

骑摩托车撞死人逃逸

DNA 鉴定揪出肇事者

□晚报记者 朱东一

驾驶摩托车撞死行人后逃逸 57 天的赵某,得知周口警方已通过对现场遗留的血迹进行 DNA 鉴定,已将自己锁定为“2011·3·2”重大交通肇事逃逸案的嫌疑人后,在公安机关强大的心理攻势下,于 2011 年 4 月 29 日上午投案自首。

路边血案 一女子死于非命

2011 年 3 月 2 日 19 时 53 分,周口市公安局七一路派出所值班民警接到群众报警:称川汇区工农路发生一起交通事故,一男子骑摩托车撞伤一女子后驾车逃逸。

民警赶赴事故现场发现,一女子倒在血泊中,而不远处有一片血迹,

根据目击者提供的线索,民警得知这片血迹是肇事男子受伤遗留的,遂当即对现场血样进行提取保存。受伤女子则经抢救无效死亡。

案情重大 启动应急预案

鉴于案情重大,我市公安机关迅速成立了“2011·3·2”重大交通肇事逃逸案专案组,对此案开展侦破工作。

鉴于肇事男子带伤逃离现场,很有可能会到医院就诊,民警迅速到周口市区各大医院、诊所进行排查,寻找肇事男子的同时,围绕事故现场继续走访群众、摸排线索。

不久,专案组民警获悉了一条重要线索:一位目击者称,案发时她看到了肇事摩托车的车牌号后 3 位数字为“966”。

真相就在眼前

专案组民警依据这一线索,经过细致排查,最终将犯罪嫌疑人锁定在车牌号为“豫 P8G966”和“豫 PBG966”两位雅马哈摩托车车主身上。

经调查,车牌号为“豫 PBG966”的摩托车车主很快被警方排除嫌疑。专案组民警在车牌号为“豫 P8G966”的车主赵某家中见到了赵某的父亲,他告诉民警:“我儿子确实有一辆车牌号为‘豫 P8G966’的雅马哈摩托车,是他于 2007 年在周口市区一家摩托车销售有限公司买的。他对我说去年底摩托车丢了,但没有报案。今年正月初六,我儿子就去深圳打工了,一直没有跟家里联系过。”

一周时间过去了,通过复查现场、走访群众,民警认为,所有的线索都指向赵某,但缺少直接证据。由于民警奔波项城市、商水县和淮阳县等地多日,但一直无法取得赵某撞人逃逸的直接证据,案件一度陷入困境。

血迹揪出嫌疑人

就在侦破工作陷入僵局时,专案组民警突然想到:他们专注找肇事男子,忽略了肇事男子在现场留下的血迹。为此,民警提取了赵某父母的血样,决定用 DNA 鉴定揪出犯罪嫌疑人。

3 月 10 日,民警将事故现场遗留的血样及赵某父母的血样送到了周口市公安局物证鉴定中心进行 DNA 鉴定。

3 月 20 日,DNA 鉴定结果显示,犯罪嫌疑人的血样与赵某父母的血样在生物学上的亲权关系几率大于 99.9999%,由此证明赵某就是“2011·3·2”重大交通事故的责任人。

3 月 21 日,市公安局依法对赵某实施上网追逃,同时积极做赵某家人的思想工作。在铁证面前,4 月 29 日,逃逸 57 天的赵某主动投案自首。

讯问中,赵某对自己开车撞人逃逸的犯罪事实供认不讳。赵某交代:案发当晚,他骑摩托车在工农路撞伤了一名行人,自己也受了伤。由于被撞伤的女子躺在地上一动不动,他十分害怕,就开着摩托车逃逸了。

2011 年 5 月 12 日,我市检察机关依法逮捕了犯罪嫌疑人赵某。

逆势而动：

北京三大豪宅演绎暴利法则

新华社“新华视点”记者 刘德炳

随着房地产调控新政对市场影响逐渐加重,楼市成交量锐减,高端楼盘却在冷清的市场中格外抢眼。5 月以来,北京豪宅逆势而动,钓鱼台 7 号院狂涨至 30 万元/平方米,从北京最贵蹿至全国最贵,曝出最严限购令下的楼市暴利,6 月 3 日该项目已被暂停销售。然而,记者调查发现,京城另外两大在售豪宅霞公府和长安 8 号,尽管价格未现涨势,却也在以不同的手段攫取着暴利。狂涨价、久囤地、撬地球——最经典的楼市三大暴利法则,在京城三大豪宅项目中演绎得淋漓尽致。

狂涨价:成本仅 4 万售价 30 万

想描绘北京豪宅价格步步高涨路线图,很大的一个章节要写到位于北京西三环内的钓鱼台 7 号院。

2009 年 7 月 21 日开盘时,以 7.2 万元/平方米的最高售价刷新北京最贵豪宅纪录。2010 年 1 季度,突破 8 万元/平方米,3 季度已达到 10.35 万元/平方米。开盘 1 年多的时间内,在北京市豪宅均价排行榜中,钓鱼台 7 号院稳居榜首。

不过,钓鱼台 7 号院似乎并不满足于北京最贵。

北京市房地产交易管理网 5 月的数据显示,该楼盘刚刚公布了一批拿得销售证的现房,其中 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项目。

从 7 万多元/平方米涨至 30 万元/平方米,仅用了不到两年时间。分析人士指出,该楼盘成本最高很可能在 4 万元/平方米以下,仅因涨价而增加的利润空间在世界上恐怕也名列前茅。

目前这个项目涉嫌暴利已引起北京市相关部门的重视,北京市住房和城乡建设委员会 6 月 3 日宣布,已暂停该项目 23 套定价过高房屋的销售,并已联合北京市地税局对该项目展开调查。

事实上,飞速涨价绝非豪宅的专利,在中国楼市,很多楼盘的价格都呈现出跳涨轨迹。记者了解到,北京市东五环外的通州区域在 2009 年底时房价普遍在 1 万元/平方米左右,而在 2010 年 3 月份,这一区域的很多项目将房价猛涨至 2.5 万元/平方米。



位于北京西三环内的钓鱼台 7 号院一角(左上)、位于北京王府井附近的霞公府(左下)、位于北京市长安街与西大望路交汇处东南角的长安 8 号一角(右)。

北京联达四方房地产经纪公司董事长杨少锋表示,房地产行业是一个暴利行业,2008 年前北京单价 1.5 万元/平方米就可以算得上是高档住宅,而现在至少需要 3 万元/平方米才算得上高档项目,3 年间北京主流房地产项目价格增幅约为 100%。而目前房地产项目完全由开发商自主定价,因此完全是暴利没商量!

久囤地:地价两千多房价十余万

在上市的两年时间内,钓鱼台 7 号院几乎笼罩在京城最贵楼盘的光环中,唯一一次星光暗淡,是 2010 年 8 月 14 日,位于王府井区域的霞公府以均价 10.791 万元/平方米开盘,取代了前者成为北京豪宅新贵。

不过,与堪称天价的房价相比,霞公府的地价却廉价得难以想象。

记者从北京市国土资源局获悉,该项目 2005 年已拿地,当时这一地块的规划建筑面积为 26 万平方米,土地成交价为 58030 万元,即楼面地

价仅有 2232 元/平方米。

尽管不排除另有拆迁等费用,但这一地价与其所在的王府井板块相比,无疑极不相称。北京市国土资源局的数据显示,2003 年时,北京海淀区部分项目的楼面地价就已高达 2000 元/平方米,而如今,2232 元/平方米的楼面地价,至少要在北京六环以外去找了。

凭借分期开发策略,经过 5 年多的蛰伏,该项目经历了 2007、2009 年两波房价上涨高峰,至 2010 年上市时,项目已卖至 10 万多元/平方米。

一位业内资深人士表示,分期开发、对项目中的黄金位置地块长期撂荒,享用因土地增值带来的暴利,是整个房地产行业的潜规则,造成了土地闲置,从根本上讲影响了市场供应,是一种变相的囤地。

湘财证券地产研究员张化东表示,尽管一些项目久囤地不排除规划和拆迁难等原因,但更多的开发商囤地实际上就是为了坐享土地升值,近

年来地价飙升太快,尤其是市中心地块已成稀缺资源,如果一次性建房产销售,就无法享受地价溢价的利益,反之闲置土地有时候收益更大,分期开发变相捂盘、尽量延长开发进度都能起到囤的效果。

记者了解到,分期开发、囤而不建的现象在地产界广泛存在。据香港上市公司碧桂园 2010 年年报显示,截至去年底碧桂园已取得国土证的建筑面积约为 4830 万平方米,其中满洲里碧桂园项目的完全竣工日期为 2024 年。此外,在北京东三环双井桥南,华润置地旗下的一块地 6 年来基本处于停滞状态,而地价则上涨了好几倍。

杨少锋表示,除了获得土地增值,开发商囤地还可以造成商品房供应市场的房源数量减少,进而推高房价。

撬地球:5000 万元“运作”到 150 亿元

在北京市长安街与西大望路交

会处东南角,有一个庞大的立志要成为中国最高端的房产项目正在进行最后阶段的施工,这就是总建筑面积高达 23 万多/平方米的长安 8 号项目。按照该项目目前售价 7 万多元/平方米来计算,其市值最少为 150 亿元。

但是,谁能想得到,这个项目的启动资金只有 5000 万元。

2004 年,北京王府世纪发展有限公司旗下公司北京耀辉置业有限公司拿到了长安 8 号地块,占地面积为 2.745 万平方米、规划建筑面积 23.29 万平方米。

据上市公司天鸿宝业当年的公开资料显示,耀辉置业的净资产不到 3000 万元,注册资本只有 5000 万元。要想独立成功运转这个预计投资数十亿元的大项目,无疑困难重重。

起初,王府世纪将耀辉置业 62% 的股权以 3100 万元的价格卖给了上市公司天鸿宝业。尽管耀辉置业买地的投入是个谜,但从这个数据也可以看出,获得土地使用权的耀辉置业,当年市值仅 5000 万元。随后,天鸿宝业通过银行贷款等资本腾挪术,为项目筹集拆迁款和建设资金数亿元,项目顺利启动。

合作中途,天鸿宝业被控股方首开股份借壳整体上市,首开股份又继续为该项目注资,运作了一段时间后,因产品定位等问题首开股份决定将其转让,买家是奥园地产。

后续阶段,奥园地产又为该项目注入大量资金,提供偿还欠款、建设装修的费用,奥园地产一位高层人士对记者表示“是看中了其地段优势”。

通过合作买家的不断更迭和资本运作,长安 8 号目前基本建成,已上市销售。虽然一开始耀辉置业资金实力有限,但其撬动的建设开发资金高达数十亿元,最终项目市值高达 150 亿元。

事实上,在房地产领域,借助金融杠杆使投资收益翻番的情况不胜枚举。例如一个住宅项目的预计投资额是 10 亿元,利润是 3 亿元,项目利润率为 30%。但实际上开发商只需拿出 2.5 亿元,即可启动项目,后期可利用土地抵押贷款、预售资金来分期滚动开发,不用再自掏腰包,最终项目利润率将超过 100%。