



■ 本版撰文 本报记者 陶海青

编者按:10多年来,被称为合作建房第一个吃螃蟹者于凌置5次“败走麦城”,拿地失败似乎成为于凌置无法破解的魔咒,资金问题成为其周而复始失败的原因。

同样,成功运作温州合作建房项目的赵智强进京复制温州模式受阻。因为北京土地出让需要考虑配建保障房,拿地成本高,如果政府没明确表示支持,各个环节难以敲定,且合作建房也要限购。

拿地难、成本控制难以及人与人之间利益协调难,被视为集资建房的三大障碍。

不同于集资合作建房,只依赖线上融资的众筹买房同样备受质疑:在推进过程中,会不会遭遇和合作建房类似的困境?

然而,毋庸置疑的是,众筹改变了以往的投资观念,使得每一个人都有圆梦的可能。



众筹买房能否梦圆?

人人都想在拥挤的都市有一个自己的家,但是高企的房价令许多年轻人“望屋兴叹”,买房的梦想越来越遥不可及,而众筹买房似乎又令绝望中的年轻人看到了一丝希望。

7月2日,团贷网悄悄推出了第二期“房宝宝”项目——凑份子买别墅,该高端别墅位于东莞的核心区。此项目一经推出,便遭网民疯抢,只用10小时,便筹得1800万元,共有630人参与——众筹买房再获成功。

但同时,也有人对这一新兴的投资方式并不看好。互联网金融行业观察者羿飞认为,由于“房宝宝”众筹项目人数已经超过了400人,远超非法集资的人数上限,所以,“房宝宝”产品从诞生之初就踩在了法律红线边缘。

北京富盛天润投资管理公司董事长余亦平在接受《中国贸易报》记者采访时也表示:“中国式众筹已经违背了众筹最初的原义,风险很大。”

1000元“凑份子”买别墅?

事实上,团贷网6月份已经在东莞进行过一次尝试,首次众筹目标为一套价格为1491万元的别墅,最少投资份额为1000元一份,达成目标则只用了22个小时,众筹443人次。众筹的影响力可见一斑。

团贷网CEO唐军表示,中国老百姓关注度最高的还是房子,只是由于资金原因,普通的中低收入家庭无法享受房地产增值带来的收益,但是通过互联网众筹,人与房子能够最直接地对接,尽管目前他们还不能通过1000元购买一套别墅,但至少两者通过“房宝宝”产生了联系。由于他们是以大约市场价格7折的水平购买的该套别墅,假设该套别墅在一年之内以原价卖出,收益会相当可观。

“买别墅只是我们众筹业务的第一步,只要有合适项目,以后商铺、二手房、代收租金物业都会去做。”团贷网总裁张林称,未来若有适当机会,还可以考虑通过与房产商合作的方式,进入房地产开发领域。

值得注意的是,团贷网对于“房宝宝”项目是不做任何收益保障承诺的。“我们不对房子的涨跌做出承诺,这在合同上是已经写明了的。”唐军表示。

房地产众筹是一种新玩法,看起来很美,但这种商机背后隐藏着巨大的危机。房价上升期,接盘者给出的购买价高于众筹价,参与者自然获利;倘若房价下跌,谁来买单?

这实际上是一种投机行为。“这就是众筹炒房,通过快速买卖获益。”深圳某股权众筹人士说,通过这种方式,众筹参与者、发起方都可以在短期内获益,目的就是“赚快钱”。

余亦平也认为,众筹炒房已经不是传统意义上的众筹,反而更像一种追求回报的投资行为或理财手段,而众筹买房能否快速获得投资回报仍属观望。

熟人圈合伙能买低价房?

与众筹网众人买一套别墅不同的是,北京的一群年轻人通过众筹买房似乎并不存在产权问题。

早在3月份,记者采访中关村股权投资协会执行秘书长尹立志时,已经听说他在利用“熟人关系”试水众筹买房事宜。

尹立志坦言:“北京的中产阶级很痛苦,买房是心中永远的痛,能够低价位拿到一块地,自己盖房并且选择自己的邻居,是一件值得尝试的事情。”

当时,他正在尝试吸引一批中关村人才到河北沧州中捷高新区安家,并已经和当地政府谈妥,低价受让一块住宅用地,自行设计并建设住房,条件是过来居住的人必须是中关村具有高素质的人才。他对参与设立的门槛是,对方需要是金融界和IT界中高层。

通过低价的住宅用地吸引人才前来创业成了最大的卖点。沧州渤海新区中捷高新区管委会主任吕振华说:“毕竟在北京买房非常困难,但我们的目的肯定不是只让他们买房而已,而是吸引他们到这里来创业,我们

将力所能及给出最为优惠的扶持政策,比如说前3年免税,免费提供办公楼。”

7月14日,尹立志在电话中向记者介绍了此项目的最新进展情况。他说:“已经与部分众筹买房参与者注册成立了一家投资公司,用于众筹买房项目的具体运作。该公司已经拿下中捷高新区两座写字楼,作为科技企业孵化器基地,扶持高素质人才创业。河北沧州安家项目一直在顺利向前推进,住宅楼也在协商中,因为还要与地方政府和房地产商就具体细节进行探讨,还需要一段时间。”

目前,个人或组织扮演信用中介,由购房人共同筹资购地、建房,众筹建房的方式是否可行,在国内并没有成功案例,也没有任何法规为其正名,一旦资金运作缺乏透明度,将陷入非法集资泥潭。“必须找到现有的公司法和合同法,以及房地产管理方面的法律法规,然后自己主动去套,你玩儿什么花样都可以,不要突破法律界限就行。”北京世纪金鼎投资有限公司总裁傅强是一名律师,目前也在担任众筹买房的法律顾问。

在中国风险投资有限公司基金合伙人孙琦眼里,众筹买房是一件靠谱的事儿。

或许在不久的将来,每个人都能通过众筹模式投资自己所在城市的房产,圆自己的买房梦。

专家视点

众筹买房在国内还属于一个相对较新的概念,在法律上也没有明确的条文规范,但却在悄然滋长,成为越来越火的投资新模式。

毋庸置疑,众筹买房确实是一项高风险投资,法律风险一直如影相随。采访中,已经有很多人质疑这是一种新形式的炒房。

更为严重的问题是:按照相关法律规定,募资对象超过200人即为公开发行。众筹投资门槛往往较低,一旦涉及金额过大,确实极易涉嫌非法集资和非法发行股票。如团贷网第一期项目,参与人数已达到443人,仅从参与者数量上看,就已突破这一界限。

北京大禹律师事务所首席律师李逊认为,在法律框架下,股权众筹完全可以找到合法的操作空间。具体到“房宝宝”这一项目,它实际上只是一种市场行为,目前仍然处于法律的灰色地带。但是如果这一行为继续发展,或许会引起有关部门的叫停。

众筹买房风险何在?

就目前来讲,为了维护投资人的合法权益,众筹平台还需进一步完善。比如成立另一家公司,将投资人都集中在那家公司作为股东,并且把房产抵押给这些投资人,以避免出现众筹平台随时处置房产的可能性。

对于河北沧州安家项目,北京市中盾律师事务所律师郑义认为,如果这是和地方开发区的政府合作,那么购买的房子是政府提供的“人才房”,通过众筹购买,可以说是“团购”,是合法的,因为国家允许团购。而如果尹立志先成立一家公司,主要投资房地产,以房地产投资基金的形式运作整家公司,再委托有资质的开发商进行开发建设,便不涉及非法集资。

据悉,尹立志与众筹买房参与者合作成立的投资公司即是按照此法律架构进行运作的,很好地规避了非法公司集资的法律与商业风险。

如此看来,河北沧州安家众筹项目

已经迈过了一道道法律门槛,但其他的众筹项目能否有如此好运就未可知了。在实际实施的过程中,如何拿地、开发、建设,一不留神,便会触碰红线。

在房地产市场风声鹤唳之际,众筹购买的房产是否能够升值尚存极大疑问。余亦平认为,在美国,众筹更多的是基于公益性和实现梦想,不求任何回报,是穷帮穷,草根帮草根。而中国人玩众筹,更多的是要有回报,要钱能生利,甚至一些项目投资人利用众筹,将众筹变为自己的融资渠道。因为很多众筹买房的投资人并不是专业人士,所以如果信息披露、监督不到位,众筹发起方和开发商、买家之间极易形成利益输送,损害投资者利益。

宏源证券研究所副所长易欢欢很担忧:“众筹房产也不是不行,但从目前的情况来看,风险显然要大于其他行业,未来能不能赚钱很难说。”

他山之石

两年前,在美国生活的Ed Medley还从未投资过商业地产项目。而如今,他已经是一家商场、一个停车场和一栋公寓大楼的联合拥有者。

Medley是一位工程师和地质学家,靠众筹进入房地产领域。如今,他已经投资了15个地产项目,这些项目的最低投资额为5000美元。

Medley表示:“用较小的金额来投资多个房地产项目,这样的项目对我来说十分具有吸引力。”

有这种想法的远不止Medley一个人。在美国,从事地产项目的众筹融资网站遍地开花。

目前,众筹已经在全球45个国家成为数十亿美元的产业。美国是众筹的发源地,房地产众筹在美国日渐流行,供投资者购买商业地产股份的网站不断涌现,

房地产众筹或许已经成为众筹市场上增长最快的类别。

以Realty Mogul为例,该网站众筹的是地产项目的股份,其众筹本质是投资,用户可以通过平台选择自己理想的投资类型,可以投资公寓、办公室、商店,想卖还是租,应有尽有。

Realty Mogul运营一年多,已经有超过1000个投资人参与,通过该平台投资的房地产项目总价值已超过1亿美元。

美国的一位蓝领说:“我在华盛顿生活了7年,房地产众筹项目让我能够投资我所居住的城市。”

Medley和他的夫人都已经年过花甲,已经开始准备退休,因此,投资房地产的回报对于他们来说非常具有吸引力。他表示,完全清楚投资具有风险,但是对此并不是太担心。他表示:“我们用来投资的钱只占我们全部财产的一小部分。”

美国的地产众筹魔力

如今,大多数地产众筹项目都会要求投资人的年收入在2万美元以上,或者净资产在100万美元以上的人也可以进行投资。但是,有消息称,美国证券交易委员会正在研究制定相关政策,降低投资人的门槛。

咨询机构Crowd fund Capital Advisor的联合创始人Sherwood Neiss表示:“地产众筹,从其本质来说,是一项高风险投资。”他推荐投资人从小额投资开始尝试,并且多和其他投资人进行交流。他表示:“你应该问问其他投资人,他们是否有过投资成功的经历,以及是否有过失败的经历。不能因为看到了投资项目就认为这是一个不错的投资机会,然后盲目参与。”

余亦平最后提醒说:“许多地产项目都是旷日持久的长期投资,投资人还应该了解该项目的退出战略。当你急着用钱的时候,就应该退出投资。”

