

记者历时 10 多天在南京、北京、上海、成都、重庆等多个城市调查中发现——

“小阳春”未改银行业“看空”楼市

刚刚过去的第一季度,中国房地产市场的快速回暖大大出乎市场意料,一系列利好令市场出现了很多乐观的声音。然而,房地产业链条中重要的参与主体——银行业对楼市的态度如何?

本报记者在南京、北京、上海、成都、重庆等多个城市的调查中发现,各地商业银行对房地产类贷款仍十分谨慎,甚至对 2007 年高价地块集中的城市仍维持“高危”评级。房地产类贷款在银行公司类贷款中比例早已不是 1/3 强的时代,10%甚至更少的比例成银行防控风险的典型写照。

本版撰稿 快报记者 于兵兵

房企开发贷款

地方商业银行“明松暗紧”

3月18日,人行、银监会联合下发指导意见:“落实好房地产信贷政策,支持房地产市场平稳健康发展”。然而,4月初,本报记者历时10多天走访北京、上海、南京、重庆、成都等五个城市的房地产企业和银行业人士,一个普遍的说法是,大多数地方性房地产企业几乎无法从银行贷到开发贷款。

“表面上,银行系统都在声称支持房地产业健康发展,但商业银行从自身风险和股东利益的角度考虑,对房地产业尤其是开发贷款的态度仍然是慎之又慎。”成都世家机构研究部负责人称。“房地产开发投资在2008年还是增长的,而竣工面积和销售面积已出现负增长。开发商没开发新楼盘的信心,因为即便有房子供给也卖不出去,那样企业日子会更难过。”上海某市场人士称。

开发商没开发信心,银行就更加谨慎了。央行数据显示,今年一季度,房地产开发企业本年资金来源10070亿元,同比增长9.2%。其中,国内贷款2545亿元,增长80%,增幅远低于利用外资和自筹资金的增速。

一份权威资料显示,包括建行、中行、深发展、交行等在内,2008年房地产业贷款占其公司类贷款的比例持续下降。

最典型的是建行,2008年房地产业贷款新增占全部新增贷款比例仅2.22%,房地产开发贷款增速为3.65%。

“国家目前对房地产的整体思路还是让老百姓买得起房,这个原则的背后就是房价不能升。一切不利于控制价格的做法都要慎重,包括房地产贷款政策。如给开发商大肆放贷,开发商资金压力缓解,对于抑制房价无疑是不利的。”交行上海分行一位信贷部经理称。

重点排斥对象

2007年各城市“地王”项目

消息人士透露,受金融危机和2007年众多“地王”出现在成都等多重因素影响,2008年底,中信银行总行给成都部分楼市的风险评级是“高危”。

“南京的开发贷款也很难贷,除了大型国企和优质项目之外。”南京某大型开发公司负责人告诉记者。

其实,银行并非对所有开发贷款都严加防控,市场人士介绍,根据国家相关文件精神,四类房企贷款相对容易:一是保障性住房开发,比如经济适用房、中低价位中小套型普通商品房;二是已在建、快完工的优质项目;三是有实力有信誉的大型房企;四是属于兼并重组性质的房地产业贷款。

中原地产北京分公司总经理李文杰称,在北京,一些不能

通过银行严格的资格审查的企业正通过企业间拆借方式融资。“企业间拆借现象在去年底最为集中,利率大概在18%-20%。这些去拆借市场拿钱的企业,有一些是2007年拿到高价地的企业,他们不能通过降价来回收现金流,因为那样会亏更多。”李文杰介绍。

2007年高价地较集中的成都也体现明显。有报道称,2007年,成都有近30个单价千万元以上的“地王”诞生。香港九龙仓、香港信和、合景泰富、万科、中海、首创、珠江投资等知名开发商都在2007年涉足成都土地市场,拍地总金额从数亿元到70多亿元不等。

根据本报获得的消息,在2007年成都拍下的60块左右的住宅地块中,90%目前处于停工或缓开工状态。“政府也不希望这些地块退地,因为这样的话,土地出让金就收不到了。于是地方政府就默许了开发商对地块的搁置。”

“如按2007年的地价推算,成都房价还应再涨2000元/平方米,但显然目前不可能。比如,2007年有的地块楼地板价已拍到4300元/平方米,楼盘要卖到8000元/平方米左右才有利润。目前成都楼市的销售均价也不过5000元/平方米左右。这些地块只能等待成都房价再度上涨。银行对此十分清楚。”上述人士称。

银行判断楼市

持续回暖是信贷松绑前提

对于银行业究竟如何判断未来楼市,中国银行某分行副行长告诉记者,银行信贷对市场的反应存在三个月滞后期,如果楼市“小阳春”能够持续下去,房地产信贷有望松绑。银行判断楼市前景基于两个主因:一是区域性房价是否回调到位。如深圳、广州等珠三角典型城市在银行业看来风险已较低,华北、华东部分城市的房价泡沫仍未解除;二是交易旺盛的“小阳春”能持续多久。

对于目前的“小阳春”,中国银行一位银行信贷经理称,“我们的感觉是,一部分回暖是有水分的,比如开发商雇人排队抢购、通过‘多预订,少放号’等方式制造热销局面。这些现象银行都在关注。”

“目前刚性需求、改善性需求的量还是很大的。只要开发商理性看待市场,不盲目涨价,楼市‘小阳春’就有望持续。”另一位银行业高层称。该人士表示,银行系统对市场的反应有一定滞后期,如贷款审批过程等,因此,即便银行放松信贷,也要在至少三个月后从央行数据中体现出来。

“应该说,房地产贷款增速从前两个月的1%提高到第一季度的4.1%,已是一个较好的趋势。”银行界人士称。

最新统计

4月起商品房销量同比跌两成

来自中原地产的初步统计显示,4月以来,全国商品房销量大约同比下跌两成左右,部分城市的成交量比3月份下降了三成。

据记者了解,4月以来,一些城市的火热成交之势正在回落。4月第一周,成都主城区商品房成交套数2663套,连续第四周呈现稳步回调态势。重庆方面,4月首周共成交商品房5208套,较上周减少491套,环比减幅为8.62%;成交面积46.87万平方米,环比减幅为9.04%。

上海某大型房地产代理

机构负责人表示,“上海每天成交1000套商品房一定是不可持续发展的,据判断,按目前市场情况,上海每天成交500套比较正常。那么说上海成交量环比降50%就会对市场预期造成误解。”上述人士称。

有人士表示,成交量向下调整的原因之一来自部分开发商的大胆提价。“如果房价还没有达到城市正常支付能力的水平,上调价格无疑带来新的成交骤减。在开发商存量仍然巨大,资金链尚未解套的今天,这显然并非明智之举。”银行界人士称。

记者观察

并购贷款成大型房企融资新渠道

近日,房地产企业融资途径越来越多,除了借壳、发债等之外,并购贷款成为大型房地产企业融资新渠道。

3月底,有消息称,兴业银行北京分行、北交所、北京市华远置业有限公司三方签订6亿元并购贷款协议。

去年12月,银监会发布《商业银行并购贷款风险管理指引》后,多家银行相继试水。目前,并购贷款的授信额度超过800亿,已发放的并购贷款达80亿。因为北京是大型央企集中的城市,并购贷款增多在北京体现更为明显。

除了并购贷款之外,房地产企业的另一个融资渠道是公开资本市场。9日,上海复

地集团发行19亿元公司债的申请证监会已有条件通过。截至去年6月底复地总负债已高达146.54亿元,负债率为71.9%,彼时复地手上的现金仅27亿元。

另外,受股市回暖的带动,房地产借壳上市融资也渐成趋势,包括S*ST万鸿等众多ST公司成为房地产业借壳上市的壳资源。如果再加上近日开闸的房地产信托投资基金(REITs)等金融产品,房地产企业的融资渠道可谓日益丰富。

“但对于大多数中小房地产民营企业来说,通过银行信贷方式取得贷款仍是融资的主要渠道。”业内人士评价。

加拿大 / 澳大利亚投资移民、留学咨询会

南京英达出国咨询有限公司主办

—— 实力保障 ——

- ★ 首批荣获国家公安部资质认证
- ★ 荣获工商局《重合同守信用企业》称号
- ★ 持牌移民律师一对一VIP服务
- ★ 移民官、签证官全力参与定案
- ★ 集团公司、全球连锁
- ★ 不成功不收费

咨询电话:025-86816058 4006752698 24小时热线:13376089586 13951945094
公司地址:南京长江路188号德基大厦16层A座 网址:www.royal-visa.com

南京咨询会
加拿大投资移民大型讲座
4月18日 9:30 金陵饭店二楼扬子厅
主讲嘉宾:加拿大著名持牌移民大律师 Christian

泰州咨询会
加/澳投资移民、留学咨询会
4月19日 14:00 嘉玺国际大酒店6楼5号会议室
主讲嘉宾:加拿大持牌移民大律师 Jean
资深移民留学专家 Judy
海归名校申请专家 Ernest



—— 讲座内容 ——

- 加、澳环境、福利介绍及移民、留学最新政策权威解析
- 加拿大联邦项目: 独家银行融资方案, 只需投资50万人民币即可获加拿大全家绿卡;
- 加拿大魁省项目: 2月10日新政讲解, 移民要求更趋宽松, 免面试机会增加;
- 加拿大曼省项目: 200万以上资产, 中层以上管理经验, 1-2年获绿卡
- 澳洲雇主担保类移民项目: 提供雇主担保, 适合管理、技术类人才, 速度快, 免面试, 免审计, 一步到位绿卡
- 澳洲商业移民项目: 提供州政府担保, 30万澳币以上资产, 无需英语及放弃国内生意
- 加、澳留学项目: 教育体系介绍、热门学校专业推荐、留学申请要诀及材料准备要求

同时办理 加拿大、澳大利亚技术移民; 美国、新加坡、欧洲商业移民

加拿大投资移民大型说明会

主办单位: 南京侨业投资咨询服务服务有限公司 苏公境字(2008)05号

成功来自持久专注 满意源于用心服务 免费咨询: 400-671-1588

权威咨询 金牌服务
——完整的一站式移民服务



全省最强大的专业文案团队
助您少走弯路, 一步成功

移民 = 免费留学 + 国际身份 + 更高品质生活
一人申请, 全家移民! 名额有限, 敬请预约!

讲座时间: 2009年4月18日下午: 2:00—5:00
讲座地点: 苏宁索菲特大酒店八楼 贵宾室一

主讲嘉宾:

- 1、加拿大 Mandeville 律师行资深持牌大律师
- 2、北美顶级教育专家施冬健博士
- 3、加拿大教育顾问 Vicent Swann
- 4、资深移民专家 Rainbow Yuan

讲座内容:

- 1、加拿大免面试新政及移民局最新动向分析
- 2、加拿大教育面面观
- 3、教育顾问与您面对面交流教育心得
- 4、最新案例分析, 与您分享成功经验

公司地址: 南京玄武区洪武北路55号置地广场1905室 电话: 025-84765199
南京市广州路5号君临国际2栋702室 电话: 025-86975398
Http://www.njqyym.com/