



温州人曾以四处炒房闻名，现在，忽冷忽热的政策让他们心惊胆颤。在经历了四万亿宽松狂潮以及接踵而至的楼市限购政策之后，连续下跌23个月的房价，让越来越多的温州人将房产丢给了银行或法院。

温州：从炒房团到弃房团

传1万套房子放弃还贷

温州人，正在他们的家乡陷入一场严重的楼市危机。

2013年8月中旬，国家统计局公布了最新的全国70个大中城市的房价，69个城市都在同比上涨，唯有温州，仍在下降。至此，温州已经连续23个月同比下降。

更触目惊心的是，越来越多的房主放弃了正在银行做按揭或者抵押给银行的住宅、经营性房产。一位不愿具名的

房地产业内人士从多位银行亲友处核实的信息是，这个数字已经超过了1万套，如果按照每套100平方米来计算，100万平方米的量已经超过了2012年温州全年新盘供应量。

截至目前，温州的央行系统尚无法提供准确的官方数据。许多被作为资产处置的房屋，进入法院系统，但法院也未能提供统计数据。

但可以佐证的是，温州产权交易拍

卖行2013年上半年完成的拍卖金额相比去年和前年都是接近一倍的增长。“其中绝大多数拍的是房产。”该拍卖行拍卖总监告诉记者。

2011年9月，“眼镜大王”胡福林跑路事件拉开了温州这场经济危机的序幕，民间借贷链条迅速断裂，越来越多的温州商人被迫债，以致跑路、自杀。如今，这场危机正在蔓延到金融系统。

楼市急冻

王大山的项目拖了整整一年才准备开工。这时，天已经变了。

2010年10月，极度宽松的货币政策急速转向紧缩，央行5次加息，12次提高存款准备金率，钱少了。

华夏银行同意将王大山公司的1.5亿贷款做了延期，但贷款额度抽紧、审批权限上交到省分行后，新的贷款显然是没法审批下来。

如果处在楼市上行的阶段，王大山还有一个选择是尽快开盘回笼资金。但在2011年2月，温州出台了地方版限购办法，严厉程度超过了北京。限购让温州楼市进入了下行轨道。

2011年9月，民间借贷危机爆发，高利贷也借不到了，王大山和他的5个合作伙伴只能分别从农村信用社、小额贷款公司几十万几十万地借贷，勉强支撑。

往常主动送钱过来的债主纷纷找上门来催债，每个月一次。6个合作伙伴，一共欠下了高达7亿元的高利贷。王大山一度萌生跑路的念头，后来想到毕竟项目还在，跑路就彻底回不来了，开始跟债主协商让他继续把这个项目做完，“如果跟我一块坚持，最后还能收回一半的本金。”

再支撑三个月，王大山的楼盘大概就能完工了。能卖多少钱？他现在还没想过，拿地时预计的一平米5万是不敢想了，“三万多吧。”他说。

还有一些房地产商没有熬过这个难关。2012年1月，湖南岳阳的温州商会会长白洪光用钢丝绳结束了他年仅42岁的生命。

曾经引领全国炒房风气之先的“温州炒房团”，在2010年开始的“限购”政策之后，慢慢淡出公众的视野。其中一位炒房团团团长，曾经坐拥价值7000万的房产，因为房价下跌资产缩水三分之一强，而此前炒房的资金几乎全部来自温州的民间资本，只能降价卖房。

其中一位债主对记者说，他在2011年借出了200万元，2013年5月去要钱，就被告知，要么拿走八成的本金，要么拿走两套房子。

(应被访者要求，王大山、刘闻为化名)

据《南方周末》

被腰斩的豪宅

2009年底，刘闻以每平方米4万元的价格，买下“鹿城广场”一套350平方米的房子，一年后就涨到了每平方米7.5万元，升值了1000万元。但没想到，再过一年后，过山车一般回到了原点，一场空欢喜。

“鹿城广场”是温州近年来最具标志意义的豪宅，由全国性房地产商绿

城集团开发，拿地时是地王，开盘后是楼王。

从峰值拦腰斩断的豪宅名单还可以列出一长串，温州本土最大开发商中梁地产的香堤半岛每平米是从5万元降到了如今的2.8万元；中低端商品房也比最高峰时下跌了百分之三四十。

不仅是购房者，连开发商也看走了眼。王大山就是其中之一。2.8万元的楼面地价，王大山当时预计能开到5万元，最差4万元起。因为地处鹿城区这一温州传统老城区，该区域的新盘非常稀缺，最贵的豪宅“鹿城广场”的二手房时价已经逼近了8万元。如今，他债务缠身。

四万亿催生疯狂借贷

王大山的个人财富是在房地产行业做了5年积累的，部分土地款是跟另外五个朋友合伙凑齐的。他浸淫房地产的那5年中，温州市区商品房销售均价从每平方米8000元一路上涨到3万元，部分楼盘价格甚至超过北、上、广等特大城市。

王大山2010年拍下鹿城区那块地的时候，也正巧遇上了一个资金乱飞的疯狂年代。

他一点也不担心资金缺口，因为“很多人通过朋友主动找上门来要投钱，还请我们吃饭，一放就是1000万、2000万元。”

自2009年起，温州的民间借贷开始进入一个逐渐疯狂的状态。一开始的利息还只是月息2分3分，发展到2011年年中温州金融危机全面爆发前，根据央行温州中心支行的调研数据，利率水平

超过了历史最高值，月息6分甚至更高，这意味着100万的民间借贷每年要还的利息就高达72万元。

温州民间借贷涉及之广，根据央行温州中心支行的报告可以看出，“大约89%的家庭个人和59%的企业都参与了民间借贷。”

钱从哪里来？除了从实体经济抽血之外，更多的民间借贷资金的源头是银行，而房子就是他们撬动资金的重要工具。

杭州银行温州分行的一位部门负责人详细解释了这个资金流动的链条：不少温州人在买房之后，再拿去银行做抵押贷款。一套500万的房产，无论是按揭还是抵押，一般最多只能在银行贷出300万元。奥妙在于担保的放大作用——担保公司可以作为中间担保人，协助房主多贷剩下的200万元出来。

“只要房价是上行的，担保公司就没有任何风险。”

银行自身当然也在不遗余力地向外放贷。2011年，温州GDP是3351亿，年末贷款余额是6194亿，是前者的1.8倍。据保守估计，温州直接或间接进入房地产市场的信贷资金至少占贷款总量的1/3，而且50%以上的贷款以房地产作为抵押保金。

土地款尚未缴清之时，王大山就通过一家平台公司，从华夏银行贷到了1.5亿元，“和民间资本一样，他们当时也在求着我们去贷款，所以打了各种擦边球。”

“如果没有2008年的四万亿投资计划，温州的钱不会一下子多了这么多，房价也不会上涨这么快，暴涨的楼市也不会进一步接下更多的民间资本。”相关人士告诉记者。