

# 两家开发商都还在举牌 土地“拍卖师”就忙不迭敲槌

■扬州市国土资源局招商办主任主持拍卖,参与竞标的一共只有3家开发商  
■记者追问为何不确认举牌者?该局相关人士称“都敲槌了,还怎么确认”?

“我们这边还在举着牌想拍地呢,那边主持人就落槌成交了,这是什么乱七八糟的土地拍卖啊?”7月23日,扬州市国土资源局对外公开出让了5幅地块,其中一幅市区位置较好的616号地块,有3家开发商竞买,但现场的竞买结果遭到了相关开发商的质疑:扬州市国土局对我们的举牌应价视而不见,这样的土地拍卖还有什么公平竞价可言?

按理说,地方政府在拍卖土地时,是希望地价拍得越高越好,为什么会“阻止”更高价的出现呢?

□快报记者 尹晓波



开发商当时还在举牌  
目击者用手机拍下的图片

## 控诉

### 现场什么情况? “我们还在举牌呢,他就敲槌了!”

“国土局阻止我们出更高的价格拿地,我们只能怀疑里面是不是存在猫腻。”恒盛地产投资部的翟国胜对7月23日的那场土地拍卖会,一直耿耿于怀。

今年7月23日,扬州市国土资源局对外出让市区的5幅土地,其中一幅编号为616号的地块位于该市文汇西路与西外环交叉口西南角,出让面积为117848平方米,容积率1.7,起拍的单位地价为3300元/平方米。

按照扬州市土地挂牌出让的规定,恒盛地产交了8000万元的保证金,翟国胜作为恒盛地产现场竞买的负责人,代表公司于23日下午竞买这块土地,发现想拍这块地的还有两家开发商,一家是房地产业内赫赫有名的华润地产,另一家是扬州本地的一家公司。

“本来应该是第一块拍卖的,结果现场调整到第二块出让。”翟国胜说,当时也没多想,心想现场调整正常吧,第一块地拍完之后,三家公司参与616号地块的拍卖,华润地产拿了5号牌、恒盛地产拿了10号牌、扬州

的那家公司拿了11号牌。

起拍从单位地价3300元/平方米开始,5元/平方米或其整数倍的一次叫价,现场的拍卖主持人是扬州市国土资源局招商办主任吉流。“开始的拍卖节奏比较正常,在喊第一次第二次的间隔上,比较均匀平稳,大致间隔在3秒钟以上,但是到了后面,拍卖节奏太快了,速度越来越快,我还从来没参加过这么快节奏的拍卖。”

等持5号牌的华润地产喊出4700元/平方米的报价后,让翟国胜意想不到的事情发生了:主持人吉流快速喊出了“4700元第一次、第二次、第三次”之后,即快速敲槌。翟国胜的回忆是:主持人吉流在喊“第二次”后,就开始低头找(拍卖)槌拿槌,在喊出“第三次”的同时,拍卖槌也当即落下!

“我们和扬州的那家公司还在举牌呢!”翟国胜举着10号牌,当时有点蒙了,怎么会发生这样的事?“连给我们叫价的机会也没有了!”

### 后来结果如何? “两公司提出抗议,被劝走一家!”

“随即我们和扬州那家公司提出了抗议。”在翟国胜出具的几张照片中,10号牌和11号牌的竞买人一直举着牌不放下,其中一张照片一名穿条纹衫的中年男子正朝着10号举牌人摆手(翟国胜解释是:这名男子是扬州市国土局副局长汪庆湖,他正在试图劝说我方以后还有更好的土地给我们),当时场面有点乱,11号竞买人也在举牌抗议。

翟国胜说:“当时我们要求主持人立即纠正错误重拍。”因为后面还有三幅地块的拍卖,汪庆湖同意等其他三块地拍完之后,再来解决这一事情。

结果呢?拍卖一结束,汪庆湖等人就先将11号持牌的扬州本地公司“劝”走了,“对我们的抗议置之不理,并在小会议室和5号竞买人签订了土地出让

合同”,太离谱了吧!

翟国胜说,他们公司原来大致内定的拿地价位是5000元/平方米左右,国土局在4700元/平方米的价位就仓促落槌,是不是违规拍卖?是不是侵害了其他竞买公司公平竞价权?“我们公司这样的投资失败,就意味着前为竞投该地块所作的大量前期工作付诸东流了!”

对此,翟国胜提出了几大质疑:主持人肆意加快拍卖节奏,是否违规?现场公证人员当场所致“你们举牌了,但未喊出报价”的结论,是否印证主持违规?在其他要拿地公司要求重拍的抗议下,国土局签订出让合同,是否违规?土地拍卖的规则是“价高者得”,最后价格只有一方接受,其余都不接受才能正式落槌出让,有两家公司站出来抗议,是否存在暗箱操作?

## 旁证

### 如此敲槌,引来怒骂声

就翟国胜所说,记者向扬州那家参与竞买的公司一名负责人方女士求证,方女士先是答复“等会和你电话说”,但随后又表示“自己出差了,不方便细说”。

在现场的一名“证人”许先生的说法支持了翟国胜的描述,他很是气愤地表示:“扬州市国土局就是违规操作!别人还在举牌,凭什么不让别人叫价呢?有人要出更高的地价,他还偏不要!这不是明摆着让国有资产流失吗?”许先生说,他就是看不惯政府部门这样的“敲槌大师”,自己

想怎么敲就怎么敲!“我倒要知道他们和拿地的开发商到底有没有什么内幕交易,当时在拍卖现场,我就破口大骂了,可是他们没有改错,实在让人气愤,太混账了!”

有业内人士算账说,恒盛地产的心理价位在5000元/平方米,如果最终成交价为5000元/平方米的话,以此计算,这一地块面积为117848平方米,地价就少卖了3500多万元!真不知道为什么国土部门放着更高的价格不要,不得不联想:拍地中间真的有什么猫腻吗?

## 回应

### 扬州市国土局: 都敲槌了,还怎么确认?

对于竞买人和现场证人义愤填膺的抗议和质疑声,扬州市国土局是什么态度?昨天上午,在扬州市国土局二楼的江苏省土地市场扬州交易中心,记者见到了扬州市国土局招商办主任吉流,听完记者来意后,吉流表示“采访要通过局办公室同意”,但在和办公室电话联系后,又表示请示下领导。

等到请示完领导,给记者的答复是:“拍卖是依法依规的,并且拍卖已经结束了。”

什么叫拍卖已经结束了?作为现场的拍卖主持人,抗议的竞买人反映的事实是否属实?究竟当时现场是不是这么一回事?……面对记者一系列的疑问,吉流表

示他未经局领导授权,不好回答。

在其他竞买人还在举牌的情况下,为什么要快速结束地块拍卖?为什么不对举牌的竞买人进行确认?扬州市国土局副局长汪庆湖的答复让人哭笑不得:“都敲槌了,还怎么(和举牌人)确认?”并且,他一再表示,既然你和吉流联系过了,就找他吧。

昨天中午记者回宁路上,吉流又突然电话联系记者,表示要看下记者手上竞买人反映的材料,并称“领导已经授权我回答了”。等到记者将材料传真给吉流后,一直等到下午6点国土局快要下班了,也没见答复,而记者联系上吉流后,他的说辞又成了“还没向领导请示,还是不好回答你(的问题)”。

## 声音

### 南京市国土局: 应确认无人应价才落槌

恒盛地产投资部的翟国胜还有一个疑惑不明:这次拍卖,扬州市国土局的竞买须知第一条表明——本次拍卖由扬州开源土地拍卖有限责任公司、扬州拍卖行有限公司具体承办——可是实际拍卖主持人为国土局招商办公职人员,这是否具备法定拍卖主持资格,是否具有拍卖专业素养和执业证书呢?

南京市国土局一名负责人解释说,在南京土地拍卖时,是严格要求主持人具备国土部颁发的土地拍卖主持人资质的,但由于这一资质仅仅是国土系统内的一个认定资质,和拍卖公司

的资质不一样,这个资质相对比较容易拿到,但因为这个资质国土部一直在组织考试,或许也确实存在一些县市没有具备土地拍卖资质拍卖主持人的情况。

“在拍卖过程中,竞买人的举牌和报价是需要经过拍卖主持人的确认才能生效的。”他表示,正常情况下,主持人应该手握拍卖槌,环视四周,看看还有没有举牌应价的,对于最终给出的一个价格,要喊出“第一次、第二次、第三次”的应价之后,确定没有竞买人再举牌应价了,才会落槌敲定买家,“因为扬州的拍卖现场我没看到,不好过多评说”。

### 南京开发商: 土地拍卖就是价高者得

“如果恒盛地产反映的事实是真的,就让人琢磨不透了。”南京一家房地产开发公司的老总笑着说,一碰到那种紧张刺激的土地拍卖,如果自己确实想拿地的,就怕别人跟着举牌抬价,“国土部门肯定是希望卖地

钱越贵越好啊,政府会希望地价卖得便宜?不可能的!当然,即使政府不希望看到地价越拍越高,现在的土地拍卖游戏规则就是“价高者得”,有人继续应价的话,将其推之门外是不是显得有点过了?”

## 编者按

### 是谁制造了这么多问号?

这块土地的拍卖,留下太多的问号和悬疑。不妨先罗列一下,再作进一步的推敲。

- 1.为什么不请专业拍卖师?
- 2.为什么拍卖节奏会这么快?
- 3.为什么要如此快速落槌?
- 4.为什么有人在现场摆手?
- 5.为什么有家公司被劝走?
- 6.为什么现场会有怒骂声?
- 7.为什么采访中回避重点?
- 8.为什么要走材料又失声?.....

## 闪烁其词到底在躲什么?

土地拍卖已经落槌了,但是这个槌子却狠狠地落到了很多人的心头。

拍卖会现场种种不正常的情况让人不解,拍卖会后记者采访遭遇的“闪烁其词”更让人匪夷所思。现场的“质疑声”“抗议声”“怒骂声”及扬州市国土局面对采访时的多次“失声”,所有的声音叠加在一起,已经无法让人相信这是一起正常的拍卖。正如现场目击者算的那笔账一样,这块土地完全可以拍出更高的价格,但是市场竞价却在一片质疑的快速落槌声中结束,这就不得不让人联想,这场拍卖会的公平如何体现,拍卖背后到底有没有利益输送,到底有什么不可告人的秘密?

面对质疑,扬州市国土资源局本该给出合理充分的解释,如果是误会本该通过解释尽快化解,但是采访的结果却并非如此。在记者一连串的采访中,对方始终回避现场拍卖的关键问题,多次强调一个态度“都已经结束了”,很不耐烦地搪塞记者。甚至还和记者耍心计,以可以接受采访为由要走材料后再次失声。作为拍卖会的组织者,又作为政府职能部门,对于现场的抗议可以置之不理,对于记者的采访可以打游击,但是问题绝对不会被搪塞掉。越是说不清的问题,态度越是含糊,越会因为公众的参与而变得越受关注。

也就在今年的4月份,扬州市国土资源局悄悄收回两个使用不到8年的小区土地使用权,拿到市场上进行重新挂牌出让。经过央视曝光后,扬州政府连夜决定中止出让行为。4月6日,央视再次曝光该事件,透露官方获得20亿元转让金,并评论道:为了GDP不要民心。

为什么说是悄悄?央视记者采访中问道,扬州市国土资源局在网上发布的公告,其实是土地招商公告,作为普通公众的业主会有多少人关注,多少人知情呢?当时扬州市国土局土地利用处处长卢广耀在接受采访时说,不可能每家每户都能够知道,这个也不可能做到,说句老实话,从我们来讲,应该说我们在网站发布公告,应该就是已经对社会公告了。

央视报道中说,就这样扬州市国土资源局没有按照规定,给予业主们补偿,甚至连补偿方案还不清楚是否出台,就收回了业主们的土地使用权,并进行重新挂牌出让。

7月底,也就是3个月,扬州市国土资源局再一次成为舆论的焦点。这次又是一起土地拍卖,有所不同的是,这次被质疑的是拍卖过程。不知道上一次的事情对他们有没有触动?换句话说会不会因为上一次触动太大以至于在记者面前不敢发声?不管如何,他们面对质疑的回应方式和执政态度足以让人质疑,这起事件的结果将会如何,让我们拭目以待。