

开发贷收紧,房企有点伤感

房企结构性融资成本同比平均上浮3%-5%

银行信贷收紧,融资渠道受限和融资成本上升是房地产开发企业不得不面临的窘境。多位从事房地产融资的业内人士表示,今年以来,房地产信托、私募基金等结构性融资成本比去年同期又平均上浮了3%-5%,而民间融资的成本甚至达到30%甚至更高。

现代快报记者 杨连双 袁阳



从银行取得开发贷款简直成为房企的奢望 资料图片

有房企年息16%求资金

“三年前房地产贷款就已在限制,到今年愈发收紧,最紧张的时候不允许给房地产企业提供融资服务,目前是仅限向全国房地产企业资质排名前100名内的企业提供融资。”一家股份制银行从事企业贷款服务的人士对记者透露,银行提供的开发贷一般是在基准利率基础上上浮30%左右,是开发企业的第一选择,但申请门槛越来越高。

而在两会期间,银监会主席尚福林撰文指出,平台融资和房贷是今年首要的两个风险。全国人大代表、江苏银监局局长于学军公开表示:“去年,我们的监管重点是加快产能过剩行业新增不良贷款的处置,而今年重点是防控房地产信贷风险。”

贷款受限,房企通过信托、基金甚至股权转让、民间借贷及海外融资的方式获得资金。近期一家求钱若渴的房企融资部工作人员表示,此前企业的融资成本年息约为16%,目前需求迫切,在放款途径、放款方式、汇款方式合适的前提下,融资成本仍有商议空间。

结构性融资成本上涨3%-5%

事实上,由于通过银行获得开发贷需要《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》和《建设工程开工许可证》四证齐全,并对开发资质有限制,因此,开发企业往往通过信托、基金等方式融资,以满足拿地等各种需求。光大银行公司部顾玲琳表示,随着银行收紧房地产融资,在信托资金需求骤然增加的情况下,信托融资成本必然会“水涨船高”。他所熟悉的

房企通过信托机构融资成本较去年上涨了1-2个点,年息都在10%以上。

另一位从事房地产金融行业的资深人士叶毅然坦言,能从银行拿到的贷款年利率很低,“基本属于白送”,但很难;信托、基金则属于结构性融资,融资成本相对高很多。今年以来,房地产信托融资的年息平均15%-20%,基金则为10%-15%。这一资金利息水平比去年3、4季度大约上涨了3%-5%。

曲线救企?

民间借贷年息或高达30%

“除了传统的方式,海外融资的低成本也迫使越来越多的房企谋求境外上市。”叶毅然表示,满足了境外上市、国际评级机构认证等条件后,房企可以在海外发行公募债,融资成本可以低至4%-5%,相比之下,国内的结构性融资就弱爆了。

据公开数据显示,2014年前两个月,内地房企海外融资总额达到了133.27亿美元(约812亿元人民币),较2013年同期的海外融资额100.98亿美元上涨了32%。

然而,海外融资毕竟只能供少数房企选择。

“上市公司为了不引起报表的变化,会选择出售一定比例的股权,然后跟对方约定在某个时间,再用一个约定利息的价格赎回。”叶毅然表示,除了这种股权融资,优先股、资产证券化也是上市公司进行民间融资的一种手段。

而一些城市的本土认证资质不高的企业或三四线城市的房企,在传统融资受挫后,甚至转向民间借贷。一位南京都市圈房企内部人士透露,在南京周边,存在很多证件不够齐全的房企,无法向传统的银行进行贷款,通过民间借贷融资,进行工程开发,以求销售资金回笼。而民间借贷的融资成本,年息普遍超过20%,最高甚至达到30%以上。

贵金属价格近期仍处于震荡期

自2014年年初以来,贵金属价格屡创新高,不少投资者宣称现货黄金以及现货白银已经开启新一轮牛市行情。但理财师认为,贵金属投资受国际环境影响较大,投资者仍需建立多种投资渠道,切勿盲目跟风。

多重因素加剧金价震荡

受美国经济环境不佳、乌克兰国内形势动荡等多种因素的影响,现货黄金价格最高一天的涨幅为16美金,上周五更是刷新了日内高点,达到1351.5美元/盎司。

一连串的利好是否说明贵金属投资进入黄金时代?江苏大圆银泰贵金属现货电子交易市场推广部经理庞文娟表示,贵金属投资近期仍处于震荡期,投资者应拓宽投资信息来源,根据综合环境来判断投资方向。

庞经理特别指出,“每月第一个星期五,美国劳工部都会公布上个月的非农数据,数据结果对于下一阶段的贵金属走势有着很大的指导作用。”庞经理告诉记者,非农数据指美国非农就业率,非农就业人数与失业率,它能反映出制造业和服务业的发展及其增长,数字减少便代表企业减低生产,经济步入萧条。

交通银行江苏省分行贵金属业务市场推广经理吴晶晶认为,非农数据与国际金价间没有实质性的关联度,但投资者习惯将两者联系在一起,原因在于,“该数据体现的是美国当下的经济状况,一些行业大佬会根据数据调整投资方向,给国际黄金市场带来波动。”

投资要注重合理分配渠道

与股票、期货、信托、基金一样,贵金属作为一种投资品种,虽然进入门槛较低,但并非适合所有投资人。庞经理告诉记者,以大圆银泰对其投资者做的统计和分析来看,投资者以中年男性居多,他们一般事业上都有了一定的基础,并且有一定的闲余资金可供调配。“毕竟贵金属投资并不是保证收益的,所以绝不能用家庭的必要开支进行投资。”

其次庞经理认为,投资贵金属要有一定的心理承受能力,且有比较好的投资交易习惯。“以现货白银为例,很多行情都爆发在晚间,如果投资者此时能够冷静分析,专心思考,把握住行情的机会可能更大。”

同时吴晶晶也给出一些贵金属投资方面的建议,“对于实物黄金,建议投资者采取少量分批次的方式购买,这样可以针对市场行情及时进行调整。”除此之外,吴经理认为现阶段可投资具有收藏价值的主题性黄金产品,例如青奥纪念币、熊猫纪念金币,等等,“通常此类产品与国际金价的关联度不高,而且一般都是人民银行限量发行,因此具有收藏保值的作用。”

现代快报记者 陈孔萍

“女人节”刷卡刷得爽,还款更要算着还 信用卡“生财”有道

每年的“三八女人节”不少商家和信用卡机构借机推出诸多优惠吸引女人们“喜刷刷”。于是,刷爽了、刷爆了、刷过瘾了,可迎接痛苦的还款日时难免心生痛苦。其实,玩转信用卡,亦可靠卡生财。



只用来“透支”就亏了

“用信用卡不就是为了透支消费,偶尔缓解一下现金压力嘛。用它理财还真没想过。”已经使用6年信用卡的彭先生坦言,除了买车时候临时将25000元的额度提高至35000元之外,从没想过利用信用卡做其他事。的确,在很多人看来,信用卡具有消费方便、打折优惠及积分兑换的魅力,但几乎也仅仅只有这些优势了。

做投资的介先生告诉记者,信用卡用于透支消费只是最基本的功能,实际上,如果充分利用起来的话,还可以让持卡人“赚钱”。“比如说很多商场或网站对特定的卡型进行双倍甚至三倍积分,巨额积分也是‘钱’,更不用说直接打折、返现或送券。另外,有的机场对部分信用卡持卡人开放VIP休息室或VIP通道,增加出行便利。”

活用免息期也是种理财

用信用卡透支消费,可以充分带动现金流,利用手中的现金进行短期理财,从而获得收益。

陈先生开了一家小公司,办理了交通银行、华夏银行、招商银行的三张信用卡,具有一定的理财意识,同时也放了约10万元在余额宝。“每月的家庭消费或企业部分开支都会用信用卡垫付,从而腾出一部分现金,将现金放在余额宝或购买短期理财产品,起码可以获得5个点的收益。”

业内人士提醒道,持卡人不要轻易使用“最低还款额”,否则就要承担不菲的利息。因为信用卡免息日最长50天,如果在这期间把钱全额还上就不计算利息,如果只还了部分(比如还最低还款额),超过免息日即全额计息。现代快报记者 张玮玲