

# 1女人PK 12家房企

- 5亿元拿下面积为45534平方米的地块，楼面地价达11552元/平方米
- 她背后的“他”现身——佳兆业
- 佳兆业：2011年公司完成合约销售金额153亿元，同比增长52%

4月28日，广州天河区黄埔大道坚红化工厂地块正式开拍，据媒体报道，此次出让的宅地要求通过“限地价、竞配建”的方式拍卖，即竞价超过最高保密地价后，竞买人需通过竞建公租房竞逐地块，但这丝毫未影响开发商对这块优质土地的兴趣。而与以往房企竞争拿地不同的是，李燕如以自然人身份与越秀地产等12家品牌房企抗衡，最终以最高限价5.2602亿元，溢价45%拿下面积为45534平方米的地块，楼面地价达11552元/平方米。



## 1自然人5亿元拍到地

暨南大学管理学院教授胡刚接受记者采访时表示，这起拍卖之所以引人关注，主要是因为受让人自然人的身份，但我国法律并未对进行土地开发经营者身份进行限制，境内外公司、企业、其他组织和个人均可申请。但中原地产广东项目部经理黄韬表示：“与资金雄厚、经验丰富的开发商相比，自然人很少能拿地成功，这不是政策限制，而是投资门槛的作用。”

因此，业内人士分析，这起“正规军”不敌“个体户”的竞拍背后可能并不简单，因为很难确定李燕如是一个人还是“背后有别人”。“有可能她代表了一些低调开发公司，或是几个人共同集资。”黄韬说。

广州市国土房管局表示，拍卖前对李燕如的资格进行过审核，结果符合相关条件。而她也正在申请竞买该地块时按照竞买须知要求提交了成立项目公司“广州市雅翔房地产开发有限公司”的相关证明。但这个项目公司只是“预申请”，须待竞标成功后注册。

记者了解到，李燕如也并非“广州第一个拿地成功的自然人”。据广州市国土房管局证实，早在2005年，广州琶洲地区的PZB1301地块就被两个自然人以4.6亿元的总价、6223元/平方米的楼面地价购入，但2006年又因无力如期支付该块土地出让金被收回。

## 神秘女合作伙伴初定

此役之后，“力挫国企”、“1个女人PK 12家房企”的头衔都落在以自然人身份出战的神秘女子李燕如的身上。除了知道她来自深圳，有房地产开发经验并计划在拍卖后成立新公司以外，没人知道与她相关的更多信息，更不知其背后

到底有何方神圣人士。但就在拍卖结束后不到10分钟，微博上猛地爆出“李燕如或与佳兆业集团有关”的消息。

当普罗大众将关注的焦点转移到其他深圳房企时，记者又从佳兆业集团获悉，“李小姐与佳兆业集团有长期的经常性合作关系，基于

双方良好的合作过往，佳兆业集团将参与并主导此项目今后的开发建设。”早前传言证明并非空穴来风。事后，人们疑问：为何不选择亲自挂帅出征，改派李燕如以自然人身份单枪匹马拿地？

佳兆业集团解释：“该地块拍卖前已吸引了十几家知名房地产公司的报名竞拍，拍地之前佳兆业与李小姐都共同关注并看好此地，为避免竞争过于激烈，佳兆业选择在李小姐拍得地块后再与其合作。”

## “将与李小姐合作开发”

佳兆业内部人士2日对记者表示，“目前双方具体合作方式还在详谈，但大方向是佳兆业主导该项目。佳兆业集团对此项目的前景看好，佳兆业作为香港上市公司，拥有雄厚的实力和丰富成熟的房地产运作经验，李小姐与佳兆业的合作将能确保该项目的开发及品质。”

当被问及该项目将以何种方式与李燕如合作，是收购股权，还是合作代建，佳兆业是否会控股该项目，佳兆业方面对此回应，“集团将与李小姐合作开发，目前具体合作方式还在详谈，但大方向是佳兆业主导该项目。”至于该项目的收益是否会会计入佳兆业上市公司体系内，佳兆业对此表示，视合作方式，其收益按上市公司章程要求计算。

据了解，佳兆业对此项目颇为看好，在拿地前就与李燕如商议合作事宜。至于为何不选择亲自挂帅出征，改派李燕如以自然人身份单枪匹马拿地，佳兆业也有一番解释，“据我们所知，该地块拍卖前已经吸引了十几家知名房地产公司的报名竞拍，拍地之前佳兆业与李小姐都共同关注并看好此地，为避免竞争过于激烈，佳兆业选择在李燕如小姐拍得地块后再与其合作。”

从拍地的结果来看，虽设有最高限价控制地价，但算上项目配建的130套公租房，剔除配建公租房面积后楼面地价达到12634元/m<sup>2</sup>。对此，佳兆业集团表示，该项目的楼面价与周边目前的楼价相比尚属合理。（综合《广州日报》、《京华时报》）

# 楼市进入新一轮博弈期 上海个别银行叫停 8.5折首贷优惠 购房者期待继续降价

调控高压下房价继续出现松动迹象。中国指数研究院5月2日发布的数据显示，4月百城住宅均价环比、同比双双下降。其中，同比数据系“百城价格指数”公布以来首次下降。接受记者采访的专家认为，调控政策执行两年来在抑制投资方面效果明显，但是市场大量的刚性需求存在释放预期，楼市正进入新一轮“博弈期”。一方面购房者希望房价进一步下降，另一方面开发商仍存幻想继续扛价，更有部分开发商趁销售旺季到来逆市涨价。另外，自今年年初开始，下调首套房贷利率的幅度愈演愈烈，多家银行迅速将首套房贷利率下调至8.5折优惠幅度。上海近日有个别银行对于8.5折优惠举措低调“叫停”。

## 上海工行取消首贷优惠

有多家贷款服务机构人士向记者透露，上海工商银行5月起已停止8.5折的贷款优惠幅度，恢复执行基准利率。记者拨打该行95588服务热线咨询核实，工作人员同样答复称：“首套住房贷款没有任何折扣”。

记者询问了几家主流商业银行的执行现状，建设银行的相关工作人员回复称，仍然执行基准利率，但“可以按照具体情况询问不同支行的操作方式”。而交通银行、农业银行等银行仍然按照8.5折利率优惠幅度执行。具体来看，几家银行的细微差别体现在贷款额度

的不同。工行下调取消8.5折优惠利率的缘由，外界对此说法不一。但有业内人士指出，商业银行出于自身条件考虑，对于利率采用上调或下调的做法，均可以理解。“按照当前的存款贷款利率计算的话，如果银行采取折扣发放贷款，首套房贷业务只是微利而已。”

## 房价未见底

业内人士顾云昌告诉记者“从中央政策来看很明显的是在支持刚性需求，即居住性需求。短期内也看不出政策继续从紧的迹象，所以对刚性需求不会有所束缚。目前房价也未看到底部”。他认为，通过长时间的调控，虽然博弈阶段还没有结束，但是目前市场上真正的刚性需求已经开始释放。培育的政策环境本来就是刚性需求的，在稳定市场和促进投资中寻求一个平衡点，而刚性需求就是这个平衡点。

住房和城乡建设部政策研究中心主任秦虹日前公开表示，未来房地产调控仍将坚持控制投资性需求，控制房价上涨不动摇。她说，就长期而言，以后的调控手段可能从限购、限价等行政手段转变为市场经济手段，但抑制投资性需求的目标不会变，这也是这一轮楼市调控与以往调控政策的区别。（综合《第一财经日报》、《经济参考报》）

# 铁道部一季度亏损近70亿

铁道部到底盈利几何？据2日公布的《铁道部2012年一季度汇总财务报表审计报告》显示，一季度铁道部收入高达2000多亿，不过成本也高，最终亏损69.79亿元。

这一报告公布在中国外汇交易中心，该中心是中国人民银行总行直属事业单位。根据报告，一季度，铁道部货运收入超过723亿，客运收入超过417亿，加上其他的收入，收入合计2109亿，相比去年同期增长不少。但是因为成本有1958亿元，最后利润只有100.78亿元，在去掉税后建设基金156亿后，税前利润是亏损55.29亿元，税后利润是亏损69.79亿。而在去年年底时，铁道部税后利润是盈利3100万。

从铁道部公布的数据中可以看到，铁道部一季度基建投资超过1131亿。

尽管铁道部一直在拓展资金渠道，但资金来源仍然单一，还息压力不小。其公布的汇总资金流量表显示，铁道部一季度资金来源主要是国内外贷款的915亿，而一季度资金运用中还本付息超过284亿，利息超过58亿。去年全年还本付息超过2752亿。根据公布的长期借款情况，铁道部国内借款超过18363亿，国外借款超过351亿。截至2012年3月31日，铁道部总负债为24298亿，负债率60.62%，不过，与2011年末的负债率基本持平。

（据《京华时报》）



## 我为客户做了什么—省钱篇

中国人民保险

人保  
电话车险

# 油价降了

## (400-1234567)

邀

一样的电话车险，不一样的尊享好礼

三个月内车险到期未投保的私家车主，拨打人保车险专线4001234567投保，即可获赠汽油0.15元/升的优惠。

官网直销 www.epicc.com.cn

## 新闻链接

佳兆业集团控股有限公司（简称佳兆业集团），于1999年成立，是一家实力雄厚的大型综合性房地产公司，总部位于深圳。作2009年12月，佳兆业集团控股有限公司在香港联合交易所主板正式挂牌上市。随后成为香港上市的知名房企，佳兆业2011年公司完成合约销售金额153亿元，同比增长52%，而珠三角区域一直以来是佳兆业深耕重点区域。