

齐心协力 杭商 沐“春风”

昆明市杭州商会
举办成立庆典

[详见 A1 版《中国商会》]



鄂尔多斯民资危急

□ 陈楠

最近,“酒驾”在鄂尔多斯忽然具有了别样意义。

“好几个民间借贷的庄家故意酒后驾车往公安局门口开,就是为了让人抓到酒驾好进去躲几天,避避风头。”一位鄂尔多斯法律系统人士告诉记者。

据高和股权投资基金管理有限公司在2011年10月发布的《民间借贷危机调研报告》中披露:9月,鄂尔多斯政府曾对17个民间借贷在10亿元以上的房地产开发企业法定代表人限制出境,并实施监控。

然而,危机还是被引爆。导火索就是“苏叶女案”——这是鄂尔多斯史上最大的非法吸收公众存款案,即使是不完全统计,涉案金额也已超过10亿元。

苏叶女自首后第三天,中富房地产公司法定代表人(占股30%)、原鄂尔多斯市东胜区人民法院院长王福金自杀,身后是263亿元民间借款和每月789万元利息,而占股70%的董事长郝小军不在国内。

然而,多米诺骨牌还没有倒完,“张静案”、“邢凯案”等越来越多的民间集资案子正涌向鄂尔多斯市公安局东胜区分局。

钱与房疯狂共舞

民间资本的危机,与民间借贷与房地产的共生有关。

2005年后,城市化建设成为鄂尔多斯市政府的主要工作之一,“拆旧楼、盖新楼”的景象遍布鄂尔多斯全境。仅2011年一年,鄂尔多斯城区就计划拆迁300



“因为能源依然是强劲支撑,鄂尔多斯此次危机并不会导致系统性的崩溃。相反,危机提供了一次结构调整的重要契机,关键在于鄂尔多斯人能否抓住。”

房地产。在房地产最狂热的时候,甚至是求着房地产商借他们的钱。”

当地的共识是,2010年之前,如果鄂尔多斯的开发商新开一个楼盘,通常50%的资金来自民间借贷。

“有些开发商更加疯狂,整个楼盘都是借民间资本建起来的。”蒙商投资集团总经理撒小刚告诉记者。

2010年后,由于信贷紧缩和调控,新开楼盘更是70%的资金都来自民间借贷。

鄂尔多斯人不仅把钱借给开发商,而且热衷买房。

2010年上半年之前,鄂尔多斯楼市不存在营销概念,盖房不用设售楼处,

原本要扼住房地产的手,同时勒住了鄂尔多斯民间资本的脖子。

但是房地产很快出现了问题。

“在常住人口不到200万人的地方,热火朝天地盖了5年房子,卖得很快、房价还很高。你觉得这正常吗?”鄂尔多斯市亿恒小额贷款公司总经理康华说。他在2010年初结束了在乌海商业银行20余年的工作,回老家东胜,看到遍地的施工工地,第一个想到的词是“泡沫”。

撒小刚的另一个身份是鄂尔多斯工商联会常委,据他估算,截至2011年底,从东胜铁西区到康巴什装备制造基地办公区里的新建商业楼宇,平均给每个鄂尔多斯市区注册的企业分两层,那些楼还能空一半。

即便如此,鄂尔多斯城市空中的塔吊从未曾停歇过。2011年,鄂尔多斯房地产计划新开工面积1300万平米,施工总量2300万平米,完成投资450亿元,是上一年的1.23倍。

但此时开工的房地产项目已经很难再从银行、小贷公司等金融机构贷款。

“有些人是没有回头路可走了。”撒小刚认识的一位鄂尔多斯本地房地产商在2010年后仍旧恋战房地产,把所有资金都投入其中,现在房子盖到一半,只能咬着牙继续去民间借贷,“只要房子卖不出去,他就没钱还利息和本金,连办公室都不敢去。”

至六七月份,鄂尔多斯开发商借贷信用几乎全部透支,民间借贷彻底紧绷。当地一家房地产公司老总在5月之前还能仅凭一个电话就借到1个亿,但自此之后就再难有米下炊。一位放了1

到房管局办大产权证,楼盘清算时要交税,对于房地产商来说这是一大笔钱。另外,鄂尔多斯每个买房子的人都必须交全契税、维修基金才能入住,一般是开发商代收之后交给房管局,然后办大房产证。

但是,鄂尔多斯通常大一点的楼盘能收几千万甚至上亿的维修基金,这一大笔钱又不用交利息,挪用起来最经济。“很多开发商都把这笔钱挪作他用,申报大房产证手续不全,自然批不下来。”鄂尔多斯富田国际大厦项目销售总监韩红尘说。

于是,购房者的房产证自然没法办下来。没有房产证,就没法进行二手房交易,资产就无法脱手。

另一个影响民间资本的大事也正在鄂尔多斯发生着。2011年4月,鄂尔多斯市政府继2005年之后,提出第二次煤炭整合,计划在2012年6月之前,将全市276座煤矿整合成40家大型煤炭企业,打造地方明星企业。

目前,鄂尔多斯大部分的房地产项目背后都有煤矿作支撑,才得以获得现金流或者获得小贷公司、民间资本的钱。

“一旦明年6月被整合的煤矿拿到最后一笔卖矿的钱,有些煤老板还完借的高利贷可能就不剩什么了,有的可能连高利贷都还不完。”韩红尘说。

目前,许多老板都在担心,失去了煤矿这个“黑金奶牛”,资金链条会绷得更紧甚至断裂。

“周末的时候我们企业家俱乐部要组织会员开研讨会、座谈会,大家互相鼓励,增加信心。”鄂尔多斯市企业家俱乐部副理事长刘海明说。

据高和投资报告透露,为稳定市场信心,目前鄂尔多斯市政府已采取一定措施,包括给主要企业领导人群发短信以安抚民心,未来也不排除效仿温州制定一系列相关优惠措施。

但鄂尔多斯的民间资本与温州的情况不尽相同。输送财富的煤炭业将会有更大的发展,丰富的天然气还未大规模开发,强大的政府财政也将“十二五期间以民生为本”的政策基调下继续向民间输血。

“关于势力强大的民间资本,堵不如疏。”鄂尔多斯民间资本投资股份有限公司董事长、内蒙古鄂尔多斯商会常务副会长田永平告诉记者。

他所在的投资公司成立于6月,下设民间资本投资服务中心,致力于民间资本“阳光化”。

鄂尔多斯民间资本服务中心共注资30亿元,由内蒙古鄂尔多斯商会成员、市金融办下属的鄂尔多斯资本有限责任公司共同出资。作为这个半官方的民间资本“阳光化”平台掌门人,田永平曾在人民银行鄂尔多斯分行工作16年,内退后于2005年成立了两家投资公司。

“其实鄂尔多斯目前的乱象未必不是一件好事。”高和投资金融分析师李慧忠说,“鄂尔多斯此轮爆发的危机,并不是全面崩盘式的系统危机,而是鄂尔多斯市场重新规范、深度调整式的结构性危机。”

梦醒时分

鄂尔多斯的民间资本与温州不同,能源支撑依然强劲,政府财政将继续享有大量“黑金”税收。

问题可能远不止几件非法集资案。鄂尔多斯2008年之前建的楼房,基本都有房产证,但是2009年后建的楼房,“85%以上到现在都还没有房产证,而且很可能永远都不会有”。

购房者办房产证的前提是开发商



◎2010年后,鄂尔多斯新开盘通常70%的资金来自民间借贷,有的甚至是100%。一旦销售遇冷,危机不可避免。



◎鄂尔多斯康巴什新城人迹罕至。“鬼城”正是当地煤矿、地产、民间借贷相互纠缠一损俱损的前兆。



◎鄂尔多斯楼市正被阴霾笼罩。

万平方米,几乎是过去五年的一半。

但拆迁和盖楼的费用远远超过当地商业银行的授信额度。高和报告显示,鄂尔多斯银行系统至今年2月底,房地产开发贷款余额仅597亿元。而鄂尔多斯房地产业此时的投资规模是360.7亿元,来自银行的支持不满17%。

与此同时,民间有强烈的资金供给欲望。鄂尔多斯本地人因煤炭和拆迁富裕起来后,手里掌握大量的资金。据高和报告透露,来自官方调研的保守估计,鄂尔多斯民间信贷资本至少在2000亿元以上。

这笔巨资掌握在投资知识和经验匮乏的当地老百姓手里。“这里的人股市看不懂,投资又不愿意出鄂尔多斯,手里拿着那么多钱光放在银行里吃利息还觉得可惜。怎么办?”鄂尔多斯市人大常委会委员、律师协会会长田生良自问自答,“放贷,主要是把钱借给煤矿和

人们看看模型沙盘就把房子买了。在最疯狂的时期,开发商只要拿下土地、做完规划,就敢卖房。撒小刚说,“真是疯了,期房就能全部卖光”。

买房子的人大部分都是本地人,其中又有大部分是民间资本的放款人,拿着赚到手的利息去买房。这些购房者即使有钱付全款,也还是只交30%首付款,70%向银行贷款,自己的现金留着放高利贷。

高和投资董事长苏鑫从2010年4月开始对鄂尔多斯房地产以及金融市场进行调查,在和政府主管官员以及近30位资产过亿者聊过之后,苏鑫写了份报告,题目是《没人能看懂鄂尔多斯》。

谁勒住了民资的脖子

开发商没钱还庄家,庄家没钱还放款人,进而演变成一桩桩诉讼案。一只

视野 | Shi Ye

中国商人 往何处去

□ 杨建忠

据投资时报报道,中国商人群体正在逐渐脱离“实业家”的身份。上世纪80年代初,仅仅为了养家糊口,一批个体户开办了自己的企业。但30年后,真正以“实业家”身份继续打拼的并不算多,其中一批中国商人因为种种原因,早早退出了历史舞台,而另一批则华丽转身,开始金融家或地产商的生活。

然而,对中国而言,实业才是经济真正的脊梁。如果脱离实业,无论是现在炙手可热的金融业、地产业,还是现代服务业,都是浮在水面的飘萍。世界上历史最久远的企业几乎都在日本,这虽然有点“低”,却是把企业做扎实的一种精神。中国企业如果不能踏实做好实业,很多企业最后都可能面临“无根”的局面。

当然,做好实业并不表示不能开展其他产业。没有新产业支撑,民营企业也很难做大做强,社会对企业的认可度也不会很高。比如巨力集团涉及地产业,是因为地产项目在三线城市资金回笼非常快,利润也很可观。再比如新能源产业,近几年都呈几何式增长,也是未来新兴产业增长点。选择好的新产业,可以帮企业把鸡蛋放在不同的篮子里,大大提高抵抗风险的能力。当然,新产业的经营风险也很大,一旦进入一个陌生领域,企业就需要大量专业人才和技术,以及资金支持。从这个角度讲,把“本专业”做好可以帮助新产业生根,成为企业的另一根脊梁。

上世纪70年代末,中国实行改革开放。但直到1980年,才真正有了“不一样的空气”。我们可把1985年、1990年和1995年看成三个阶段。在1985年之前,搞企业要靠胆识,谁有胆识谁就能发展;1985年到1990年要看情商,很多问题需要“关系”才能解决;而到1990年之后,智商变成最重要的要素。没有智慧,过去十多年积累起来的胆识、情商都将一去不复返。所以,当时那批企业能留到今天的,都是在智商基础上发展起来的。

对于中国民营企业而言,管理和发展没有一个特定公式,任何企业的经验都很难在其他企业上完全成功复制。唯一不变的是,对真正求上进、求发展的中国企业来说,创新都是一条绕不开的路。我们常说从“中国制造”到“中国创造”,最关键的就是看有没有高新技术,是不是有高附加值。不是“唯一”,就要做到“第一”;不是“独创”,至少要做到“创新”。这对民营企业来说很难,需要政府、科研院所的政策扶持和支持。

此外,中国民营企业的发展还需要上下游产业的配合。比如生产锁具,就需要材料也一起进步,否则会影响企业的技术优势。现在和国际竞争对手相比,我们的材料没有优势,只能通过自己的技术来转化生产。每个企业都希望它的连带企业共同进步,因为只有这样,企业的成本才最低,技术也更有优势。

传递价值 成就你我

芙蓉王

文化头条新闻

湖南芙蓉王文化传播有限公司