

鄂尔多斯房价企稳 “半拉子”工程解决难度大

证券时报记者 杨晨 李明珠

近年来,鄂尔多斯作为三四线城市的楼市代表,它的大起大落吸引着各方的目光,也因此,鄂尔多斯楼市被诸多媒体长期关注,并被冠之以“鬼城”的称谓。那当地真实情况现在怎样?

带着疑问,证券时报记者近日实地探访了鄂尔多斯。

事实和传闻有一定出入 商业地产问题超住宅

人们提起“鬼城”就会联想到鄂尔多斯。但据证券时报记者了解,传闻和事实有所出入。鄂尔多斯下辖七个旗一个区(不包括新规划的康巴什新区),其中的“区”即东胜区,是鄂尔多斯经济、文化、金融、交通和信息中心,常住人口50多万,约占鄂尔多斯人口的三分之一。

媒体报道的鄂尔多斯房地产泡沫,主要集中在东胜区,而媒体所称的“鬼城”,则指为分担东胜区部分功能而在该区附近新建的康巴什区。

据当地人称,至于鄂尔多斯的其他地域,大多是矿产区,不能称之为楼市泡沫。

事实上,鄂尔多斯房价并非此前网上传闻的从2万跌到3000元,据了解,东胜区2011年巅峰时普通住宅房价稳定在6000元/平方米-9000元/平方米之间,个别楼盘能卖到15000元/平方米,眼下该区均价稳定在4500多元/平方米。

此外,所谓“鬼城”康巴什新区也被过度炒作。当地多位政府相关人士和康巴什新区居民向记者表示,2010年曝出鬼城概念是因为当时该城区新建,还没有多少居民开始迁入。

媒体把我们的居住地称为“鬼城”,很过分。”当地多位商户向记者表示,我们在这里居住、经商,需要人气和知名度,媒体如此定性,把很多想迁过来的潜在外地住户都拦住了。”

不过,据记者调查了解,康巴什新区确实也存在诸多问题。

首先,规划与现实的差距较大。当年,康巴什新区当初规划的是100万人口的目标,但眼下康巴什管委会提供的数据显示,当前新区人口仅近8万人,不到当时规划的十分之一。

记者一路走过主干道,人少房多,晚上多数小区亮灯不到三成。

其次,人口聚集速度慢,主要为当地人居住,外来务工人员增速慢且总量少。

据实地调查,该区人气和车流量不算特别低迷,部分商业区如美食街等地已呈繁荣状态,但整体上仍无法掩盖当地吸引外来人口不足的事实。

当地诸多居民称,外来务工者在当地难找到工作,当地多年来靠单一煤炭产业,所以新区也难提供更多的就业岗位。

记者在打出租车从东胜区到康巴什新区的途中和司机闲聊中所知,他是在2年前来到鄂尔多斯的,老家在河南信阳。

前几年听几个老乡说,在鄂尔多斯遍地都是黄金,随便干什么都比在老家强,我就来这边开出租车。”他叹了一口气,现在生意是越来越难做了,每天的承包费用就215元,而我今天才跑了165元,平均每天都要亏50元左右,出租公司又不降承包费用,现在流动人口少,打车的人也不多,我还得租房吃饭,挣不了钱,毕竟亲戚朋友都在老家,承包期一到我就打算回老家了。”

不仅是康巴什新区,东胜区也存在不少类似问题。值得注意的是,东胜区商业地产的遗留问题远超居民住宅市场,从内部资料获悉,东胜区人均商业面积远超合理区间。

记者实地来到位于东胜区铁西的康和丽舍斜对面的未来世界大厦走访,该大厦主打儿童游乐概念,如今只剩三家店铺在勉力支撑。

一家面向儿童摄影的商铺是眼下仅剩的三家店铺之一,该店铺工作人员向记者表示:其实当年大厦刚开业的时候,也一度商铺云集,然而,鄂尔多斯房地产在2012年出现崩盘,未来世界这个项目很快受到了严重冲击,加上本地经济下滑,整个主题大厦的人气急剧下滑,绝大部分商家都在近几年里陆续倒闭或搬走,直到目前仅

剩三家店铺还在营业。”

以未来世界为例,前述店铺工作者向记者表示,当年店铺刚入住的时候租金是40万年,而后,随着整个主题大厦濒临倒闭、人气下滑,租金迅速下降了一半多。

这家店铺还没有走,主要因为当年装修投入了100多万,不能想搬就搬,其次,儿童摄影这个题材相对于其他店铺的经营项目来说比较抗经济周期。”该工作人员称。

而该大厦一楼仅有的2家儿童服装店铺,如好孩子国际则都在6折大甩卖,另一家经营儿童礼服的店铺里面挂的也是多年前的旧款,在记者待的整个下午内,几乎没有有什么顾客进来。

像未来世界这样因资金链断裂而处于“半死不活”状态的项目在当地不少。”当地不少商户向记者表示。

位于铁西区汽车站旁边位置极佳的某商场相关工作人员向记者表示,该商场占地面积7万多平方米(不包含写字楼),当时规划的是建设大型商场,主楼早就封顶了,建筑外表也完工了一半。

上述工作人员称,眼下就是没钱了,要是资金进来我们这个位置绝对能成为未来东胜的CBD,现在东胜人都跑去包头、呼和浩特买衣服,目前仅有的鄂尔多斯购物中心、王府井的东西贵、品种又少,根本没办法满足鄂尔多斯人的需要。其实,我们很期盼有外地合作商进来,但鄂尔多斯现在这个情况,确实比较难。”

当地人士表示,随着房地产市场起落,受限于产业结构单一、人口流动性不足,无法再承受此前销量超前的商业地产规划,导致眼下诸多写字楼、商成闲置或废弃。

鄂尔多斯救市举措: 三年不再批建商品房

据CREIS中指2014年第一季度中国房地产数据显示,鄂尔多斯、营口、大连等三四线城市待开发土地存量去化时间较长,供给过剩风险突出。

申万证券最新的研究报告显示,从住宅供需比来看,北上广深四个一线城市的供需比为65%,处于相对供给不足的状态,而四线城市供需比为125%,略高于全国119%的水平,内蒙古鄂尔多斯的供需比达到385.4%,而全国最高的辽宁营口高达476.8%的水平。

据东胜区房管局提供的数据,目前东胜区现有存量房和在建未售商品房1335.1万平方米,其中住宅32600套,共计589.91万平方米,商业用房574.31万平方米,办公及其他用房170.88万平方米。

为了消化存量库存,在今年的全国两会上,鄂尔多斯提出三年内不再批建新的商品房,同时利用三年的时间来消化存量。

东胜区房管部门负责人在接受证券时报记者采访时表示,当前,民间借贷纠纷、政府性债务化解、工程款及农民工工资拖欠、回迁安置、商品房交付逾期等一系列问题与房地产市场交织叠加,由此许多热点难点问题都集中在房地产领域,因此政府决定三年不再批建新的商品房,把注意力主要聚焦在消化现有库存上。

目前,去库存是我们主要的工作方向,但并不是最大的工作难点。”上述负责人表示,最难解决的是房地产企业的融资问题。

据悉,鄂尔多斯眼下“半拉子”工程现象严重,很多项目停工或不能正常完工,主要原因就是资金链断裂。统计数据显示,东胜区现有房企435家,其中一级资质8家、二级资质46家及其他资质企业381家等。从数据看,当地房企大部分是中小本地开发商,不仅数量相对过剩,且抵御风险能力较差,受民间借贷资金链断裂、房地产调控的影响,目前面临的问题较多。

所以现在要集中火力推动这些“半拉子”工程完工,今年我们主要的工作之一就是协助房企与银行等金融机构沟通,通过对陷入危机的企业进行产权、股权和债权置换等方式,缓解资金压力,减少房企倒闭、工程烂尾;在推进在建项目方面,主要通过成立楼盘整合置换中心,对陷入危机的企业进行产权、股权和债权置换;同时,



治理“烂尾”项目的钱从哪里来?

- 多方争取棚户区改造上级专项资金及项目贷款。
- 探索通过融资平台公司发行部分债券。
- 将占辖地方债务巨头的投融资平台划分为交通、水务等板块,将存量资产划拨给相应的平台公司,以土地收入、资产证券化方式自行消化债务。

官兵/制图



度过“烂尾”危机的华旗名第项目。



康巴什新区“鬼城”不“鬼”,部分商业区如美食街等较繁荣。

通过资产整合、兼并重组,引导和鼓励房地产企业之间相互担保、互助救助,缓解资金压力,捆绑推进在建商品房建设。”该负责人说。

据了解,在当地政府的引导下,已有本地房企开始摆脱倒闭危机,个别濒临烂尾项目已恢复正常作业并完成了交付。

位于东胜区的松林一路西、文通街北的华旗名第项目,其一期项目在日前完成了交付,摆脱了“烂尾”之名。和鄂尔多斯许多房地产项目一样,受大环境影响,华旗名第一度停工近两年,属于濒临烂尾的楼盘。

华旗名第当前的负责人李先生向记者介绍,该项目2010年动工,他负责的公司本来只是入股了华旗名第,但由于该项目原负责人挪用项目资金加上鄂尔多斯房地产泡沫破灭,公司的钱都用来还贷款了,无力再继续盖楼,李先生就“接盘”过来,后来在政府的主导下,通过资产合并,有效盘活了企业资产,使得项目成功交付。

华旗名第是幸运的,但部分和华旗名第一样的项目还等待着被救。

从记者获悉的部分数据得知,鄂尔多斯因资金问题停工的项目不少,也不难看出,未来鄂尔多斯不论是去库存还是解决大面积的“半拉子”工程,难度挺大。

这里关键的问题是:从政府面考量,资金从哪里来?

东胜区房管局进一步向记者介绍了三种方式:一是多方面争取棚户区改造上级专项资金及项目贷款;二是探索通过融资平台公司发行部分债券,对高利率、短期限的债务进行置换,进行债务重组,降低相关融资成本;三是将存量资产注入融资平台,仿照学习外地先进金融经验,将占据地方债务重头的投融资平台划分为交通、水务、垃圾处理等板块,将路桥、排水等政府存量资产划拨给相应的平台公司,以土地收入、经营收入、资产证券化等方式自行消化债务。

当然,这些方法究竟最后能产生何种效果,还需要时间去检验。



当地有不少仍处于停工状态的写字楼。

鄂尔多斯转型谋变

证券时报记者 李明珠 杨晨

鄂尔多斯作为中国新型城镇化的经济转型代表,其一举一动已成为全国焦点。从深层次看,究竟什么原因在左右它的起伏?

鄂尔多斯东胜区委外宣办副主任郭小军在接受证券时报记者采访时一针见血地指出,快速拥有财富后的鄂尔多斯人还没有掌握驾驭财富的方法,即鄂尔多斯人还没学会理财。

“2000年以后,伴随着能源产业的发展,煤炭价格上涨使得东胜区居民很快富裕了起来。”郭小军介绍,“所以大量资金迅速流向了来钱快的民间借贷,而民间借贷的资金又大部分流向了房地产,2009年鄂尔多斯房地产市场显露崩盘迹象的时候,鄂尔多斯民间借贷链条迅速瓦解,从而进一步加剧了房地产市场的波动。”郭小军描述的情形也是当前许多城市正可能发生的情况。

客观而言,富裕的鄂尔多斯人由于缺乏多种投资渠道,也没有理性管理财富的经验,他们只是将手中的现金一脑门儿投入房地产,投入高利贷,一定程度上,某些投资可以说是非理性的。有相当多的普通居民甚至不知道他们辛苦积攒下的钱怎么就突然蒸发了,更将“金融危机”来了比喻成如豺狼虎豹般的攻击。

眼下,煤炭资源价格大幅下跌,房地产价格局部松动,高利贷资金断链,鄂尔多斯资源主导型经济增长方式也出现了很多问题,而当地人因为手头上的钱都压到了房地产里,放贷出去的钱也要不回来,有的只是各种抵押的房产、商铺、汽车等资产,因此,鄂尔多斯人都想如何能尽快从困境中走出。

郭小军认为,东胜区产业结构正在调整,想改变一直以煤炭业为主的

状态,又赶上了国家的系列经济调整,旧的产业链在升级、新的产业未成规模,直接导致难以吸引外来人口过来就业,外来人口不多,本地经济复苏的速度减慢,也导致房地产去库存难度上加难。

穷则思变,鄂尔多斯亦在谋变。当地在努力打造新业态,据记者了解,近年鄂尔多斯在打造装备制造产业集群推动转型。此外,鄂尔多斯集团现代羊绒工业园区、酒业加工区、食品加工园区等各具特色的产业园区也在发展中。

同时,当地政府正在推进“十万大学生鄂尔多斯创业圆梦行动计划”的实施和科技教育创业园“智慧谷项目”的建设,鼓励企业转型,利用闲置的住宅、写字楼、厂房、商铺,重点引进科技孵化、文化创意、动漫创作等创业项目,一方面盘活存量地产,另一方面通过优惠提供场地和税收方面的支持,吸引外地人来鄂尔多斯创业。

北上广深等一线城市才有的创业氛围,在这里也呈现出当地的特色,无论是大学生创业园区里的“小丑快递”,还是由走西口时代迁居至此的乔家大院后人牵头组织的“车库咖啡”(众筹模式),亦或是将手上资产变现的红火“二手车买卖”,都寄托了当地人想走出低谷的愿望。

此刻,在“中国的小香港”,“世界的小迪拜”光环彻底褪去后,鄂尔多斯政府、当地企业以及普通老百姓,都多了一份理性。人们投资更重视风险,民间借贷等高风险项目已少有人敢涉足,越来越多的年轻人愿意尝试余额宝、理财通等风险偏低的货币基金。

懂得财富合理分配、资源有效增值是一个人的理财观念的成熟体现,对人所聚集的城市而言,亦是如此,长期习惯于资源主导的鄂尔多斯也在成长过程中理解政府的现代化“理财”方式,事实上,转型路向来不易,传统观念和惯性所带来的积习非一日之功可扫之,漫漫路上,需要外界更多的理解。

本版摄影:杨晨 李明珠