

还息不还本 鄂尔多斯千亿地产高利贷陷困局



人,至少有10万。要知道,鄂尔多斯市区人口只有35万,加上各个旗县,总人口也不过150万。也就是说,每217个人中就有1个亿万富翁;每15个人就有1个千万富翁。在鄂尔多斯,百万资产只能算是穷人。

与热衷实业的温州人相比,来钱来得更快的鄂尔多斯人似乎对研发、生产等现代工业兴趣不大,甚至对股票、期货这些高风险、高收益的行当也兴趣几无,他们更喜欢炒房、高利贷这样的简单、直接、疯狂的游戏。

一位在鄂尔多斯经营多年的建筑商告诉记者,“财大气粗的鄂尔多斯人购买房产不是按套买的,他们是按单元甚至按楼买”。

在强大需求量的带动下,鄂尔多斯的房地产价格一路上涨。上述建筑商介绍说:2002年的时候,鄂尔多斯的房价每平米只有1800左右,现在,市中心的房子最高已经两万多。很多人靠炒楼,赚了不少钱。

张明指着其办公室对面的40平米左右的商铺对记者说,2007年,这个商铺只卖20万元,现在已经200多万元,鄂尔多斯的房价这些年就是这么的疯狂。

飞涨的房价不仅吸引了炒房者,也吸引了众多资金投身于地产开发事业。早些年地价格便宜,财大气粗的煤老板可以动用自有资金,

轻松搞定一个楼盘。而今,地价越来越高,加上煤老板的摊子铺得越来越大,他们不得不求助于外力。

但是,由于国家对地产调控,银行资金已很难进入地产领域,民间金融顺理成章的成为其资金的重要来源。

据记者了解,目前鄂尔多斯的高利贷数额在2000~3000亿元,其中地产占据了近半壁江山。一位不愿透露姓名的放贷者介绍说,在鄂尔多斯,民间收储的利率通常在月息2分~3分之间,不过这些钱经过中间人之手,最终以每月4分、5分甚至6分的价格流到煤老板和地产商手里。由于前一两年房市景气,开发商基本可以稳定还款,因此普通民间投资者,一年可以很轻松地获取24%到36%的收益。在高额和稳定利润的作用下,越来越多的鄂尔多斯人纷纷将存在银行的钱改道高利贷。有夸张的说法称,目前的鄂尔多斯,家家皆贷。

资金链紧绷

“现在地产的风险已经很大了”。张明向记者表示。

“去年鄂尔多斯的地产还不错,地产商利润在1倍以上。”上述建筑商介绍说。“因此,即使借了4分、5分的高利贷,一个楼盘下去去掉资金成本,也能保证有百分之五六十

的收益。”

但是地产商的好日子在今年戛然而止。

由于地产调控日趋严厉,投资者望而却步,加上鄂尔多斯人均住房已达到2.7套,刚需也无从谈起,鄂尔多斯的房地产需求似乎一夜之间被冻结。

“不要指望鄂尔多斯像北京、上海那样,有众多的外地人口购房置业,鄂尔多斯毕竟只是内蒙古的一个中小城市而已,落后的服务业、工业都无法吸引那么多外来人口。现在外地人在鄂尔多斯的大多数是从事底层工作,月收入仅两三千元,你很难指望他们去买当地均价一两万的楼盘。”上述建筑商说。

在需求被压抑的同时,先前借的高利贷如何偿还,成为了开发商不得不面对的难题。目前,鄂尔多斯有些开发商已经开始打起了促销牌,希望可以尽早回笼资金。

张明介绍说,“目前鄂尔多斯房价已经开始暗地调整了,折扣、送礼的也多了起来。此前你什么时候见过鄂尔多斯房子打折过?有些

地段好的楼盘,前三五十个人就可以把整个小区给买了”。

张明表示,开发商的促销行为也从一个侧面证明了其可能快撑不住了。不赶紧卖房,哪天银行来抽资金,加上民间借贷者要求返还本金,你的资金链可能就会断裂,企业也会瞬间坍塌。

这并非危言耸听,最近的鄂尔多斯已经出现了类似的事件。

9月24日,鄂尔多斯市中富房地产开发责任有限公司法定代表人王福金自杀身亡。据悉,中富房产是被紧张的现金流压垮的,除了6000万元剩余工程款未付清外,中富还有2.63亿元的民间债务,月息高达3%,但无任何未偿银行贷款。事实上,该公司现有资产价值按市值估计为4.91亿元,资产负债率为53%,资足抵债。然而,正是现金流紧张导致了一系列麻烦。

由于担心地产出现问题,嗅觉敏锐的民间资本开始变得更为谨慎。

一位放贷者表示,现在很多地产商只能付息,不能还本,这已说明地产商的资金链有了问题,这个时候地产不管多高的利息都不敢碰。我们现在只借给一些熟悉的商户,且要有实物抵押。

“我们已经不再对地产商放贷了。”张明介绍说。“我们甚至做好了房价下跌的风险准备,在我们这融资的人,需要有固定资产做抵押,固定资产的价格在评估价的基础上还会再打5折。”

另外,当地银行方面也表示,今年的额度已经用完,即使没有用完,现在也基本不会给开发商贷款。

没有后续资金介入,市场需求低迷,每月需要支付高额利息,加上时有民间借贷者抽离本金的要求,目前鄂尔多斯地产商很煎熬,其资金链也备受考验。而一旦鄂尔多斯的地价价格出现大幅松动,高房价这一支撑高利贷的基础将被彻底砍断,鄂尔多斯或将重蹈温州今天的覆辙。

(摘自《21世纪经济报道》文/陆晓辉)



楼市数据表明 拐点确立 房价下跌大幕拉开

国家统计局10月18日公布的9月份70个大中城市住宅销售价格变动情况透露出信号,房价调整的大幕徐徐开启。

随着多个城市房价同比、环比涨幅出现明显回落,房地产市场数据上的拐点已经出现。正如统计局新闻发言人盛来运近日所言,房地产价格过快上涨的势头得到了明显遏制,调控取得积极成效。

更值得注意的是,“真实的市场比数据更‘冷’更‘惨’。”多位业内人士证实,一些负债率高的大型房企已经开始筹划“大降价”。

一线城市房价进入下降通道

“金九”有多惨?且看最新出炉的一组数据。

9月70个大中城市中,价格环比下降的城市有17个,持平的城市有29个。环比价格上涨的城市中,涨幅均未超过0.3%。

更为关键的是,作为国内楼市风向标的北京、上海、深圳、广州等一线城市的房价环比再次全面持平停涨,这已经是四大一线城市连续第三个月处于环比停涨的状态。

与此同时,70个大中城市中,价格同比涨幅回落的城市高达59个,比8月份增加了19个。9月份,同比涨幅超过5.0%的城市已经从今年3月份的42个,减少为20个。

“全国70个指标城市的价格数据明显出现了数据上的拐点,”北京中原地产市场总监张大伟表示,特别是京沪穗深等几个一线城市的房价已经进入了下降通道。

然而,真实的情况远比数据“冷”得多。

“统计局的数据有滞后性,真实市场上,房价下降更明显。”中国指数研究院副院长陈晟表示。北京联达四方房地产经纪公司董事长杨少锋也告诉记者,市场要比数据“冷”得多、“惨”得多。9月楼市数据的变化并不令人意外,不断减少的成交量、不断紧绷的资金链,不断增加的库存正成为遏制国内房价的三重压力。

楼市调控力度更需坚持不懈

尽管9月70个大中城市的房价数据再次让人们看到了楼市出现拐点的希望,但反观国内依旧不断升温的二、三线城市的楼市,房地产市场的调控依旧任重道远。

“数据拐点并不代表市场拐点,一线城市的数据也难以反映全国房地产市场状况。”在张大伟看来,楼市调整的趋势已经确立,但力度更需坚持。

从住宅成交量来看,9月份全国商品房销售面积达1.14亿平方米,较去年同期仍多出约1000万平方米。陈晟认为,目前二、三线城市的成交量仍在大幅度上涨,决定了调控政策必须从严。

从9月全国70个大中城市房价变动数据来看,在四大一线城市房价全面停涨趋降的背景下,长沙、洛阳、昆明、西安等二、三线城市则纷纷领涨。

据北京中原地产统计,9月份房价同比涨幅超过6%的9个城市中,已经限购的城市为6个,非限购城市占到3个,这也从一个侧面反映出调控政策决不可放松。

业内专家普遍指出,在密集政策调控下,部分城市房价实质调整正在开始,调控政策没有放松的可能,随着银行贷款进一步收紧,部分城市交易量短期有望回暖,全国楼市步入艰难的探底盘整期。

“目前一些负债率比较高的大开发商已经开始筹划‘大降价’。”一位业内资深人士向记者透露,与前期试探性降价不同,现在开发商考虑的是“把房价直降到位”。

(摘自《上海证券报》文/于祥瑞)

疯狂的游戏

依靠着“羊煤土气”(羊毛、煤炭、稀土、天然气)四种资源,位于内蒙古自治区沙漠边缘的鄂尔多斯,短短几年铸就了梦幻般的暴富。

根据住建部联合高和投资发布的《中国民间资本投资调研报告》称,内蒙古鄂尔多斯人均GDP超越香港,位居全国第一。鄂尔多斯资产过亿的富豪人数超过了7000人,除了亿万富翁,鄂尔多斯资产上千万的

鄂尔多斯地产商自杀 2.63 亿民间借贷月息 3%

9月24日,鄂尔多斯市中富房地产开发责任有限公司(下称“中富”)法定代表人王福金自杀身亡。虽然今年下半年以来,已经出现部分房地产老板因资金链紧张外逃的事件,但因此而死亡的尚属首例。

中富房地产公司的气氛焦虑而烦躁。张勇(化名)踱着步,从房间的这一边走到那边,一会坐下,一会站起,一会又到屋外的走廊里看看。“我前天就来了,今天是第三天。”他说。他是作为债权人,来中富房地产公司协商解决欠款问题的,还有372位个人及单位面临着与他同样的处境。

现金流紧张压垮中富

一位债权人告诉记者,王福金自杀前遭到多位债权人催债,王福金自尊心又特别强,可能因此导致自杀。王福金上吊自杀的厕所和一间装有公司重要材料的办公室被贴上了封条。

与很多出现问题的房地产公司一样,中富的问题是信贷紧缩环境下资金链极度紧张。

中富于2007年10月18日成立,只有两名股东——郝小军和王福金。王福金为公司的法定代表人,持有公司30%的股权,郝小军持有70%的股权。

2008年,中富投资开发了“国电富兴园小区”项目,项目总建筑面积107870.65平方米,其中住宅面积22925.46平方米。中富公司在经营过程中共向373家个人及单位举债2.63亿元。

目前,项目主体工程已经完工,部分附属工程正在施工中,预计明年6月前竣工。住宅于2010年开盘销售,已经收回首付款817.053万元,尚有约1.5亿等待办理按揭贷款,商业用房拟于近期开盘销售。

国电富兴园工程的总造价约1.97亿,并已经根据工程进度支付了约1.37亿,剩余工程款一部分在竣工结算后支付,一部分将作为工程保证金于验收后满一年进行支付。

此外中富还有2.63亿元的民间债务,但无任何未偿银行贷款。

根据中富的计算,公司现有资产价值按市值估计为4.91亿元,资产负债率为53%。“资足抵债,不用担心。”一位中富公司员工称。

然而,现金流紧张导致了一系列麻烦。多位知情人士认为,问题的关键在于“项目售房按揭贷款没有按预期办妥,导致公司现金流出现困难”。

2.63亿民间借贷成本不菲,多位债权人向记者透露,他们给中富的利息为3分(月息3%),也就是说,中富每个月都要为此支付789万元利息。同时,约1.5亿的房屋按揭贷款迟迟无法获批。

但中富的资金链究竟紧张到何种程度仍是一个未知数。一位向中富放款2000万的债权人告诉记者,她应于9月中旬拿到的利息还没有得到。但另外两名债权人称,在9月20日左右刚拿到过利息。

中富两套方案清偿 3.2 亿债务

中富还向政府伸出了求援之手:“为了保证具体方案的实施,恳

请人民政府要求人民法院对部分债权人的财产保全申请或诉讼暂不予立案,以防止出现债权人哄抢我公司财产的现象出现。”同时,中富希望政府帮助公司申请贷款,以及对应交规费予以免交或缓交。

对于第一个方案,中富公司的抵债资产为“国电富兴园小区”的商业房、摊位、公寓、地下车位等。并对抵债资产的面积、价格和目前使用情况进行了详细的说明。

例如小区1号楼1号,面积259平方米,属于底商。中富公司列明“每平方米价值为18000元,按照16000元折抵债务,折价为414.4万元(施工单位临时占用)。”而地下车位则按照每个12万折抵债务。

采用此种方案的债权人,需在10月15日前持借据原件到公司登记债权,自行看图选择拟接受的抵债资产,并签订债务抵偿协议。

“考虑到我公司用于抵债资产的客观情况,请各债权人尽量选择价值与持有债权接近的财产。各债权人也可自行组合共同选择价值与组合债权总数相接近的财产。抵顶过程中债权与抵顶物差额部分实行



多退少补原则。”中富公司表示。

如果债权人在抵债完成后出售抵债资产的,中富公司表示愿意协助办理相关手续,并无偿代为寻找购买者。

后一种解决方案是,中富在六个月后归还借款本金,同时用抵顶债务后的剩余资产进行担保。期间中富争取在六个月内协调银行发放按揭贷款或申请流动资金贷款,贷款到位后,根据贷款规模按比例清偿债权人到底的借款本金,期限内按照月息1.5%承担利息,如果到时不能清偿以担保财产清偿债务。

多数债权人选择了资产抵债的解决方案,但对房产的价格以及房产选择仍有异议。

有债权人认为,中富评估的房产价格高于市场价格,希望公司打折。另一名债权人告诉记者,自己希望登记一套底商房,但已经被别人登记了。

最让债权人担心的是利息支付问题。多名债权人称,自己放贷的资金也是贷款而来。

一名从2009年开始借款给中富的债权人表示,其债权共2000