

聚集在民间的巨额资本不屑于银行的低利率,股票、期货等现代金融投资手段在当地又曲高和寡。最终,因煤、房而生的巨额财富又转身反哺了煤和房。

## 2000 亿民间资本肆意流淌



184 栋楼组成的公务员小区“物美价廉”,但公务员购房热情不高。 本报记者 任正直/摄



## 鄂尔多斯 楼市泡沫不可持续

从大局来看,中国楼市持续泡沫,不仅严重阻碍国内经济结构与战略转型,更制约民生,影响到社会稳定。把房地产调控作为调整经济结构、转变经济发展方式的重要内容之一。让过高的房价回归理性、粉碎房地产泡沫已经成了中央政府的基本共识。

任腾飞

内蒙古鄂尔多斯市康巴什新区近期颇不宁静,这个被媒体称为“鬼城”的房地产泡沫标本地最近再一次吸引了媒体的关注。然而令人关注的不再是“空城”现象,而是鄂尔多斯地方政府表示斥资 100 亿元的救市计划。在房价大幅跳水的时候,当鄂尔多斯楼市的泡沫终于开始显现出被逐渐挤压的迹象时,鄂尔多斯政府却用这一方法表明把楼市泡沫力挺到底的立场与决心。

鄂尔多斯地方政府工作人员否认当地房价大幅跳水的同时,否认康巴什地区楼盘的高空置率,似乎这里楼市形势很好。办公楼熄灯,或因为未完工或正处于装修期,自然就处于黑灯状态了。其实,整个康巴什新城也就是 3 万人居住,就是办公楼都亮了,也仍然是非常冷清。

在不断升级的楼市调控之下,不断走高的中国房价终于有所收敛,部分城市房价开始回调。对大多数人而言,让房价回归到“合理的水平”是期盼已久的目标。房价下降,这是正常现象,其实鄂尔多斯不必为此而着急。从大局来看,中国楼市持续泡沫,不仅严重阻碍国内经济结构与战略转型,更制约民生,影响到社会稳定。把房地产调控作为调整经济结构、转变经济发展方式的重要内容之一,房地产调控使得房地产对经济拉动力减弱,正是调控预期得到的效果,是我国经济摆脱过度依赖于房地产开发的需要。让过高的房价回归理性,粉碎房地产泡沫已经成了中央政府的基本共识,也是全体公民的共识。鄂尔多斯政府应该欢迎这种房价下跌的局面。

然而,力挺楼市泡沫者大有人在,包括那些与开发商有千丝万缕联系的地方政府与学者们。在房价出现松动的前提下,现在在开发商用房地产萧条威胁经济为由向政府发出放松号召。然而,最近一系列信息告诉我们,中央调控房价的决心丝毫不动摇,而且越来越坚决。

11月29日,中共中央政治局常委、国务院副总理李克强在河北视察时表示,房地产市场调控已取得一定成效,但仍处于关键时期,要坚持实施遏制房价过快上涨的政策措施,进一步巩固调控成果。

此前的11月6日,国务院总理温家宝在俄罗斯圣彼得堡就公开强调:“对于房地产一系列的调控措施,决不可有丝毫动摇,政府的目标就是要使房价回归到合理价格,同时又促进房地产业持续健康发展。”

显然,中央关于房地产调控政策的态度已经相当明确。中央近期不可能放松调控,国家将坚决遏制房价的过快上涨。

中央调控态度决定未来房价走势,中国的房价怎么降、降到哪里,考验决策者的智慧。长远来看,中国经济不能被房地产泡沫所“绑架”。泡沫破灭对房地产行业是有好处的。中国经济如何找到新的增长点,缓慢释放房地产泡沫,这些问题都是各地政府与企业需要面对的问题。

现在,摆在各级政府面前的有两种态度,一种是力挺国家调控政策,一种是力挺房地产泡沫。历史经验告诉我们,决定地产调控命运的,往往不是经济的涨跌,而是利益集团的博弈。

当前楼市调控的重点已经转向向预期,这是一些地方政府、房地产商与中央政府调控政策的相持。在房地产市场的博弈中,随着国家调控政策持续发力,房价至少显现出了降价现象。很多地方楼市积压,成为“鬼城”便是证明。这时候讲“鬼城”,也有一定积极意义,这本身便是楼市调控成功的证明。

但这只是一个开始,或者说是一个表象,因为并没有调整到普通百姓能够接受的范围。如今,房价距离老百姓真正买得起的地步还有很远。

中央的调控态度是明确的:尽管房价已经开始松动,但调控政策绝不可有丝毫动摇,调控目标是要使房价回归到合理价格。各级政府与房地产商应该认清形势,不可再给自己制造幻想的肥皂泡了,因为肥皂泡的基础已经消失。

中央政府的调控政策不可能松动,地方政府依赖房地产发展经济的格局必须改变。有的地方政府和房地产商还寄希望于政府出手救市,也是不识时务之举。

中央政府关于房地产调控政策的表态,不仅打消了市场、民众的疑问和担忧,也给市场和民众再吃定心丸。可以说,房地产调控不取得完胜是决不会收兵的,舆论会力挺中央强硬的楼市调控政策到底,坚决粉碎楼市泡沫。

是力挺调控政策,还是力挺房价泡沫,泾渭分明,只有一种选择。相信鄂尔多斯和其它一些地方的政府官员,能从力挺楼市泡沫的阵地转移到力挺楼市调控的阵地上来。

本报记者 郭志明

12月1日早8点,鄂尔多斯银行伊金霍洛旗支行,一位早到的工作人员正在仔细地打扫卫生。攀谈中工作人员告诉《中国企业报》记者,最近来银行存款的人一下子多起来,“以前一天见不到几个人,现在忙的时候需要排队。”

为钱所伤的鄂尔多斯正在经历一场回归:收回高利贷存进银行,一改“买房就像买菜”的豪爽开始忌惮投资风险。在这个回归的过程中,资本迅速积累后出口的狭窄、熟人社会粗放的商业规则、国有金融体系的不给力等软实力缺憾开始暴露在阳光下。

### “疯狂逐利” 民间资本铤而走险

一盒鄂尔多斯牌香烟 190 元,一位“的哥”月保守收入 8000 至 1 万元。高消费与高收入佐证着这座城市的富庶。

鄂尔多斯富的根本是资源。随着能源价格的节节攀升,矿产成了鄂尔多斯最可依赖的“利润奶牛”。资本的

瞬间积累给了这座城市地毯式造城的底气。在这个过程中,农民以交出土地成为富豪的方式分享了资源型城市的胜利果实。

问题亦随之而来。“资本逐利就像潮水冲坝,哪里薄弱哪里就会打开突破口。”鄂尔多斯市康巴什新区管委会党群工作部副部长李宏这样形容他眼中的民间资本。

聚集在民间的巨额资本不屑于银行的低利率,股票、期货等现代金融投资手段在当地又曲高和寡。最终,因煤、房而生的巨额财富又转身反哺了煤和房。

今年5月份,高和投资董事长苏鑫在《没人能看懂鄂尔多斯》一文中写道:也许,鄂尔多斯和迪拜一样,只要能源价格依然上涨,并有巨大需求,便能支撑这一体系不断运转下去。然而,一旦外部宏观经济出现任何波动,鄂尔多斯是否存在像迪拜金融危机一样的风险呢? 孰料一语成谶。

12月1日,鄂尔多斯金水集团智能家居事业部经理孙维真在接受《中国企业报》记者采访时认为,以鄂尔多斯为代表的西部城市发展离

不开资源这根主线,因此,民间资本的出口变得异常狭窄甚至是铤而走险。

“整个鄂尔多斯企业界也都在反思,如何在目前的产业格局下让投资方式变得更加多元化、更加低风险?”孙维真说。

按照鄂尔多斯市政府的规划,未来发动机制造、整车装备制造、文化旅游业、会展业等多行业齐头并进将给民间资本更好的投资出口。

孙维真认为,在新的投资渠道尚未建立的时候,民间资本应该改变“炒”的个性,认真真在延长能源产业链上下功夫,比如开展煤炭深加工、煤制油、煤制天然气等领域的投资。

知名财经评论员叶檀则认为,鄂尔多斯需要发展的是与资源配套的实体经济,以摆脱对资源的极端依赖,更需要发展软性制度实力,以保证人流与资金源源不绝。资源热退却,经济仍在,鄂尔多斯才能成为中国经济发展令人振奋的标志。否则,不过是资源魔咒在中国的重新上演。

### “一夜暴富” 简单粗放的商业链条

当地一位出租车司机向记者讲述了他曾经亲历的一幕:“在鄂尔多斯东胜区,一辆奥迪 A8 与一辆宝马 X3 发生了轻微刮蹭,估计修车费用也就几千元。谁知奥迪司机从车上拿下一捆钱(指三万元,记者注)和一张名片,径直交给宝马司机,说了句‘修车不够再打我电话’后扬长而去。”

出租车司机告诉记者,由于鄂尔多斯人富得太快,做事、做生意的方式也就变得简单而粗放,“能用钱解决的事情多花点也愿意”。

孙维真则认为,粗放的商业规则在给外界留下鄂尔多斯商人豪爽、大方的印象同时,也因为担保、借贷、合同签订等商业行为的过于随意而留下了风险隐患。

一位熟知民间借贷的人士告诉记者,放高利贷是熟人社会的行为,规范的还打个欠条,不规范的干脆通一个电话几万元资金就转进转出了。

不少放高利贷者“折”在这种粗放上。记者从鄂尔多斯打击非法吸收公众存款办公室获悉,确认借贷关系的方式有两种:借条或汇款凭证,如果不能提供这些证据,公安机关无法立案。

鄂尔多斯商业规则的粗放还体现在财富分配链条的“体内循环”模式。中国社科院财贸所城市与房地产经济研究室副主任刘彦平对此做过研究。

刘彦平说,由于鄂尔多斯多以“暴发户”形象示人,导致外地商人尤其是外省商人不愿来此投资,而鄂尔多斯人也乐于这种自娱自乐的经营模式,对外商业行为除了卖煤就是买房。

刘彦平建议,此次危机过后,鄂



◀ 机场巴士司机任师傅去年放出去 50 万高利贷计息 8 万多,至今没要回来,盼着把本回来就行,他说还是平静的日子过好。  
本报记者 任正直/摄



▼ 家住康巴什康泽苑小区的杨秀珍从事民间借贷,至今还有 50 多万元没收回来。  
本报记者 任正直/摄