

鄂尔多斯 宫殿沦为空城

■ 记者 李成成 报道

鄂尔多斯，这座位于内蒙古西南部的塞外明珠，也是人类文明的发祥地之一，其名字的汉语意思为“众多的宫殿”，其因为地下储存的丰厚的能源矿产资源而使经济有卓效发展。鄂尔多斯的灿烂来自于 2007 年年底，那时的中国城市竞争发展力排名中，鄂尔多斯的增長競爭力位于全国首位，其人均 GDP 达到 1.0451 万美元，甚至超过了中国经济最为发达的城市北京和上海。

那时的鄂尔多斯，就如一颗天空中闪烁的明珠，璀璨耀眼。而如今的鄂尔多斯，由明珠沦为“鬼城”，地方债严重、楼市崩盘、煤炭停产危机、经济溃败，种种问题让曾经的灿烂蒙上了一层阴霾。当曾经最富的城市，终于失去去靓丽的外衣，当房产泡沫轰然倒塌之时，似乎并没有意外，但无疑也令人陷入深思中。

荒芜变绿洲 璀璨明星因煤练就

鄂尔多斯，汉语的意思是众多的宫殿，这座在 2004 年之前还是经济不怎么发达的地方，那时候的“宫殿”还是鄂尔多斯人民想象的厦楼。但是几年之后，这就成为了现实，其经济快速的发展，过去几年，鄂尔多斯的经济增长速度都在 30%至 40%之间，并在 2007 年成为中国最具竞争发展力的城市。鄂尔多斯经济的高速发展，得益于这片土地之下孕育的丰富的资源。据了解，鄂尔多斯已经发现的具有工业开采价值的重要矿产资源有 12 类 35 种。其境内的已探明的天然气储量约为 1880 亿立方米，占全国总量的三分之一；其已探明的稀土高岭土储量亦很高，占全国的二分之一。另外，鄂尔多斯的石油、油页岩的资源亦是十分丰厚的。

鄂尔多斯经济发展的支柱产业是煤矿产业，据统计，目前，鄂尔多斯已探明煤炭储量超过 1496 亿吨，占全国总储量的六分之一。鄂尔多斯全市面积约为 8.7 万平方公里中，70%的地表下都埋藏着煤矿资源，而这也为鄂尔多斯带来的丰富的经济效益，不仅让城市快步向前发展，也促使了一大批人很快富裕起来。

2007 年鄂尔多斯的人均 GDP 突破 1 万美元，达到 1.0451 万美元超过北京、上海；2010 年，其人均 GDP 超过香港，成为全国第一；而 2012 年其人均 GDP 高达 291288 美元。2010 年，鄂尔多斯的过亿富豪人数达到 7000 人，也就是说在这个人口很少的城市里，每 217 个人里面就有一个亿万富翁，每 15 个人里面就有 1 个千万富豪。

煤炭的飞速发展，为鄂尔多斯带来的发展机遇，其紧紧攀附这股满载希望的东风，让其经济得以快速增长，短短几年，这个原本落后的塞外城市的 GDP 就一度成为全国第一，不得不引人瞩目。

但是经济增长的同时，我们也可以看到



其增速在逐渐的放缓。2007 年的 GDP 增长速度为 25.8%，此后增速逐年下降。

据相关数据显示，2011 年，鄂尔多斯地区生产总值突破 3000 亿元，达到 3218.5 亿元，同比增长 15.1%；完成财政总收入 796.5 亿元，同比增长 48%。2012 年的地区生产总值为 3660.5 亿元，同比增长 13%；财政总收入完成 8200 亿元，同比增长 30%。

增速的放缓是由诸多因素所致，经济支柱煤矿产业的萧条是主因，此外，楼市崩盘、地方债严重等因素也都影响着其经济的发展。煤炭对鄂尔多斯的 GDP 贡献率最高达到了 60%，而当煤炭市场萧条时，其经济也跟着受到左右。

煤炭停产危机

从去年开始，煤炭资源就面临着紧缩的危机，而今年更甚，煤价下跌厉害，这也就导致煤炭库存增加，甚而致使一些小煤矿面临或已经步入停产的境遇中。

据报道，从 4 月份的 PPI 数据来看，采掘工业价格下降 8.2%，是下降最多的行业，根据我国煤炭运销协会统计，2 月份底全国重点煤炭企业库存 3790 万吨，和去年同比增加 976 万吨，增加了 347%，库存积压非常严重。鄂尔多斯是我国动力煤的主产区，当地很多煤矿损失惨重，有些企业已经难以维系。

据了解，今年以来，鄂尔多斯的块煤已经从 530 元降到 430 元，籽煤从 430 元降到 315 元，粉煤也从去年的 340 元降到 170 元。

价格的严重跳水，让很多中小煤矿遭受严重的危机，其抗风险能力小，在煤炭市场低迷的背景下，难以继续营业，截止到 5 月份，鄂尔多斯已经有 2 成小煤矿陷入停产的危机。

在这严峻的环境之下，有些大型的煤矿也表示很难承受。大型煤矿的产值一般比较高，但是如今的订单却很少。十几亿的产值对应的仅有几千吨的订单，产值与订单之间的巨大差异，也就造成了产能严重过剩的现象，库存堆积如山，企业面临严峻的压力。

煤炭萧条，是整个煤炭产业的发展处境，这给煤炭带来了严重的影响，而对于以煤炭为主要经济来源的鄂尔多斯来说，更是一场噩梦。

楼市崩盘 市民讨债

自 2005 年开始，鄂尔多斯就有大型煤炭企业和发了财的煤老板加入了房地产开发，而全国各地大型房地产企业，也纷纷在鄂尔多斯安营扎寨。2008 年至 2011 年，鄂尔多斯这块只有几十万人口的土地上，云集 300 多家地产企业。

这几年，也是我国房价增长最为激烈的时期，鄂尔多斯也不例外，其房价一年比一年上涨。据了解，2006 年，鄂尔多斯的房产均价在 1200 元每平方米左右，2007 年上涨到 5000 多元每平方米，2009 年达到 7000 至 8000 元平方米，2010 年的涨幅也在 600 到 700 元每平方米。而一些高档的住宅在当时已经达到 2 万至 3 万每平米了。而 2012 年，鄂尔多斯的房价却回落到 3000 元每平

米。

2010 年，鄂尔多斯房地产实际施工面积 2696 万平方米，全市商品房销售面积 1009.4 万平方米，鄂尔多斯市区人口只有 35 万，市区居民大约人均拥有 3-4 套房，如果在建项目全部完工，人均将有用 10 套房。而鄂尔多斯这个地方本地居民本来就比较少，并且几乎没有什么外地买家，都是自我循环。

鄂尔多斯居民买房的目的其实并不是居住或是出租，而是在买房付了首付之后，用房产向银行贷款，借此来实现高利息的资金借贷。据统计，2010 年以后，鄂尔多斯房地产开发的资金 70%都来自于高利贷，其总规模在 2000 亿元以上。大家都靠吃高利贷生活，此种经济结构是很脆弱的，一旦房地产市场下跌，这 2000 亿元的资金规模则很难收回，将容易成为泡影。

此外，在实体经济下行，煤炭价格下跌后，鄂尔多斯从煤炭产业获得的现金流就断了。当银行的信贷规模被控制后，银根收紧的时候，买了房交了首付却无法贷来款，资金来源就断掉了，支撑新项目的高利贷就消失了，造成房地产商无法回笼资金，既无法还高利贷，又无法继续建造房子，就形成了恶性循环。

据了解，2011 年 11 月下旬，随着房地产调控以及宏观经济的下行，鄂尔多斯经济的弊端则暴露出来了，其高利贷资金链断裂，由此带来的后果就是，数百个正在建设的楼盘陷入困境，出现大面积停工的场面，开发商和富豪们则被迫陷入了被迫债和躲债的处境中。

2012 年下半年里，鄂尔多斯有近八成的建设项目都被迫停工，值得注意的是，这些楼盘的主要投资都来自于普通的市民，占到了总投资的 60%，群众成为债主，而去哪里讨债？向谁讨债？而且由于是高利贷，这些借款早已翻番，局面很不乐观。

高居的 GDP，以及 70%的固定资产，鄂尔多斯经历了一场巨大变革，楼市崩盘，曾经飞速收入囊中的财物成为一场泡影，当看似坚硬的楼市如泡沫般轰然倒塌之际，才恍然过来，鄂尔多斯的发展以及崩盘值得深思。

说到底，依靠煤炭以及这种单一的资源发展起来的经济和城市是没有牢固基础的，一旦煤炭不景气就会危及到整个城市的经济以及相关的资金链。而以民间借贷为基础的当地产更是相当脆弱的，一旦资金链的一方出现问题，便会影响到整个房地产产业以及经济结构。

煤炭萧条 致使财政资不抵债

政府向企业借款 15 亿元给公务员发工资，这种事情的确令人震惊。由此鄂尔多斯再一次成为大家热议的焦点，而这一次的出现依旧是以负面形象现身的，此次议论的焦点是其资不抵债的巨大的地方债务。

目前，对于鄂尔多斯地方债总量的估算有多个版本，一些业内人士将政府的债务总规模界定在 2000 多亿元，而外界的估算在 3000 至 4000 亿元之间。而 2012 年鄂尔多斯的的地方财政收入为 375 亿元，就算以较低的 2000 亿元地方债来算，也是资不抵债的。由此，政府的财政压力也就不难想象。

政府欠企业的钱，企业欠民间融资公司的债，而民间融资公司又欠老百姓的债。这种三角的债务关系，像是一个死结，怎样都解不开。对此，有业内人士表示，只有政府将债务偿还上，这个死结才有可能解开。

而政府用什么来还债呢？鄂尔多斯一直是以煤炭产业为经济支柱的，其对 GDP 的贡献甚至达到 60%，而现在的现实情况是煤炭经济不景气，市场萧条，一些煤矿甚至已经步入停产关闭的地步。

经济如何回暖复苏，这是长久的发展遗留下来的问题，不是一时半会就可以解决的，需要时间以及产业结构、经济结构的调整，从多方面改善，调节才能完成。

鄂尔多斯，是一个以煤炭产业为基础发展起来的城市，在煤炭黄金发展期里，我们可以看到其带来的可观的效益。而事实也证明了，不能单一地依靠一种产业来发展经济，否则一旦此产业出现问题便会令城市的发展停滞不前，甚至滋生出各种问题。另外，由煤炭而产生的大量资金，也就催生了大量的房地产以及固定资产投资，一味地发展房地产会产生泡沫效应，依靠民间借贷发展起来的房地产更是脆弱不堪的。鄂尔多斯给城市建设的经验教训是值得思考的，而鄂尔多斯所暴露的经济弊端也需要时间来缓和。

海口 房产泡沫经济样本

■ 记者 李成成 报道

当美国底特律申请破产的时候，人们不由得把目光投向了海口，将两个城市作比较，在此时，有专家称，海口不是底特律，海口的房地产经济已经步入一个健康有序的发展轨道之中。海口房协也表示，海口房地产没有泡沫，库存量可控合理。

海口是很早就出现房地产泡沫的城市，并成为中国局部泡沫经济的典型样本，在中国地产史中占据特殊位置。那么，在房价高企的情况下，海口会出现第二次房地产泡沫吗？

海口房产泡沫

据报道，1993 年 6 月海口房地产泡沫破灭之前的海南出现一股淘金热潮，1992 年，《中国制造》中数据显示，海南全省房地产投资达 87 亿元，占固定资产投资的一半。这一年，海口市经济增长率高达 83%，海南全省财政收入的四成来自房地产业。房价高涨的背后，海口市地价由 1991 年的几十万元 / 亩，一路狂飙至六百多万元 / 亩。凭借房地产发迹的海口，直至今日，房地产在海南税收、固定投资的占有较高的比例。仅靠房地产业的支撑，海口有可能会遭遇第二次的泡沫经济。

海口的第一次房地产泡沫出现的时间较早。在 1992 年时，海口的房地产开发面积就达到 800 万平方米，这一年，不仅地价呈数倍地增长，其经济增长率也达到了惊人 83%。海口经济发展速度之快，是当时其他

城市无法企及的。

而到了 1993 年，海南建省，其特区效应也得到全面的释放，出现了数量惊人的房地产公司。另外，其房价的涨幅也是很可观的，可以看到，1988 年房地产平均价格为 1350 元 / 平方米；而 1991 年为 1400 元 / 平方；可到了 1992 年则快速增长，猛增至 5000 元 / 平方米，同比增长了 257%；1993 年其价格达到顶峰，为 7500 元 / 平方米。短短几年里，价格便增长几倍，这是当时其他城市做不到的。

直到 1995 年，房地产泡沫得以破灭，公开资料显示，海南省 1.3 万所房地产公司中 95%陷入倒闭，数千家开发商卷款逃离。占全国总人口数仅 0.6%的海南省留下的积压商品房数量占全国总量的 10%。此次事件也成为中国局部泡沫经济的典型样本，在中国房地产的发展史上占据特殊位置。

这次房产泡沫所造成的影响，就是致使许多房产被积压。从 1999 年开始，海南用了整整 7 年的时间，将闲置的建设用地 23353.87 公顷处理完毕，占闲置量的 98.17%，处置积压的商品房 44482 万平方米，占积压总量的 97.6%。至此，房产泡沫遗留的问题才得以基本处理完，也就是从这个时候开始，其房地产开始出现了缓慢的恢复性增长。

第二次房产泡沫破灭？

海口是凭借房地产发迹的城市，一直到今天，房地产在海南税收、固定投资中都占有比较好的比列。房地产无疑对海口的发展



起到了功不可没的作用，然而，单一地依靠房地产的支撑来发展经济，有业内人士支出，海口有可能经历第二次经济泡沫。

海口是一个旅游城市，尤其是冬天，来此过冬的人不在少数，由此，其经济发展得还算良好。而海口的经济发展基础依旧在房地产上面，其房价在前几年有大幅的上涨，而今年以来有所下降。据了解，2010 年，海口的房价涨幅甚至排到中国 70 个大中省市的前列。可是从今年来看，海口房价同比有所下降，可以看到，有些楼盘竟贴有打折优惠的广告。

基于此，有观点认为，海口房地产泡沫有初步破灭的迹象。此外，据报道，海南克瑞瑞统计，海口楼市库存消化周期则需要 50 个月。该机构还称，未来 3 至 5 年海南包括在售、库存和准备开发的合计潜在供应量达到 1079 亿平方米，而 2011 年海南消化了 880 万平方米，以此计算，目前海南楼市的

潜在新房供应量需要消化 10 年以上。

对此，海口市房地产协会会长戴开权表示，“潜在新房供应量”与“商品房库存量”是两个概念，不能混为一谈。潜在供应量指的是，包括官方公告的已出让土地折合可建面积，再加上企业意向性拿地可建面积，只能作为潜在可售的参考。而库存量是指已取得预证，并未售出的可售商品住宅面积。国家明确规定，商品房要有一定的库存量，以避免供不应求而导致房价上涨，从而达到调控房价、降低房价的目的。根据最新统计，2012 年海口市商品房新开工面积 262 万平方米，销售面积为 266.1 万平方米，商品房库存量为 463 万平方米，处于可控的合理区位。

另外，对于海口楼市来说，一个不容忽视的数字显示：2012 年海口市销售商品房 266.1 万平方米，同比增长 18%。这一数据一方面表明海口的房价已经回归到一个合理的价格里，并吸引了一些购房需求；另一方

面，也表明投资者和购房者对海口楼市的信心有所恢复。

对于海口是否会迎来第二次房产泡沫众说纷纭，而业界对海口房地产未来发展的看法则是看好的。在 2012 年楼市环境复杂的情况下，海口的房地产销量却收获了一个可喜的数字，这是较为意外的。

海口说到底其经济结构较为单一，对房地产的依赖性较大，为这就把房地产的有序健康发展凸显得极为重要了。海口是一个旅游城市，来此度假、旅游的人群居多，其当地的居民数量并不多。因此，其房地产销售对象，很大一部分是属于来此度假的人，尤其是到海南过冬的北方人，这种候鸟式的居住方式会让海南房产在一年中的大部分时间里出现空巢现象，如此一来，对海口经济等各方面的发展都会有影响。

对此，王毅武教授表示，目前海口所盖的房子大量销售到岛外去，如果不改变这个现状，海口会变成一个移民、养老、候鸟城市，这对于海口的发展是不利的。他认为，想要改变这种情况，防止“空城化”的出现，海口的房地产应该分为民生保障房地产和高端旅游房地产两个层次。

另外，戴开权也曾表示，为促进海口房地产市场平稳健康发展，海口 2013 年将继续贯彻国家房地产宏观调控政策，建立规范的房地产交易秩序，增加普通商品房有效供给，支持居民自住和改善型住房消费，加快推进保障性安居工程建设，加大房地产市场监管力度，实行商品房预售方案备案制度，继续加强商品房销售明码标价和“一房一价”工作，促进房地产市场更加平衡健康发展。