



▲瀚海思念城尚無復工跡象。

「一定會復工，請再耐心等待一下。」負責處理鄭州市鑫苑國際新城業主維權的90後小張，實在無法再說這句重複了不知道多少遍，但自己也不相信的廢話。同樣是這個爛尾樓盤業主的地，最後於去年底辭職，加入業主維權的行列。

劉蕊（文、圖）
大公報記者

小張買的鑫苑國際新城，曾連續三年位居鄭州主城区銷售額第一，甚至連續兩年以60多億元（人民幣，下同）銷售額，登上中國單盤銷售額榜單。因為房子太火，她還託了領導才選到了心儀的房子。購房合同當時約定，房子交付時間為2021年3月。「現在回想起來，那時就是末日的狂歡，很多斷供人的爛尾樓都是在2018年、2019年買的。」

爛尾樓斷供潮疫下蔓延

但買完房之後的兩年裏，愈趨收緊的樓市調控在鄭州顯示出了威力。再加上不斷反覆的疫情，2021年一場突如其來的洪水，以及這座城市嚴厲的環保管控，鄭州建築工地一年的有效施工天數不足半年。因此，爛尾樓在鄭州開始陸續出現，根據克爾瑞統計的數據顯示，鄭州爛尾樓數量排名全國第一。鄭州市政府今年10月6日對外公布，已排查出已售停工、半停工的商品住宅項目共147個。

「鑫苑國際新城房子賣出去後，房款根本沒有進監管賬戶，直接被集團抽調走去其他省份拿地。」小張雖然知道這是很多房企的正常「暗規則操作」，但碰到政策吃緊，房子爛尾也就必然了。

小張斷供倒是斷得利索，她認為：「淘寶花唄買東西沒收到貨還能退款，為什麼我們就要繼續還貸？」

爛尾潮引發的斷供潮最早是在今年6月30日出現在公眾視野中，當時江西景德鎮某樓盤業主因項目延期交付發布停止還貸聲明，引起輿論關注，並在多地蔓延。據易居研究院統計，截至7月19日，全國累計約230多個項目的業主先後發布了強制停貸告知書，輿論稱之為斷供潮。

地產從業者的絕望與希望

「在鄭州，地產從業者幾乎人均一套爛尾樓。」儘管這是鄭州地產從業者「非常誇張的自嘲」，但2022年這一波「斷供潮」中，確實不乏地產從業者的身影。

「我幹房產銷售那麼多年，開單最高的一天十套。我為那麼多人推薦了那麼多好房子，可是為什麼我自己卻偏偏挑了套爛尾樓，最後還被辭職。我不明白到底做錯了什麼才能被如此對待。」在鄭州思念集團某地產項目上班的黃女士一說到此就忍不住絕望而哭。

「我買的瀚海思念城爛尾了，以我老公名字買的名門翠園也爛尾了。」這對夫妻憑着自己的勤奮，在鄭州買房安家。「後來有了孩子，就覺得住房要改善，於是2018年前後買了名門翠園和瀚海思念城。名門是當時的網紅盤，地理位置和戶型都不錯；瀚海是思念集團旗下的，位置好。當時的想法是一套自住，一套要麼出租要麼再轉賣，肯定不會虧。」

只是令他們沒想到的是，這兩套房成了噩夢的開始。「兩套房都爛尾，我們的收入也開始銳減，可是2萬多的貸款卻每個月都要還。」屋漏偏逢連夜雨，黃女士哀嘆道，自己被迫「主動簽署離職書」，否則公司表示拖欠了幾個月工資和獎金可能一分錢都拿不到。而從事地產經紀的老公今年到現在開單還不到兩位數。

無奈之下，兩人商量決定把黃女士名下的樓盤斷供，「徵信只能犧牲一個人的。當時因為買房兩個人辦了離婚證，等什麼時候房子問題解決了，我們再重新辦理結婚證。」

每個爛尾樓都有一個離奇的故事，對於瀚海思念城而言，這次是建設方的問題，「背靠思念集團的瀚海籌集到了資金用於建築款，但建築方收到錢之後卻還一直不復工。」黃女士無奈地說，斷供一方面可以緩解生活壓力，另一方面能夠向銀行等有關方面施壓。「我們不相信這麼多爛尾樓，這麼多人斷供，有關方面會撒手不管！」

「我老公名下那套名門翠園真的復工了！」黃女士9月份給記者發來微信，並且着重加了好幾個感嘆號，然後又發來一句：「看來還是得相信政府！我相信瀚海思念城最終也會復工交房的，哪怕再延半年也無所謂。」

政府祭出保交樓撒手鐮

斷供人的呼籲終於有了回應，各地開始直面地產所暴露的問題，「保交樓」成了新的關鍵詞。政府在兜底，銀行在寬延，斷供的人們看到了希望。

9月7日，鄭州立下軍令狀，30天保交樓！「開玩笑吧，幾年都沒解決的事情，這一個月就能解決？」黃女士與其他維權者都覺得這不過是政府喊的又一個口號。

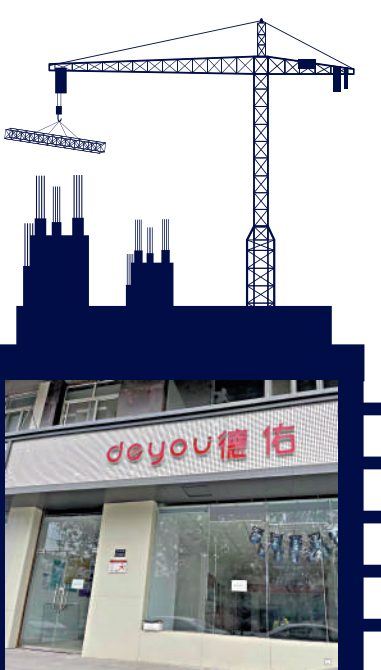
但沒想到的是，「政府祭出了撒手鐮，不配合的房企核查偷稅漏稅；挪用資金的公安機關抓人；實在沒錢的，政府也會出面找接盤手。」一位在某項目保交樓專班的政府工作人員告訴記者，所有的壓力都集中到了政府這裏，不動真格不行啊，現在真的是一個樓盤一個樓盤的盯，「問題不大的項目先救，復工一個項目就能讓大家看到一點希望。」

在小張辭職後的半年，已逾期超400天的鑫苑國際新城也拿到了政府的第一筆紓困基金，開始復工。她笑稱：「我之前一再重複的那句廢話終於應驗了，但地產業必須反思，以前賺錢太容易，十個茶壺連九個蓋都沒有，現在是改變的時候了，否則爛尾斷供潮還會潮再起。」

黃女士也準備將「勒緊褲腰帶」過緊日子作為今後生活的主旨，「以前總是嘲笑父母太吝嗇，現在才發現老人們的睿智。寅吃卯糧真是要不得，以後必須要存錢存錢存錢了。」

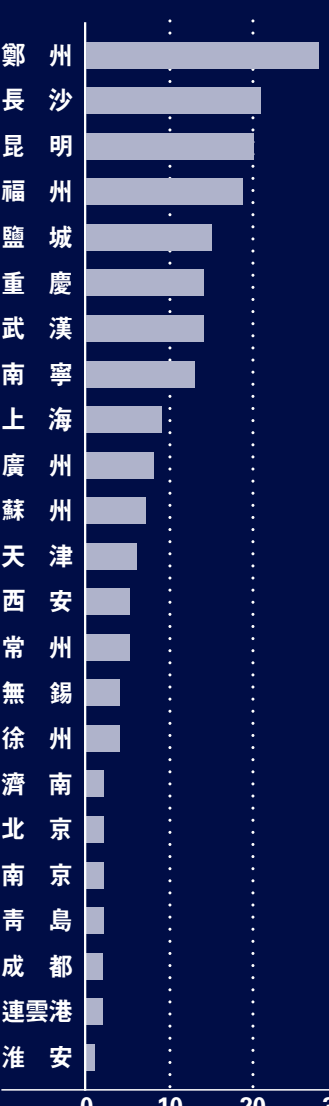
經濟透視下

購房者的斷供：潮起還是潮落？



▲鄭州樓市低迷，名門翠園正對面的地產中介德佑，門前貼出暫停營業告示。

主要城市新建項目延遲交樓比例(%)

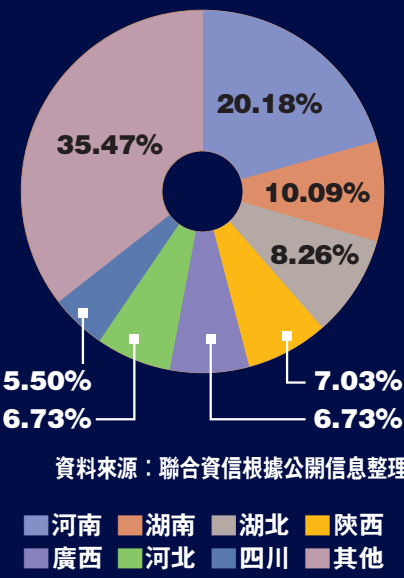


數據截至今年7月12日
資料來源：花旗、中國房產信息集團



▲名門翠園售樓部值班人員稀少。

已發布停貸斷供通知項目主要區域分布 (今年7月-10月)



資料來源：聯合資信根據公開信息整理



▲已經復工的名門翠園，施工現場實施封閉管理。

銀行：一面保徵信 一面保交樓

責無旁貸

「本來是破釜沉舟賭上徵信斷貸，可現在銀行也出了各種政策，在樓盤復工前，徵信不會留下任何不良紀錄。」對於鄭州市斷供者邢先生來說，這也算是「意料外的驚喜」，以前還貸日到了，最害怕看到一個接一個的催款短訊，還有銀行打來的催款電話，但現在銀行的客戶經理竟然打電話問的是「最近怎麼樣，是否有什麼困難？」他一時感覺難以適應。

廣發銀行相關人員告訴記者，目前鄭州各銀行政策都很明確，就是可以延期還貸，只不過各銀行可能具體細節不同，「有的可以延期半年，有的可以延期一年半。而對於此前主動斷貸的，也不會追求責任，更不會在徵信上留下任何不良紀錄。」據悉，目前各銀行給出的延期原因都是「因為疫情」。

「保護過渡，還有希望」

「銀行現在保客戶徵信，出錢保交樓，其實也是在保自己。」據廣發銀行工作人員透露，僅河南省廣發銀行停貸的就有一百多戶，每戶貸款按照100萬元（人民幣，下同）粗略估算，都有億元了，「廣發的體量不算大，其他還有六大國有商業銀行、11家股份行，以及中原銀行和鄭州銀行。」他表示：「斷供的都是生

地產經紀：分裂的2022

切膚之痛

35歲的鄭州市房產經紀左先生覺得2022年過得很分裂，「我是賣房子的，肯定話都要往好裏說，不然你讓客戶怎麼相信你推薦的房源啊？我肯定不會跟人說我自己買的房子也爛尾了，我也去售樓部討要說法了，我自己也斷供了。」

「看看這工程進度，誰再給我說表演式復工，我跟你們急哈。咱都是業主，我也等着入住呢。想買準現房的微信聯繫我。」在這條9月中旬分享的朋友圈下面，左先生配了三張圖，兩張是名門翠園某號樓不同角度的外立面，另一張則是「新一輪全面救市啟動，樓市開啟加速模式跑」海報，海報上羅列了六項近期出台的救市政策。

微信聯繫他的人很少，從9月到11月，他只接待過一個客戶，面對客戶反覆的詢問「明年5月份能準時交房嗎？」他篤定地說：「肯定能，現在是封控期間，不然可以帶你進去工地看看。」

「能復工就是好事」

私下裏，左先生卻不這麼篤定，他剛剛去商丘某地產項目做策劃的

愛買房的80後：從中產變「負翁」

教訓深刻

「以前高負債是期望着能留下高資產，而如今負債就是付不起的債，盤不動的資產。」

1984年出生的邢先生是鄭州當地人，十多年來，他把掙到的錢，再利用各種貸款政策，全都換成了與房子相關的資產：一套門面房、一套廉租房、兩套公寓、兩個車位、一棟近200平米的「豪宅」，「再加上車貸，每月月光貸款都要還將近4萬。」對他而言，這也是大多數人的「正常」操作，「哪個人手沒幾張信用卡，沒貸款啊？」

然而近兩年，與朋友合夥創辦廣告公司幫房企搞營銷策劃的他，發現錢越來越難掙了。公司一直合作的幾家地產商有兩年時間都沒有新項目，而原來的項目款到現在都還沒結。他去找這些地產的策劃部經理找說法，討要項目款，結果別說經理了，有的地產總部可能就剩一兩個財務人員了。

邢先生沒辦法，便解散了最高峰擁有百人的廣告公司，和朋友兩人在一起搞起了地產直播。最諷刺的是，很多粉絲把他當成「媒體人」，「每天私信我們的粉絲很多，都是要維權的。」他沒有告訴粉絲，自己買的房子也爛尾了，自己也斷供了，自己也

活出了問題，真逼急了，破罐子破摔不還了，徵信不要了，最終吃虧的還是金融系統。還不如保護過渡一下，還有希望。」

一位業內人士向記者提供一份廣發證券的研究顯示，目前違約房企停工面積平均佔20%左右，違約房企佔行業總產能的比例約為25%，目前全行業的施工面積約為97億平米左右，行業停工面積約為5%，則停工面積對應約為5億平米。從潛在受影響的銀行資產來看，根據廣發證券估計，如果行業停工5億平米，按照2021年全國平均銷售房價約為每平米1萬元，對應的資產價值是5萬億，若都是已售項目、平均已償還貸款比例60%，則對應2萬億按揭貸款，再加上2021年全國2.35萬億的法拍房總掛拍金額，則銀行面臨着不小的潛在不良資產。

另一方面，銀行還要想辦法為「保交樓」提供資金支持。中原銀行鄭州分行便對外發布信息稱，為助力「保交樓、穩民生」，截至9月末，該行便累計為鄭州市「保交樓」提供專項授信額度50.1億元，其中已撥付平台公司32.6億元；以及正在加緊報批中的為房地產紓困基金配套融資13億元。此外，鄭州銀行也通過專項借款配資，過會審批56.92億元，其中18.42億元已投放。

妻子視頻時坦言：「5月份交房有點懸，最快可能也得到下半年了。」妻子會安慰他，「沒事，能復工就是好事，只要能交房就行。」左先生白天是經紀，晚上幹代駕。「總要掙個吃飯錢。」只是代駕也不好幹，「今年鄭州封了好幾次，每次都得到至少半个月，這一封，連代駕也沒活了。」

「鄭州從10月中旬封到11月底，這兩個月開單為零。」同為房產經紀的小王也很無奈，他有一套已經逾期了半年的房子，「不算爛尾，工程一直都有推進。現在鄭州逾期個一年半載交付都算是正常的了。」但是每個月1.2萬元的房貸令他難以承受，「已經讓爸媽幫忙還了兩個月貸款了，不能再啃老了。為了保障基本的生活，他在今年9月份向銀行申請了延期貸款，「申請了一年，等到交付了再說。」

但小王知道，暫時延貸只是權宜之計，「房子交付之時，之前沒交的錢還是要補交的。必須趁這段時間趕快攢錢。」令他欣慰的是，目前鄭州優化了防疫政策，「感覺鄭州又活過來了，再加上現在的貸款利率非常低，需要買房的人還是會出手的，地產行業遲早也會回到正軌。」

在維權群裏默默關注着樓盤的各種動向。

「全家半年衣服僅花600元」

「前幾年，覺得自己很幸福。」邢先生的妻子對記者說，疫情之前覺得自己過上了傳說的中產生活，購買了大房子，還有其他物業在手，每年全家都會出國或自駕出行遊玩。然而沒想到的是，在2022年，她已卸載了天貓、京東等購物平台，轉而下載了記賬本這樣的軟件對自己的開支開始精打細算。

「我們不是中產，是負翁。」她向記者展示了自己的賬單，其中，上半年全家的衣服鞋帽才花了600元，「我和孩子的爸爸上半年都沒有買衣服，而首飾化妝品這類的支出也基本為零。」

「其實我們最大的錯誤，就是買了一個大房子，之前的積蓄付了首付，現在收入低，這兩年手裏的幾十萬現金也都花光了。」邢先生的妻子嘆息道。

「原本是要明年交房的，正好趕上我們家女兒上一年級，女兒可以在旁邊的公立小學上。未來只希望房子能夠交付，孩子能夠在那邊上學，手裏其他的房產只要能出手就出手。」邢先生談起未來，表示「最關鍵要存錢。」