

中央严控遭遇地方有保有压
地产金融陷入博弈乱局

就在中央三令五申
房地产类银行贷款需
严控风险时,一些商业
银行的地方政策却打起
“小九九”,显露出“外
紧内松”的迹象:向大型
房地产企业放开信贷,
对地方政府信用担保过
度信赖,甚至多种地下
贷款中介暗中流行。



资料图片

中央严控地方暗挺

尽管中央三令五申房
地产类银行贷款需严控
风险,上海等地的多家
商业银行也表示,房地
产类贷款已经严格收
缩,甚至基本叫停。但
实际上,房地产类信贷
仍有一些地方以各种变
相方式操作着。

据某大型房地产开发
公司介绍,不少银行在
向优质的开发企业出具
所谓“加强银企合作”
的建议函。“下半年,
我行将执行控制总量、
调整结构,有保有压的
原则,并郑重承诺,尽管
信

贷规模较为紧张,但仍
由总行控制部分规模,
继续为贵公司提供持
续、坚实的资金支持。
希望贵公司推荐更多
的优质项目,我行愿进
一步扩大信贷支持,并
提供跨区域联动的一
揽子金融服务。”在一
份类似的建议函中,一
家商业银行做出如上
表示。

只要是优质企业,银
行的信贷支持仍然积
极。这和目前银行仍
没有转变的对房地产
信贷的高度信赖有关。
某商业银行信贷部经
理介绍,平均来看,目
前商业银行的房地产
类贷款占全部贷款业
务的50%左右。而存

差收益又是银行80%
左右的收益来源。放
贷,尤其是向房地产
类企业和个人放贷,
是银行创收的必然选
择。

银行仍信地方政府“保底”

根据央行等中央级金
融管理机构的多次表
态,一些和地方政府担
保相关的贷款,包括
土地储备贷款的抵押
等并不具有法律效力。

然而,银行对这种方
式的贷款仍然深信不
疑。“我们最相信的
还是地方政府的担保,
尤其是财政担保。而
且要求担保的财政账
号开在本行,以便实
时监控。”某商业

银行一位信贷经理介
绍。但这位经理同时
表示,虽然目前还没
有发现地方政府失信
的情况,但有可能一
些地方已经出现类似
风险。

比如,政府背景的土地
储备机构盲目“圈地”、
批地,土地储备贷款
承贷主体自有资本低、
负债率过高,收入受
行政干预等问题都导
致这类贷款的风险很
大。对此,银监会近期
明确表示,银行系统
应对储备土地的性质、
权属关系、契约限制、
开发规划等方面尽职
调查,合理确定贷款
额度和违约必须提前
还款的罚则。

另外,自宏观调控后,
“可协助房地产开发
企业通过其他方式取
得开发贷款”的说
法开始在一些金融中
介公司的业务介绍中
赫然出现。“通过正
常渠道取得开发贷款
基本不太可能,就会
导致大量的地下中介
的出现。”一位操作
这一业务的人士表示。

一方面要严格控制房
地产信贷,另一方面
又要实现盈利目标,
同时严防调整产业
结构后引起的不良
贷款反弹。地方银行
的两难境地仍在持
续。快报记者 于兵兵

保险公司可出国 办理保险业务

快报讯(见习记者 张
曦)前天,保监会发
文:从2006年9月1
日起,中国保险公
司也可“走出去”
了,到所有WTO成
员国去收购、兼
并、设机构,开展
保险经营活动。

在发布的《保险公
司设立境外保险类
机构管理办法》中
规定,在国内依法
登记注册的商业保
险公司,凡符合开
业2年以上,上年
末总资产不低于
50亿元人民币,上
年末外汇资金不
低于1500万

美元或者其等值的
自由兑换货币等
条件的,均可申请
设立境外分支机
构、境外保险公
司和保险中介机构。

《办法》还规定,
新设立的境外保
险分支机构,除
保单质押贷款外,
不得对外贷款;
同时,如确需在
境外进行担保的,
必须要求被担保
人以财产抵押、
质押等方式提供
反担保。

此外,保监会还
同时发布了《非
保险机构投资境
外保险类企业管
理办法》。

3套房被订 汤臣一品自我炒作?

刚刚创下中国公寓
成交最高价的汤臣
一品,又有三套房
源被定下。据汤臣
一品销售负责人透
露,其中两套房源
为同一买家所购,
平均价格为11.5
万元/平方米左右,
另一套房源的销售
均价则稍稍高出
0.5个百分点。由
于此三套房源的
面积均为597.57
平方米,因此这三
套房源总体价格
约2亿元人民币。

汤臣集团总经理
徐彬介绍,此次买
家仍然为东南亚
地区的海外华人,
在中国境内驻

有分支机构。据透
露,由于两名买
家均在中国境内
设有分支机构,
因此很有可能会
以境内机构操作
的方式进行。他
向记者表示,客户
目前正在“计算
筹措资金”,同时
对于记者提出的
“会采用一次性
付款”的猜测表
示认同。

从10个月一套未
售到如今几天内
连出4套,业内疑
汤臣一品为自我炒
作。对此,徐彬
认为,“是否属于
自我炒作,一切等
时间来证明。”

快报记者 唐文祺

耗资140亿 迪拜人工岛一房难求



被誉为世界“第八
大奇迹”的迪拜人
工岛群——“朱美
拉棕榈岛”第一阶
段建设即将完工,
首批4000位岛
民有望今年11月
入住。

迪拜政府希望,这
个耗资140亿美
元的岛群,能够成
为迪拜最著名的
旅游景点,每天吸
引至少2万名游
客,成为迪拜经
济一个可持续发展的
亮点。

虽然游客尚未光
顾,但是这一项目
已经为迪拜带来
丰厚收益。据悉,
自该岛上的房产
发售,岛上房屋
价格已经翻番,
至每平方米3-5
万元人民币。尽管
价格不菲,但绝
大部分房产5年
前就已经被抢购
一空,业主包括
英国著名球星
贝克汉姆与欧文,
现在更是一房难
求。

快报记者 朱贤佳

【相关新闻】

一线商品住宅市场进入深度调整

楼市调控的“国六条”
及其细则实施两月有
余,记者昨日了解到,
北京、上海、广州三
大一线房地产市场的
调整步伐又明显了许
多。

数研院的分析师介绍,
6月份已调控新政实
施前的5月微降4.1%
和2.8%,”也就是
说,北京的商品住宅
交易规模在逐月下降,
降幅也在拉大。”

不过,与楼市调控新政
实施首月的6月份猛
跌三成多的状况相比,
7月份的跌幅趋缓。
“近期强征二手房个
税等政策的出台,打
击面集中于二手房
市场,新房市场则显
得平静了许多。”搜
房网分析师林凯这样
表示。

万平方米,比6月份
下降25.1%和34.2%;
二手房交易8105宗,
72.74万平方米,也
比6月分别下降2.9%
和18.5%。不过,交
易量的明显下降并没
有带来价格的回调。
报告显示,7月广州
一手住宅交易均价为
6848元/平方米,
比6月的6380元/
平方米上涨7.3%。

中国指数研究院华南
分院总经理侯瑞波认
为“广州楼市的需求
量还是比较大,开发
商方面也不愿意主动
降价,政府方面也只
愿通过控制楼盘的
上市量等调整节奏
的手段去调整房价。”

快报记者 李和裕

北京——观望后步入“冷期”

来自北京市房地产交
易网的最新统计显示,
调控新政实施至今,
北京的商品住宅市场
已步入冷期。在刚刚
过去的7月份,北京
全市的商品住宅预售
登记量为13018套,
约155万平方米,
与6月份的14234套、
约172万平方米相比,
分别下降8.5%和9.9%。
中国指

上海——商品住宅成交萎缩

调控新政在上海楼市
造成的影响也比较直
接。来自上海市房地
产交易中心“网上房
地产”的统计显示,
7月份的商品住宅成
交量继续为6月份以
来的萎缩态势。7月
份上海商品住宅的成
交量为152.0万平方
米,共13368套,与
6月份的167.5万平
方米,共13888套的
成交规模相比,

广州——一手住宅均价“缩量大涨”

楼市调控新政在广州
继续发挥着作用。广
州市国土资源和房屋
管理局最新发布的《
2006年7月广州市
房地产市场分析》显
示,7月份,广州一
手房交易8655宗、
86.12

Table with multiple columns: 代码, 名称, 开盘, 最高, 最低, 收盘, 涨跌幅, 成交量, 平均价, 代码, 名称, 开盘, 最高, 最低, 收盘, 涨跌幅, 成交量, 平均价, 代码, 名称, 开盘, 最高, 最低, 收盘, 涨跌幅, 成交量, 平均价. It lists various stocks and their performance metrics.