

鄂尔多斯:楼市“空气”弥漫 民间借贷步步惊心

北国深秋,鄂尔多斯这座凭借丰富的资源崛起于草原上的城市看起来宁静、祥和。但即使是路边小饭馆的服务人员都知道,这座富饶的城市正到处涌动着一种不安的情绪。

只要有人打听,这里的人们都会这样告诉你:这座城市的民间借贷市场已陷入一种恐慌,钱似乎很难再要回来,而这一切都源于楼市的低迷。

中福地产王福金自杀案、苏叶女案、祁有庆案等等,伴随着温州高利贷危机的升温,弥漫在鄂尔多斯城上空的恐慌也在升温。为此,这座城市的管理者连日来密集召开会议,研究应对措施,并要求有关部门谨慎发布相关信息,以防信息被公诸媒体后引起误读,反而进一步放大这种恐慌。

这种不安的情绪,甚至已引起更高层的注意。10月14日,公安部经侦局某高官飞赴鄂尔多斯,就当地的民间借贷市场情况与鄂尔多斯公安局以及相关部门进行座谈。该会议进行良久,一位参会人士说,原定于下午4点结束的会议,一直拖到了6点。

证券时报记者 周荣祥

在温州危机之后,鄂尔多斯这座“放贷之城”正引起前所未有的关注,人们担心它会成为温州第二,而目前爆发出的一些问题似乎也印证了这种担心。事实果真如此么?

从证券时报记者在鄂尔多斯采访过程中的所见所闻来看,悲观、乐观者兼而有之。但有一点则是共识,那就是,无论是官员、学者还是民间参与者,他们都认为:这座城市的房地产市场正面临一个顶部,而房地产正是这座城市的另一条腿——还有一条腿是矿产资源。

对于鄂尔多斯来说,这的确是一场危机。不过,这场危机,未必会让这座城市从此跛足。

全民皆贷的风险

鄂尔多斯民间借贷规模到底有多少?无论是官方还是研究机构,没有人能够说得清、道得明。但大家都知道,这里的民间借贷市场异常活跃,可谓“十人九贷”。

鄂尔多斯金融办副主任赵光荣说,如果按照地区融资总量的20%计算,这一数字约是300多亿元。内蒙古社科院经济研究所所长余光军给出的数据更多,为700亿元左右。但顾展(化名)则认为,上述数据显然是保守了。据其观察,在鄂尔多斯,90%以上的当地人都参与了民间放贷活动。顾展拥有一家公司,从事房地产配套行业,自己也从事放贷活动。这里民间借贷市场的活跃与当地

丰富的煤炭资源密切相关。赵光荣说,民间借贷的繁荣根本原因在于资金供求矛盾突出,当地持续多年的经济快速发展,带来了大量的资金需求,但正常渠道的资金供给却相对有限,从而形成了巨大的资金缺口。而煤炭价格上涨以及拆迁补偿给当地人带来的资本积累则在两者之间提供了一道弥合的桥梁。

顾展表示,当地民间借贷并不是自兴起之初就是人人敢贷,而是随着信誉体系的成熟,以及一笔笔说到做到的诚信资金本利回笼产生的巨大财富效应,令越来越多的人参与其中。余光军说,这里的门槛很低,一般只要3万元就可以参与放贷。正是在这样的低门槛推动下,鄂尔多斯形成了目前几乎全民皆贷的现状。

这里的民间借贷市场自有规则和判断。规则就是:高信誉、高利率、短平快。而放贷的一个普遍标准就是对对方要有实业。按照这个路径,鄂市民间借贷的最终流向多为煤炭和房地产。

在此基础上,对鄂市民间借贷潜在的风险进行分析,坊间产生了不同的判断。余光军认为,与温州相比,鄂市产业更为单一,完全依赖于资源和房地产,几乎没有中小企业,一旦发生风险就比较危险,因此,鄂尔多斯很有可能成为第二个温州。但赵光荣和顾展则表示,完全没必要悲观。他们认为,鄂市经济结构以煤炭为主,在整个经济结构中,煤炭行业占比达到60%,在煤炭行业仍景气向上的情况下,鄂市不会出现诸如

温州那样的问题。煤炭和国家经济密切相关,如果鄂尔多斯出现了问题,那么全国经济也一定出现了大问题。”赵光荣说。

不过,即使是这些乐观者,他们也认为,目前鄂市的房地产市场已经暴露出了一些不容回避的问题。这些问题包括:房地产市场已经饱和、价格已经出现泡沫等等。谁都不怀疑,一些中小房地产企业很有可能在此次危机中倒下。

而诸如王福金自杀、苏叶女案等陆续曝光的一些恶性事件无疑也一天天刺痛着鄂尔多斯敏感的信贷神经。对于鄂市而言,即使尚无远虑,也已有近忧。余光军说,民间借贷的一个重要风险就是可能会导致中低收入人群血本无归,进而造成社会问题。

房地产“裸奔者”恐将倒下

鄂尔多斯新区康巴什因《纽约时报》一篇“鬼城”的报道而闻名全国乃至全世界。当地官员并不认可这种说法。在市政府入驻之后,这里已不再是人迹罕至。不过,仍显寂寥。华灯初上时,璀璨的路灯仿佛诉说着这座城市的经济成就,但漆黑的楼宇却表明,这里缺少一些人烟。

与上述现象相印证的是有关房价的疯狂数据。2005年,鄂尔多斯的居民住宅均价仅为每平方米1000元左右;2006年涨到1800元;2007年升至3000元。2008年,楼市因全球金融危机略有下行,但步入2009年后则再度复兴。时至今日,当地均价已达每平方米7000元以上,个别高档楼盘甚至达到2万元以上。

蓬勃发展的房地产业无疑成了那些冒险家的乐园。顾展说,这些年来,富起来的人都是那些胆大者,融资进入煤矿或者房地产市场,在经济结构突飞猛进的这些年,这些人往往一夜暴富,这也导致他们往往缺乏对融资风险的考量——这正是目前人们所担心的。

事实上,随着鄂尔多斯对煤炭产业的深度整合,这种担心正越来越贴近现实。当煤炭小企业在重组壮大后,



GDP 连年攀升、增长竞争力位列全国第一的鄂尔多斯,在一片荒漠中斥资 50 亿元建起一座新城——康巴什。这座方圆 32 平方公里的城市,只有不到 3 万人居住,空旷的街道,漫天飞舞的黄沙与鳞次栉比的楼群相比显得十分怪异,有人将这里比做“鬼城”。

客观上就不再需要从民间进行融资,民间借贷市场的压力将主要集中于房地产业。也正因为此,在鄂尔多斯,有一种说法是“鄂市房地产开发资金80%来自于民间借贷市场”。不过,余光军认为,这一说法并不科学,由于外来开发商的进入,很难具体统计出这一比例。

但即使没有那么高的比例,一旦鄂市房地产长期陷入低迷,风险仍然不可忽视。顾展说,三四年,大家就在喊狼来了、狼来了,但房价太疯狂了,没有任何人相信。这次如果没有资源相关产业的依托,那么那些“裸奔者”很可能会冻死在寒风中。

鄂尔多斯房管局的调研显示,虽然目前多数企业经营状况仍然良好,但今年以来已经出现滞销。而根据鄂尔多斯地税局的数据,今年以来,房地产税收收入增幅也出现大幅下降。事实上,当地房价目前也开始下滑。

赵光荣说,鄂市的房价确实太高了,目前应该就是一个顶部,短期内有望恢复上涨通道。余光军也认为,房价已触顶,但根据当地规划,到2013年之前,鄂市的房地产市场可能还会有一定的空间。今年鄂市房地产施工总量达到2300万平方米,相当于包头和呼和浩特两市之和,这是完全不正常的。”余光军说。

有迹象显示,目前鄂市房地产企业资金链已开始出现问题。当地许多房企

既无法从银行获得贷款,也无法从民间借贷市场进行融资,因为目前都在往回收钱。在这一背景下,中福地产王福金的悲剧可能不会是孤例。

风险化解之策

所幸,鄂尔多斯民间借贷市场暴露出来的问题已经引起该市市政府的高度重视。据记者了解,连日来,鄂尔多斯市政府已接连召集银行机构、担保公司、小额贷款公司等召开座谈会研究对策。

一位知情人士透露,未来几日,鄂市将正式出台一份主题为“维护金融稳定,促进房地产稳定健康发展”的文件。该文件的主要内容包括:要求在四季度银行提供100亿元的新增贷款;争取银行利率上浮水平低一些;不再新建保障性住房,对目前市场上的商品房进行回收从而作为保障房进行供应;压缩房地产土地供应,减少开发量。此外,鄂市还将对非法集资活动进行从严监控并予以严厉打击。

值得注意的是,10月14日,公安部经侦局某高官也飞赴鄂尔多斯对当地民间借贷市场状况进行了调研。当地公安部门的官员在会上汇报了最近以来发生的几起非法集资案件。

鄂尔多斯市委宣传部的一位官员说,事实上,鄂尔多斯市一直高度重视民间借贷的安全运行问题,譬如,制定了民间借贷风险防范和处置预案,加强

风险监控、预警、处置,对可能出现的民间借贷纠纷进行全面摸排,提前制定处置预案,明确责任部门和工作人员等。不过,他认为,大力发展金融产业,切实解决中小企业融资难问题,并加快金融制度创新,才是推进民间借贷阳光化的治本之策。

值得注意的是,在评估民间借贷风险和如何化解风险这个问题上,余光军提出了有别于目前市场人士的观点。他认为,风险的暴露从长远而言,对鄂尔多斯有益,目前鄂市出现的问题只是经济运行到一定阶段出现的一个正常现象,对此反思并进行治理最终有助于经济发展回归理性。

至于所谓的民间借贷阳光化问题,余光军认为,这样的理论完全行不通。因为并不是所有的民间借贷都是生产性借贷,民间经济活动不具备运行的正规性,譬如看病借钱,打一个欠条就可以借到钱,这在正规的金融机构是完全办不到的。

他强调,如果对民间借贷市场进行规范,使之阳光化,那就变成了村镇银行,势必又会纳入到现有的金融体系中。因此,正确的路径应该是对现有的金融体制进行改革,使之更好地服务于社会,从而压缩民间借贷市场的空间。同时,应该加大法律法规和金融风险防范知识的宣传力度,提高社会公众的风险意识和识别能力,引导公众理性投资。



IC/供图

内蒙古重拳整治担保机构参与非法集资

担保机构对单个被担保人提供的担保余额不得超过其净资产的10%

证券时报记者 周宇

证券时报记者昨日获悉,内蒙古自治区人民政府金融工作办公室日前下发《严防融资性担保机构参与非法集资的若干规定(试行)》的通知。通知称,将严防融资性担保机构参与非法集资,绝不允许融资性担保机构出现参与非法集资、发放贷款等违法违规行。

根据规定,融资性担保机构是指经自治区金融办颁发融资性担保机构经营许可证、核准经营融资性担保业务的机构。

通知明确,融资性担保机构根据相关规定可以从事融资性担保业务和非融资性担保业务以及在规定比例内的自有资金投资业务。但不得以任何名义非法集资、吸收或变相吸收公众存款;不得接受经营业务以外的其他货币资金;不得发放或受托发放贷款;不得受托投资。

通知要求,各融资性担保机构要在营业场所醒目位置悬挂“严禁非法集资、严禁吸收或变相吸收公众存款”警示牌,并公布处置非法集资监管部门举报电话。

融资性担保机构应当按照规定按

时向监管部门提供财务报表,按季度提供银行对账单,报告资本金的运用情况。

通知强调,要按季对融资性担保机构各类报表进行分析,并将业务报表、财务报表与银行对账单进行核查。

通知还强调,要重点分析核查有无非法集资或吸收公众存款、超比例担保、超范围经营、现金收取保费、有无账外经营等行为。

监测指标主要有:资金来源方面,有无除自有资金以外的其他资金来源;担保责任余额方面,对单个被担保人提供的融资性担保责任余额不得超过

净资产的10%,对单个被担保人及其关联方提供的融资性担保责任余额不得超过净资产的15%,对单个被担保人债券发行提供的担保责任余额不得超过净资产的30%;总的担保责任余额不得超过净资产的10倍。

此外,通知还要求,除固定收益类金融产品以外的投资不得高于净资产的20%。

监管部门将重点监测现金及银行存款、其他应收款、其他应付款、应收担保费和对外投资、存入保证金等科目。各地相关部门每年要对当地融资性担保机构定期进行现场合规性检查。

关于 2006 年记账式 (十八期) 国债终止上市及兑付事项的通知

各会员单位:
根据《财政部关于 2006 年记账式 (十八期) 国债发行工作有关事宜的通知》(财库 [2006] 89 号) 和本所有关规定, 2006 年记账式 (十八期) 国债 (以下简称“本期国债”) 将于 2011 年

10 月 25 日到期, 现将有关事项通知如下。
一、本期国债挂牌名称 06 国债 (18), 交易代码 010618, 为 5 年期国债, 票面年利率为 2.48%, 2011 年 10 月 25 日偿还本金并支付最后一次利息。

二、本期国债最后交易日为 2011 年 10 月 20 日, 于 2011 年 10 月 21 日起终止上市, 同时停止质押回购对应的质押券的申报, 质押券申报和转回代码为“090618”, 简称为“0618 质押”。
三、本期国债到期兑付由中国证券

登记结算有限责任公司上海分公司代理并公告。
四、为保证本期国债兑付工作顺利进行, 提高国债兑付效率, 各会员单位务必做好本期国债兑付的各项准备工作。
上海证券交易所
二〇一一年十月十八日

关于 2011 年记账式附息 (二十一期) 国债上市交易的通知

各会员单位:
2011 年记账式附息 (二十一期) 国债 (以下简称“本期国债”) 已发行结束, 根据财政部通知, 本期国债于 2011 年 10 月 19 日起在本所上市交易。
本期国债为 7 年期固定利率附息

式国债, 证券编码“T01121”, 证券简称“国债 1121”, 票面利率 3.65%, 标准交易单位 10 张, 2018 年 10 月 13 日到期还本并支付最后一期利息。
特此通知
深圳证券交易所
2011 年 10 月 17 日