

辽宁营口楼市崩盘 18 万平方小区零入住

柳九邦 报道

这些都曾经是开发商们趋之若鹜的城市。

成片开发的大盘、低廉的地价、看似诱人的政策,以及当地正在或尚未启动的房地产市场,对于在一二线城市高地价下厮杀已久的房地产企业而言,尤其是前几年一二线城市备受调控关注时,上述的每一项看上去都那么令人难以拒绝。

于是,每年上千万平方米的土地供应不断流向市场,当这些土地转化成一片片的住宅小区时,开发商们赫然发现,一切都已不是之前想象的模样。

当地所谓的房地产市场,除了仅限于当地的有限需求外,缺乏产业经济的支撑,人均收入的提升空间有限,同时还面临有限的需求人群正在不断向一二线城市流入的现实,哪怕是在旧城改造运动中被动迁的当地居民,也已经有了政府提供的回迁房,且户均不少于一套。开发商们不禁惊呼:原先说好的需求呢?! 巨量的供应无从消化。

于是,新型城镇化被处于困境中的开发商们视为“救命稻草”。但是,目前在多数三四线城市盛行的缺乏产业、毫无配套的新城、新区,也不是新型城镇化发展所需要的。

能否走出三四线楼市的泥潭,或许最终还要靠开发商自己。

夜幕降临,位于营口沿海产业基地的五矿豪生大酒店裙楼灯火通明,然而,裙楼之上的客房亮灯率却不足一成。与该酒店紧邻的是一个名为“丽湖名居”的楼盘,这个建筑面积约 18 万平方米的住宅小区已基本完工,但入住率依然为零。这一项目的开发商西藏藏业集团营口开发的三个项目都已陷入僵局。

这只是营口近年来房地产开发“大跃进”后遗症的冰山一角。记者在营口实地走访多日后发现,恒大地产(03333.HK)、佳兆业(01638.HK)、中南建设(000961.SZ)、嘉里建设(00683.HK)等大牌房企在当地的销售均遇到很大的困难,一些中小开发商更是度日如年。

面对楼市僵局,地方政府显然坐不住了。

日前,一份名为《营口市住建委 2014 年二季度重点工作要点》的政府文件指出,市住建委将积极做好促进房屋销售工作,制定全年外销工作方案,拟定 4 月下旬召开营口市春季房屋交易会。

目前,2014 年营口春季房交会优惠政策已经出台—在 4 月 1 日 -30 日期间个人购买商品,经各区财政部门房交会现场认证,给予购房者契税全额退还政策,同时,在这一时段购房,办理房屋所有权证时给予行政事业性收费减免政策。

在营口,这样的救市政策十分常见。2013 年,营口市政府牵头房企赴黑龙江省的齐齐哈尔、大庆、牡丹江、佳木斯,内蒙古通辽、赤峰开展房地产项目巡展和房屋销售活动,并在北京举办专场营口房地产推介会,促进营口的房屋外销。

多位在营口从事楼盘销售工作的人士均认为,营口的房子确实太多了。几乎每个



人都会提到的是:“老城区其实还好,主要问题在沿海产业基地、营东新城以及鲅鱼圈。”一位曾经在沿海产业基地某楼盘做销售的人士称:“把沿海产业基地形容成是‘鬼城’毫不夸张,有些楼盘甚至一套也没卖出去。”

危机蔓延

五矿豪生大酒店的业主方中国五矿集团在营口的日子并不好过。财大气粗的五矿已在营口沿海产业基地“砸下”百亿元。营口沿海产业基地位于营口老城区的南面,是辽宁省“五点一线”沿海经济带园区之一,最初建立在一片废弃的盐田和滩涂之上。2007 年,五矿集团在这里圈下 30 平方公里土地,成立了五矿(营口)产业园。

然而,在土地财政的驱动下,当地产业的升级速度远远赶不上房地产开发的速度。大量的土地被迅速出让,产业却无法及时导入,最终让沿海产业基地陷入萧条。最直接的表现是,该区域的楼市已每况愈下。目前,沿海产业基地至少有 20 多个在售楼盘,其中大约有一半的项目已经停工或烂尾,夜里亮灯率超过一成的小区屈指可数。

“这些楼盘虽然看着没人住,但实际上不少已经卖出去了。”一位出租车司机对记者表示,“平时很少有人到沿海来,我们到这地方也是绝对‘不打表’,因为根本没有回程客。”

高空置率与销售困难不断蔓延,危机开始显现。

在沿海产业基地的核心地段,一个名为“澄湖建鑫城”的烂尾楼盘格外显眼,锈迹斑斑的钢筋斜插在天空,生锈的脚手架外滤网游魂似地随寒风摇曳。该项目由香港建鑫集团打造,于 2011 年 6 月 9 日奠基,在规模宏大的开工仪式上,建鑫地产相关负责人曾表示:“选择营口,看中的是营口未来的发展趋势,它有一个大发展的前景。”

澄湖建鑫城的遭遇并非个案。2012 年底,沿海产业基地“星汇澳城”项目的开发商因延期交房不得不在当地媒体上公开发表了一封名为《致广大业主的道歉信》。值得一

提的是,星汇澳城项目的土地已经被开发商质押,为关联公司的另一个地产项目发行信托提供风险担保。

泡沫与危机也在营口的鲅鱼圈板块蔓延。鲅鱼圈是闻名东三省旅游景点,这里可以看到“夕阳落海”的奇观,夏日游人如织。傍上了旅游地产与沿海经济的双重概念,鲅鱼圈的房地产开发甚至比营口老城区更为狂热。

有数据显示,鲅鱼圈至少有 50 个楼盘在售,若以每个楼盘 20 万平方米的建筑面积估算,这里的开发面积已超过 1000 万平方米。事实上,鲅鱼圈单个楼盘体量动辄超过 100 万平方米,其中不乏万科、嘉里建设、中南建设等大牌房企的身影。

嘉里建设发布的 2013 年年报显示,其在中国内地的物业有 8%位于营口,总建筑面积约 50 万平方米。万科在鲅鱼圈也出手不凡,营口万科“海港城”占地约 54 万平方米,总建筑面积约 120 万平方米,项目将分十期开发,目前在售的是一期房源。

早于万科进驻鲅鱼圈的中南建设的日子并不好过。中南建设 2013 年年报显示,营口“中南世纪城”项目规划建筑面积 353 万平方米,截至 2013 年底,结算面积为 0,销售面积为 729 万平方米,楼面地价仅 800 元/平方米。不过,营口房地产交易中心网站显示,中南世纪城的占地面积为 423 万平方米,规划建筑面积为 112 万平方米。

中南世纪城的一位售楼人员对记者称,目前有六栋高层在售。“鲅鱼圈的房子确实过剩,一些小开发商‘跑路’的消息时有传出,但我们是上市房企,你完全可以放心购买。现在这边人气是不太行,但将来肯定会好起来。”

记者在鲅鱼圈看到,这里的在售楼盘数量已经和营口老城区相当,在宽阔的马路两旁,亦有不少已经停工或是烂尾的项目。为了促销房源,当地开发商已是无所不用其极,打地基就售房,一成首付、一年半内分六次付清全款等“打擦边球”的手段都已被用上。

一位当地人介绍,鲅鱼圈属于旅游区,对外来人口有一定吸引力,但一年中就夏天三个月“比较火”,确实有一些吉林人和黑龙

江人会到鲅鱼圈买房。但由于严格的限贷政策,这样的外来新增需求在鲅鱼圈的天量供应面前也显得苍白无力。

死结何解?

周末,营口房地产交易中心大门紧闭。一位在门口晒太阳的工作人员说,这里周末都不上班。在国内许多城市,周末应该是房地产交易中心最为忙碌的时段。

“小伙子,是想买房子还是卖房子?”在交易中心门口,营口本地人李阿姨喊住了记者。在表达了购房意向后,她热情地向记者推销自己的房子。“我手里有两套回迁房,地段很好,南北通透,面积 55 平方米,总价只要 19 万元。”

去年才取得这两套回迁房的李阿姨还没有办理产权证,这样的卖房行为并不合规。李阿姨告诉记者,这几年当地政府在棚户区改造上花了大力气,当地老百姓或多或少握有几套房源。

看到记者有些犹豫,李阿姨表示:“如果你真想买,价格都好说,要看房就一定要在今天下午,我明天就要回沈阳去了。说实话,我急着卖,要给儿子在沈阳买房凑个首付。”

在营口房地产交易中心外的广场上,有许多像李阿姨这样的卖房人,他们将房屋信息手写在纸板上,手持着到处吆喝或者就干脆将小纸板贴在地上。

李阿姨的经历背后是营口遭遇人口净流出的现实,这对于当地的天量库存无疑是一个坏消息。

一位曾到营口考察的开发商称:“除了鲅鱼圈可以吸引小部分外来人口,营口其他区域的人口偏向于净流出。更为重要的是,营口的房屋不限购但限贷,外地人在营口想要买多套房只能付全款。”

一位在东三省有大量投资的开发商对记者称:“对于开发商来说,廉价获得大量土地储备的意义,不仅仅在于能够造房子,还能提高公司的整体估值,进而可以获得抵押贷款,这能够在某种程度上解释,为何这么多开发商愿意涌入营口。”

“处于泡沫中的主体很难意识到自己的危险境遇,因为泡沫本身就是一种非理性的繁荣。”上海师范大学商学院投资与保险系副教授黄建中对记者表示,“鬼城”对于中国经济而言是危险的“火药桶”,可谓“前人投机,后人遭殃”。

链接 三四线楼市“没那么简单”

只有恒大地产(03333.HK)董事局主席许家印还在力挺三线城市的房地产市场。

在 3 月 31 日的业绩发布会现场,许家印三次强调,三线城市市场不行的观点是错误的,2013 年恒大地产的销售业绩突破 1000 亿元中有 46%都是三四线城市贡献的。

但这并不能解释,恒大地产从去年开始将拿地重心转移到北京、上海等一线城市举动,而且一向标榜只在三四线城市拿便宜地块的恒大地产,在北京、上海等城市甚至不惜高价抢夺地王。

拿地容易、地价便宜、政策优惠等,都是房地产企业选择三四线城市的重要理由。

的确,在土地财政的发展模式下,地方对土地出让、发展新区都有着强烈的欲望,尤其在经济发展有迫切需求,同时又有大量土地可供出让的三四线城市,都会向有实力的大型房地产企业抛出“绣球”,希望借助这些企业的入驻投资吸引更多的企业进来。

绿地集团在连云港经济开发区的遭遇就是一个典型案例。在绿地集团进入连云港后,保利地产(600048)(600048.SH)、恒大地产及卓越集团都陆续进入该区域。

但这些房企在连云港的开发“蜜月期”刚过,就迎来当地政府换届,城市发展重点发生重大转变,当初政府描绘的区域规划前景成为泡影,项目发展也随之遭遇阻滞。

事实上,当连云港、营口及常州每年上千万平方米的土地供应都转化为实实在在的房子里,这些城市的经济发展水平、人均可支配收入及人口基数等都不足以撑起一个足够大的市场来将这些房子完全消化。

而且这些城市基本上都属于人口输出型城市,当地到一二线城市发展的人口并不在少数,因此,当地的房地产需求增长并不明显。

虽然这两年人口流出趋势有所减弱,同时也有一部分在一二线城市工作的人员回流置业,但这些需求对于三四线城市巨量的市场供应而言,仍然是杯水车薪。

更重要的是,三四线城市的低地价并不意味着高利润率。金辉地产连云港公司相关负责人对记者称,在三四线城市开发地产项目的利润率其实还不如一二线城市:“绝对值在两三,三四线城市的如项目单价上涨几百元,对那些房企来说就是 10%的概念。而在不少一二线城市,房价的上涨基本都是千元起步。”

他建议,企业要想在三四线城市深耕,除了紧跟政府的发展方向外,还需要把握准客户的消费习惯和消费心理,同时对项目的产品设计及成本控制有一定的要求。“有时候一个项目的赢和赚可能就在那几百元之间。在三四线城市,几百元要涨半年,这需要企业对自身的综合能力有足够的了解。”

鬼城鄂尔多斯煤炭业瘫痪 矿区月税收 2 亿降为 2 千万

唐振伟 李春莲 报道

3 月 18 日上午,陕西榆林到内蒙古鄂尔多斯,连接两大煤炭主产地的包茂高速上,在 8:58-9:28 共计半小时的时间里,记者乘坐大巴细数了一下双向过往的大货车,总共有 43 辆,其中包括数辆油罐车和托运卡车的大车,真正运煤的大货车只有大约 30 辆。

这让记者想起去年 7 月份在河北省唐山曹妃甸一次“数大车”的经历。当日,在曹妃甸港口开往唐山滦县的大巴上,细数了一下过往大型货车,在港口到曹妃甸城区(原唐海县县城)一段,上午九时左右 10 分钟时间内,一共经过了 105 辆重型卡车。

彼时,唐山曹妃甸一度因巨额地方债务以及一些工程项目“停摆”而饱受有关媒体的质疑。

记者在鄂尔多斯市多方采访了解到,煤炭产能严重过剩让这个高度依赖煤炭资源发展起来的“北方小香港”几乎陷入瘫痪:煤炭价格春节以来连续走低,用煤客户面临减产、限产甚至停产潮;煤炭需求严重不足,大货车司机没活儿可拉,只得一再降低汽运费;煤矿库存堆积如山,按照当前销售速度很多煤矿年内都不需要再开采;矿区农民土地的征用价格已经打三折,却仍然无人敢征;酒店入住率不到三成,矿区餐馆都关门歇业;房地产陷入“鬼城”,两年、三年没有继续开发的项目比比皆是,开发商跑路的大有

人在;当地财政收入也随之大降九成。

煤炭需求骤降九成

“市场太差了,根本没人买煤。”鄂尔多斯准格尔旗弓家塔矿区某洗煤厂负责人马总告诉记者,“整个产业链都不行了”。以当地比较大的民营煤炭集团满世集团为例,原来他们煤矿上一天就销售 1000 车煤,一车 40 吨,也就是一天销售 4 万吨;但现在一天 100 车煤都走不了。另外,乌海的蒙西水泥厂是规模很大的水泥厂,但生产线几乎都停着,只有一条还在开工。

在记者去往弓家塔煤矿所经过的一段鄂尔多斯包府公路(内蒙古包头-陕西榆林府谷)上,也只是偶尔路过几辆拉煤的大货车,马总称,原来开车来矿上天天都堵车,一路上全是堵车,排长龙,有更夸张的说法是“高速上也堵车,一直排到天津港”。

“港口也都没人要煤了。”马总称,因为去年进口煤到南方港口一吨比内蒙古的煤便宜 80 元,两大因素直接影响了鄂尔多斯煤炭的外销。“钢厂都停了,水泥厂也在减产,炼焦厂也在减产,神华的焦炭厂只能减产,300 万吨产能的焦炉只生产 60 万吨,但不能停,因为一停下来炼焦高炉自然就爆裂了”。

清明节放假期间记者在河北唐山了解到,当地钢铁、水泥等行业用煤大山的如今都面临减产,限产甚至停产潮。唐山的企业除了首钢、唐钢、东海特钢等少数几家较大规

模的企业之外,其余全部都要求关停,而且产量一吨都不能超,要增加新的产能必须先淘汰同样数量的老产能;距离首都北京 100 公里以内的水泥厂全部要求关停。

原来煤矿是“萝卜快了不洗泥”,马总说,只卖原煤,挖出来就卖,还供不应求,根本不筛选;现在都要经过洗选过程,哪种煤好卖就卖哪种。

与记者拼同一辆出租车前往弓家塔煤矿区的湖南小伙陈先生表示,他们老板养着两台挖掘机,在矿上装煤,他在春节后(2 月份)就回到鄂尔多斯给老板打工,但当时几乎所有所有的矿都没开工,根本没活儿,老板就让他先回家又多休息了一个月。这次回来希望有活儿干,“老在家里呆着也不行啊!”陈先生说。

在没有多少客户拉煤的大背景下,汽车运费方面更是接连下降。有在鄂尔多斯拉煤到河北的煤炭经销商李先生告诉记者,汽车运费去年是 370 元/吨,春节后直接降到 300 元/吨,之后又接连降到 270 元/吨,最近又降到了 240 元/吨,比去年已经下降了 130 元/吨,降幅超过三分之一。

马总称,当初非常紧俏的铁路计划现在都是过剩的,都不能满负荷,而且火车装车要求比较严格,不能超重,分量方面亏损太大,火车运输已经不那么划算了。按照现在汽运计价计算的话,汽运成本并不比火车运输贵。

即便如此,大车司机仍然没有多少活儿

可干。当地某洗煤厂的王先生称,经济萧条了,养车的人也没活儿干了,都在家里呆着,要多少辆车就有多少辆。其中有些大车车主是新车或者新换的车,还有贷款要还,不干活儿就还不了贷款,所以就竞相降价抢活儿干。

鄂尔多斯成“鬼城”

在鄂尔多斯市里,记者直观地感受到,媒体报道中的“鬼城”并不像诗词中描述的“千村薜荔人遗矢,万户萧疏鬼唱歌”;而是钢筋水泥构筑的“城市森林”耸立起来之后,几乎看不到有人入住的迹象,街上没有多少行人,崭新的居民小区内整栋楼几乎空无一人;也有的楼已封顶,但外立面没有装修,空洞的矗立在那里;还有的楼盘尚未封顶,最上面一层裸露的钢筋直挺挺地刺向天空,但已经没有继续施工的任何痕迹,没有塔吊,没有脚手架,工地上也看不到一个工人。

内蒙古煤炭交易中心总经理师秋明向记者分析称,煤炭形势好的时候,煤矿矿主赚钱容易,现金流充足,把赚到的钱投到房地产上,2012 年下半年以来,煤炭价格每况愈下,就没有那么多后续资金投入到了地产项目了。而且,很多房地产项目都是通过融资来搞的,其中有不少是靠民间借贷来融资,而民间借贷的利息甚至高达 3 分-5 分,按照民间借贷的利息计算,如果分期超过三年,应付利息就要翻番(月息 3 分,一年利息

为本金的 36%,三年就是 108%),房地产商就没有将房子再盖好的动力了,因为即使盖好了,利润也全用来支付本息。

一位出租车司机向记者称,当地很多房地产项目停工成为“烂尾楼”已经超过两年,房地产项目成为烂尾楼也拖垮了当地的民间借贷,很多放钱出去的人都欲哭无泪。

王先生称,“鄂尔多斯目前报上去有 20 多万套住房,这三年、五年都不让再盖新的楼房了,说要消化现有的住房;煤矿上最活跃的时候,鄂尔多斯人最多时加上矿工有 70 万人,现在只有 30 多万人,以前大街上到处都是人,现在街上人都特别少”。

除了房地产,受到拖累的还有酒店餐饮,王先生说,“酒店以前都是爆满,有客人过来稍晚一点就订不到房间,现在入住率连 30%都达不到;前几年吃饭都找不到地方,大的不用说,小的饭店也都爆满”。记者注意到,现在包府公路两侧的许多小餐馆都已经关门停业,有的已经贴出了转让的牌子,路边最多的是各种煤降价销售的广告。

此外,从矿区买矿地来看,“因为地下有煤,向当地农民征地的征地款比较贵,最高的时候一亩地 3 万元-4 万元,现在 1 万元一亩都没人要;现在都不敢征地了,因为现在挖煤都赔钱,做煤矿的又都是靠融资,融资成本太高。”王先生说。

单从弓家塔矿区的财政收入看,据当地税务部门相关人员透露,去年一个月税收超过 2 亿元,今年却只有 2000 万元。