



要闻	
行政审批改革 数字亮丽现实残酷	P02
新兴产业民企 受困审批面临摘牌	P03
中国企业评论	
中国企业新闻榜	P05
《旅游法》 难防游客重游“鬼门关”	P06
金融·投资	
阿里港交所“唱双簧” 意欲撬动合伙人制度破冰	P07
借道互联网金融 外资曲线深入中国银行业	P08
产业·公司	
拐点隐现 纺织行业利润增速加快	P09
全球化	
投身双汇 史密斯菲尔德续写传奇?	P11



G01-G04



中国企业报
官方微博

weibo.com/zqybnews

沂州集团杯
《中国企业报》年度经济评论大赛
山东·临沂
沂州集团协办
http://www.yizhou.cc

阿房宫 380 亿拆与建： 文化地产开发烂尾调查

消息人士称，“重建阿房宫”并非空穴来风，而是方案遭决策层否决。遗址旅游地产旧开发模式遭遇天花板，新模式亟待破题。

■本报记者 张艳蕊

一投资 380 亿元重建阿房宫的消息引发的轩然大波无法在短时期内平息。

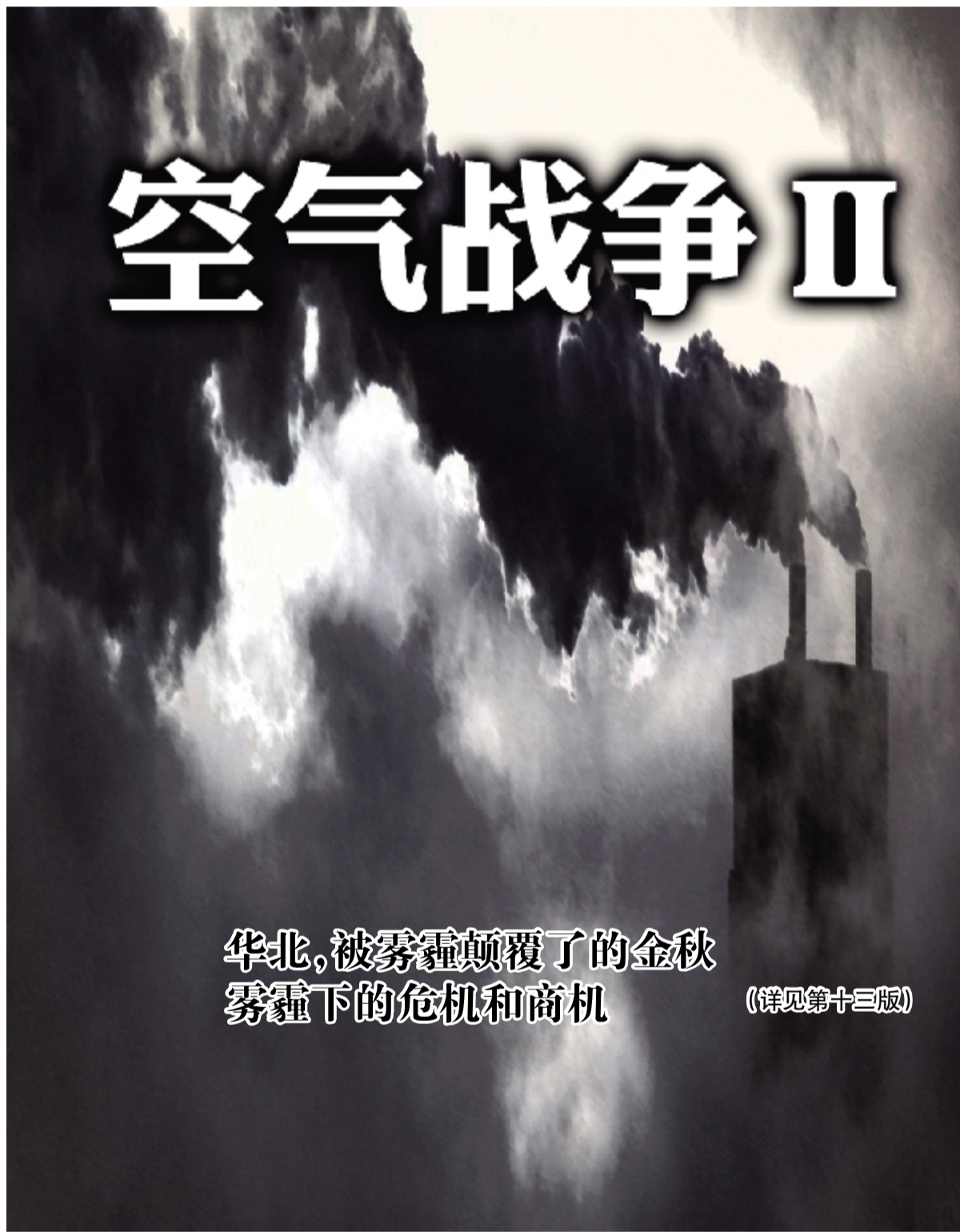
9 月中旬，西安市西咸新区沣东新城。一位当地村民告诉《中国企业报》记者：“原来那个（阿房宫景区）拆了，花了两个亿；现在又说要用 300 多亿重建，谁知道咋回事嘛！”

而在此前，陕西省西咸新区沣东新城管委会（以下简称管委会）已公开回应：“西安 380 亿元再造阿房宫系媒体误读。”

《中国企业报》记者实地调查发现，引发舆论广泛关注的是管委会和北京首创集团签订的计划投资 380 亿元的合作协议。这之前，当初投资两亿元的阿房宫景区项目在运营 13 年之后，最终被拆除。对于一拆一建，

质疑声一直不断：有人认为这是一次“烧钱”的游戏，同一主题下的大规模重复建设，也有人认为这是企图靠开发文化遗址抬升周边地价。

一个依托文化遗产概念打造的景区，缘何会发展至如此两难境地？又有多少文化遗产景区正上演着阿房宫一样的故事？为此，《中国企业报》记者经过两个月的采访，试图还原一个烂尾文化景区的曲折故事。（下转第四版）



空气战争 II

华北，被雾霾颠覆了的金秋
雾霾下的危机和商机

（详见第十三版）

紫竹评论



“暂停房贷”预警 楼市风险达到临界点

丁是钉 张本

“金九银十”一向是房地产销售的旺季，但出人意料的是，在这个最需要房贷的时候，许多城市的银行却表现得相当不够给力：近期，北京、广州、天津、武汉等地多家银行都以“额度用尽”为由暂停房贷业务，一些银行虽未停贷，但也纷纷取消利率优惠甚至上浮利率，房贷的审批流程也出现了不同程度的延长。

房地产商、地方政府和银行向来被认为是推高房地产价格的主要力量，如今，作为三大主力之一的银行系统开始“后退”，这意味着房地产市场长期以来的多空博弈发生了重要的力量改变，楼市风险已经达到临界点。

尽管多家银行对于暂停房贷所给出的理由都是“额度用尽”，但事实上，银行系统并不“差钱”，多家银行暂停房贷的原因，并不是由于 6 月份“钱荒”的延续。首先，9 月 26 日，央行再发 800 亿元逆回购，使 9 月最后一周公开市场实现净投放 1550 亿元，创下 6 月初以来单周净投放的最高规模。同时，自 7 月份以来，外汇占款由负转正，资金再度流回国内，增加的外汇占款将投向市场。保持平稳的银行间同业拆借利率，表明市场流动性并不缺乏。

事实上，让多家银行暂停房贷的原因主要有两点：利润的降低和风险的加大。

利率“市场化”趋势导致房贷业务“不划算”。虽然中国的存款利率尚没有公开实行市场化，但各银行接连不断的理财产品发行已经让存款利率变相“市场化”。这一趋势让原来“早涝保收”的房贷业务变成了赔钱的买卖，银行业对于房贷业务的兴趣自然大幅度降低。从房贷收益看，目前五年以上贷款利率为 6.55%，如果打 7 折则为 4.585%；从房贷成本看，目前理财产品的年化利率都在 4% 以上甚至更高。因此，执行首套房贷利率打七折的政策肯定会赔钱，就是执行 6.55% 的基准利率也只是勉强维持成本。

在目前中国资本市场成本高和利率市场化趋势的双重夹击下，房贷已经成为银行的“鸡肋”产品：提高房贷利率，市场无法承受；不提高房贷利率，银行可能会出现亏本。

“断供”和“鬼城”现象导致房贷风险加剧。“用银行的钱做房地产”是中国房地产行业的特殊现象。极端的案例是房地产商把原本 5000 元/平方米的楼盘价格，在没有市场的情况下，人为推高到 10000 元/平方米，然后自己买下来。由于银行通常会提供 7 成的贷款，实际上房地产商相当于已经以 7000 元/平方米的价格，把房子卖给了银行。在加剧楼市供应紧张局面和制造涨价效应的同时，房地产商已经把全部的风险转嫁给了银行。

如果说此前这种风险还处于“猜测”阶段，温州的“断供房”则是银行风险显性化的结点。由于温州房价已经连续两年下跌，温州新建商品房价格比最高峰时下跌近 40%，豪宅价格拦腰斩断跌幅 50%，最低跌幅 20%。一些温州房主过去买房欠银行的贷款，甚至超过了房子目前的卖价，房屋已变成了负资产，于是开始弃房“断供”（不再按期还银行贷款）。温州市银监局其提供的数据显示，至今年 7 月，温州全市共发生 580 例房屋抵押贷款弃房和 15 例按揭贷款，尽管这个数字与市场断供房高达上万套的说法相去甚远，但房价泡沫可能带给银行的风险已经在从担忧变成现实。

与此同时，以鄂尔多斯为样本的“鬼城”现象，正在不断增加新的案例，银行在房地产相关链条上的贷款风险也在加大。目前，银行给房地产商的贷款不断收紧，一些小型房地产商在市场上的融资成本已经高达 30%，融资对于他们来说，只是争取一个把“死刑”变成“缓期执行”的机会，这个机会就是在赌房价能不能持续升值。（下转第六版）

健康民生 幸福中国
—— 健康养老服务系列活动
2013年10月13日启动
中国·北京

主办：《中国企业报》社
联合主办：中国老龄产业协会 全国医药技术市场协会 《国家财经》杂志社 《中国食品》杂志社