

8 行业调查 Industry Surveys

■ 黄盛强 报道

近日,广州市国土局在其官网发布一则出让公告引起广泛关注。该公告决定以挂牌方式出让萝岗区科学城 KXC-K3-1 地块使用权,并于 12 月 15 日进行现场竞价。然而,该地块实际上早在今年 6 月 25 日就挂牌出让,并在今年 7 月 24 日由大连万达商业地产股份有限公司(下称“万达集团”)竞得后开工建设。而数日前,东莞市国土局、湛江市国土局都分别发布了类似的出让公告,而这些公告都有几个共同的特点,那就是再次出让的地块原来的所有者都是国内商业地产大户——万达集团。

万达拿地因“量身定制”涉嫌违规？

按照此前的挂牌资料显示,科学城 KXC-K3-1 地块位于开创大道以南、科丰路以西,用途为商业用地兼容商务用地(B1/B2),宗地面积 89753 平方米,建筑面积 314135.5 平方米,容积率 3.5,建筑密度 65%,绿化率 10%,建筑限高 120 米,挂牌起始价 72252 万元,保证金 14451 万元,加价幅度 500 万元。由于公告中对竞买人设置严格条款,该地块曾被质疑为某企业“量身定制”。公告显示,该地块竞买申请条件之一是“竞得人须在项目建设一座总建筑面积不小于 7000 平方米的大型影院,影院中应至少有一个厅为世界先进电影放映技术厅 IMAX 厅,竞得人须在签订《土地出让合同》之前提供 IMAX 公司出具的入驻意向函”。资料显示,IMAX 在华最大战略合作伙伴为万达院线,双方早在 2011 年就达成战略合作。

不出所料,7 月 24 日,万达在没有对手的情况下,以 73252 万元竞得该地块,仅比底价高出 1000 万元,该地块也计划打造成为萝岗万达广场。但时隔三个月后,已开工的萝岗万达广场被突然叫停。

“这块地已经解除合同,政府收回来了,现在这块地是政府的。”广州开发区土地储备交易中心一位人士日前向国内媒体介绍,由于该地块已经动工建设,所以二次出让时合同注明该地块上有在建工程,是要计价付费给钱的。“谁竞得谁支付。”

11 月 6 日的挂牌公告里也称:“该地块前期已存在在建工程,前期在建工程费用为 145 亿元,竞得人须在签订合同后 30 日内缴交该价款。”

对比两次挂牌信息,变动并不大。主要的变动有两条:一是重新挂牌出让起始价已由 72252 万元升至 82618 万元,保证金也由 14451 万元升至 16524 万元;二是在竞买人条件中,新公告将“影院中应至少有一个厅为世界先进电影放映技术厅 IMAX 厅,竞得人须在签订《土地出让合同》之前提供 IMAX 公司出具的入驻意向函”的要求删除。

目前尚不清楚这一修改是否为了避免被质疑为企业“量身定制”。据业内人士分析,万达集团由于其品牌优势凸显,通常都是当地政府重点招商对象,因为万达进入之后,周围的地块也会随之升值,所以愿意给万达低一点的地价,这也逐渐形成了所谓万达集团在全国得以急剧扩张的模式。在这个过程中,地方政府甚至会有为其“量身定制”出让条件,这也是最被业界所质疑的地方。

破坏公平竞争的“量身定制”

尽管具体收回原因目前尚无任何官方解答,但有媒体表示,从与萝岗万达广场同样命运的其他两幅地块的情况或许能看出一些“端倪”。

11 月 1 日和 10 月 31 日,东莞市国土局与湛江市国土局分别发布收回万达所拍得土地的公告。

东莞市国土局公告称:2013 年 8 月 8 日发布《东莞市国有建设用地使用权网上挂牌出让公告》(WGJ2013077),公开出让位于厚街镇珊美村、宝屯村挂牌编号为 2013WG039、面积 139778 平方米的 1 宗国有建设用地使用权,并于 2013 年 9 月 11 日成交。根据上级国土资源管理部门的审查要求,经东莞市人民政府批准,取消厚街 2013WG039 地块的成交结果,终止履行该地块已签订的《国有土地使用权出让合同》。

湛江市国土资源局公告称:2013 年 8 月 30 日,大连万达商业地产股份有限公司与该局签订《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号:440801-2013-000008)。“根据国土资源部的要求,我局与该公司协商停止履行《国有建设用地使用权出让合同》,该公司同意并交回原受让宗地的国有建设用地使用权。按有关规定,纳入政府储备用地,适时重新组织出让。”公告显示。

根据公开信息,东莞该地块起拍价为 132680 万元,最终由万达以 1435 亿元竞得,溢价 81.4%。湛江地块底价 62 亿元,万达以 67 亿元拍得。

这三块地块的特点是,均在挂牌前期与

三宗地连遭回收 强势万达再碰壁？



地方政府达成共识,竞拍日几乎以底价拿地,溢价率很低。此次东莞和湛江收回的公告分别提及“根据上级国土资源管理部门的审查要求”和“根据国土资源部的要求”,颇为耐人寻味。

“万达低价拿地的模式大家都清楚。”广州市房协专家委员、广州市社科院研究员彭澎认为,万达的品牌优势十分明显,地方政府也愿意通过引进万达来改善城市环境,因为万达进入之后,周围的地块也会随之升值,所以给万达低一点的地价也值得。在这个过程中,地方政府甚至会为其“量身定制”出让条件,这也必然会存在一些违规的地方。

彭澎认为,现在主管部门对土地出让更加规范,一些类似为某个企业“量身定制”等不合规的做法将逐渐被堵住。

合富置业首席市场分析师龙斌也认为,对地方政府来说,引进万达这样的知名企业可以带动当地经济发展,但通过市场竞争的话价格就比较高,万达未必愿意来,所以地方政府愿意牺牲地价方面的利益。“很多时候都是地方政府主动去找万达进来的,所以在地价方面就给得比较低,甚至为其量身定制。”

不过,龙斌认为,这样的模式虽然带动当地经济发展,但是会破坏应有的市场公平竞争法则。“市场竞争应该是公平竞争,土地招拍挂就应该公平公正公开,如果设置了很多条件,定向面向某一家,那对其他企业是很不公平的。”龙斌说,虽然万达有很好的成功模式和实力,但也不能在不公平的条件下去竞争。

由此来看,目前广东省三地对三宗地的重新处理,则更像是一种对“公平”的“正视听”。

万达 地产商中的“异类”

而万达何以一度成为各地政府力捧的地产明星,这还要从万达集团这个“异类”开发商的定位与成长说起。尽管万达集团可以说是如今与万科、华润、绿城、招商等并驾齐驱的地产大鳄。但较之不少明星地产商以开发商品住宅,只负责修建、销售两个环节的“卖光了事”模式而言,万达广场从一开始,就把自己定位在经营上。

万达集团成立于 1988 年,经过 20 余年的发展,从一个大连的本地房地产企业逐渐发展成为全国知名并首屈一指的商业地产企业。根据万达集团官网的资料,目前万达集团已开业与在建的万达广场项目已达到 63 个,分布于全国 24 个省区、直辖市,进驻了 42 个城市。开业与在建的高档酒店达到 27 家,开业的影城达到 50 家。万达集团已成功的树立了行业内的领先地位。

从 2001 年长春万达广场至今,万达广场已历经了三次改革。万达的第一代产品主要为单体店,第二代产品则是复合店,卖街铺。经过漫长的市场探索和考验,真正让万达走向商业地产巅峰的正是第三代——城市综合体。所谓城市综合体,即将酒店、写字楼、SOHO、生态公园、购物、会所、高尚住宅等功能集合于一体,结合了国外的室内外步

行街与中国的商业大楼。其中商业部分均为万达集团自身持有。

万达第三代经营模式与前两代相比,具备了非常鲜明的特色与战略性优势:第一,商业部分开始全部持有,只租不售。为此,万达集团为自己的商业综合体开发了不少品牌店,如万达百货、万达院线、大玩家超乐场、大歌星 KTV 等。此外,万达集团也积累了无数合作伙伴,如雅高、喜达屋、希尔顿、凯悦、洲际等一批世界顶级酒店管理集团,以及家乐福、沃尔玛、国美、苏宁、百安居等主力店。这样,一个汇集购物、娱乐、住宿、餐饮、文化等多方面的综合体便应运而生。而且,这种综合体在城市化进程日益加速的当今,很受普通大众的欢迎,特别是作为主流消费群体的年轻人喜爱。同时,这样的综合体在国内很多城市还很匮乏,特别是一些二、三线城市。这些城市积累了众多的消费能力,但传统的百货或商场往往功能单一,没有将这种全面的消费场所汇集在一起,而万达这种城市综合体产品可以良好满足人们一站式消费的需求。

要成功经营数个自持物业,万达集团不仅仅需要经营模式的创新,还需要高效的开发速度与管理。毕竟,做商业地产,不像住宅那样盖好后卖掉即完事。万达集团成功的营销、规划、管理,以及它多年积累下的经验都在细节与执行上有力的配合了其发展扩张的速度。而在万达集团开始将商业地产作为其主要的操作对象时,国内大多数地产开发商还大都在开发商品住宅上乐此不疲,这也让万达广场这一产品的价值在近几年保持了绝对的领先地位,让其他开发商望尘莫及。万达集团也由此成为中国最大商业地产开发商万达集团。此外,万达模式在一座又一座城市的成功复制,也在今年将集团董事长王建林推上了中国首富的宝座。也正是这种模式,铸就了地方政府为带动人气,主动邀约万达集团入驻当地,甚至愿意为其量身定制地块,并低价出售。

与地方政府“冲突”并非首次

由于其日益强势的品牌价值,万达集团所表现出的态度,也愈发强势。对于中国地产界中颇为普遍的官商勾结现象,王健林曾强硬表示,万达集团绝对不会勾结政府,也不会去搞政商联盟。但同时,王健林也曾说过:中国是一个政府主导型的经济,任何人都不能说它完全离开政府自行其是,说这话的人,如果一个人说我在 中国完全不依靠政府,我不跟政府打任何交道做生意那这个人一定是虚伪的。

除此之外,2012 年,香港特区政府援建的绵阳民族中学在建成不到一年便被拆除用作修建万达广场的事件中,万达广场也表现出了其极为强势,不轻易低头的一贯作风。

2009 年 10 月,绵阳政府与万达签约,万达集团拟投资 60 亿元参与涪城区南河片区旧城改造,开发建设万达广场。但后来,南河片区的拆迁费用预计达 26 亿元,万达认为要价过高,一度产生退出绵阳市场的想法。绵阳政府却不会轻易放走万达这个金

主。反复协商之后,万达选定了包括紫荆中学在内的花园片区。这意味着竣工不久的紫荆中学将被拆迁,而香港方面却被蒙在鼓里。

纸终究包不住火。后香港方面的主要参与者香港发展局和教联获知此事,并赶往绵阳调查。教联迫于木已成舟,同意学校搬迁。而发展局却一直不同意拆除教学楼,称不能无视捐款被浪费,并考虑追索 200 万港币的捐款。

5 月 21 日,绵阳市委宣传部发布通告称:“由于绵阳雨情不断,原紫荆中学空置的教学楼临近施工基坑,已发生严重倾斜,危及人员安全,教学楼已于 5 月 19 日晚拆除。”但两天后,绵阳却改口将责任推至万达。该市招商引资局第四科科长李泽接受采访称,绵阳政府与香港发展局原本约定 5 月 24 日再协商,但在 5 月 19 日晚,紫荆中学便遭到万达集团私自拆除。绵阳政府已经对万达集团进行严肃的批评教育,后续或许将有处罚措施出台。

而万达却并不买账。王健林第二天接受采访时称,紫荆中学搬迁问题与万达集团无关。

“这事和万达有什么关系?我们确实纯粹以挂牌招标摘得土地,拆迁未完成时,我们根本不想搞牌,当地主动引进万达广场,一直承诺没有问题,等我们摘了牌,拆迁出了问题。”王健林说,并称随后万达也将发布公告。

然而一波未平一波又起。2012 年 6 月底,万达楼层超高挡住航道、逼停航班一事被媒体捅出。彼时,距离此事最早被发现已有两个月。绵阳机场也早已停飞 18 点以后的航班,并估算日损失 20 万。而这一回,绵阳市政府反应很快,立即宣布将责令项目部对超高部分予以坚决拆除,确保符合机场净空保护要求。

6 月 30 日,万达广场停工。但反击并未终止。万达员工接受采访称,绵阳万达广场项目五证齐全,所有手续合规合法,过错方不在万达集团。当地一位知情人士告诉记者,万达有正规手续,不存在失误,而政府则是负有责任的。

不过,万达最终还是拆掉了超高楼层。紫荆中学之后,万达终也经历了一次建了又拆的“浪费”。有万达人士曾接受采访称,估计拆除带来的损失超过 2 亿元。

强势万达屡获民间声援

万达集团的强势姿态,实际上很大程度上源于其老总。面对中国当今社会的各种怪现状,王健林经常显得并无避讳。2012 年两会,作为全国政协委员的王健林曾提交提案,呼吁降低奢侈品关税以扩充内需。但财政部的答复却是:“关税并不是构成奢侈品价高的原因,经过测算,平均只占 2%左右”。

在万达一呼百应令行禁止的王健林,在地方政府面前强硬强势的王健林,在国家部委面前却仍遭此冷遇。收到回复后,他颇有怨言:“他们是在糊弄我。”然后在处理意见的反馈中,毫不犹豫地选了“很不满意”。

但是,王健林和万达集团时不时表现出

的姿态,却总能赢得不少支持。就万达集团与绵阳市地方政府的争端中,全国不少媒体、社会精英以及网友,都很明显地站在万达广场这一边。潘石屹在微博发声道:“我认为应诉讼,看看到底是谁的错。”这一提议随即被疯狂转发。

有媒体记者也调查获悉,去年 8 月绵阳市曾在致项目公司的函件中就限高问题做过提示,但是令人不解的是,随后,政府还是向绵阳项目发放了工程规划许可证、施工许可证、预售许可证。

看着绵阳机场受害,万达广场、绵阳市政府互相推脱责任,有网友分析道:“责任就在规划审批部门,当初的控规是怎么批过的呢?”还有网友明确表示:“我支持万达。一、万达造楼肯定有政府审批的过程,那时干嘛去了。二、出问题了,政府首先想到的不是调查原因,而是把脏水全泼到万达。”

而此次土地事件,也不乏有人士质疑政府的做法。有评论人士在 12 月 3 日撰文接连提出多个质疑。

该文认为:众所周知,很多城市都有万达广场,各地的商业综合体看上去似乎都很火爆。而且,地方政府争相引进万达在业内也是公开秘密,而引进万达的主要目的是拉升周边地价并制造新的商圈。令人不解的是,既然地方政府争相引进万达,而且出让土地时也为万达“量身定做”,为何现在又收回已经出让给万达的地块?尤其是,万达在广东的三幅地块都被收回,更让人感觉诧异。

令人不解的地方还有,今年 7 月 24 日万达才拿走地块,该地块在 11 月份就被重新挂牌出让,既然万达没有违规囤地,为何要收回该地块呢?另外,已经被收回的土地仍然在施工,更加离谱和难以理解——万达究竟在帮谁施工?即使万达想当“活雷锋”,也应该根据这个地块新买家的图纸来施工吧。可见,万达地块被收回有很多谜团需要揭开。

从业内人士的分析来看,万达地块被收回似乎与地方政府为万达“量身定制”土地出让条件有关,即在万达低价拿地的过程中,可能存在违规的地方。是否是这个原因,需要地方国土部门来证实。但在该文作者看来,或许不是因为“量身定制”这个原因。其一、“量身定制”现象在中国楼市广泛存在,对于万达来说也不是第一次,怎么可能以往“不违规”而这次就违规呢?其二、这三个地块均在挂牌前期与地方政府达成共识,说明地方政府是认可万达低价拿地模式的,不应该出尔反尔。另外,似乎也未见上面调查过万达在广东低价拿地。

而不管什么原因造成万达地块被收回,至少有两个问题值得反思:

其一,无论是地方政府还是开发商,都要有契约精神,否则,今后地方政府难以招商,开发商也难以拿到合适的土地。土地出让应该是一件很严肃的事情,不应该是儿戏。然而,7 月份才成交的土地,11 月份就二次挂牌,这样的土地出让就有游戏的味道。

其二,由于土地出让关乎到土地价值、财政收入、市场公平等问题,理应严格依法依规出让,出让过程必须公平公正公开。而目前许多地方针对大开开发商的“量身定制”现象,不仅损害了市场公平,也影响了土地价值和财政收入。因此,建议国土部坚决叫停土地出让中的“量身定制”,否则,土地交易过程中就有可能存在腐败等问题。

显然,只有地方政府对万达地块被收回进行公开说明,才能消除公众质疑和市场猜测。另外,如果有一方违约,就会涉及违约赔偿问题,违约方如何承担责任、承担多少违约金,值得关注,这也需要有关方面公开信息。

链接

项目仍在修建当中

不过,尽管已经被政府收回,但该项目并没有停工的迹象。11 月 28 日,有记者走访萝岗万达广场项目施工现场看到,往工地上输送钢筋、水泥与木材等建筑材料的重型货车络绎不绝,项目分成几个片区,每个片区都有不少工人正在施工。

该项目一位片区工地负责人表示:“从 6 月份开始,这里的工作一直没停过。9 月份以来,我们一直都在赶工期,因为业主(万达集团)的项目周期一般都比较短。”他补充说,“随着施工进程的加快,施工方(中建二局)最近可能还会新招一批工人,目前项目部已经为他们配套建好了简易宿舍。”

项目总监罗先生接受采访时表示并不清楚“萝岗万达广场项目中途被叫停”的事情,并表示“目前这一项目开展顺利”。

至于已经被政府收回的土地,为何建设仍继续进行?相关部门的人士却强硬表示,“它不停是它的事,因为计价也只计算到收回的那个时点,至于它是继续建设还是正在收尾那是它们的事了。”因此,如果是其他企业竞得该地块,则除了多支付一部分土地出让金外,还需要另外支付 1.45 亿元的已建工程款,优势显然没有万达明显。