



中国首富王健林 否认万达和薄熙来有关 我们不走人脉

我们(指万达)不是走人脉的企业,他(指薄熙来)将来如何处理,跟我们没有任何关系。不能跟政府的官员勾搭得太紧,不要把个人的利益和公司发展挂在一起。

——万达集团董事长王健林

在9月11日夏季达沃斯论坛期间,新任“胡润榜”中国首富、万达集团董事长王健林在接受媒体采访时表示,薄熙来案如何处理与万达集团无关,该公司不是靠“走人脉”,而是靠“走市场”来做大。

“走人脉”的企业做不大

从1992年开始,薄熙来先后担任大连市市长、市长和市委书记职务长达8年。作为大连本地的企业家,王健林否认万达集团的发展和薄熙来有关。“不要因为薄熙来出自大连,就说大连所有的企业都和他有牵扯。”他说,我们(指万达)不是走人脉的企业,他(指薄熙来)将来如何处理,跟我们没有任何关系”。

王健林表示,欧美对中国的民营企业有一种偏见,认为民企一定跟政府走得很近,这是完全错误的思想。他称,在中国凡是在行业内的领军企业,都不是靠“走人脉”而发展壮大,而是靠“走市场”。“万达、万科、联想、淘宝,一系列行业的领军企业,凡是规模大的都是走市场。走人脉的企业做不大。”他说,“不能跟政府的官员勾搭得太紧,不要把个人的利益和公司发展挂在一起。”

王健林此前曾在多个公开场合表示,他处理官商关系遵从“八字诀”,即“亲近政府,远离政治”,但他同时也承认,政商完全分开在当前的中国,实现颇有困难。他去年在清华企业家讲堂上表示,万达是少有的敢公开说不行贿的企业。

城镇化回避不了房地产

在谈及房地产问题时,王健林表示,中国的房地产泡沫问题被放大了,而在新型城镇化过程中,无法回避房地产行业的进一步扩大,关键是要合理控制。

随着本轮房价的快速上涨以及各地“地王”频出,不少学者再次提出“房地产泡沫说”。对此,王健林不以为然,“任何事物都有泡沫,养猪有没有泡沫?种菜有没有泡沫?不可能种菜种得刚刚好,13亿人就吃完了”。

他认为,未来20年中国仍处在高速城镇化过程中,虽然城镇化不是房地产,但不能没有房地产。他表示,房地产,特别是商业地产在中国城镇化过程中有很大的发展机会,而且商业地产的建立可以带动相关产业的发展。

“房地产市场肯定还得扩大,这是一个不可避免的事实”,但他也赞同防范风险需要有控制地发展。“我非常赞同现在有些地方限购、限贷,还有一些措施跟进”,“房地产(调控政策)不可能放松,如果完全放任自流,可能真的会有风险。”王健林说。

记者手记 达沃斯的“王氏气场”

此次大连夏季达沃斯之旅,有两点令人印象深刻。一是刚刚启用的,号称“结构设计和施工难度超过了‘鸟巢’和‘水立方’”的论坛新场馆——大连国际会议中心,二是王健林在大连的影响力。

一位香港媒体记者说,她感觉王健林在大连的影响已经可以和李嘉诚在香港的影响相比了。

整个论坛都被万达和王健林的气场“笼罩”着。走进国际会议中心的马路两旁,是万达新建成的住宅楼,其宣传标语上的“卖点”是与“高端大气”的达沃斯会场毗邻,可以近距离接触各路“精英”;而万达希尔顿酒店就坐落在会场旁边。王健林也成为了本次论坛的“年会导师”,在闭门会议中与参会者分享企业经营过程中获得的经验教训。

9月11日有人在微博上调侃称,走在街上问路,大连人说,哦,你要去的是王健林搞的论坛;打出租,司机说,哦,是要去王健林的希尔顿酒店。

(摘自《新京报》文/沈玮青)

从炒房团到弃房团 温州人已将 1 万套房产丢给银行

温州人,正在他们的家乡陷入一场严重的楼市危机。被腰斩的豪宅,温州人已将1万套房产丢给银行,从炒房团到弃房团。更触目惊心的是,越来越多的房主放弃了正在银行做按揭或者抵押给银行的住宅、经营性房产。一位不愿具名的房地产业内人士从多位银行亲友处核实的信息是,这个数字已经超过了1万套,如果按照每套100平方米来计算,100万平方米的量已经超过了2012年温州全年新盘供应量。

但可以佐证的是,温州产权交易拍卖行2013年上半年完成的拍卖金额相比去年和前半年都是接近一倍的增长。“其中绝大多数拍的是房产。”该拍卖行拍卖总监告诉记者。“根源还是过去两年整个温州经济出了问题。”央行温州中心支行一位负责人指出,单纯因为房价下跌继续供房不划算而放弃房产不再做按揭的,依然只是个别现象,银行系统跟房产相关的不良资产主要还是来自抵押贷款。

温州人无比热衷的房产,在这场前所未有的危机的酝酿、爆发、深入之中,始终扮演着一个先锋队的角色,将温州经济拖入一个更深的泥潭,自身亦深陷其中。而如今,曾经支撑温州房价暴涨的各种因素都发生了逆转,如果温州市走不出泥潭,温州经济能否有回力转?

四万亿催生疯狂借贷

王大山2010年拍下鹿城区那块地的时候,也正巧遇上了一个资金乱飞的疯狂年代。

他一点也不担心资金缺口,因为“很多人通过朋友主动找上门来要投钱,还请我们吃饭,一放就是1000万、2000万元”。

自2009年起,温州的民间借贷开始进入一个逐渐疯狂的状态。一开始的利息还是月息2分3分,发展到2011年年中温州金融危机全面爆发前,根据央行温州中心支



2013年8月中旬,国家统计局公布了最新的全国70个大中城市的房价,69个城市都在同比上涨,唯有温州,仍在下降。至此,温州已经连续23个月同比下降。

行的调研数据,利率水平超过了历史最高值,月息6分甚至更高,这意味着100万的民间借贷每年要还的利息就高达72万元。

报告指出,约20%的民间借贷资金最终流向房地产市场。

温州民间借贷涉及之广,根据央行温州中心支行的报告可以看出,“大约89%的家庭个人和59%的企业都参与了民间借贷”。钱从哪里来?除了从实体经济抽血之外,更多的民间借贷资金的源头是银行,而房子就是他们撬动资金的重要工具。

杭州银行温州分行的一位部门负责人向记者详细解释了这个资金流动的链条:不少温州人在买房之后,选择先将按揭贷款还上,再拿去银行做抵押贷款。一套500万的房产,无论是按揭还是抵押,一般最多只能在银行贷出300万元。奥妙在于担保的放大作用——担保公司可以作为中间担保人,协助房主多贷剩下的200万元出来。“只要房价是上行的,担保公司就没有任何风险”。

银行自身当然也在不遗余力地向外放

贷。2011年,温州GDP是3351亿,年末贷款余额是6194亿,是前者的1.8倍。据保守估计,温州直接或间接进入房地产市场的信贷资金至少占贷款总量的1/3,而且50%以上的贷款以房地产作为抵押保全品。

土地款尚未缴清之时,王大山就通过一家平台公司,从华夏银行贷到了1.5亿元,“和民间资本一样,他们当时也在求着我们去贷款,所以打了各种擦边球”。

“如果没有2008年的四万亿投资计划,温州的钱不会一下子多了这么多,房价也不会上涨这么快,暴涨的楼市也不会进一步接下更多的民间资本。”有关人士对记者说。

谈及这场爆发了两年的温州金融危机,几乎每个温州人都会再往前追溯两年,细述四万亿的催化作用。

楼市急冻

王大山的项目拖了整整一年才准备开工。这时,天已经变了。2010年10月,极度宽松的货币政策急

我国人均居民储蓄全球最高 已超 3 万 储蓄率超 50%

目前我国居民储蓄余额已超过40万亿元,最近3个月更是持续站在43万亿元关口之上,为全球储蓄金额最多的国家。

中国人民银行的最新数据显示,到8月份,我国居民储蓄余额已连续3个月突破43万亿元,位于历史最高位。其中,活期存款超过16万亿元,定期存款超过27万亿元,显示出存款定期化的趋势。

过去10年来,我国居民储蓄实现加速增长,分别于2003年9月、2008年8月、2010年12月和2013年1月突破10万亿元、20万亿元、30万亿元和40万亿元大关,且每突破一个10万亿元大关所用时间不断缩短。

特别是最近5年来居民储蓄增速明显加快,目前已较2008年8月的20万亿元规模翻了一倍还多。与之相伴的,是其间持续了24个月的负利率现象。

目前我国已成为全球储蓄金额最多的国家,同时也是人均储蓄最多的国家,我国人均居民储蓄已经超过3万元。相应的,我

国也是目前全球储蓄率最高的国家,目前居民储蓄率已超过50%,远远超过世界平均水平。

评论

防止巨量储蓄脱“实”向“虚”

我国居民储蓄已突破43万亿元,且仍在继续攀升。如此高的储蓄规模在世界范围实属罕见。

巨额的居民储蓄,意味着我国金融机构有充裕的信贷资金支持经济发展。但让人无奈的是,一些金融机构依靠较低利率的存款,在获得巨额存贷款利差收入的同时,不断将资金投向高利领域,使大量资金流向垄断行业和泡沫产业,客观上造成了资金脱“实”向“虚”,导致中小微实体企业融资难融资贵。

居民储蓄是百姓生活所必需的家庭财富,同时也是社会建设所依靠的金融资源。储蓄能否发挥正能量,资金流向极为重要。

上海自贸区获批催涨外高桥房价：一夜间涨 10%

“去年底我这套89平方米房子的挂牌价是190万,今年3月份是230万,5月份是250万,上个月我挂280万,现在290万到手,不还价!”在外高桥板块一个名为中冶尚城的楼盘里,职业炒房客李明(化名)对记者表示,“现在自贸区概念这么热,加上这边配套逐渐成熟,这个价格我很自信,根本不愁卖。”

上海自贸区获批的消息令外高桥等板块的房价一夜飙涨。来自各大中介的统计数据显,因不少卖家在自贸区概念落地后主动撤牌,本月外高桥区域内二手房挂牌量较上月减少两成左右,继续挂牌者,则把价格较上月提高约10%。

上海中原地产研究咨询部总监宋会雍认为,自贸区的设立成为助推外高桥地区二手房价上涨的兴奋剂。但目前自贸区的具体发展脉络还不清楚,能够带来的影响力自然也悬在空中。现在的涨价、惜售行为,带有很大盲目性。发展方向上的光明,并不能支撑10%左右的跳价,卖家过于心急的表现,很可能影响后续交易。

房价一夜飙涨 10%

“一夜之间,板块内所有的房源都涨价了,也在一夜之间,很多卖家都选择撤牌惜售。”外高桥板块的一名地产中介人员王全(化名)告诉记者,“其实我们也很头疼,好多卖家都告辞了,区域内的可售房源较少,挂出来卖的,多数都是在试探市场,并不是诚意出售。”

据王全介绍,以中冶尚城为代表的投资客较多的楼盘,撤牌、涨价现象最为明显,“很多都是职业炒房者,他们对市场非常敏感,一有什么风吹草动就顺势跳价。”

李明对记者表示:“我最近想转战高端市场,所以想把这套房子先出手,上个月已

经有人看中想付定金,但我另一套房子的贷款出了点问题,这套房子也暂时卖不了,现在想想,还好没卖,不然我就亏大了。”

李明于2009年购入中冶尚城的这套房源,当时的总价仅110万元左右。按照其290万元的报价,这套房源的价格已经上涨163%,相比其去年底的报价,在不到一年的时间内,价格涨幅也超过五成。

德佑地产市场研究部总监陆骑麟认为,短期内如此迅猛的涨价,会导致买卖双方预期上出现较大分歧,很容易出现“有价无市”的情况。

不过,上海综合保税区管委会的一位部门负责人对记者透露,来自自贸区内是不允许建造商品住宅的,因此自贸区周边房价的上涨也在意料之内。

除了二手房,外高桥板块的一些新盘价格也于近期出现明显上涨。

“我们项目二期房源的价格确实较一期有所上调。”仁恒森兰雅苑项目的相关负责人对记者称,“受到自贸区获批消息的刺激,部分顾客加速了入市步伐,近期来看房的人数也有20%左右的增长,但不能认为价格上涨全是因为自贸区的设立,我们二期产品的地价、品质以及现在的市场环境都和之前有所不同。”

仁恒森兰雅苑一期住宅均价近4万元/平方米,别墅均价近5万元/平方米,二期项目住宅,起售价为4.3万元,别墅起价6.5万元/平方米。

克而瑞上海机构研究总监薛建雄认为,自贸区对外高桥等区域房价上涨确实起到推波助澜的作用,但现在部分开发商也在努力利用这一消息自炒作。

“外高桥板块现在开出来的新盘,外人已经很难买到了,在开盘前关系户就订购了一大半,并且关系户还分三六九等,可谓一

把巨量储蓄用好用活用扎实,让储蓄资金投入应该去的地方,这在当前中国经济放缓的背景下,意义越发凸显。

让居民储蓄“活”起来,就是要让银行资金更多进到实体经济而不是虚拟经济,更多进到战略性新兴产业而不是落后产能,更多地进到“三农”、小微企业等薄弱领域,而不是房地产等泡沫经济。总之用到的既稳增长、又调结构,既利当前、又利长远的领域去,杜绝金融走上脱“实”向“虚”、靠钱生钱之路。

让居民储蓄“活”起来,就要引导资金更多流到消费领域中去。经济学家把居民在银行的储蓄存款形象地比喻为“笼中老虎”,按照这一表述的应有之义,老虎理应回归山林。经济学家认为,银行储蓄只有回到消费市场,才能真正拉动内需,进而完善一国经济增长的良性动力当然,这需要强社会保障体系,增加居民收入,提升对未来的乐观预期,让百姓消费少些“后顾之忧”。

(《新华社》)

房难求。”王全对记者称。

涨价潮会否蔓延？

汉字地产市场研究部总监付伟认为,从目前来看,自贸区利好对于周边板块新房及二手房市场卖方价格预期的提升作用非常明显,但眼下买卖双方的分歧非常大。同时,一部分房东大幅提价并非基于成交意愿,而是惜售,因此,市场消化价格上涨可能还需要更长时间。“就整体楼市而言,短时间内这样大的价格上涨还不会被复制。”

汉字地产市场研究部监测的数据显示,8月上海共成交二手盘22834套,环比上涨11.3%,其中住宅产品共成交22205套,环比上涨11.4%,同比上涨33.8%。在挂牌价格方面,8月二手房住宅的挂牌均价为32021元/平方米,环比上涨0.7%,同比上涨8.4%。

对比历年8月份上海二手房的成交数据,2013年8月份的成交总量不仅为近4年同期成交新高,且较去年“金九银十”期间成交亦有近30%左右的增幅。

21世纪不动产上海区域分析师黄河滔表示,不同于7、8月份,步入9月摆脱高温后的楼市有望进一步恢复活跃,届时市场潜在需求的带看及入市成交意愿有望显著提升。“去年‘金九银十’是下半年成交最低的两个月,而今年则可能是下半年成交最好的两个月。”

黄河滔称,目前该市二手房价格持续上涨,局部板块受规划及轨交利好刺激,业主叫价较过去两个月进一步提升,整体市场已然缺乏合理的评价房源。即使难得有平价房源入市,也多会短时间内吸引大量买家关注,呈现“僧多肉少”的态势,进而推高市场预期。

(摘自《第一财经日报》文/柳九邦)

速转向紧缩,央行5次加息,12次提高存款准备金率,钱少了。

华夏银行同意将王大山公司的1.5亿贷款做了延期,但贷款额度收紧、审批权限上交到省分行后,新的贷款显然是没法审批下来。

如果处在楼市上行的阶段,王大山还有一个选择是尽快开盘回笼资金。但在2011年2月,温州出台了地方版限购办法,限购让温州楼市进入了下行轨道。

豪宅市场的直接冷冻,迫使王大山没有尽快开盘,只能继续想办法从民间借贷,盖成现房后再卖,这样买家也不会担心他盖了一半跑路。

2011年9月,民间借贷危机爆发,高利贷也借不到了,王大山和他的5个合作伙伴只能分别从农村信用社、小额贷款公司几十万几十万的借贷,勉力支撑。

往常主动送钱过来的债主纷纷找上门来催债,每个月一次。6个合作伙伴,一共欠下了高达7亿元的高利贷。王大山一度萌生跑路的念头,后来想到毕竟项目还在,跑路就彻底回不来了,开始跟债主协商让他继续把这个项目做完,“他们把我逼得跑路了,一分钱也收不回来;如果跟我一块坚持,最后还能收回一半的本金”。

再支撑3个月,王大山的楼盘大概就能完工了。能卖多少钱?他现在还没想过,拿地时预计的一平米5万是不敢想了,“三万多吧。”他说。

还有一些房地产商没有熬过这个难关。2012年1月,湖南岳阳的温州商会会长白洪光用钢丝绳结束了他年仅42岁的生命。他在岳阳和温州开发了十几个房地产项目。离世仅仅一个月前,白洪光的朋友还跟他一起去考察了一个新的地块,“他当时仍然在想办法讲故事,想通过一个新项目融钱,来偿还前面的巨额债务。”白的朋友回忆。

(应被访者要求,王大山为化名)

(摘自《南方周末》)

官员:中国未现大面积“房地产泡沫” 应允许房价上涨

国家发改委城市和小城镇改革发展中心主任李铁12日在大连表示,中国目前还没有出现大面积的房地产泡沫。一些中心城市房价被推高,和民众对相对稀缺的公共服务的追逐有直接关系。李铁表示,要想遏制房子投机,还是要依靠市场的力量。政府应该允许房价上涨,“香港为什么没人投机房子?因为房价太高了,没人炒得起。”

“买房实际买的是公共服务”

李铁表示,中国和国际上其他国家的发展阶段、人口规模、收入结构并不一样,所谓的“房地产泡沫”完全是按照西方国家标准,“当然局部可能会出现出问题,但大面积、全国来讲是没有的”。

“大家买房实际买的是公共服务”,李铁分析,公共服务好的城市往往是资源稀缺性很强的地方,所以房价必然高。基于此,李铁建议扩延便于通勤的城市外缘空间以解决低价房供给,将医疗、教育等优质资源向中心城市外缘延伸,缓解民众的买房、住房压力。

“房价涨到头就没人投机了”

李铁表示,要想遏制房子投机,还是要依靠市场的力量,政府应该允许房价上涨,“房价涨到头就没人投机了”。“香港为什么没人投机房子?因为房价太高了,没人炒得起。”他表示,政府利用行政手段调整房价是将房价上涨收益转给了一部分人,比方兴建保障房。

在李铁看来,提供稳定的住房租赁市场也是缓解民众购房压力的方法之一。“现在买房人不是为了出租,是为了卖”,李铁指出,由于房屋租售成本相差悬殊,现在中国内地城市经过房地产开发的住房都处于“不稳定”的租赁模式。他建议打破中国动辄批百亩、千亩土地的“大地产商”开发模式,形成层次开发,小块开发的房屋便可作为长期稳定的出租房源。

直言房产税“扩围”不容易

此外,针对官方已明确将推进的房产税试点“扩围”,以及民间广泛探讨的遗产税等事项,李铁直言“不是你想象的那么容易”。他强调,不同于欧美房屋产权清晰,中国的住房只有(土地)使用权而无所有权,因此税收征到何种程度很难确定。

另一方面,李铁认为,由于在国内外不动产税属于地方税,因此地方政府对征税具有积极性,而“中国地方没有积极性,操作上就有问题”,我们小区有40%的人连关系清晰的物业费都不交,你说交(房产)税难不难?”

(来源《中新网》)