

一个中小开发商的生存现状——

最怕同行知道自己资金链紧张

“狼群在猎食过程中虽然也团结协作,但是一旦有同伴受伤并且难以为继,其它的狼就会先撕碎这条受伤的同伴,连骨头都嚼碎后才会继续去追捕猎物。我所在的圈子像狼群一样。”

■ 本报记者 郝帅

自从房价高涨以来,消费者、相关专家以及媒体从来都没有停止过对开发商的口诛笔伐。虽然中央政府对于房价的调控一直在进行,国务院总理温家宝也曾表示,“房价还远远没有回到合理价位,正在进行的房地产调控不能放松。”但在各界看来,房地产业已经成为“暴利行业”的代名词之一。而作为房

地产业经营者的开发商们更是伴随着“财大气粗”、“腰缠万贯”等形容词出现。加上之前很多并不在该行业内的企业趋之若鹜般进入,仿佛开发商们都过着天堂般的日子。

但是,《中国企业报》记者经调查后发现,调控语境下的房地产开发商们的处境远不如表面上看起来那样风光,往往“天堂”离“地狱”仅有一步之遥。



王利博制图

纷纷扰扰

宁可民间借贷不找银行

老L是某省一家三级开发资质房地产公司的董事长。表面上看老L每天锦衣玉食,出入有豪车,其经营的公司成立20年来已有多处成功开发的楼盘,并且该公司从未停止过对房地产项目的开发。就在现今政府对房地产调控的背景下,老L的企业还是在其所处省份的省会以及数座大中型城市中经营着开发项目。仅今年开工的项目价值就达到30亿元以上。但令人难以理解的是,在绝大多数企业都在积极寻找金融杠杆,对银行贷款如饥似渴的今天,老L的企业反而在有意地避开银行贷款。

“我的企业有固定资产,也有很好的偿还能力。所以根本不会贷不到款。”老L在接受记者采访时表示。

“但是我在需要资金的时候基本不会去考虑银行,而是去会向民间借贷寻求帮助。”老L说。“其实并

不是不想利用银行贷款作为杠杆发展企业,实在是因为银行贷款不适合我。”

“首先,我们是没合适项目的时候不需要钱,而有好的项目时候又急需钱。同时我们遇到的资金缺口往往不小,动辄上亿元,银行贷款手续繁杂需要时间,好的项目根本不会长时间等待我们。而民间的金融借贷一般手续较为简单,谈好利率和还款周期后很快就能拿到。”老L表示。

“其次,银行贷款对‘风险’极为敏感,款项一般都不会一次到位,会分批打钱,并且对资金流向监控极严。很可能有个风吹草动银行就会停止后面的放款,这对我们来说是致命打击。”老L说,“而民间借贷一般会一次到位,而且对于资金的流向不会过多过问。更重要的是约定借一年,就会让我们用一年,不会要求我们提前还款。”

萧萧杀杀

项目交易屏蔽本地“友军”

因为在扩张过程中吸纳了很多项目,在政策调控的背景下打算回笼一些资金。所以老L的企业打算在近期以1.5亿元左右的价格出售一个位于其在省某中型城市已经手续健全的项目。但老L并不打算对其所在省内的开发商圈子发布这个消息。

“我肯定不会找本省内的开发商来转让项目。”老L向记者表示。

“因为如果找本省内的开发商,不但卖不上价钱,而且可能会给我

其他的项目带来麻烦。”老L说,“省内的开发商低头不见抬头见,如果他们知道了我要出让项目,而且是个手续已经健全项目的话,他们不会看到这个项目的前景,而是立刻就会怀疑我是因为资金链断裂或者什么别的重大问题而被迫拿出已经到嘴的‘肥肉’,他们一定会以趁火打劫的心态狠狠压价。我们是靠着信用和口碑才能经营的,这样一传十,十传百的众口铍金,会影响我其他项目的

融资和销售。会让本来很正常的企业经营行为变得非常麻烦。”

为了验证老L的说法,记者联系了其在省的一家房地产开发商。该企业负责人在听到该消息后立刻向记者表示,“这是哪家企业,出让这样的项目不是明摆着把已经是自己的钱让给别人吗?这一定是没办法了才会这样。”

在记者表示不能透露该企业名称,并且告知该负责人上述项目的

价格之后,该负责人向记者表示,“这个项目虽然在建成后远远不止1.5亿元,但是现在这个情况一定是企业扛不住了,我就是想跟他谈也不会立刻去谈。而是要等他更加雪上加霜时再去接手。”

记者随即问及该负责人想以什么样的价格接手该项目,该负责人表示,“虽然现在没有详细资料,但我还是有个心理价位,不会超过8000万元。”

苍苍茫茫

每一天不得不“风光无限”

“我们所在的行业根本没有朋友,有人说商场如战场,但在在我看来更胜一筹,商场如沙场。”老L平静地向记者表示。

“以前我也资金紧张过,但是在困难降临时身边有所谓的‘朋友’,甚至包括之前有过合作的伙伴没有一个人帮我。并且他们还落井下石,跟所有圈内的开发商说我的企业快完蛋了,不要帮我。”

“那么他们这么做有什么好处呢?”记者不解地问道,“难道他们跟你有过摩擦,所以想看你的笑话?”

“当然不是,他们是想我得不到帮助,等我的企业死掉之后他们就能

以最小的代价瓜分掉我破产后急剧缩水的项目。”

“你知道狼群吗?”老L向记者,“狼群在猎食过程中虽然也团结协作,但是一旦有同伴受伤并且难以为继,其它的狼就会先撕碎这条受伤的同伴,连骨头都嚼碎后才会继续去追捕猎物。我所在的圈子像狼群一样。只要有企业出现困难,大家都会袖手旁观甚至去往‘伤口上撒盐’。目光都会集中在出现困难的企业上,急切地盼着他倒掉,然后瓜分。那次给我的打击真的很大,我还由于压力大而得了脑出血中了风。”

“当时每天都有很多圈内的开

发商来看我,并且询问我的主治医生我是否还能康复。我都能感受到他们的贪婪和焦虑。甚至还听说有一批‘朋友’聚在一起,商量在我的企业垮掉后如何瓜分。”老L说。

虽然有困难,但老L的企业还是扛了过来,但是其渡过难关的方法跟企业励精图治、转变经营思路的做法似乎并不相同,而是有着“空城计”的味道。

“我用最短的时间出院,当天就去公司上班了,当时中风后恢复的还不是很好,要我的家人架着我才能上班。然后我东拼西凑了一些钱,这些钱我一分都没有花在房地产开发上,

而是用于购买了豪车,并且每天出入高档消费场所。当时真是如履薄冰,也是最后一搏,明明没有钱了,还得比以前的花销更大,连烟都不能抽100元以下一盒的。一定要英姿飒爽,一定要风尘仆仆。”老L微笑着说。

“这样没多久,之前那些观望的企业就又回来了,我的资金链得到了补充,加上房地产业在那时‘火爆’了起来,企业很快又活过来了。”

“那么你会怨恨那些盼着你垮掉的开发商吗?”记者问。

“不会。”老L用因中风后遗症不停颤抖的手点燃了一根古巴产罗密欧2号雪茄,“因为我也会那样做。”

纵深

扬州新政: 楼市调控央地博弈升温

■ 本报记者 张艳蕊

一则针对精装修房的补贴政策,正在演变为挑战“调控底线”的央地博弈之举。

5月8日,扬州市财政局在官网上公布了《关于个人购买成品住房进行奖励的通知》。通知指出,自7月1日起执行,扬州市市民购买90平方米及以下给予所购房屋合同价款6%的奖励;90到120平方米5%;120到144平方米4%,执行期暂定一年。

扬州“新政”一时间掀起轩然大波,有媒体指出,这是继佛山、芜湖等地之后地方政府的又一“救市”行为。或许是感受到舆论的巨大压力,当天下午扬州房管局将相关文件从官网撤销,引起被叫停猜想。然而,晚些时候,在扬州市房管局官网公告栏中,出现了一则《关于个人购买成品住房相关问题的说明》,其中有关内容与《通知》相符。

央地博弈焦点直指“只控不调”

实际上,扬州这次救市的力度并不很大,但此行为被多方解读为在挑战调控政策,能否成功,直接决定着整个中国楼市政策的方向。

事实上,不仅仅是扬州在救市,各地都在瞄准各种各样更为巧妙的理由进行救市,如刺激刚性需求来救市,是一项比较流行的做法。被解读为房地产调控政策或将变相松动的信号。

据报道,住建部政策研究中心主任秦虹在一次论坛上表示,未来房地产调控仍将坚持控制投资性需求,控制房价上涨不动摇,同时加大保障性住房供给,满足市场刚性需求。以后的调控手段可能从限购、限价等行政手段转变为市场经济手段。

不难看出,房地产调控政策将从只控不调转向调控结合。

虽然住建部声称“抑制投资需求”将长期不变,然而来自诸多城市对于第二套房松绑的呼声,却与日俱增。近日广州住房公积金管理中心在一次业务咨询活动中介绍,广州市民购买90平方米或以下的首套房,且信用等级为A级的,可申请最低两成首付。“地方政府要如何出手,来唤醒沉睡的公积金”已成为热点,虽然这个松动仍在“只为刚需提供优惠”的圈子里,但是地方政府的心态却一目了然。对此,房地产业者冯国亮表示,事实证明,房地产调控只是应急之策,治标不治本,对既有政策进行全面调整,适时推出新的战略与制度才是根本之道。

从全国范围政策变化看,楼市调控已呈现定向宽松或局部放松迹象,但是,在地方政府频发“微调”信号的同时,中央层面关于调控的态度并未出现实质性松动。整体而言,政策并没有偏向投资和改善性需求,政策调控的大局仍然是偏向以自住需求为主。从政策层面而言,上调公积金贷款上限,购房者可以更多利用公积金额度购房;对购房者来说,可以享受更多贷款额度。同时,公积金贷款利率较商业贷款低很多,购房者也节约了购房支出。住建部强调的有关“抑制投资购房需求,支持合理购房需求”的政策一直未变,这反而可以刺激部分需求入市购房。

“蝴蝶效应”倒逼调控政策松动

如果说股市是宏观经济的先行性晴雨表,那么楼市就是实体经济的温度计。房地产业与20多个产业有直接关系,共涉及上下游50多个行业。房地产调控政策实行以来,对房地产业上下游产生的影响已经凸现。

受困于楼市调节控制政策造成的下游需求疲软,钢材市场的交易成交量较往年下跌不少。

在上海松江钢材城做钢贸买卖的白先生(化名)说,由于买卖清淡的关系,“五一”劳动节时好多商家打烊停业出去旅游了,这与过去“忙到没得歇假”的事情状况简直不可同日而语。

受困于楼市调节控制政策造成的下游需求疲软,钢材市场的交易成交量较往年下跌不少。整个钢市闪现小心的气氛,宁愿少做,只做熟悉的人买卖,由于资金较往年焦虑多了。”

研究数据显示,国内钢市蝉联7周的上行形势发生转变,四月中旬南边和北边钢价各个方面转弱,华东和华北钢价月跌幅靠近100元/吨,而华东钢价全月涨跌持衡,但走弱迹象已显。

如此行情下,产能过剩给钢材价上行带来遏抑,成本重心也继续下移。

产业链上的每一环都在寻觅出路。

房地产调控政策甚至影响到部分园林公司的业务扩张。棕榈园林、普邦园林、东方园林等多家园林上市公司一季度业绩出现大幅滑坡,引发投资者担忧。有业内分析人士将原因指向房地产调控,认为房地产调控对房地产园林和市政园林均产生负面影响,近年来园林业的高成长可能会终结。不过考虑到中国城市化率提升带来的市场机遇,园林企业上市后的扩张优势,园林业整体增速至少在短期内未必会明显放缓。

业内人士认为,调控政策对上下游产业的影响将逐渐明显,对此,经济学家茅于軾认为,二季度GDP仍会下滑,但不会偏离8%太多。房价如果继续下滑,政府或会做出取消限购或救市的举动。

“三调三控” 业内人士论“调控”之道

本次调控,显示出了政府坚决治理行业乱象的信心,但有业内专家指出,最值得深入研讨的是通过调控以来所导致的“引申”问题,这个问题若不尽快拿出调整思路,来自各方期盼的信心会受到冲击。房地产调控本没错,拿出魄力,拯救目前各方充满疑虑的市场才是调控之道。

房地产专家武子原提出了“调三件事,控三种人”的建议。他认为,对于本次对房地产的调控,如果要达到真实的效果,而不是我们喜形于“被效果”,应重点“调三件事,控三种人”。

武子原表示,所谓“调三件事”,第一,国家应该做出快速反应,在通过对这次调控而出现的问题做出调整,使消费市场,尤其是针对普通民众的消费市场做出积极的消费指导,政策支持与合理救市。

第二,各个环节应该相互协调,统一步骤,共同应对目前房地产市场的销售冷淡,在恢复消费者信心的同时,除了必要的政策支持,更必要将涉案的各个关口给予协助和扶植,使调控的真实意义落到实处。

第三,调整思路,作为政府要正确引导市场,把重心从监视开发商、监视房地产的“限制经营举动”的焦点上回到现实的市场需求上来。

而武子原强调的“控三种人”,第一,要严格控制各地方政府的私欲利益的再膨胀,使其短视的价值取向与不正常的利益盘剥得到约束。

第二,严格控制各利益链的盘结纠葛,各行其是,相互协调与配合,真正为正常的市场运营而做事,带动开发商以高度的责任心服务于民,服务于社会,使房地产行业步入正轨,做到符合现行的市场利润,杜绝畸形。

第三,严格控制投机、哄抬等人为地制造假象来扰乱市场,实事求是。

中国企业家年会暨两江论坛在渝举行

(上接第一版)

王志禹在大会上做了题为《大力弘扬企业家精神 扎实推进企业转型升级》的主旨讲话。他说,企业家是企业发展的领路人,企业家精神是企业乃至整个经济社会发展的驱动力,要继续弘扬企业家精神,积极探索企业转型升级的实现路径,切实提高企业自主创新能力和品牌建设的驱动力,要继续弘扬企业家精神,积极探索企业转型升级的实现路径,切实提高企业自主创新能力和品牌建设的驱动力。

王志禹在致辞时说,以公有制为主体、多种所有制经济共同发展是我国社会主义初级阶段的基本经济制度,国有和民营经济要充分发挥各自的优势和特点,相互学习借鉴,在能力建设、管理提升、机制模

式创新等方面取长补短,共同探索中国特色社会主义的发展道路,共同打造世界一流企业。

在大会开幕式上,中国企联执行副会长、中国企业管理科学基金会理事长尹援平宣读了中国企联《关于表彰和奖励第七届袁宝华企业管理金奖获奖企业家的决定》,青岛海尔集团公司董事局主席、党委书记、首席执行官张瑞敏,中国航天科工集团公司总经理、党组书记许达哲,江苏沙钢集团有限公司董事局主席沈文荣,新兴际华集团有限公司董事长、党委书记刘明忠,四川九州电气集团有限责任公司董事长张正贵获得表彰。王志禹向获奖企业家颁奖。

中国企联执行副会长王基铭宣读了《关于表彰2011—2012年度全

国优秀企业家的决定》,116位全国优秀企业家受到表彰。张瑞敏发表了获奖感言。刘明忠、张正贵、宋玉芳、真才基、赖小民、张文学、冯亚丽、葛家德等企业家在大会开幕式上做了主题演讲。

在5月12日以“可持续发展与企业家责任”为主题的大会上,中国企联会长王志禹、国务院发展研究中心主任李伟、工信部总工程师周子学、重庆市市长黄奇帆、墨西哥前总统福克斯、联合国贸发会议秘书长素帕猜、欧盟驻华大使艾德和、世贸中心协会(香港)执行委员会主席伍淑清、芬兰航空公司全球首席执行官米卡·维赫维莱宁、海尔集团董事局主席兼首席执行官张瑞敏、联想控股有限公司董事长兼总裁柳传志、中国建筑材料集团董事

长兼中国医药集团董事长朱志平做了发言,国家发改委宏观经济研究院副院长王一鸣做了关于转变经济发展方式的报告。

2012年中国企业家年会暨两江论坛由中国企业联合会、中国企业家协会主办,重庆市政府、重庆市政府、中国企业管理科学基金会支持。获第七届“袁宝华企业管理金奖”的企业家,获2011—2012年度“全国优秀企业家”称号的企业家,获重庆市杰出企业家、优秀企业家称号的重庆市企业家,来自全国各省、自治区、直辖市、中心城市企业联合会、企业家协会和石油、化工、纺织、电力等全国性企业社团、行业协会的负责人,来自全国各地的企业代表、专家学者和媒体代表共800多人参加了会议。