

陨落的财富之城 鄂尔多斯

“只有 10 块钱的资本,却做了 200 块钱的事情”,鄂尔多斯因此成为过去十年中国经济增长最快的城市。这座城市正在挤泡沫,以让虚胖的身体恢复健康。这种“去杠杆化”,正是一些地方政府需要集体破解的科学发展难题。

没完工的高楼一群群林立,停着,灰黑的水泥钢筋裸露在工地上,随处可见。黄色塔吊们的最后一次起降,已是近一年前的事了。

这是 2012 年 8 月的鄂尔多斯,高速运转十年之后,突然几乎陷入停滞。

这座城市是过去十年中国经济增长最快的地方——在本轮经济繁荣周期中,鄂尔多斯 GDP 增速连续 9 年全国第一,人均 GDP 先后超过北京、上海和香港,成为全国最富的城市。但奇迹几乎是戛然而止。2011 年下半年起,火爆的鄂尔多斯房地产直接冰冻,民间借贷大案频发。随着 2012 年宏观经济增速放缓,另一个支柱产业——煤炭——也危机深重,“鄂尔多斯时间”就此停滞。

“最根本的症结在于整个城市经济体的激进冒险,不计后果地使用了高杠杆。”资深信托业人士刘擎说,“好比只有 10 块钱的资本,它却做了 200 块钱的事,产业自身盈利不能支撑过分透支。”

筹资是头等大事

这个北中国的财富汇聚之城,二十多万外来人口正在陆续撤离。老城区东胜一套三室的红砖平房,月租金已经从近 4000 元跌到了不足 2500 元。而找钱,成为鄂尔多斯政府的关键词。

在此之前,融资平台是救命的稻草。以东胜城投为例,2011 年净资产仅为 2008 年时的 2 倍,而同期债务规模却翻了 21 倍。尤其是 2009 年,负债从 6.3 亿激增至 91 亿。

东胜城投公司审计报告显示,这家注册资本为 12.4 亿元的区县级融资平台及其关联公司,2011 年末向国开行内蒙古分行、建设银行及中国银行贷款的余额为 45 亿元,主要以质押的方式。其中国开行贷款占 37.9 亿元。

债务规模不断扩大,地方财政的还款能力却无法同步增长。根据东胜区政府提供的数据,2012 年区财政可用财力仅增加 4.26 亿元。

但很快,这根稻草也难以救命了。为了防范金融风险,银监会发布了关于切实做好地方政府融资平台贷款风险监管工作的通知,制定了具体的平台贷准入门槛。

“融资平台在国家相关政策调控下,成效有限;其他筹资渠道也比较狭窄。”东胜区财政局在 2011 年的工作总结中提道,“面对巨大的支出需求,筹资成为迫在眉睫的头等大事。”银行融资之门缩窄,政府转头找上了当地的“财主”——2011 年,东胜城投向当地大型民营企业伊泰集团、鄂市满世房地产公司及市国投公司,以委托贷款的形式,融资近 9 亿。

此外,还直接向北京星河湾公司、鄂市佳奇城市建设投资公司及内蒙古雄鹏建筑有限责任公司借款共计 14.75 亿元,向东胜区建设局和国资公司融资 4.5 亿元。资本市场,迅速成为新的救星。

2011 年末东胜城投通过新华信托和新时代信托融资余额 9.5 亿元。2012 年 2 月,东胜城投又发行 6 年期 20 亿元城投债。公开资料还显示,鄂尔多斯国投集团于 2010 年 5 月发行 10 年期 28 亿公司债。鄂尔多斯市城投公司于 2011 年 4 月发行 7 年期 10 亿城投债,并且通过中信信托发行的近 9 亿应收账款流动化信托项目仍在发售中。

政府所拖欠的工程款,也正在通过这些金融设计,曲线蔓延。一位地产公司高管告诉记者,他们正在试验的新设想是,通过信托公司进行项目贷款,未来本金和利息由政府还,“相当于把我们的债务转嫁给政府,冲销政府对我们的欠款”。

“政府已经同意了,现在需要我们自己找信托公司。”他说。绞尽脑汁找钱的,还有康巴什国投公司,他们甚至瞄准了有钱的拆迁户。公司副总经理苏润飞向媒体证实,康巴什国投试图以 17.523% 的年利率向拆迁户进行委托贷款融资,资金来源是每个拆迁户数百万的拆迁补偿金。

“我们不愿意借钱出去,我们只想要现金。”一位曾接到上述通知的哈巴格希移民新村拆迁户说。

不过,拆迁村民与苏润飞均证实,这一计划后来并未执行。



楼市冰冻,痛在政府

冰冷的楼市,映射着财政的窘境。2012 年 5 月 9 日,鄂尔多斯市委中心组学习会上,市长廉素表达了对财政收入放缓的隐忧;截至 4 月,鄂市财政总收入增速比去年同期下降 34.5 个百分点,低于年初预定增速 13.2 个百分点。

为当地政府贡献大量财政收入的鄂尔多斯楼市和土地市场,正恍若一潭死水。

2011 年 10 月至今,销售总监魏晨所在的房地产公司出手了近 100 套住宅——不过没有一套属于正常销售,全都用于抵债。

公司已有半年未发薪水,魏晨在几个月前干脆遣散了销售部,而自己专职负责融资——老板承诺,若通过信托融资 3 个亿,他可以从中提成 100 万。鄂尔多斯五百多家地产公司,境遇大多如此。

根据市政府的数据,截至 2012 年 4 月

底,全市商品房销售面积约 150 万平方米,销售额 106 亿元,均价仍高达每平米 7000 元。但实则“有价无市”——成交商品房主要集中在两种形式:一是过去已认购但因手续不全未签订商品房买卖合同,现在补签合同,占销售总量的 62%;另一种则是开发企业以房抵债,占销售总量的 29%。真正的市场成交量不足 10%。在此之前,鄂尔多斯楼市之疯狂举国闻名。2006 年,鄂尔多斯城市化建设步入黄金期,2007 年出现第一轮房价增长。

煤炭价格上涨及大规模征地拆迁补偿款带来的丰厚民间资本,一手疯狂购房推高房价,另一手又通过民间放贷赚更丰厚的钱来滋养房地产的泡沫。

泡沫游戏中,一个楼盘的一半甚至全部建设资金都来自民间借贷,房地产公司几乎不需要自己掏多少钱,就能毫不费力地滚动

开发一个楼盘。但泡沫随着 2011 年数起非法集资案而破灭。祁有庆、王福金、苏叶女等几起案件资金缺口高达数十亿,民间资金恐慌挤兑,借贷与地产市场双双冰冻。

无法融到民间资金,又无法通过预售回笼资金,房地产公司的高杠杆模式被由此逼停。据鄂尔多斯市政府的数据,截至 2012 年 4 月底,全市 324 个房地产续建项目,复工率不到四成。计划新建的 49 个项目,只有 7 个开工,开工率 14.3%。全市房地产市场完成投资 10.4 亿元,同比下降 83.4%。

楼市冰冻,最痛的是地方政府。财政减收随之而来。2012 年上半年,鄂尔多斯中心城区东胜区建筑业及房地产业纳税分别减少 14.8%和 29.6%,而以土地出让金为主要来源的政府性基金预算收入 9.5 亿元,同比下降近八成。

多销往火力发电厂,而块煤则多为民用煤。一位煤场主回忆,此前煤几乎“从不积压,即来即卖”,“从早上六点钟忙到晚上十点,一天一百来车,4500 多吨。”5 月起,形势急转直下。先是眼见粉煤价格短短几天内急跌五十多元,而后,即使贱卖,仍然生意惨淡,“隔一天来上两三辆煤车”。

根据东胜区政府的数据,2012 年上半年,占东胜区财政总收入四分之一的煤炭业,税收减少 17.2%。

多销往火力发电厂,而块煤则多为民用煤。一位煤场主回忆,此前煤几乎“从不积压,即来即卖”,“从早上六点钟忙到晚上十点,一天一百来车,4500 多吨。”5 月起,形势急转直下。先是眼见粉煤价格短短几天内急跌五十多元,而后,即使贱卖,仍然生意惨淡,“隔一天来上两三辆煤车”。

根据东胜区政府的数据,2012 年上半年,占东胜区财政总收入四分之一的煤炭业,税收减少 17.2%。

多销往火力发电厂,而块煤则多为民用煤。一位煤场主回忆,此前煤几乎“从不积压,即来即卖”,“从早上六点钟忙到晚上十点,一天一百来车,4500 多吨。”5 月起,形势急转直下。先是眼见粉煤价格短短几天内急跌五十多元,而后,即使贱卖,仍然生意惨淡,“隔一天来上两三辆煤车”。

根据东胜区政府的数据,2012 年上半年,占东胜区财政总收入四分之一的煤炭业,税收减少 17.2%。

多销往火力发电厂,而块煤则多为民用煤。一位煤场主回忆,此前煤几乎“从不积压,即来即卖”,“从早上六点钟忙到晚上十点,一天一百来车,4500 多吨。”5 月起,形势急转直下。先是眼见粉煤价格短短几天内急跌五十多元,而后,即使贱卖,仍然生意惨淡,“隔一天来上两三辆煤车”。

卖不出去的煤

东胜往北 15 公里,仅铜川镇红泥塔的一座小山上就聚集了七八个煤矿和三十多家选煤场。

2012 年 8 月 3 日,记者登高下望,满目皆是煤炭堆积成的小山丘。这些煤堆大约有四十万吨,均为粉煤,已经在此滞留了近三个月。

通常,煤炭从小煤矿运到煤场,遴选成颗粒较小的粉煤和较大的块煤,随后由煤贩子运往河南、山东等地。粉煤主要是工业用煤,

数据。民间对鄂尔多斯地方债总量的估算,大致有 1200 亿、2400 亿和 4000 亿三种版本。而官方表述来自于市长在一次市委内部会议上的讲话——“目前鄂尔多斯市各级政府债务规模已远高于警戒线。”按照这一说法,鄂尔多斯债务规模很可能超过 2000 亿——国际公认的警戒线是,公共部门债务占 GDP 比重 60%,而 2011 年鄂尔多斯 GDP 达到 3218.5 亿元。

进一步可以计算出来,鄂尔多斯政府杠杆率为 3-5 倍(2011 年鄂尔多斯地方财政总收入为 796.5 亿)。

这意味着鄂尔多斯的杠杆率非常高。资深信托业人士刘擎说,她考察众多地方政府项目,那些债务杠杆过高的项目,信托公司都不接受,即使是风险较高的结构化产品,银监会允许的杠杆率也只是 3 倍。

市长在讲话中还提到,市政府“决定从今年起利用 3 年时间完成全市政府投资项目拖欠工程款的清理化解任务”。事实上,在鄂尔

停不下的红舞鞋

“鄂尔多斯是转得最快的齿轮,突然让他停下来,后果是最严重的。”一位当地房地产公司高管说。

像穿上了红舞鞋一样,鄂尔多斯无法停止找钱—投资—找更多钱的步子。为了不让轮子突然失速,政府不得不四处找钱来保障一些重大项目。

尽管鄂尔多斯房地产业一片死寂,但政府性投资项目却仍在迅速推进。为了举办 2015 年全国少数民族传统体育运动会,鄂尔多斯体育中心正在赶建。“体育中心预算 4.7 亿,最后可能会达到 8 亿。”康巴什城建局一位工程师说。

为了保障这些重大项目建设,鄂尔多斯勒紧了裤腰带。

市政府下令“严格控制公用经费”,包括“原则上不新购买公务用车,不新进人员,不新举办未经审批的各类大型活动,不新建楼堂馆所”。当地酒水行业一位销售总监告诉记者,上半年三分之一的酒店关门歇业,几个主流酒水品牌在鄂尔多斯的销量都出现了四五成的下滑。

“因为不好报销,有相当一部分政府的酒水消费档次,从八九百块转移到三四百块钱这个价位了。”他说。

康巴什国投公司也于 8 月初贴出了“关于降低经费支出相关事宜的通知”,包括“严禁各子公司自行招人”、“一般的招待必须到单位内部食堂进行,严禁随意提高接待标准”等内容。

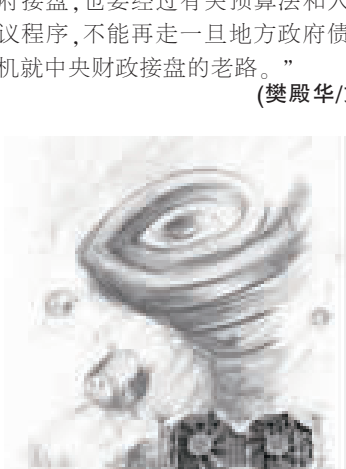
据记者了解,鄂尔多斯市交通局、人事局等政府部门,曾一度于 3 月至 5 月只发放基本工资,后于 6、7 月才补齐。

在开源方面,市政府、税务部门已经制定了增加税收的一系列具体办法,总的目标是,要让 2012 年鄂尔多斯新增地方可用财力达到 50 亿元以上。

招商引资,也日益重要起来。不久前,鄂尔多斯政府就曾邀请江苏企业家代表团前去考察,当地政府举办了盛大的晚宴,考察的项目里就包括房地产项目。当地政府希望引入外部资金或上市公司资金接盘。

不过更重要的,是帮助当地经济摆脱对煤炭与地产的依赖,真正建立起健康的产业。“第一步挤掉泡沫,第二步给伤口做清洁,也就是清查融资平台、重点企业的债务,第三就是补足养分,比如邀请发达地区的企业家去考察接盘项目。”刘擎说,“这个思路没错,但需要提醒的是,如果涉及上市公司和国有企业接盘这些债务,需要履行有关程序,不能让并不同意接盘的部分小股东和纳税人埋单来承担这个风险。如果中央政府接盘,也要经过有关预算法和人大会议程序,不能再走一旦地方政府债务危机就中央财政接盘的老路。”

(樊股华/文)



配图文字:
鄂尔多斯正在新建的大楼
债务危机,楼市崩溃