

每平方米卖30万元的背后

——北京“最贵楼盘”真相追踪

新华视点

在调控高压下，部分城市高房价已出现松动，但最近北京钓鱼台7号院却以每平方米30万元的身价，刷新了北京乃至中国内地最贵楼盘纪录。而此前几天，这个项目的销售均价尚在每平方米10万余元。

是什么让这个“天价楼盘”几天内暴涨2倍？开发商是否涉嫌牟取暴利？“一房一价”的调控政策如何避免被悬空？围绕一系列疑问，“新华视点”记者进行了追踪调查。

几个月就涨一涨 勇夺“最贵豪宅”

搜房网和北京市房地产交易管理网的数据显示，从每平方米均价5万元涨至10万元，北京楼市的豪宅用了5年时间；而从10万元涨至30万元，只用了不到一年的时间。

记者调查发现，钓鱼台7号院由中赫置地投资控股有限公司开发，从开盘至今已数月。2009年7月21日开盘时，以7.2万元的最高售价刷新北京最贵豪宅纪录。次年第一季度，每平方米销售均价突破8万元，第三季度已达到10.35万元。尽管一路涨，但去年钓鱼台7号院却没能保住“最贵豪宅”地位，被位于北京饭店旁的霞公府项目取代，后者单价高达10.791万元。

据了解，私下里钓鱼台7号院不愿承认自己是北京豪宅的老二。霞公府刚开盘时，中赫置地的一名客服人员告诉记者，该项目中还布置了一些别墅，均价约为17万元/平方米。

然而，最近几天，钓鱼台7号院挂出的售价令人咋舌。北京市房地产交易管理网显示，该楼盘3号楼为30万元/平方米，1号楼和4号楼为20万元/平方米，2号楼为18万元/平方米。这不仅是目前北京最高的价格，也是中国内地可公开查询的单价最高的项目。



最近北京钓鱼台7号院以每平方米30万元的身价，刷新了北京乃至中国内地最贵楼盘纪录。

从历次涨价情况看，钓鱼台7号院的价格似乎没受到过监管。

利润数倍于成本 是否涉嫌暴利？

“最贵豪宅”的销售价格是如何确定的？对此，钓鱼台7号院的销售人员给出的解释是：地理位置稀缺，不可复制。销售人员不断强调，这个项目紧靠钓鱼台国宾馆，西通中央商务区，是“天生的豪宅”。

据知情人透露，在开盘前，中赫置地主要比照当时北京最贵的盘古大观、昆仑公寓、银泰中心等楼盘定价。“最初公司决策层想把开盘价定为6.5万元/平方米。”由此可见，6.5万元/平方米的售价已能确保开发商的利润，那么这个项目的成本究竟是多少呢？

记者多方查找钓鱼台7号院的土地出让记录未果。据相关知情者称，这一地块是开发商2006年4月从军方某下属单位手中以协议方式取得。当年北京土地市场土地楼面价最高不到1万元/平方米，而一般协议出让地价比招拍挂便宜得多。

谈到建筑成本，钓鱼台7号院的宣传资料显示，豪宅采用了诸多“高档品牌”装修，如外立面是红砖、石材、原铜、钛锌板、排水、电梯和户门等都是国外高档产品。对此，有过高端项目操盘经验的香港金达利地产北京公司副总经理陈玉城说，一般高端项目建筑成本最多不超过2万元/平方米。

“高端项目定价策略在于坚持高利润，开盘价已能够确保整个项目的利润，如果没有采用当今世界最先进的抗震玻璃、防弹设备等，这一项目的总体成本不超过4万元/平方米。”陈玉城说。以此测算，北京

中国概念股华尔街遭遇“寒流”

据新华网北京5月27日电 5月份以来，一向受追捧的中国概念股遭遇“寒流”。在美国上市的中国公司股价出现普跌，IPO企业的破发更是屡见不鲜。在海外上市的中国公司究竟出现了怎样的问题？

中国概念股华尔街失宠

进入5月份，中国电子商务与社交媒体等互联网技术企业纷纷登陆美国市场IPO，形成一股小的赴美上市潮。但与此前上市即受到热捧的待遇所不同的是，这批企业的美国IPO之旅并不顺利，甚至出现集体破发现象。

北京时间5月11日晚在纳斯达克上市的世纪佳缘以11美元开盘，开盘3分钟后很快破发。5月12日晚，本月4日在纽

交所挂牌交易的人人网也陷入破发魔咒，创下13.04美元的历史新低，较IPO首日创下的20.9美元历史最高价下跌37.61%。再加上当天上市公司就破发的网秦，5月赴美上市的中国公司都破发。

此前，已经有不少中国概念股遭到了华尔街的“抛弃”。2009年转板到美国证券交易所的山西晋大煤业因一篇质疑文章股价暴跌，并接受相关调查。

对此，英大证券研究所所长李大霄认为：“由于市场对欧洲主权债务危机担忧加深、国际局势不确定性加大等，市场总体环境趋弱，股票价值也随大势回调。”

“一些海外上市的中国公司股票价值在估值偏高的问题，海外投资者对此类非本土企业的了解有一个过程，在价值发现中，

股价的振幅会加大。”李大霄分析说。也有分析认为，“造假门”令中国概念股陷入诚信危机，导致股价大幅下跌。比如，网秦在招股说明书中称，截至去年底，公司在手机安全市场的份额为67.7%，其竞争对手奇虎360仅占8.6%；但艾瑞咨询公司公布的数据刚好相反：奇虎360占61.7%，网秦占8.5%。

海外上市的中国企业 呈两极分化

尽管A股于前年推出了创业板，但中国企业赴海外上市的热潮并未减退，反而呈现增长趋势。彭博的数据显示，截至2010年底，我国在世界各地以红筹方式在

钓鱼台7号院获利数倍于成本。

有关专家指出，国家在调控中应考虑对房地产征收暴利税，对利润过高的商品房征收高额税收，同一个项目房价涨幅越大，税收越高，以抑制房价暴涨。

逆市大涨冲击调控 政府该不该监管？

针对“最贵豪宅”引发的争议，钓鱼台7号院营销副总王丹认为，30万元/平方米的价格只是最高限价，这个项目与普通商品房不可比，希望外界能理性看待。对此，北京市住建委有关负责人25日告诉记者，钓鱼台7号院拿到了预售许可，后期售价由开发商自己确定，政府只要求报备，引导但不干预。

但一些专家指出，当前我国房地产调控正进入关键期，钓鱼台7号院翻番调高房价的举动，出现在国家调控政策密集出台的当下，这是典型的逆市操作行为，容易发出错误信号，误导房价走势。

北京联四方房地产经纪公司董事长杨少锋说，这个“天价豪宅”看起来离老百姓很远，但房地产定价有联动效应，会参照周边或同类楼盘价格。如同当年钓鱼台7号院的定价会参照盘古大观一样，当一些项目也在参照钓鱼台7号院的价格。而高端楼盘上涨，必然带动中端市场，最终形成“多米诺骨牌效应”。

有关专家指出，“一房一价”调控政策出台后，开发商所报“备案价格”出现“注水”，远超过地方政府2011年的房价调控目标。“一房一价”本是控房价，却成了拉高房价稳定涨价预期。陈玉城表示：“30万元/平方米的高价不排除有上述因素，不论是否合理，都将冲击调控效果。”

新华社记者 刘德炳 李舒 (据新华社北京5月27日电)

昨日市况 沪指连续七天下挫 下周考验2700点

本报讯 5月27日沪深股市呈现低开低走，震荡寻底态势。早盘大盘受中石油大股东增持利好提振，小幅高开。随后震荡走低，中小盘个股弱势不改，石油、煤炭资源类股护盘。10点40分过后，权重股发力，银行板块一度快速拉升，创业板探底回升，由此，大盘收窄跌幅，一度翻红。午后，沪深股市单边下跌，大盘逼近2700点整数关口，再创本轮调整以来新低。前期的强势股纷纷补跌，跌停板上的个股多之前市场强势股。个股大面积下跌，且跌幅较深。全天近百只个股跌停而涨停板上个股仅有3只。截至收盘，沪指报2709.95点，跌26.58点，跌幅0.97%，成交931亿元；深成指报11492.71点，跌37.99点，跌幅0.33%，成交591亿元。

在盘面上，煤炭、保险、石油、券商板块逆市飘红；陶瓷、开发区、农化、纺织、化工等板块大幅下挫，居跌幅榜前列。

市场分析人士认为，上证综指连续7天下跌挫伤投资者情绪，不仅两市成交金额再次下降，两市共计56只个股跌停也凸显A股风险释放并未结束。大盘的阶段性强方向仍以调整为主。随着今天的大幅下挫，大盘短期可能形成的底部趋势将不复存在。大盘将继续向下重新探底。至于此次大盘调整的底部，可能在2675点左右，时间上可能还有3个交易日左右。下周，大盘总体以走低为主，但在后半周，也就是周三及以后，大盘可能再次阶段性探底反转的机会。成交量上，将以减小为主，这样将有利于后市阶段性反转。(欣然)

外资投行齐齐“变脸” 高盛野村看淡A股

本报讯 本月中旬高盛、里昂等外资投行刚刚发表看好内地A股的言论，但两日前高盛、野村等各大投行齐齐唱淡A股，有关担忧也进一步打压了市场的信心，加快了近几日内地和香港股市下跌的速度。

本月12日，高盛资产管理公司董事长奥尼尔曾表示，中国股市可能在下半年迎来“狂欢”，“不要再囤积现金”。随后，高盛在本月16日发给客户的晨会报告中还表示：“我们依旧保持6周前就已上调的增持建议。”不久，里昂证券中国A股市场研究部主管罗贤斌表示，当前A股估值已接近历史低点，上证指数年底有望站上3800点。

但是，两、三日前高盛、野村等外资投行齐齐“变脸”唱淡A股。本周二，高盛表示，由于中国经济增长放缓、通货膨胀加剧，不排除中国股市有进一步下跌的可能性，跌幅可能达到10%。高盛并下调了今明两年的中国GDP增长预测，分别降至9.4%和9.2%；还将今明两年的中国通胀预测分别上调至4.7%和3%。高盛分析师朱悦和蔡天辉发表的研究报告还指出，受每股收益下调的影响，不排除近期A股回调5%至10%的可能性，不过，可转债逢低转向，因为业绩风险较低、估值合理且政策可能较周一的收盘点位进一步下挫4%，不过在2655点附近会获得“坚实”支持。(云起)

纽约金价止涨转跌 白银收于37美元上方

据新华网芝加哥5月26日电 受投资者获利回吐操作、美元走软以及美国就业及经济增速低于预期的综合影响，纽约商品交易所黄金期货价格26日结束连续4个交易日的涨势小幅下跌。当天，市场交投最活跃的6月合约每盎司下跌3.9美元，收于1522.8美元，跌幅为0.3%。

分析人士表示，美国经济数据和就业数据疲弱降低了投资者关于美联储将于近期收紧货币政策的预期，打压美元小幅回落，强化了黄金的保值及避险吸引力。但金价此前连续4个交易日上扬，也吸引部分投资者选择获利回吐，令其最终以小幅下跌收市。

当天，7月份交货的白银期货价格每盎司下跌31.2美分，收于每盎司37.33美元，跌幅为0.8%。

商务 供求·典当·农业 咨询代理·诚征代理

急用钱——找银达 全国首家典当连锁集团 银达典当历经20年诚信创业，已在海口三亚北京上海深圳等地设有20家分公司，现为开发商办理土地、房产项目大额贷款，并办理个人房产汽车证券黄金等小额贷款。海口·国贸玉沙路椰城大厦一层的68541188 68541288 1397582222 三亚公司：63419888 琼州第三市场电话：88558868 13518885998

汇海一打造现代典当新形象 竭诚为开发商、中小企业、4S店个人办理土地、房地产、汽车、股票各种额度的典当业务。汇海处处为您想到——爱车随您走，资金拿到手！ 地址：海口市海南世纪大道12号海口：68529088 1500803300 文昌分公司：36902433 13976599456

银融典当 全国大型典当企业，大额贷款当日办！66231099 13876003132

盛德源典当 当天办理土地房产、汽车船舶等动产、不动产抵押典当13807676269

嘉德源典当 当天放款，利息最低。66663639

电梯招标 物业电梯维保招标电话69335258

果苗急售 我司现有大量大小芒果树、槟榔树急需低价处理，有意者请与我方联系。胡小姐：18876985886

土地出租或合作建物流仓库 南海大道 15120897221

百元轻松体验高尔夫 鑫源温泉大酒店24楼，一百元轻松体验高尔夫18洞，10万元把世界五十个顶级球场搬回家。 吃帆高尔夫 0898-66520883

沙发翻新 13098949496 兴隆四星级酒店出让 土地、房屋各10000平方米 价格：6600万元 18876639622 张小姐

新海景酒店招租 我公司在三亚市南边海有一线海景新酒店对外招租。客房约150间，商铺约2000平米。联系人林先生：18789938377

设备转让 本公司因企业转并，现有37T斯维牌集装箱堆高机、30T卡特牌集装箱堆高机各1部；三T人箱叉车四部；解放牌拖头4部；重汽拖头2部；大霸王公业务1部；拖架20台；库房地脚板1批；6135发电机1部等一大批在役设备需转让。电话：15808900629梁先生

房产·家居 房产·商铺·家具 建材装修·钢结构

7500m² 豪华商铺招租 适合商务酒店，免税商场等 另有十八层板式公寓出售，谢绝中介 13976004811 68598151

旺铺招租 海口滨海大道129号旺铺2、3、4层面积2200平米(秀英港对面)，停车位充裕。适宜经营高档酒店及KTV。联系人：符总 13876191628

拍卖·公告 拍卖·公告

公告

分类广告 大市场 小广告 花钱少 效果好

中标公示 化学与工程学院教学楼园林绿化工程，于2011年5月24日在省政务服务中心完成了评标工作。经评标委员会评定，现将中标候选人公示如下：第一中标候选人：海南华峰园林有限公司第二中标候选人：海南绿林景观工程有限公司第三中标候选人：海南盈峰环境绿化工程有限公司本公司公示期为2011年5月30日至6月1日，共3个工作日。如有异议可在公示期内向海南师范大学投诉。电话：0898-65868465

注销公告 儋州衍宏投资有限公司向儋州工商申请注销，请相关债权债务人员自本公告登报之日起45天内到本公司办理相关事宜。特此公告。 海口市国土资源局 注销土地使用权登记通告 根据《城市房地产管理法》第三十一条规定和《海南省加快积压房地产产权确认工作实施办法》的有关规定，我局已将海口市城市建设开发总公司持有的海口市国用(籍)字第Q3766号《国有土地使用权证》项下272.76平方米土地使用权确权给海南鸿联房地产有限公司，依据《中华人民共和国土地管理法》第十二条和《土地登记办法》的有关规定，现决定注销海口市国用(籍)字第Q3766号《国有土地使用权证》项下272.76平方米土地使用权登记。 公告 位于海口市海垦路农垦城绿海小区4幢201房是被继承人李秉均的份额遗产，现其继承人申办继承权公证，如对该房产继承权有异议的，在登报之日起七日内向本局提出申请，联系人：钟文恒，电话：66759256，地址：龙昆北路36号。海南省海口市椰海公证处 二〇一一年五月二十七日

减资公告 海南震东实业有限公司经公司股东会决议将原注册资本1000万人民币减至500万人民币，请相关债权人在见报日起45天内向本公司申报，要求清偿或相应的担保，逾期本公司将依法减资，特此公告。联系人：郭洪元 电话：13976979717

股权转让公告 海南世纪物业管理有限公司股东会决议将原注册资本1000万人民币减至500万人民币，请相关债权人在见报日起45天内向本公司申报，要求清偿或相应的担保，逾期本公司将依法减资，特此公告。联系人：郭洪元 电话：13976979717

注销公告 海南万宁兴伟达实业有限公司拟向海南省万宁市工商行政管理局申请注销，请相关债权债务人员见报日起45天内到本公司办理相关事宜。

注销公告 海南中盛建设工程有限公司海南分公司拟向海南省海口市工商行政管理局申请注销，请相关债权债务人员见报日起45天内到本公司办理相关事宜。

注销公告 海南警研网络科技有限公司向省工商局申请注销，请相关债权债务人员见报日起45天内到公司办理相关事宜。

注销公告 海口金程程实业有限公司向海口

温馨提示：信息由大众发布，消费者谨慎选择，与本栏目无关。

其他·遗失 寻人·其他·遗失

遗失声明 吕源水不慎丢失购置税票，票号为11461013659，车主：吕源水，车号为宝马523型，发动机号码N52B25A0F06257612，特声明作废。挂失人：谢丽娟 2011年5月27日

遗失声明 三友轩矿业发展有限公司遗失矿产资源勘查许可证，证号T46120100702041382-金波、T4612010062041109-竹山、T46120100602041110-石碌、T46120100702041381-新盈、T46120100702041383-黎峰，声明作废。

遗失声明 海南大营企业有限公司遗失企业法人营业执照副本一本，注册号为：46000000151336，现声明作废。

遗失声明 海口琼山德旺隆建材商行遗失个体工商户营业执照副本一本，注册号460107600089316，现声明作废。

遗失声明 吴亚冰遗失土地证一份，编号海口市国用(2009)第002074号，特此声明。

海南天地人生态农业有限公司遗失贷款卡，编号为：4601060000217756，声明作废。