



## 引火烧身

正经社分析师查询企查查以及相关公开资料获悉，汇联金融或其关联公司跟碧桂园成立了多个合资公司，比如，深圳市碧桂融鑫三十七号投资管理合伙企业、深圳市碧桂融鑫三十六号投资管理合伙企业（有限合伙）等。其股权结构，多为汇联金融或其关联公司发起的有限合伙公司占股49%；碧桂园城市公司和员工跟投公司，合计占股51%。

最终，这些合资公司多投向了碧桂园的相关项目，多达20多个。被以各种手法吸引入局的投资者中，还有着大量碧桂园自家的员工、员工家属以及购房者。有投资人统计，涉及碧桂园员工的投资款项，达7000多万元。汇理财数据显示，目前未兑付金额约7.7亿元，涉及8000多投资者。

汇理财是汇联金融的子公司。2012年在香港上市的汇联金融，对外号称提供“房地产全产业链金融服务产品”，即为开发商和购房者提供从前期土地招标、到中期开发建设、到后期房产销售、再到入住社区服务的房地产全流程的金融服务。

正经社分析师认为，直白点说，就是地产调控政策越发严厉的情况下，想尽办法帮开发商做首付贷，帮开发商给不符合信贷条件者做分期贷，给项目尚未取得预售许

可证的房子做提前认筹等。

以“碧桂园荣汇”项目为例，2017年底，该项目尚未取得预售证，想买房的话，销售会让你先在“汇理财”平台上认购5万元理财产品。开盘后，这5万元自动转为购房定金；最终如果不买房的话，5万元本金连带期间投资收益，一并退回。如此一来，地产商就提前锁定、筛选、转化了客户。

该项目是2015年底，碧桂园联合汇联金融收购而来。汇联金融通过有限合伙基金，持有项目公司25.2%的股份。从此，碧桂园和汇联金融进入蜜月期，开始了一系列所谓的深度合作。之后，参与碧桂园全国各地20多个项目的投资，包括招拍挂、旧改、并购地块等。

除了依靠汇理财，碧桂园还自己搭建了P2P平台碧有贷。数据显示，截至2019年5月3日，平台累计借贷金额92.59亿元，借贷余额8.65亿元，逾期金额/逾期笔数均为0。2020年12月16日，碧有贷发布公告称，借贷项目已全部完结。

房企结合互联网金融，碧桂园不是个案，但拆标、拒不承担担保等违规问题都饱受诟病。

## 质量顽疾

碧桂园和汇联金融的合作方式，背后正是高周转模式，这也是碧桂园成为宇宙第一房企的法宝。

由于能加快现金回款、降低资金成本，高周转一度被房企追捧，碧桂园只是将其发挥到了极致。

再快一点、还能再快一点。2018年4月，碧桂园将“高周转”标准由“456”提高到了“不可能完成”的“345”，即拿地之后3个月开盘、4个月资金回正、5个月回笼资金。而主流开发商从拿地到开盘一般需要8-10个月。

为了保证实施，碧桂园还制定了严厉的奖惩措施，如果开盘工期小于等于3个月，项目总能够拿到20万元的奖励，4-5个月不奖不罚，超过5个月，就要面临罚款，若工期大于7个月，项目总直接撤职。网友不禁感叹，碧桂园这是要把房地产做成快消的节奏。