

## 7亿元高利贷债务压顶

# 包头最大房企老板酒店上吊

核心提示

巨额融资欠款,或许是压垮魏刚的最后一根稻草。6月6日,这位包头最大房地产企业鼎太置业的董事长,在包头市东河区某酒店上吊自杀。

据目前已知的数额,魏刚通过各种渠道融资欠款至少7亿元,单笔借贷最高达1.2亿元。

包头市一位房地产企业负责人表示,由于房地产市场调控加码,包头数百家房产公司大多面临缺钱的窘境。

### 数百业主之忧

6月8日上午,包头市东河区东河槽旁的鼎太风华售楼中心前,站满了业主,他们拿着购房合同和缴款凭据,在售房登记表中写下个人的购房信息。

记者在现场粗略统计,当日约有300名业主进行了登记。但据不愿具名的知情人士透露,此事涉及的业主约有六七百人。

早前付了全款的房子,如今尚未完工,这些业主担心魏刚之死会带来变数,担心开发商不能正常交房。

据了解,鼎太风华目前是包头最高档的小区,也是包头市东河区政府重点打造的形象居住小区,始建于2005年,项目占地面积10.7万平方米,总建筑面积17.1万平方米,共计34栋,分三期开发完成。

公开资料显示,当年一期开发的14栋住宅,经包头市

质检站验收,优良率达100%,其中的5栋获包头市工程质量最高奖项“金鹿奖”。

2009年在三期工程基本完成后,小区再度“扩容”,开始了四期、五期建设,向北一直延展。根据业主的说法,预计今年10月四期将完工,五期在明年七八月份竣工,这些房子早在去年就已开售。

然而,即便在建筑位置、舒适环境等方面拥有无可比拟的优势,小区的销售情况也不乐观。记者获悉,三期仍有大量房屋在售,在建的四期和五期的销售情况不佳,公司不得已采取了大幅降价措施。

记者调查得知,开发商为包头胜达房地产开发有限公司(以下简称胜达公司),该公司成立于2007年,魏刚是这家公司董事长。

### 急速扩张之困

谈及魏刚的为人,多位采访对象对记者描述:为人仗义,口碑极佳,固守信用,非常要强。

从一名建筑工地的普通工人,到包头最大的地产商,魏刚的发家史与一场地震有关,1996年5月3日,包头市发生6.4级地震,造成房屋毁坏严重。这次地震给魏刚带来机遇,在政府扶持下,他转变成为一个成功的地产商人。包头市东河区公安局一位民警告诉记者,东河区的绝大多数楼盘是由魏刚开发的。

对于魏刚的自杀,当地普遍看法是“摊子铺得太大,不动产太多”;另据上述知情人士透露,他不仅涉足地产,还涉足餐饮等其他领域。

房子卖不动,资金链就容易出问题。细数魏刚的“摊子”,单就鼎太风华项目,就足以让他在房地产调控压力之下感受到寒意。如今,鼎太风华项目的四期、五期全部

停工。

鼎太风华小区是魏刚的得意之作,却也可能就是压垮魏刚的最后一根稻草。据鼎太风华项目施工工人代表罗仲平介绍,他们负责施工这一小区的3栋楼,原计划盖到18层,现已建到16层。

“公司似乎没有钱。”罗仲平称,不远处的鼎太风华另外几栋在建楼盘,今年以来一直没动工。作为工人的带班领队,罗手下有191位工人,从去年7月干活至今,他们只得到了一些生活补助。

这些工人与当地的房建公司签约,房建公司又与胜达公司签约,但由于胜达公司没有支付,房建公司欠下工人工资达330万元。

6月8日,罗仲平也来到鼎太风华售楼中心,他担心魏刚之死会让他们的工资更加“没了谱”。

### 巨额欠债之谜

胜达公司的法人代表连桂荣面对记者的采访,声称自己什么也不知道,要记者去问政府的相关部门。此后,记者一直未能接通其电话。

另外,包括赵德惠、吴福生等在内的多位胜达公司负责人,均对该公司的资金等情况拒绝透露任何信息。只有胜达公司的一位张姓总工程师表示,所有的事情都是魏刚一个人在操作。

据记者调查,作为包头当地最大的房产商,魏刚所投资开发的楼盘项目早在去年就已陷入危机,资金更是捉襟见肘。所建的楼盘项目销售情况并不见好,资金回笼的速度缓慢,早前投资的其他“摊子”,在短期之内也没有良好的产出。

在此情况下,魏刚要求购买鼎太风华小区期房的业主必须全款,去年年底,胜达公司还推出了一项优惠措施:凡是全款买房的业主,可以给予10%的优惠。

但这些措施并未让资金宽松。据众多业主的说法,胜达公司自称“斥巨资”打造的鼎太风华小区销量依旧

不景气,无奈之下,魏刚开始了最后一搏降价促销。

前述知情人士表示,在今年前几个月,面对卖不动的房子,鼎太风华的价格一度从每平方米四五千元降至3000多元。而当时包头的其他同类小区还维持着每平方米4000多元的销售价格。

一边是所投资项目收益的回笼无期,一边是高息款项的还付,是这位包头最大房产商人的两难处境,钟摆失衡的最大因素就是缺钱。

坊间颇多这样的传言,其中之一是今年春节过后不久,向魏刚讨债的人将其腿打伤,魏在医院住了一段时间,上吊自杀距离出院没多久。

记者辗转联系上一位与魏刚亲戚有过多交往的人士,他说今年年初魏刚的儿子被一些债权人逼迫,写下一张500万元的欠条。

这样的说法得到了另外一位与魏刚关系甚好的朋友的证实,一些债主的意思是,“魏刚假若出点什么事,要由其儿子来还”。

### 高额利息之重

魏刚过大“摊子”形成的资金窟窿,其数额到底是多少,尚没有一个明确的答案,据《内蒙古晨报》初始披露数据,已知的融资欠债为7亿元。

与魏刚生前关系甚好的吴平(化名)是一家建筑公司的负责人,他告诉记者:“目前魏刚还欠他们的项目款数达千万元。”

他表示,魏刚自杀是被高利贷逼的,“魏刚最高一笔欠款金额为1.2亿元,另外有三四个人分别放贷给魏刚的资金有七八十万元,单笔欠款金额在1000万元到5000万元不等。”

同样一个事实是,在今年3月15日,魏刚召集他所在项目的施工负责人一起吃饭,席间魏神情黯然地表态,他现在确实没有什么钱,原因是所投资开发的房子销售很不好,另外在民间借贷这方面欠债太多,目前没有多少人愿意给予借贷。

实际上,自去年10月以来,吴平所在的项目施工队就再也没有从胜达公司拿到过1分钱,无奈之下吴平也开始借高利贷给工人发工资。

“这已成了恶性循环。”吴平如此评价现在的借贷乱局,迫于形势的压力,他们将寻找资金的路径统统选择在包头当地猖獗的高利贷。

据记者多方获取的消息,魏刚巨额资金的债主,只有两家拥有公司,其余大都是私人,这部分债主的资金来源同样出自高利贷。

吴平告诉记者,这些债主从别的渠道以月息2分的利息贷钱回来,然后以月息5分的利息放贷给魏刚,目前魏所借的高利贷月息基本都在4分、5分以上。

对于魏刚的自杀,他也流露出颇多遗憾,“我跟他私交关系很好,可惜银行不贷款,高利贷利息那么高,房子卖不出去,还哪有钱撑下去?”

### 民间借贷之乱

尽管目前魏刚欠债情况尚不明朗,东河区公安分局还在调查中,但窥一斑见全豹,此次事件折射出当地民间借贷的乱象种种。

包头市一位房地产企业总经理告诉记者,包头的房产开发商已经习惯了资金的杠杆作用,资本被无限地放大。如果一位房地产商有1亿元的资金,他必须要做3亿元的事情,甚至更多,很多房企都是“超实力”去发展壮大。

在这种情况下,手握一定资金的开发商为了更大的事业赌注,在银行融资渠道被堵之后,只有通过高利贷获得资金。

据记者了解,包头当地的高利贷普遍月息为3分,去年包头自焚而亡的金利斌所借10万元以上的债权人每月就为3分利。

一份名为《包头市民间借贷现状及规范建议》的研究报告称,在物价不断攀升,储蓄存款利率大幅回落等情况下,民间借贷成为企业的主要融资渠道。该报告指出,包头市民间借贷需求非常旺盛,但金融机构难以满足,在此状况下,包头民间借贷持续活跃。

与此同时,弊端相伴而来,这份研究报告直言,“部分人利欲熏心,为获取高利益,暗地集资,月利率高出国家存款利率的5倍以上,扰乱了金融秩序。”

事实上,去年就有包头当地商人明确表示,蒙西历来是民间借贷的活跃之地。前述公安系统知情者也称,包括开矿、稀土加工等在内都是民间借贷资金的出处。

有研究报告认为,由于这种民间借贷的不规范,资金所有者无法对资金进行有效的监管,民间借贷的高利率容易引发借款人的道德风险,使资金到期无法归还,从而引发一系列的债权、债务纠纷。

### 房企发展之难

资金普遍吃紧,是造成民间借贷案件高发的首要之因。包头一位房企总经理称,“据我所知,就连上市的房产公司也在借高利贷。”他坦言,“包头的很多房地产商起初也仅凑足购买土地的钱,然后弄来图纸,就开始圈地卖房了,如中间不出问题,倒也可维持下去。”

但现实是,如包头中冶正盛置业有限责任公司总经理钟伟6月1日在其博客中所言,经过了这一轮非常严厉的调控,在包头有项目在售或者即将具备条件销售的房地产商们基本都面临濒死绝境,包括上市公司在内。

魏刚之死,成了管窥包头房地产市场普遍哀鸣的一个窗口,当地业界在为其极尽惋惜之意后,也开始为自己在“寒冬”中寻找取暖路径。

钟伟撰文称,未来百日甚至直到年底,包头市房地产将会再次出现“以价换量”的局面,新一轮试探性降价即将悄悄展开。

而更多的房地产企业对未来并没有一个明晰的思路,接受记者采访的包头一位房地产老板有些无奈,“我们还需要观望一段时间”。

(据《每日经济新闻》)

### 深度分析 寒流来袭 包头房企项目普遍停工

魏刚之死,使包头房地产行业“病灶”清晰地呈现出来。

“都是被高利贷逼死的。”魏刚生前的好友吴平对此唏嘘不已,早前他隐隐觉得迟早会出事,但没想到事情来得这么快。

据记者调查,现如今被吴平称之为“一片萧条”的包头房地产市场,在今年春节之后大多数在建项目普遍停工。

而另一方面,资金饥渴的状况还在无限持续着,裹挟在此的是民间借贷案件的高发,吴平认为这一乱象亟需整治。

