会来买?卧龙公墓的工作人员在短信中文绉绉地告诉记者:“自郭璞开风水一派以来,殡葬用地及规格自古孰成,多为帝王将相所幸,建国后殡葬行业一度冷遇,法令空缺,我们建 300 万的墓,意在满足有所求之人,而葬事也大,具有繁而不勉。”

或许位于北京昌平区的天寿陵园的做法,可以让人看到其中的玄机。据天寿陵园内部知情人士透露,当年侯耀华为弟弟侯耀文购买墓地时,天寿陵园方面给的是内部价,想借侯耀文来为自己做宣传,进而提升档次和知名度,为后续的销售服务。

暴利的墓地

与墓地价格疯涨相伴的,是墓地的高利润。

小林以自己曾经工作过的某公墓为例告诉《中国经济周刊》,“该公墓 2011 年的营业额有 8000 多万,它的成本其实没有多少,所有的都算上,投资连 3000 万都不到。”

小林等中介每促成一笔墓地交易,就会从购墓款里边抽取 15 个点作

为酬劳,“大头还在公墓(陵园)那边,墓地加上墓碑的花费,超不过 15000 元,但最少卖 3 万到 4 万。成本和利润一半一半,也就是说利润率为 100%,而且只会多不会少。”小林坦言。

“墓地价格每年最低也要涨 20%。”据知情人士介绍,2008 年才开始建设的盘龙台公墓,2009 年墓地最低价才 9800 元,还不到三年的时间就涨到 17000 元多了。

涨价已成行业内的潜规则。而涨价的途径,往往是通过转换墓型的手段来实现。“陵园建下一个墓区时,建的墓碑肯定比之前的要好”。公墓(陵园)租地的钱几乎是固定的,即使是施工绿化等费用也相对稳定。“一般一块碑 1000 块钱都不到,好一点的也就 2000 多块钱”。但换碑后的墓地售价将大幅上涨。“如果陵园现在建一个 3 万的墓型,下次再建就要建 5 万的了。”小林说。

这样的涨价手段,甚至在北京市属的经营性公墓(陵园)中也有运用。据常青园骨灰林工作人员介绍,该处就将往年平卧式墓型,都转换成了立碑式墓型,在材质上稍作改动,就将 2 万多元的墓地改成了 42000 元的墓型。

这样的暴利,小林也很眼红,“我也想办一个执照(民政部门批准建墓执照),我有个亲戚是市局的,人都找好了,但人家注册资金就得 1000 万。我三五百万都不行。”

(摘自《中国经济周刊》文 / 赵剑云)