

花园面积 2 万平方米,物管费每月 3 万 7,售价 1 亿 3

# 这是什么房?

北京首个亿元级别墅区亮相昌平,据称已售出一套

北京首个“亿元级别墅社区”本月 11 日在昌平正式开盘,该项目名为“山上的别墅”,位于北京昌平区燕山山麓,邻近十三陵风景区、蟒山国家森林公园,项目总共有十一栋独栋别墅,每栋售价均在亿元以上。开发商打出的宣传语是:“一亿一栋,共十一栋,俯瞰十三陵水库。”虽然近两年京城过亿的别墅也有几个,但都是独栋楼王,像“山上的别墅”这样所有楼全都过亿的,还真是只此一家别无分号。



“山上的别墅”分布示意图

## 买了房子可以随便改

记者拨通了“山上的别墅”售楼处电话,售楼小姐的活中透着一股洋洋自得:

工作人员:四面都能看到山,能看到水库,还有国际高尔夫球场。它的景特别好,从别墅区大门进来的主路,通到每家都有一个蜿蜒的小道。

记者:别墅外观是怎么样?

工作人员:每一栋都不一样,有美式的,还有四合院的、还有像拉萨的那种层次比较突出的那种格调的,还有地中海式的。有的从前面看是两层,可是从后面看是三层。前后有花园,小桥流水的那种,地下有车库、游泳池都有的。

记者:面积有多大?

工作人员:每个别墅的房间都不一样,我们最小的是 10 号的,建筑面积是 1489,有 12 个房间、10 个厅、14 个卫、3 个厨房、4 个阳台。一层有 5 个房,3 个厅 4 个卫 2 个厨,2 层有主卧室还有 3 个厅 3 个卫阳台,3 层是观景台。

记者:房子带装修么?

工作人员:没有,就是毛坯房。要是买的话房子随便改都没有问题。四白落地的,你不喜欢这个建筑可以自己拆掉重建,你把它拆掉,炸掉,盖个什么都可以。游泳池可以改,可以不要把它封上,愿意要随便在哪挖都可以。

## 对土地的极致占有

记者从网上查询到“山上的别墅”这 11 栋楼面积平均都在 2000 平米以上,登记均价每平米 4.2 万元,总价自然就超过了 1 亿。问题是,“山上的别墅”凭什么敢卖如此之高价?售楼小姐一再强调,他们的项目邻近蟒山国家森林公园,可以俯瞰整个十三陵水库和北京国际高尔夫球场。但是据了解,在北京怀柔密云等郊县兼具山水资源的别墅其实并不难寻,单说昌平的另一个独栋别墅项目——观山悦,也位于十三陵水库南岸,背靠凤山,论地理条件,可以说和“山上的别墅”相差无几,但观山悦每平米均价仅 17439 元,“山上的别墅”究竟有什么独门法宝?

从售楼小姐的进一步解释中得知,不仅每栋楼占地面积数千平方米,再加上每栋楼独享的超大庭院,最大的院落能达到将近 2 万多平方米,显然“山上的别墅”超大的单体面积以及庭院,这种对土地的极致占有,是“山上的别墅”敢于要价的关键:

工作人员:最大的 1 万 7 的占地,光园林面积就占 23 亩,这个肯定不止卖 1 亿的,至少 1.3 亿。物业费马上就会出来,因为现在需要招标,大概就是 15 块钱左右。

记者算了一笔账,以售楼小姐举例的 8 号楼,建筑面积 2461 平米,1.3 亿元使用 70 年,平均每年的成本将近 186 万,每个月就是 15 万多。而物业费是每个月 3 万 7 千块,这还不算水电和保养费用。

## 已售出一套

售价上亿的别墅,对于绝大多数消费者来说,已经不能用“顶级”,而只能用“云端”来形容,如此天价豪宅,究竟谁能消费?售楼小姐说,从本月 11 号开盘到现在,已经卖出去一套,预订出去两套:

记者:现在卖出去多少了?

工作人员:一共是 11 栋,11 号卖出去了,7 号 6 号已经洽谈了,11 号是老板的一个朋友,但是我们天天都看不到人。6 号 7 号也是偶尔看到车开过来了,就走了,不清楚他们是什么样的人。有一套是公司的,其他都是个人的,都不是北京人。”

记者从网上查询到“山上的别墅”开发商是北京三基房地产开发公司,1994 年

成立,之前开发的唯一一个商品房项目是温泉花园——平馨园,而售楼小姐还透露了一些关于这个开发商的更多背景信息,比如老板来自山东。

顶级豪宅市场近期为何趋于火爆?有分析认为,国内信贷政策放松和通胀预期推动财富人士将别墅等高端住宅产品当作大宗资产的沉淀和储蓄手段,限外令的暂停对别墅等高档住宅市场的需求回升也起到了一定推动作用。在通胀预期愈演愈烈的背景下,投资保值成为高端房产消费的主旋律,成为支撑京沪等地高端房产的中坚力量。

《投资者报》主编何刚认为,超高房价也是市场规律的一种表现,房地产在市场化过程当中,一定会有低端的、中端的和那种极高端的,显然,那些超高端的项目是为极少数人的特殊需求准备的,普通消费者应该对此抱以平常心。

中广网

## 延伸阅读

# 高房价下 谁是最大受益者?

一份楼盘“成本清单”揭秘高房价利益链

- “政府是房地产市场最大的赢家”
- 开发商“赚取的利润是普通人难以想象的”
- “银行是吃了买房人再吃卖房人”
- 推高房价——“媒体非常有用”

在记者的要求下,南昌红谷置业投资有限公司总经理汪斌为记者提供了一份其开发的楼盘项目“地中海阳光”的成本清单。从这份清单可以粗略地发现,房价的构成中,存在多个利益体,其中,开发商、地方政府、银行、媒体算得上是前四大,他们形成一条“泡沫”制造链,从拍卖土地价高者得、虚假宣传诱导消费、囤积居奇哄抬房价、高息放贷加重成本等方面,将房价不断推高,以攫取更大价值。

住宅楼盘“地中海阳光”位于南昌市红谷滩新区,目前其市场销售的均价是每平方米约 4720 元。这份清单显示,“地中海阳光”每平方米建筑面积商品住宅成本是 3946.61 元。

在 3946.61 元/平方米的成本价中,土地使用权取得费用(楼面地价)701.61 元/平方米,前期工程费是 95.37 元/平方米;房屋开发费每平方米 1828.23 元;管理费 94.82 元/平方米;财务费 170.48 元/平方米;销售费用(90%为媒体费用)160 元/平方米;其他费用 201.1 元/平方米;税费 695 元/平方米。

汪斌认为,这份“成本清单”说明,政府在从房价收益中“赚了一把”。汪斌为记者“清算”了政府从中的收益:一是土地使用权取得费用(楼面地价)701.61 元/平方米;二是前期工程费中的“可行性研究费”2 元/平方米;三是房屋开发费的 8.33%即 152 元;四是管理费中涉及政府的达 50%即 47.41 元;五是税费 695 元/平方米。几项合计约 1600 元/平方米,超过了房价的 1/3。此外,政府还要从购房人手中收取税费和房屋维修基

金等费用。“政府可以说是房地产最大的赢家。”汪斌说。

从这份成本清单也可以看出,开发商是利润的第二大主体。“即便是中部地区的城市,一个项目赚 1000 万元的纯利润也很常见”,南昌市一名开发商坦言,“现在的开发商是历史上最厉害的一个商人群体。我们赚取的利润是普通人难以想象的,当然有时候用来打点的钱也是老百姓想不到的。”

房价“成本清单”显示出银行在房地产市场投资中获得了颇丰的效益,其每平方米收益在 170 元。汪斌给记者算了一笔账,如果是购买一套 100 万元的房子,从银行获得商业贷款 60 万元,30 年还清,按照现在实行的 7 折优惠利息,偿还给银行的利息也要十几万元。江苏省发改委房地产开发公司董事长周力明说,银行是吃了买房人再吃卖房人。近 10 年来,房地产开发贷款始终是银行利润最大的一块,主要是贷款利息远远高于其他行业贷款,一般也要达到百分之十几。

记者采访发现,房价“成本清单”中媒体花费占据一席之地。汪斌坦言,就“地中海阳光”这个楼盘,目前每平方米 160 元的推广费用中,有 90% 给了媒体。行业内,基本上是成本价的 3% 至 5% 要投放至媒体。一位熟悉媒体运作的人士告诉记者,近年来,房地产广告几乎在都市类媒体的广告收入中占了 1/3,从几百万到几千万不等。仅南昌红谷置业投资有限公司一家为例,今年该公司销售收入约 8 个多亿,其中,广告费用就达一两千万。汪斌坦言:“媒体非常有用。”

《经济参考报》

## 中国农业银行

### 江苏省分行营业部

为加快信用卡业务发展,中国农业银行江苏省分行营业部拟向社会公开招聘贷记卡直销团队人员。

#### 一、招聘岗位

(1) 业务员。有效开拓市场,完成销售指标。

#### 二、资格条件

- 大学本科及以上学历;
- 年龄 25 周岁以下,南京籍生源优先考虑;
- 身体健康,外貌较佳,性格外向,吃苦耐劳,有良好的沟通协调能力和团队合作精神。

#### 三、工作地点:南京地区

#### 四、招聘人数:12 人

#### 五、用工方式:劳务派遣

六、应聘方式:请有意者登陆中华英才网-最新热门职位查询详情,并下载填写《职位申请表》,以电子邮件方式发送至 jsnhzp@163.com 或 nhzpj@abchina.com 信箱。

七、截止时间:2009 年 11 月 5 日

招聘启事



顶级别墅已成为富人竞相追逐的目标(资料图片与本文无关)



# 热烈祝贺南京市江宁区 日升隆农村小额贷款有限公司成立!

本公司是经省政府金融办批准成立的农村小额贷款试点单位。公司位于南京市江宁区,注册资本 1.2 亿元,由全国首家小额贷款试点企业——山西省日升隆小额贷款有限公司与本地企业共同发起成立。

本着“服务大三农,助力小企业”的经营宗旨,本公司主要为广大中小企业、支农惠农企业、农业种植、养殖大户、科技示范户、农副产品生产、收购、流通和加工企业、农业生产资料贸易机构、农机具生产、维

修、经销企业、农民工创业企业提供贷款和担保服务,帮助它们缓解融资难问题,促进农村经济的发展。

公司拥有一支高水准的专业团队,随时可以为各类客户提供高效、便捷的个性化服务。

我们将在省、市、区有关部门的领导下,与各类客户携手并进,共同为新农村建设和区域经济发展谱写华章。