

马云放的炮，许家印含泪打完

燕大 燕梳楼 2023-10-07 21:34 发表于江苏



本文音频，请点击收听

燕梳楼 6分钟

作者 | 燕大

这几天许家印和他的恒大被骂到爆。

但是，仔细思考一下就会发现许家印和恒大的问题最终走到不可挽回，绝不只是一个恒大的锅，这里头牵扯到太多方方面面。

三年前老马在外滩“放炮”，表示“银行喜欢给好企业、不需要钱的企业贷款，拼命的贷款，结果让很多好企业变成了坏企业……”



到现在我还记得，老马外滩演讲一经报道金融圈当时就炸了锅，褒的贬的、理智的偏激的，各种言论奔腾而至。

就算同是做金融的也在争论不休，有些同行认为老马在扯淡、讲的不切实际，干金融的不是不想给缺钱的企业放贷款，而是考虑到风险，如果贷款收不回来怎么办？谁负责？

这种角度有错么？也没错，要真是放的贷款收不回来，那首先倒霉的就是业务经理，工资奖金都先别想了，什么时候催收到位什么时候再说。

另一种看法是，老马说的没错，非常贴切实际，也见的太多了，涝的涝死旱的旱死，金融机构拼命往好企业、国资企业放贷款，最后好企业也因为债务过高、入不敷出频频爆雷，**地方巨额债务的形成显然就有这方面的因素。**

而且从四大行到招商浦发这类全国性股份制银行，再到南京银行、中原银行这类地方城商行，最后到当地农商行、信用社、村镇银行和各种信托、基金、赁类机构，好企业会被各种机构扎堆批贷款，等大银行大机构做到满，企业没钱还债就要借新还旧，再从名气规模较小的银行、机构拿较高利率贷款，利息越还越多。

很多时候不是业务经理不知道一些企业已经贷了太多款，但项目是领导推过来的，有时候是打过招呼的，为了完成任务只能硬着头皮投，这种案例不在少数。

就拿恒大来说，恒大的子公司孙公司等等在中后期贷款的利率绝对不低，极可能超过10%，高利率借钱，一方面维持公司现金流一方面借新还旧，但雷已经埋下了，房地产去化快的时段还能玩得转，房屋销售一遇冷，资金链马上就会崩溃。

如果实打实的按照规则审核，而不是闭着眼根据假报表、假预期瞎糊弄为完成任务批贷款，说不定很多企业不会由盛转衰、一地鸡毛。

都说很多银行和金融机构在批贷款给恒大的时候是有抵押的，有的是房子有的是土地。但是这里却有个极大的Bug！

不论是房子还是土地，都是由评估报告来决定价值的！那么怎么评估的？怎么确定这片地或房子价值几何？

实际上很多评估就像儿戏，前面我就写过一则新闻，中某旅下属子公司实控人赵某找到锦州某银行董事长解决8亿元短期贷款，董事长张某安排下属公司一把手办理，接着传达到下属公司副总裁和具体项目负责人。

最后，为了完成这笔业务，资方找了个评估公司，然后内神通外鬼竟然将中某旅公司提供的4块价值1120万元的灵璧石评估出11亿的价值，这个评估公司也是有奶便是娘，闭着眼瞎评。

评估报告一出，资方借此给中某旅及下属子公司提供8亿元贷款。之后逾期，除了已还少量利息，8亿元未追回。多人因此被刑事处罚，受贿的钱倒吐出来并处罚金。

但，8个亿尚未追回！已造成极大损失！

所以，很多银行和金融机构闭着眼给恒大放贷款，因为有房子或土地抵押，但是房子、土地价值的评估有多少水分外人不得而知，如果价值严重缩水，即使当初放款时打了折也还是会造成巨大损失，长时间处置不掉最后当成不良资产又得再度打折处理。

看着复杂，其实简单捋一捋，一来一回弯弯绕绕全是损失。

但这里面，有制度完善的金融机构，有专业持牌的评估公司，一群专业人士最后却干出这么一个巨坑，那就说明实际操作中很多规章制度被束之高阁，形同虚设。

随着恒大的问题不断被扒，有报道说恒大在全国的烂尾楼，主因之一是原本处于监管之下的大量预售款，其中很多都被恒大以不同方式挪用，最终导致大量楼盘烂尾，给大量购房者带来巨大痛苦。

这里说到预售制，之前已经被骂过N遍了，但预售制刚出来的时候还是起到很大作用的，制度也相对完善，但在执行过程中，监管资金被随意挪用成普遍现象，尤其是预售监管更松的三四线城市。

去年观察者网发过一条新闻，就郑州某玺项目停工问题，业主代表与预售资金监管银行沟通时，监管行一员工表示，该行资金拨付获得郑州房管局相关部门批准批示，这表明监管银行是“听招呼干活”，并称“如果他们不让拨、我们是拨不了的”。

之后郑州房管局宣传口对记者表示，预售资金监管有相应规则，银行这种说法与事实不符，“监管规则及流程细节并非一两句话可以讲清”。

后来这事调查反馈，记者获得一份调查报告，显示房管局从2019年8月至调查时间向房企和监管行下达监管文件达55批次，当年5月还约谈开发商及监管银行切实履行双方职责，对未将预售款存入监管账户的行为进行整改。

看起来，规则和过程都很复杂，但站在业主角度，不论监管行和房管局两方怎么扯皮，楼没盖好，业主的预售款却被挪用或没进监管账户，解决交付才是首要的。

一笔巨款没用到盖楼上，地产公司负责人首当其冲最了解情况，监管银行能将资金划出去，在这个重视留痕的环境中不可能查不出来！

再回到恒大，恒大在全国留下的烂尾楼，必然也有大量预售资金方面的问题。

每一栋烂尾的背后，有没有涉及财务造假，评估造假，相关申请资金文件造假，权钱交易等等，都值得深究细究。

再说评级，评级是一个企业能够大量融资的极重要凭借。2015年中旬标普把恒大的长期企业信用评级降为B+、展望为负面，但被国内有些媒体带坏节奏，国内三大评级机构全部给恒大最高的AAA等级，展望为稳定。

3A是什么概念？是偿债能力极好、几乎极不可能受经济环境影响，几乎零风险！当年10月，恒大就成功发行200亿非公开债券。

而2016年中下旬标普将恒大B+评级降到B-，理由是恒大地产2015年财务状况的恶化程度比预期的更为严重，而且预期未来12个月内不会出现明显改善。

抛开敌对和偏见，在对恒大的预料上，可以说标普判断的极准，而国内有些权威评级机构则让人觉得拿钱干活，毫无底线可言。

反过来讲，不论权威评级、资产评估、预售款监管行，还是批贷款的银行等金融机构，但凡其中一个环节严格把控，说不定就能少一栋楼烂尾！

所以啊，综合来看，恒大走到这一步绝不是单独的问题，而是许多问题演变的恶果。

导致不论是保交楼还是所欠工程款、投资款、金融借款，都会有一个高阈值的阵痛期。

当然，阵痛之余，最希望能够推动金融房地产领域从上而下深度反思。



- 完 -


位卑未敢忘忧国！



@关注和转发，就是最大的支持@

为防失联，请添加作者微信：

ydx20212022



燕梳楼

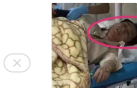
只为苍生说人话，位卑未敢忘忧国

807篇原创内容

公众号

喜欢此内容的人还喜欢

许家印现状
燕梳楼



许家印跟范小姐的故事：所以他们到底有过没有，还是纯纯的资本家和代言人的关系？
娇娇美人日记



许家印两任妻子：“首任”未过门，身价200亿的现任成前妻
伊河史活

