

# 次贷危机让美国不少城镇变“鬼城”

3年前,加利福尼亚州中部城市默塞德是美国房价涨幅最大的城市之一。那时,投资者称这座城市为“加州未来”,不少人投资此地一夜致富,实现“住房梦”。

2005年后,房地产市场降温,大批购房者因无力还贷而丧失住房抵押贷款回权。在默塞德市这个不少人“梦想开始的地方”,丧失抵押贷款回权的比率跃居全美最高,房价下跌速度也超出大部分美国城市。

次级住房抵押贷款市场崩溃,受冲击的不止默塞德。投资者信心受挫,美国各地房屋销售量每况愈下,大量房屋空置,不少城镇甚至变成人烟稀少的“鬼城”。

愈演愈烈的次贷危机吞噬美国众多城镇之时,无数人向往的“住房梦”化为一场噩梦。

## 谁有远见?

在去办公室的路上,默塞德市女市长埃利·伍滕手机响起。打电话的是女招待贝弗莉·雷德,她希望市长能对贷方施加影响,帮助自己减少抵押贷款支付额度。

雷德是单亲母亲,独自抚养3个孩子。女儿即将步入18岁,意味着雷德不能再继续享受每月500美元儿童补贴福利。

伍滕挂上电话,耸耸肩告诉美国《国际先驱论坛报》记者:女儿18岁是个突发事件吗?她应该提前规划。”

但在默塞德市,谁算得上有远见?

城市管理者?这座8万人口的城市总是热情迎来新加入的居民,却从不考虑是否能够真正吸收由此带来的新增长。

房地产开发商?他们在默塞德建造了数千座新住宅,其中不少售价高于50万美元,但地产商们似乎没有考虑究竟谁买得起如此豪宅”。

当地居民?他们背的债越来越多,早已超过实际偿还能力。但

他们宁愿相信,房地产盛世不会终结,因为没人告诉他们,现实会与房地产升值前景相反。

投资者显然也算不上有远见。美国肺协会的调查结果显示,默塞德市是全美空气质量最糟糕的地区之一。投资者却认为,在当地购房投资盈利之后,能用于支付自己在旧金山的高额房租。

## 信心缺失

默塞德不少居民有过一夜致富的经历,让他们对房产投资信心满满。短短几年间,房地产市场急剧降温,不少人的投资以失败告终。

房地产经纪入杰米·斯克罗尔是单身母亲,独自抚养4个孩子。斯克罗尔几年前购置一处投资用房,为此卖掉一所老房子,置换一处昂贵居所。但由于房价下跌,斯克罗尔最终损失了两处房产。

斯克罗尔申请破产,但其他人却不得不留着他们日渐贬值的房产。“我真蠢,”斯克罗尔说,“市场变糟前我还没有赢利。”打电话向市长寻求解决办法的女招待雷德说,她数月前尝试与银行重新协商贷款额度,但没人把她的问题当回事。她说:“我在这所房子里已经住了10年。如果失去它,我、银行和默塞德市都会承担损失,而我现在却面临这种危险,我感到沮丧。”

市场繁荣时,人们喜欢盲目跟风,很少有人意识到其中隐藏问题。与此同理,市场低迷时,对市场前景持乐观态度的人也不多。

因为损失惨重,投资人难以恢复信心。

## 苦苦挣扎

默塞德市不少临街商铺近来挂上“出租”招牌。这个城市的失业率持续攀高,7月达到12.1%。人们不得不适应这段低迷时期,包括默塞德市74岁的

女市长伍滕。

伍滕过去30多年从事房地产销售。以前,她帮助人们卖掉多余房产,搬进居住环境更好的住所。如今,她却花大把时间替银行卖房,负责销售那些已经取消赎回权的房屋。她如今手上有27套这类房屋。

DataQuick信息显示,默塞德市7月有523所房屋被取消赎回权,创下历史新高,是去年同期的4倍。

收回被取消赎回权的房屋后,银行不得不贱卖处理,从而加速房地产价格下落。《国际先驱论坛报》报道说,如果不能妥善处理这类被取消赎回权的房屋,地方房地产市场难以真正走向复苏。

一名来自西雅图的客户与伍滕取得联系,表示对一座建于1947年的房屋颇感兴趣。这座房子破烂不堪,周围社区环境也不理想,除了有个大院子足够让狗疯跑外,几乎一无是处。

这座房子2005年11月售价12.6万美元,去年春天由银行收回后,如今开价5.9万美元,但那位西雅图客户只肯出价4万美元。

伍滕认为,以这名客户开出的价钱完成交易不大可能,因为贷方还没有绝望到愿意承担如此大的损失。“不会到这一步,”她笑着说,“至少今年不会。”

## 付出代价

拥有自己的房子是“美国梦”的一部分,”默塞德市房地产经纪人斯克罗尔说,“每个人都愿为此努力尝试。”

“住房梦”可以零风险、无忧虑、不用现款支付而实现——这是支持美国房地产10年盛世的核心理念。

但如今,又有多少人因为这个观念付出代价?

以默塞德市为例,房地产市场到达高位后的3年内,当地房屋平均销售价格跌落

50%。加利福尼亚州市场研究机构DataQuick公司的统计数据 displays,默塞德市如今近八成房屋被取消赎回权,是加州同一比率最高的地区。

尚未丧失住房抵押贷款回权的业主眼睁睁地看着手中房产价值缩水,却不忍心就此将房屋出手。即使有人有意出售房屋,但如果开价高于银行拍卖价格,房地产经纪人会建议业主不必费心挂牌出售。

在默塞德,现阶段只有一种老年公寓销售走俏。这类公寓可提供与日常生活有关的各种服务,满足老年人包括做饭、洗澡、喂饭、洗衣、体检、喂药和其他个人生活方面的需求。

事实上,美国各地房地产市场出现了类似情况。截至8月24日,今年全美售出的房屋不超过500万套,另有250万套房屋被取消赎回权。

在美国不少地区,被取消赎回权房屋的拍卖价格成为房地产市场的定价标准。在有1000万人口的洛杉矶,三分之一已售出的房屋被取消赎回权。

## 催生“鬼城”

律师斯科特·麦克唐纳现年40岁,2006年以50万美元价格在底特律郊区购置一处房产,交房时间为2007年7月。这座房屋有4间卧室3个卫生间,格局合理,设计风格独特。小区生活便利,学校和健身房等设施一应俱全。

这里似乎什么都不缺,除了邻居。麦克唐纳搬到这里时,小区只有不到15家住户,其余179所住房均处为空置。由于几乎没有邻居,麦克唐纳只能带孩子到邻近小区寻找玩伴。

麦克唐纳所在小区的开发商不久后陷入财务危机。小区建设尚未完工,工程队却已撤出。开发商显然已陷入绝境,小区多项工程搁置,有时杂草比孩子还高,”麦克唐纳对微软一全国广播公司记者说:如

何令投资保值成为邻里间的主要话题。”

自2007年以来,次贷危机日益蔓延,拖垮不少美国地产开发商。在原本房地产热销的地区,如南加利福尼亚、亚特兰大、拉斯韦加斯、菲尼克斯等地,出现不少“烂尾楼”。

居住在密歇根州的财务经理罗伯特·沃腾斯皮尔说,他家附近的住宅用地已有两年无人开发,他居住的小区人烟稀少。小区内大量房屋空置,没有邻居,在院子里招呼邻居一起喝杯啤酒如此简单的事情,在这里根本做不到,”沃腾斯皮尔说。

阿肯色州西北部地区5年前吸引大批外来人口,每月大约1000人移居本顿维尔、罗杰斯以及附近社区。开发商当时飞速建造大量住宅小区。房地产市场降温后,不少房地产商卖不出房,最终因为拖欠巨额贷款而破产。随着当地房价持续下跌,房屋销售量大幅下将,新建住宅项目只好停工,社区居民人数难见增长。

在本顿维尔附近开盘的意式风格奢华社区,五分之一的房屋如今已经完工,但只售出两套。卡罗尔·特里是其中一所房屋的买主。她6个月前以57万美元购得这处面积近450平米的住宅。特里说,她的3个孩子可以在没人的宽广草坪上自由奔跑,但由于罕见邻居,孤独感时常让她感到不安。

《华尔街日报》援引一家房地产研究公司的统计数据报道,全美7月可租售房屋的平均空置率为4.8%,为33年来最高水平。不少新建小区的房屋空置率甚至超过一半,那些新兴地产城镇因此成为住户稀少的“鬼城”。

## 寻找出路

伍滕如今仍穿着一件红色T恤衫,上面写着“默塞德,投资加州未来”。这让人想到繁荣开始的时候。

大批投资者2000年从旧金山、洛杉矶以及附近地区来到默塞德市。联邦住宅建造商监督局的数据显示,2000年后的5年间,默塞德地区房价上涨142%,是全美房价上涨最高的5个地区之一。

加利福尼亚大学在默塞德市附近兴建了新校区,是这所大学40年来兴建的第一个新校区。人们幻想着默塞德市因此繁荣,如同加利福尼亚大学另一所分校的所在城市戴维斯。

这一美好愿望是默塞德市吸引投资者的最重要原因。加利福尼亚大学戴维斯分校有超过3万名学生,但默塞德校区2005年首次招生不到2000名学生。

默塞德市不少当地人如今深处窘境,把市场不景气归咎于外来购房者,因为后者在高峰期的购买力占当地房地产市场的四分之一。能够拯救默塞德房地产市场的因素,或许仍是来自外地的投资者。

来自阿特沃特的会计师马克·塞夫尔特在市场繁荣时没有购买任何房产,而最近正准备出手购房。塞夫尔特看上默塞德一处带游泳池的房产。这座房子内配有小型人造瀑布,车库内设有视听间,户外放置着豪华烧烤设施,厨房里的厨具全是最新款型。

房子主人13年前以8.6万美元购得这处房产,此后6次筹资用于房屋维护和改造。如今,房主债务高达35万美元,无力支付抵押贷款。

塞夫尔特准备以17万美元的价格购买这处房产并租给原房主居住。如果交易成功,原房主可停止每月向银行还贷2600美元,只需每月支付1100美元租金给塞夫尔特。

这是双赢局面,”塞夫尔特说:“四五年后,等他们的信用卡充盈起来,市场回暖时,我会再把房子卖给他们。”郭爽(新华社本报特稿)

# 煤老板谢文生兄弟涉黑调查

名噪一时的湖南耒阳市公安局局长肖强的沉沦,很多人都认为是耒阳的煤炭商人谢文生、谢冬根两兄弟(下称两谢)财富诱惑所致。在庞大的耒阳涉黑案件中,肖强只是激流中的一缕波澜。

## 财富的起源

谢文生,42岁,耒阳市大义乡农民。耒阳当地一煤矿老板说,谢文生出道时曾在其手下帮忙。他识字不多,但为人头脑灵活,大胆、豪气,敢作敢当。

在当地人的眼里,谢冬根只是哥哥谢文生的一个配角。谢冬根以前做过当地的中学教师,这个曾经教书育人、斯斯文文的人后来成了当地涉黑势力的首脑。

煤炭资源是当地经济的重要支柱。早年涉足煤矿生产经营的谢文生是这方面的行家,并从此发达。

两谢案发半年前,当地媒体刊登的《鞠躬为民播远名——谢文生人生写照》一文中有如下的介绍:上世纪90年代中期,开采33年的大义乡观山坳煤矿因资源枯竭,最后以10多万元的债务,画上了辛酸的句号。血气方刚的谢文生看在眼里,急在心头。他鼓起勇气找到乡党委书记,接过一纸合同,义无反顾地奔向观山坳这个充满诱惑感又有诸多风险的煤矿。

据说,胆大的谢文生当时手里只有1.2万元资金,而启动观山坳煤矿至少需要30万

元。更为重要的是,这个煤矿安全隐患重重。

谢的对策是近似按劳分配般的改革。虽然这套办法早在上世纪80年代的国有企业中普遍推行,但在连自己名字都书写困难的谢文生那里,这是他当时设定的、堪称“科学有效”的制度了。

人心稳定,产销两旺。谢自此站稳了脚跟。

在上世纪90年代中期,煤炭价格低廉,仅仅能带来不多的利润,直到2002年左右,随着煤炭价格的飙升,情况才突然发生改变。

“几年时间内,谢文生从一个家徒四壁的农家汉子,到成为一名拥有总产值1亿余元、拥有员工2000余名,以煤炭生产销售为主,洗煤、炼煤、煤精加工为辅,年销售收入达两亿元,数家煤矿企业的董事长,创造了自己的人生传奇。”湖南省内的主要报纸对谢不乏赞美之词。

但一些大义乡村民讲述的故事却是另外一个版本。

1996年11月的一天,耒阳市大义乡党委副书记陈勇将乡政府的吉普车撞坏,便安排综合治理办公室的罗湘彪把车开到市里去修。谢冬根当时在帮乡政府开这辆吉普车,大概是担心责任划分问题,又与罗发生争吵、推搡。此事后来骤然升级:谢冬根带人到罗的家中把罗湘彪夫妇打伤。

这件看似不大的事情成为

两谢人生的转折点:两谢由此开始与大义乡有名的混混周曙光、曹恒荣、谷根成等结拜为兄弟,发誓要“有福同享、有难同当”,势力日渐增大。

知情人告诉记者,其中的背景是,随着当地煤炭资源的不断发掘,行业管理水平的提高,利润逐渐可观,获取财富的焦点转移到资源的获取上。在民风彪悍的当地,矿产资源是靠拳头、砍刀,甚至火枪获得的。一心做人的两谢不可能另辟蹊径。

有人称,承包观山坳煤矿,不需要谢文生“鼓足勇气”,谢的势力让很多竞争者心怀妒忌而又无可奈何。

这期间,耒阳市大义乡政府又准备将耒阳市杉树隆煤矿承包出去。消息传出后,各方竞争者纷至沓来。其中的一方是周炳云从广东引来的老板刘其;另外一方是跃跃欲试的当地人谷应华、伍建民、周易成。双方旗鼓相当。

但谢冬根的加入改变了局面。谢的团伙成员周曙光、曹恒荣纠集人将广东老板刘其三个手指和脚背砍伤,迫使其逃回广东。无人竞争,谷应华等顺利承包到该煤矿。论功行赏,谢冬根、周曙光等人拿到每年3万元红利的“酬劳”。1997年10月,竞标失败的周炳云将怒火发泄到煤矿承包人之一的伍建民身上,带10多人将伍建民砍成重伤。随后又砍伤两谢的干将曹孝武。矛盾立刻激化,谢冬根闻讯出资组织人员反击。

周炳云直接带人闯入谢冬根家里,把家具全部砸毁,还打伤了谢的妻子。耒阳市大义乡派出所接到报警后将周炳云一伙抓获,主犯周炳云被判刑,两名同伙被劳教,该团伙迅速瓦解。

同时,滋事的另一方周曙光等4人也被警方抓获。但在谢文生的反复努力下,周曙光等被取保候审。

后来参与两谢案的调查人员认为,经此事件后,谢冬根的气势迅速壮大,开始称霸当地。之后几年中,谢冬根共实施组织犯罪27起,造成1人死亡、5人重伤、6人轻伤,多名被害人遭受巨大经济损失。

## 疯狂掠夺

更多的人投奔到两谢门下。后来在两谢案中扮演重要角色的谢务秋、蒋根成、谢辉鹏等人纷纷登场亮相,该组织人员实力和经济实力与日俱增。

当地的违法犯罪活动开始不断增多,主要目标仍然是煤炭资源。

2000年9月,谢文生经营的耒阳市关山坳煤矿与罗湘荣、伍永成经营的周家坳煤矿打穿巷后,罗湘荣找谢文生协商时,被谢文生用铁碗砸破后脑勺。当天下午,谢安排人到对方矿上拿走变压器保险,并打伤数人迫使其停工。经过反复折腾,抵挡不住的伍永成只好交了3万元“资源费”才恢复生产。由于周曙光、曹恒荣等人的骚扰和勒索,谷应华等人只

好将煤矿转让给谢文生。

然而,就在结算清场的时候,谢文生竟然还从应付给谷应华等人的转让费中扣除了4万元给了曹恒荣。至此,曹恒荣等在谷应华处共计敲诈了8万元。

2005年9月,坐落在耒阳市的国营江头煤矿由衡阳市金锤拍卖公司组织拍卖。同年9月29日,谢文生、谢冬根、严晓军等人均报名参加竞拍。

满场的竞拍者中,谢的棋子遍布。谢氏兄弟与严晓军合谋,由严晓军出面从中串通,承诺给非同伙的投标人每人100万元的好处费,换取这些人在拍卖会上不举牌竞价。

拍卖会上,两谢以7500万元价格中标。事后,胡小成、谢阶勇等7个参加竞标的煤矿老板都通过严晓军从两谢处拿到每人100万元好处费。

在严晓军的指引下,两谢还把手伸向了更为暴利的赌场。

2002年7、8月间,谢冬根与严晓军赴缅甸考察。之后,谢冬根等人每人出资100万,由严晓军和云南人杨宝林合伙在缅甸九谷开办“鑫宇赌场”。在兴建赌场期间,严晓军等人又先后往缅甸麦扎央的金殿厅、拉咱富豪厅开设赌场,聚众赌博。同年9月鑫宇赌场开业,后因故在开办两月后关闭。

## 官煤结合

耒阳的党政系统中,两谢的朋友众多。拉“打黑局长肖强”下水是两谢发展史上的重

要一笔。因为无论危爆管理、打击异己势力,还是处理其团伙成员不断发生的治安、刑事案件等,都需要强力部门的领导来摆平。此外,得到肖强的扶持,足以让一般人在争斗中退却。

在两谢对当地官员的行贿史上,肖强在耒阳市公安局的心腹兼校友资建忠属于“先行者”。资建忠入股两谢经营的煤矿,获利数十万元。肖强到任耒阳不久,资建忠成为连接官商的桥梁。

对肖强而言,仕途的“进步”除了政绩外,还需要资金来“跑动”。谢文生不仅是耒阳最有声名的煤老板、市人大代表,在政界同样有很强的人脉关系。这样的富翁能成为自己的提款机,也是肖强常见的事。

2006年3月的一天,资建忠根据肖强的授意,打电话给谢冬根,让他送30万元给肖强拉关系以便得到提拔。谢马上筹集了30万元现金给资,资以自己的名义将钱存入银行并交给肖强。

此外,检方起诉书还指出,肖强单独或通过其妻子收受谢冬根、谢文生贿赂7.5万元,港币15万元。

愿意为两谢帮忙出头的还有其他官员。2003年3月,耒阳市永联煤矿发生透水事故,耒阳市委决定对所有煤矿的安全生产和非法开采进行整顿和查处。原副市长、市政法委书记刘洪高出面为其摆平关系,使谢文生经营的观山坳煤矿不被追查。据《中国青年报》