

# 温州购房团： 假炒房之名行融资之实

■ 本报记者 张艳蕊

日前,有媒体报道温州炒房客卷土重来,消息再度引起业内关注。一方面是被称为“史上最严厉”的调控政策这把“达摩克利斯”之剑高悬——从7月下旬开始,国务院派出了8个督察组对16个省市贯彻落实国务院房地产市场调控政策情况开展专项督察,根据督察反馈结果,北京、上海及部分二三线城市均顺利“过关”,验证了房地产调控政策的效果;另一方面,各地地王频出,在刺激着人们神经的同时,也激起很多人的质疑:到底是官方数据有误,还是民间资本判断失误?楼市调控的真实与谎言一直牵动着人们的眼球。

## 温州炒房客再炒高端地产

《中国企业报》记者在采访中了解到,媒体所指温州炒房客卷土重来,其所炒房地产性质已经规避了国家调控下的住宅地产,转而投向一些高端商业地产。

综合公开信息来看,2012年8月,上海约有27个楼盘将开盘或加推房源,其中16个为改善型公寓,10个为别墅,1个为酒店式公寓。其中,改善型公寓面积多为90到150平方米的大户型。

在融资压力不减的背景下,有部分楼盘以房地产信托投资等形式规避“限购”政策,达成成交实现回笼资金目的。另外还有开发商出于“过桥融资”的目的,短期内批量将房源出售给投资公司,约定在房价反弹后回购,双方按照一定比例分配房地产增值收益。这些公司背后有投资者或投资机构的支持,实际年收益率普遍在10%到15%左右,高的能达到15%到20%。

2012年2月以来,住宅成交总量中,小户型占比持续下降,而超大型户型则连续上升。比如,7月9日到15日的一周内,上海单价在5万元/平方米以上的豪宅成交51套,环比大涨54.6%;新建别墅成交99套,环比上涨32%。

开发商也顺应了这一趋势。在这一周新增供应的9个项目中,套均面积在140平方米以上的项目有4个,房源预售,报价都低于2万元/平方米的只有两个。

温州商会一位人士向《中国企业报》记者透露,确实看到过一些温州



很多资产持有者资金紧张时,会用商业地产抵押融资,因为商业地产自身价值比较高,好的商业地产会有现金流回收,利润也有保障。  
 本报记者 林瑞泉/摄

炒房客开始炒房,但目前尚不能形成“团”。据其介绍,温州炒房客也已经成为业内一个品牌,所以,会有一些开发商主动找到他们,给他们一个很低的折扣价,然后再利用温州炒房客的名气,从而带动房地产的销售。

《中国企业报》记者也从北京诺德中心的项目经理、北京诺德置业有限公司常务副总经理李新春处得到证实,定位高端写字楼的北京诺德一期早已售罄,而其中25%来自个人投资者。据李新春介绍,购买者有整栋楼买的,也有整层买的,独栋买的反而很少。

重回楼市的投资者,“抄”的是商业地产的“底”。据介绍,2011年3月到9月,上海就曾出现过一波商业地产的投资潮,市场最热时的7.8月,商业地产的成交量甚至超过普通住宅,不过,随着银监会叫停未竣工商业地产的按揭贷款,商业地产的炒作也戛然而止,产品也出现了严重的积压。正是看准商业地产困境能创造出比住宅更大的价差,很多原本只炒住宅的投资者如今都被吸引到了这一市场。

21世纪不动产提供的数据显示,在上海纳入监测的110个写字楼项目中,2012年5.6月期间,多数出租率在90%以上,仅17个项目出租率在90%以下。

著名企业战略专家、易居中国研

发机构企业研究中心总经理、易居研究院院长助理周建成博士在接受《中国企业报》记者采访时表示,对于此轮商业地产投资热,不要放在房地产的层面看,而应该放在金融层面来理解,因为商业地产可以作为融资抵押。目前,很多资产持有者资金紧张时,会用商业地产抵押融资,这也因为商业地产自身价值比较高;如用商品房抵押,可能需要数套;同时,好的商业地产会有现金流回收,利润也有保障。

## 调控政策效果显现,谁最满意?

从督察组给出的评价上看,大部分省市的楼市成交较为稳定,并未出现暴涨局面。

但是市场数据显示,房价上涨的动力依然强劲。8月初,中国指数研究院发布的报告显示,7月全国100个城市(新建)住宅平均价格为8717元/平方米,环比6月上涨0.33%。其中有70个城市环比上涨,30个城市环比下跌。但与上月相比,环比上涨的城市个数增加25个。从数据上看,7月房价环比上涨的城市较6月有明显增多,环比0.33%的涨幅也超过6月0.05%的涨幅。

从易居中国的研究结果看,周建

成博士向《中国企业报》记者肯定地表示,考虑通胀的因素,住宅地产是稳中有降,虽如此,降价与达到老百姓的预期还是有一定距离。

周建成博士同时表示,目前的房地产行业投资已经不再会有原来的那种两年翻一番、一年翻一番的暴利,但从长远看,中国人对于房地产的认识与其他国家不同,因此,仍可作为投资品种,其投资价值会随存款收益高,当然,要避开房源过剩的城市,一些一线城市的房地产还是有投资价值的。

对于房地产市场的起起落落,特别是7月份市场在二季度回暖之后再次回落,住建部政策研究中心主任秦虹日前在参加博鳌房地产论坛时表示,不需特别担心。秦虹认为,政府对房地产的调控不会放松,抑制投资、投机需求,满足合理化自住需求是一整套政策,可能在相当长的一段时间内会坚持。因此,中国的房地产市场不可能靠投资性需求来支撑。投资、投机性需求去掉以后,剩下的主要是自住性需求,自住性需求在三年内应该是常数,今年不买,可能明年就要买。这不像投资性、投机性需求可以买四五套,也可以买四五十套,那是没法估计的。所以,市场在三五年的周期中大致是稳定的,没必要成为成交量短期内的上升下降而担忧。

## 视角

# 温州炒房团重出江湖折射中国经济转型困局

■ 丁是钉

据媒体报道,伴随着新地王的频频出现,沉寂一时温州炒房团又重出江湖,瞄准“降价”楼盘大肆投资。

造成这一问题的原因有两个:一是实体经济不景气,大量资本找不到更有价值的投资渠道,而温州资本对于炒房获利却是轻车熟路。

二是对于通货膨胀的预期,推动人们储蓄套利的行为。尽管对于目前房价过高这一问题差不多等于形成了全民共识,但如果物价持续走高,而房价在政府的强力控制下处于静止状态,那么未来的相对房价就不会像现在人们感觉的那么高。因此,在政府平抑房价而未能控制物价的背景下,炒房实在是资本的一种务实选择。

这两个原因都在指向一个关键点——政府所强力推动的经济转型来得并没有预期的那么快,那么容易。

新能源在2010年被确定为政府扶持的七大战略性新兴产业之列。但仅仅两年的时间,新能源产业中具有

代表性的光伏产业就已经出现了严重的产能过剩和行业危机。

美国投资机构MaximGroup的最新统计数据报告显示,中国最大的10家光伏企业的债务累计已高达175亿美元,约合1110亿元人民币,国内整个光伏产业已接近破产边缘。其中,国内光伏产业龙头企业无锡尚德于近日被曝出巨亏,其财报显示,尚德电力今年第一季度毛利率仅为0.6%,而总债务却达到35.8亿美元。另一家知名光伏企业江西赛维日前发布的财报也显示了同样的困境:公司上半年净利润亏损10.8亿元人民币,负债总额已高达266.76亿元。

严重的产能过剩是造成光伏产业目前困局的直接原因。到2011年,国内已经量产及在建的光伏企业产能已达到了500亿瓦特,而同期的全球光伏总安装量只有270亿瓦特。由于政府的支持甚至主导,近两年全国爆发式地出现了大批的光伏企业。2010年仅温州新增光伏企业就达到了30家。

光伏产业发展的教训再一次告诫我们,在新兴产业发展的过程中,要多用市场的力量,少用政府的力量。一个典型的例子就是互联网企业的发展,在这个过程中,就很少有政府力量的直接参与和支持,但并没有妨碍中国出现了搜狐、百度、腾讯以及阿里巴巴这样的世界级互联网企业。

转变经济发展方式绝不仅是产业转移以及寻找替代产业那么简单,更要求人们发展观念以及发展模式的深层次变革。与实现转变经济发展方式的客观要求相对比,中国无论是在理念、资源和人才上都还没有充分的准备。

就像一辆汽车要在调整行驶中转变会有巨大的风险一样,中国经济要在持续多年两位数的增长中实现转轨,也同样有着巨大的困难。这其中最大的困难难道是来自理念和行为方面的惯性。这种惯性最直接的表现在:经济增长一遇到困难就希望政府伸手“调控”;一发展新兴行业就希望政府政策和资金支持。

中国经济近30年的高速增长,一个最坏的负效应就是养成了一批喜欢靠“炒房”获利的所谓“企业家”。直至目前,还有许多企业幻想政府能够出台新的经济刺激政策,让中国的经济发展速度重新回到10%以上。但现实是,除非像2008年那样大规模增发货币以外,中国经济基本没有可能再回到2位数的增长时代。首先是中国的资源和环境已经不能支撑这种竭泽而渔的增长方式,同时,中国已经成为GDP总量超过7万亿美元全球第二大经济体,巨大的基数必然导致成长的相对速度减少。

未来日子里,中国企业家必须适应中国经济在7%上下,甚至是更低的速度中成长,必须适应在困境中赚钱和发展。华为、海尔和联想应当是中国企业和企业家的标杆,他们要么去国际市场赚“困难的钱”,要么通过自主研发去赚“困难的钱”,正因为他们已经习惯于在困境中生存和发展,所以,当更大面积的经济困难到来的时候,恰恰是他们的机遇。

(上接第一版)

## 产权调换也不现实?

按照老刘的最初思路,房屋被征收了,如果买不起,那换套房子住也是可以的,但问题是换房也换不了。

“根本就调换不起。”老刘对《中国企业报》记者表示。

据悉,金西小区是金华铁路职工的房改房,面积都不大,大部分在60平方米左右,目前住的也大多数是退休的老职工。老刘给《中国企业报》记者算了一笔账,以60平方米计算,按照现在的征收价格每平方米8000元,总共也就50万元,加上装修费用、搬迁费用、搬迁奖励费用等所有费用加起来也就50万多一点,而目前政府提供的房子大都在160平方米左右,就算每平方米5000元,也要90万元,加上新房装修,少说也要近100万元。

“我们这些退休职工哪里拿得出这么多钱?”老刘一脸茫然。

《中国企业报》记者在一份《金华市人民政府房屋征收决定公告》(金政告

[2012]1号)关于房屋产权调换房源看到,政府提供的245套房源,其中包括柳湖花园、世纪花园、桃园小区、玫瑰园小区等房源,房屋面积基本在150到170平方米左右。

除了价格外,房屋质量也是老刘最关注的问题。多位业主在采访中表示,这些房源大部分在二环以外,且房龄都在10年以上,属于金华市没人要的房子,而且90%以上的房源的土地性质都属于国有划拨,其中柳湖花园还曾被当地媒体曝光为“楼臭臭”。

## 程序不合法?

“只有签约时间,没有评估时间。”朝晖新村的业主胡先生告诉《中国企业报》记者,金华市的政府公告规定签约时间不到一个月,这么短的时间怎么可能完成980余户业主的评估和签约呢?

胡先生所说的政府公告就是上述金政告[2012]1号。第五条为签约时间:2012年5月25日到2012年6月23日。《中国企业报》记者未见相关评估事项。而上胡先生气愤的是,按照相关

规定,他们有权参与评估公司的选择,然而遗憾的是,这项权利也被剥夺了。

2012年5月12日,婺城指挥部公告指出,根据国家相关法律法规规定,结合杭长铁路客运专线房屋征收工作实际,指挥部拟推荐以下二家评估公司分区块承担评估工作。两家公司分别为金华正大房地产评估律师事务所和金华同汇房地产评估律师事务所。并指出,如果对两家推荐有异议,请在2012年5月14日17:30时前持本人的房产证或身份证到婺城指挥部以书面的形式提交。

金华市城市房屋拆迁管理处季明处长在接受《中国企业报》记者采访时表示,由于杭长线跨越时间较长,指挥部按照先易后难的原则,先完成了农村的房屋及土地的征收工作。为加快城区的征收工作,他们先入户进行了调查摸底,99%都同意评估,没有提出异议。同时,考虑到时间紧的关系,他们就推荐了这两家公司。

姜春富告诉《中国企业报》记者,公告之后,只有一个人到指挥部口头反映过,为此,他们认定这个协商是同意的,

而且之前婺城的农村的房屋征用也是这两家评估公司做的评估。

“这显然是违规的。”金华市一位要求匿名的律师在接受《中国企业报》记者的采访时告诉记者,国务院第590号令《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十条明确规定,价格评估机构由被征收人协商选定,协商不成立的通过多数决定、随机选定等方式确定。《浙江省人民政府关于贯彻实施国有土地上房屋征收与补偿条例的若干意见》(浙政发[2011]57号)指出,房地产评估机构由被征收人协商选定;自征收决定公告之日起十日内不能协商选定的,由房屋征收部门组织被征收人按照少数服从多数的原则投票决定,或者采取摇号、抽签等随机方式从报名者中具备相应资格的房地产评估机构中确定。参加随机确定的房地产评估机构不得少于三家。随机确定房地产评估机构时应当由公证处现场公证。

截至记者发稿时,金西小区还有130多户未与婺城指挥部签订征收协议。(为保护被采访者,文中老刘和胡先生均为化名)

## 法治

# 破产本不该 资产保全难

## ——山东滨州一事业单位资产疑遭违规剥离

■ 本报记者 郝帅 周涛

国有事业单位本无破产一说,但在山东滨州,这样的怪事却实实在在地发生了。当不甘“被下岗”的职工东挪西凑将破产资产竞拍到手后,他们才发现,自谋职业重新成为单位主人的愿望不是那么简单。

## 商铺被指违规剥离

日前,《中国企业报》记者接到了一封40多名职工签名并印有手印的群众来信:“我们是原山东滨州迎宾馆的47名下岗职工。2006年6月,我们为之一幸而奋斗了几十年、十几年的‘家’一夜之间没有了,我们成了下岗人员。出于对原单位的热爱和自谋生计的考虑,2007年5月,我们47名下岗职工依法参与了破产资产的拍卖,竞拍原滨州迎宾馆破产资产。正当我们欢欣鼓舞,为自谋职业重新成为单位的主人,准备再大干一场时,我们却不知道自己的合法权益已被无情地践踏和剥夺。”

《中国企业报》记者来到山东滨州进行了实地调查。记者首先了解到,滨州迎宾馆是归滨州市接待处直接管理的原滨州市第二招待所,属于国有事业单位,但由于经营不善,资不抵债,于2006年6月21日依法宣告破产,进入破产清算程序。在经历了两次流拍后,原“二招”47名职工自发地组织起来,以东挪西借凑出的1087.17万元,通过合法手续竞拍原滨州迎宾馆破产资产,即“位于滨州市渤海七路以西黄河四路以北滨州迎宾馆土地使用权及地上所有破产资产”,并于2007年9月组建了滨州鑫凯莱餐饮管理有限公司。

“然而,令我们没有想到的是,我们通过合法手续竞拍来的资产,竟然得不到。”鑫凯莱餐饮管理有限公司董事长高国安代表47名职工向《中国企业报》的记者反映,滨州市接待处有关领导以收取出租费用,专项支付宾馆离退休、遗属人员的有关费用为由,没有经过任何手续,便将本属于破产资产中的重要组成部分——位于黄河四路以北,渤海七路以西的全部沿街房剥离出来,且未经任何法定程序进行了出售。

《中国企业报》记者专程来到了位于黄河四路以北,渤海七路以西的路段。记者看到,此处的沿街商铺房有40余套,每套有两三间,如此算来此处少说也有100余间商铺房。

记者还从其中一家商铺处了解到,目前每间商铺房的租金约为7万元/年,如此计算此处沿街房的一年收入至少在700万元左右。“要知道,这700万元,对于东拼西凑的下岗职工们来说,可是一笔不小的收益。”高国安感慨道。

对此,北京德和衡律师事务所的合伙人张宽律师告诉记者,滨州迎宾馆属于国有事业单位,按照《中华人民共和国企业破产法》的规定,能够作为破产对象的是企业法人,国有事业单位不属于企业破产法调整范围,滨州迎宾馆作为国有事业单位不应破产,破产本身即违法。“退一步讲即使破产,按照企业破产法的规定,也必须把属于滨州迎宾馆的全部资产纳入破产范围,而不能人为剥离,只破产其中一部分资产,这样将严重侵犯债权人权益,为法律所不允许。”

(下转第六版)

# 武汉金满赢酒店 易主迷局

■ 本报记者 李海

“妈妈,他们为什么要强占我们家的酒店啊?为何不给我们家任何说法?这社会到底有没有公平?”这稚嫩的话出自宋俊芳11岁女儿之口,深深刺痛着宋俊芳夫妇的心。

今年42岁的宋俊芳一直在武汉餐饮行业里打拼,2006年,其经营多年的酒店因拆迁不得不另选新址。

同年12月28日,她丈夫付善存和中国农科院油料作物研究所(下称“油料所”)签订了10年的房屋租赁合同,租下位于武昌区徐东二路2号,1800平方米的临街二层小楼,准备重操旧业。

“供职于武汉农村商业银行江南分社的表舅宋世怀得知我要重新开酒店的消息后告诉我,他在银行里不太得志,想为自己找个后路,可以把多年好友叶宝明拉来入股。因为叶宝明在社会上‘人脉广泛’,对酒店会有巨大帮助。”宋俊芳对《中国企业报》记者说。

宋俊芳听后立即应承下来,不料祸根就此埋下。

## 虚假注资500万元

2007年1月20日,宋俊芳、宋世怀和叶宝明达成一致,约定三人各出资100万元,宋世怀用19岁儿子宋启迪的名字入股。同时约定宋俊芳、宋世怀和叶宝明股份占比分别为40%、30%和30%,酒店由宋俊芳夫妇管理经营。

同年1月22日,宋俊芳按宋世怀的要求,将86万元打入叶宝明账户,并把身份证复印件交给叶宝明,用于办理酒店注册手续。随后叶宝明出具一份欠条:“今收到宋俊芳注册款人民币86万元整。”

“为夸大公司实力,叶宝明在办理工商登记时私自将注册资本提高至500万元。”知情人士陈云锋(化名)告诉《中国企业报》记者。

陈云锋说,2007年1月3日,叶宝明找到工商登记中介服务公司工作人员段建华,在武汉徐东信用社(现农村商业银行徐东支行)开设注册资本验资账户。

《中国企业报》记者从工商注册资料《企业注册资本金入账专用存款证明》上看到:叶宝明51.5万元,宋俊芳34.5万元,宋启迪49.5万元,宋谷香15万元。

然而,在武汉市黄陂区人民法院(下称“黄陂法院”)的判决书上却写着:宋俊芳出资86万元,叶宝明57万元,宋世怀7.5万元,合计为150.5万元。

段建华在收取叶宝明1万元费用后,找人制作了一份349.5万元的虚假出资财产转移清单,并进行虚假验资。

2007年2月1日,武汉市金满赢工贸有限公司(下称“金满赢公司”)经核准正式成立,注册资金为500万元,法人代表为叶宝明。

在工商底档上三人相应职务为:叶宝明为董事长兼执行董事,宋启迪为经理(聘用),宋俊芳为监事。

叶宝明出资额为170万元,出资比例为34%;宋启迪出资额为165万元,出资比例为33%;宋俊芳出资额为115万元,出资比例为23%。

## 贷款入股于法无据

2007年3月1日,金满赢大酒店开始土建装修。

(下转第六版)