

谁帮你实现 20 年后养老目标
房子还是黄金
[详见 A2 版]

狂人严介和再创业
进军教育产业
[详见 B1 版]

加盟“开心 e 百”
童装店亏得大
[详见 B3 版]

广州限牌令引发购车狂潮
拍牌还是摇号成疑
[详见 C1 版]

揭秘厦门“外围炒黄金第一案”:
100 倍杠杆
[详见 C3 版]

理财产品门槛“不亲民”
起点多超 10 万
[详见 A3 版]

移动美容院:
坐商变行商的淘金术
[详见 B2 版]

“灵山女蛇王”的致富经:
养一条蛇等于养一头猪
[详见 B4 版]

香港大亨换代潮:
豪门家族交接进行时
[详见 C2 版]

佛门净土陷圈钱潮
地方政府成宗教搭台推手
[详见 C4 版]

► 财富调查 | CaifuDiaocha

鄂尔多斯楼市危机: 高利贷助推疯狂造城

近日,鄂尔多斯某开发商营销总监王强(化名)仍然怒火难消。“本来与银行说好的 50 万贷款,说停就停了。这是要用来还一部分债的钱啊。”王强说,银行说至少停一个月,这样工程肯定无法进展了。

鄂尔多斯另一个开发商副总李力(化名)在饭桌上与朋友感慨说,“上个月从北京通过信托的方式贷来三个亿,这三个亿并不是用来维持所谓销售以回笼资金,而是为了使项目完工,建成后就可以用这部分资产抵债了,就不用坐牢了。”

一轮楼市危机改变了鄂尔多斯很多人的命运。包括这座现在半停滞的城市,也陷入了深深的沉思。据本报记者调查,鄂尔多斯 400 个已启动项目中,目前动工仅 10 余个。

开发商痛苦挣扎

据当地开发商透露,自去年年底开始,鄂尔多斯当地政府就频频与银行方面“沟通”,号召银行加大贷款力度。但银行考虑到当地市场风险,已经基本上不再贷款给开发商。

目前,开发商普遍面临不能如期交房问题。鄂尔多斯东胜区市民赵丽(化名)就是这场危机中受害的一员。从今年年初开始,她为自己在鄂尔多斯金民雅苑项目无法如期交房而频频找开发商“维权”。赵丽颇为无奈。“现在大家都这样,亲戚、朋友买的房子都没收回来。”

赵丽说,开发商也的确是没钱继续建设。

不久前,该开发商给业主们发了一份“致歉书”,其中表示,“经公司多方努力没能完成年前资金筹集的

除了大街两旁半停工的建筑以及减少的豪车,鄂尔多斯与往常没有两样。在东胜区依然随处可见那些“迎接百万人口”、“建设中国一流商业中心”等宣传标语。

然而平静的背后,楼市危机正在当地蔓延,开发商、高利贷者们正挣扎于泥沼中。在 SOHO 中国董事长潘石屹眼中,鄂尔多斯的这场楼市危机像极了当年的海南楼市泡沫。

计划,根据项目实际进展情况,我公司目前还有两千五百万的资金缺口,2011 年底至今银行贷款一直没批复,造成项目施工无法进行,目前我们找不到更好的出路,为确保全体业主早日收房,我公司恳请全体业主在艰难时期伸出援手,成立项目专项启动资金。我公司保证 2012 年 9 月前完工。”

该开发商还在一份手写的承诺书中继续保证称,如果今年 8 月 31 前不能交房,住宅部分将按照当初购买价每平方米降 1500 元,商业部分每平方米降 2000 元。

该公司出示的具体方案是,每户



业主筹集 5 万元(公寓 3 万元)。然后由开发商出具借款凭证,以冲抵房款或相关费用,所筹集款项建立项目专用账户,资金动向由业主全程监管。

尽管开发商如此恳求业主,但赵丽说,“没有业主肯给钱。大家都担心被套进去的更多。”

赵丽的房子还是 2009 年年初购买的,当时的单价为 5490 元/平方米。按照合同,开发商应该于 2011 年 8 月 31 前交房。至今,该楼盘已经延期交房有 8 个多月了。

面临此情况的开发商不只金民房地产一家。在东胜区,可以见到开工的楼盘并不多,基本上吊车都处于静止状态,工人也不多见。

消费者在观望中等待

李力说,现在面临的不是降价问题,就算是成本价也卖不出去。据他透露,从去年 4 月份开始,他们所在的楼盘就一直零成交。

曾经一度备受当地追捧的伊泰华府项目副总经理张睿也坦承,他们项目自今年年初开始,也一直零成交。目前项目仅销售 100 套,但楼盘共计有 751 套需要销售。

赵丽对这场危机的亲身感受除了她自己买的房子不能如期交房以外,还包括她自己开的装修壁纸店。赵丽说,今年过完年,店里一直就没有生意,可见根本没有房子卖出去,大家都不需要装修,不仅是我们,我们所在的建材城其他商家也面临如此境况。

鄂尔多斯房地产市场最为典型的应该属于星河湾。这几乎成为当地开发商的风向标。

5 月 15 日,星河湾二次包装后再次上市,为了保证品质,星河湾仍旧以精装修的产品上市,但以特价房的方式面世,价格从此前的 22000 元/平方米大幅调整至 14000 元/平方米-15000 元/平方米。

为了提升市场信心,星河湾当天开盘主题定为“信心·品质·未来”,表示项目已经全面开工并且承诺项目 9 月份将全景呈现。但据了解,此次回笼资金效果仍然不明显。星河湾相关人士也不愿意透露当天开盘的成交套数。而记者在星河湾售楼现场看到,除了来现场完成开盘相关签约手续的购房者,现场也很冷清。

据星河湾销售人员称,这一次特价房已经属于成本价销售,但购买要求是不再允许购房者分期付款。“去年开盘的时候,由于总房款金额大,我们是分期付款的,但一些业主后续不肯再付尾款,有些是被高利贷套住了,

有些则是有钱也不肯给。”销售员称,项目这次开盘其实还针对老业主在价格有更多的优惠,但要求就是要先把以前的尾款付清,才能享受优惠。

高利贷助推从疯狂到破灭

鄂尔多斯的楼市危机是此轮调控下的典型,只不过,唯一例外的是,热钱(即民间借贷)助推了楼市泡沫迅速从疯狂转为破灭,并波及甚广。

5 月 22 日,潘石屹在接受记者采访时称,在近三年,鄂尔多斯人基本上很少买 SOHO 的房子了,因为我们的商业只能保证鄂尔多斯人每年 5%-6%的年收益,但当地的高利贷则可以保证 20%,甚至 50%。早在 2009 年以前,潘石屹的 SOHO 一度备受鄂尔多斯人追捧。而潘石屹也多次去鄂尔多斯当地推广楼盘。

潘石屹的房子不再受鄂尔多斯人追捧,事实上与 2008 年年底那场“4 万亿投资刺激”有着很大关系。

据王强回忆,早在 2000 年,鄂尔多斯房价还在 2000 元/平方米左右,随后几年间,鄂尔多斯房价一直保持在平稳状态,到 2008 年下半年时,鄂尔多斯的房价也只徘徊在 4500 元/平方米到 5000 元/平方米之间。但 4 万亿刺激后,鄂尔多斯房地产一下子就火起来了,直到 2009 年,一些浙江等外地开发商进驻鄂尔多斯,把外面的包装手法用到“淳朴”的鄂尔多斯市场上,一下将房价炒到 8000 元/平方米左右。这让鄂尔多斯当地人看到了涨价空间。

2009 年,曾在当地做过房地产代理机构的张祖帮在鄂尔多斯经历了最风光的时刻,用他的话说,是“疯狂日光的一年”。“那时,随便一家开发商,只要土地拿到手,设计方案刚出来,就有购房人捧着定金找来,一口气三套、十套地买,几百套房一会工夫就卖完了。”大家疯狂买房,一是房价不停上涨,“一天一个价”,房产成了最赚钱的投资品。而更重要的是,有了房子这项不动产,就能到银行抵押融资。

“之后,大量的非专业民营企业进入房地产,不管以前是挖煤的还是做羊绒的都想做房地产。他们进入房地产的方式就是民间借贷。”王强说,鄂尔多斯与其他地方不同的是,当地

的民间融资很灵活,基本上当地有点社会关系网就可以融到钱,继而利用杠杆效应进行房地产开发。

融资成本悬在开发商头上的剑

“鄂尔多斯最终形成了恶性循环。首先是卖煤的钱变成高利贷,高利贷的钱再进入房地产。最疯狂时期,鄂尔多斯房价是首府呼和浩特的两倍。当时,大家发现地产项目的利润比煤矿的利润还要高。不久,仅鄂尔多斯的开发商就猛增至约 400 家。”张祖帮说,短时间之内,风险积聚,就这样形成恶性循环,开发商的毛利至少要在 100%以上才能维持这个循环。

这一点,李力深有感受。在鄂尔多斯,与当地开发商谈论成本,必谈的是财务成本(即行业内统称的融资成本)。“在鄂尔多斯开发楼盘,包括财务成本在内,净利润要保证在 50%以上才可以保证项目正常运转。”李力分析说,就算仅以月息 3 分来算,仅财务成本就占去利润的 80%,再加上项目自身的净利润 20%。也就是说,把融资成本算进总成本中,融资成本将占约 30%,可见融资成本之高。

据调查,鄂尔多斯当地 90%的开发商是民营企业,大多采用的融资方式都是民间借贷。

王强对此也证实。他将这些原因归结到银行的“嫌贫爱富”。“如果能通过民间融资就能正常运转,谁愿意去银行看脸色,等上至少一个月的审批呢?更何况,在鄂尔多斯这个地方,地产商都很难通过银行贷款。”

“当调控一来,房地产整体大势面临去投资化,供需严重不平衡的鄂尔多斯楼市一下子就坍塌了。当时张祖帮从鄂尔多斯相关部门得到一个确切的数据是,当地人均住房达到 2.97 套,几乎处于零刚需状态。”张祖帮称。

据当地金融系统官员透露,自去年开始,鄂尔多斯当地政府就开始摸底高利贷情况。地方政府对于这场危机目前还未有更好的措施,目前仅是摸底调研,组织一小部分政府团购,另外呼吁银行加大对鄂尔多斯的信贷力度。

(摘自《21 世纪经济报道》)

► 财富评论 | CaifuPinlun

养老金缺口 不是劳动者的错

必须首先进行养老金并轨改革,像取消公费医疗一样取消机关养老金,让包括公务员在内的所有人都一样地缴费,并在退休后获取数额相对公平的养老金,以此来弥补养老金现有巨大亏空。

延迟退休的话题,再次引爆舆论关注。人保部日前表示,随着我国经济社会的不断发展以及人均寿命的不断延长,相应推迟退休年龄已是一种必然趋势,将适时提出弹性延迟领取基本养老金年龄的政策建议。

关于延迟退休的网络调查显示,近八成网友对此表示反对。这个调查结论说明,真正赞成延迟退休的,往往都是那些可以“只拿工资不干活”的人,尤其是某些体制内的既得利益者,晚一天退休就能多占一天位子,就能多用一天特权。对于一般劳动者而言,他们肯定更愿意早日拿到退休金,即使要“发挥余热”,拿退休金实际也不构成影响;何况更多年轻人还担心延迟退休会挤占优质工作岗位,影响自身发展前途?人们不得不担心,所谓弹性退休,最后很可能演变成既得利益者的盛宴,愿意早点退休的劳动者反而可能会“被弹性”。

无论延迟退休的说辞多么动听,最根本的理由无非是要弥补养老金缺口,减少养老金入不敷出的风险。暂且不论延迟退休对于缓解养老金收支平衡,究竟能否药到病除,首先一条,这根本不公平。养老金缺口不是劳动者的错,凭什么要劳动者用延迟退休来承担?试问,养老金的巨大亏空究竟是怎样形成的?要知道,一般劳动者退休后拿的养老金都来自个人缴费,唯独机关公务员和很多事业单位员工却不用缴纳一分钱的养老金,他们退休后拿到的退休工资反而是企业退休人员的三四倍。如果他们也必须缴费,如果他们也只拿一样多的退休金,养老金的亏空还会那么大大吗?

因为我们根本没有一个相对统一的养老金制度,笼统地说弹性延迟退休也就是一个虚伪的命题。在我们国家,现行养老体制基本上将全体国民划分成了三部分:企业职工退休实行社会化养老制度(单位统筹加个人账户),机关事业单位实行单位养老保险制度(由政府财政全额拨款),还有很多人则根本没有任何真正意义上的养老金,也不存在延迟退休的问题。并轨养老金体制,已经被舆论诟病过很多年了,一直未见实质性动作,事业单位养老改革虽然在蜗牛般推进,但基本是“没让一个人下岗,没让一个人的利益受损”,公务员养老改革则更是雷声都听不到,更遑论下来雨点了。

合理的养老体制改革,应该是先并轨养老金,再谈延迟退休。换言之,必须首先进行养老金并轨改革,像取消公费医疗一样取消机关养老金,让包括公务员在内的所有人都一样地缴费,并在退休后获取数额相对公平的养老金。在此基础上,如果仍然确有必要,再来谈弹性延迟退休才是公平的。否则,一群自己根本不用缴费的人,反过来决定那些缴费的人要延迟几年才能拿到退休金,只能是站着说话不腰疼,无异于慷民众之慨,让他们多干几年来为公务员养老。

延迟退休对于劳动者而言,无疑是一种为弥补养老金缺口做出的牺牲和奉献;那么,在要求普通劳动者做出牺牲和奉献之前,包括公务员在内的养老金双轨制的现有既得利益者,更该首先做出表率 and 垂范。

(摘自《每日经济新闻》文/盛翔)

西部当选
雄厚资金
CCI — 成功千万里 融资零距离 —
雄厚资金支持各类项目融资借款, 两百万起贷, 可免抵押, 个人、企业不限, 地域不限, 手续简单, 审批快, 利率低, 放款迅速。
电话: 028-68000368

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