銀行信貸收緊 樓盤庫存高企

內房企劈價套現 樓市勢下調

長三角樓市連環降價拉響了內地樓市減價的序幕，而此一波降價的背後，折射了銀行信貸吃緊、房地產庫存量居高不下，正撬動着堅挺的內地樓價。業內人士指出，在銀行錢荒、信貸吃緊的2014年，降價促銷回籠資金將是一些現金流不充裕的房企的首選。

■記者 俞晝 杭州報道

■樓盤大幅降價廣告。 俞晝 攝

■德信·北海公園樓房促銷。 周方怡 攝

■天鴻香榭里銷售冷清，保安玩手機。 周方怡 攝

長三角部分減價樓盤

降價時間	樓盤	原價（元/平方米）	減價後價格（元/平方米）	減幅
2月18日	杭州德信·北海公園	19,000	15,800	16.84%
2月19日	杭州天鴻香榭里	17,200	13,800	19.77%
2月21日	常州雅居樂星河灣	13,000	5,380	58.6%
3月17日	常州九龍倉年華里	6,300	4,800	23.8%
3月21日	杭州蕭山開元名郡	15,000	12,000	20%

*價格按人民幣計算

2月18日晚，杭州樓盤德信·北海公園宣布清盤，均價較前期房源下降4,000元/平方米。24小時不到，不遠處的天鴻香榭里價格直降3,400元/平方米應戰，減幅平均約兩成。3月23日，蕭山開元名郡正式宣布降價，最高降幅達2,700元/平方米；隨後，綠都四季華庭、綠都湖濱花園、德意空港國際等樓盤先後宣布降價。本月開盤的九龍倉杭州高端項目君璽悄然進行隱形降價，以其折後37,900元/平方米起價推出首批房源，而該項目的樓面價是24,621元/平方米。

除浙江杭洲外，附近的常州近日也有樓盤加入了減價戰。而事實上，除了長三角城市，北京、上海和廣州也有一手樓盤在近時加入了減價去貨的行列。

杭州新盤庫存近12萬套

內地樓市由2008年的4萬億經濟刺激政策後開始上升，2010年內地開始調控樓市，先後在全國範圍出台了提高首付款比例和二套房貸利率、實施限購等措施。但連串的措施調控下樓價升勢未停。

2013年地產市場熱度仍較高，房企頻頻高價拿地。一些開發商放緩推盤節奏甚至捂盤，致使庫存居高不下。以杭州為例，根據透明售房網數據顯示，截至2014年2月28日，杭州市區新建商品房可售房源接近12萬套。與此同時，杭州可售二手房源創紀錄的突破10萬套。

不過，經過去年中的「錢荒」之後，樓市升勢也似真到了盡頭。今年以來內地經濟出現放緩，樓市也出現逆轉。國家統計局數據顯示，今年1-2月，內地住宅銷售額同比下降5%至5,985億元人民幣，而去年同期為增長近一倍。據內地最大房地產網站搜房的百城調查數據，2月份新建住宅價格同比漲幅連續第二個月回落，從去年12月的11.5%和今年1月的11.1%下降至10.8%。

違約事件引發信貸收緊

今年以來，違約事件的出現，尤其是早前的寧波興潤置業的崩盤，銀行為防止風險而收緊了信貸，房企的資金更現緊張。

而與此同時，銀行也開始收緊房貸。在北京，春節前後國有商業銀行上調首套房貸款利率至基準利率，春節前8.5折貸款優惠基本絕迹。而光大銀行和交通銀行首套房貸款利率在基準利率的基礎上再上浮5%。近日，廣州也準備出台辦法，收緊公積金房貸，包括門檻提高、利率提高、貸款額減少等。

德信·北海公園價格從19,000/平方米直降至15,800元/平方米，價格拉低到兩年前，效果是全國範圍的轟動，並迅速沽清。項目銷售總監杜盛稱，降價是基於該集團的戰略考慮。集團制定了今年破百億元的目標，相對的措施是去庫存，多拿地，加快資金周轉。然而，有與德信房產關係緊密的業內人士透露，銀行信貸吃緊、融資利息高才是德信大幅降價、急於回籠資金的主因。

房企利潤薄 賣樓還貸款

「根據法律規定，一個地產項目的自有資金不能低於30%，其他融資籌資則佔比70%左右。雖然國有四大行對外的貸款年利率在7%-8%之間，但能以這個年利率拿到貸款的房企少之又少。德信銀行融資的年利率在10%-12%之間，剩餘部分則在員工內部以12%-15%的年利率認購。」

從保利、綠城、萬科剛公佈的2013年企業年報中可以看出，2013年內房企毛利潤率不超過30%，扣除各項運營成本，利潤在20%左右，以12%-15%的年利率融資使得房企基本在為銀行打工。

面對種種壓力，降價促銷加速回籠資金成為眾多房企當下的重要策略。業內人士指出，在銀行錢荒、信貸吃緊的2014年，降價促銷回籠資金將是一些現金流不充裕的房企首選。

專家：房產市場入寡頭化時代

財經觀察

浙江明源房地產研究院首席諮詢顧問吳迪萊認為，未來房地產企業間的分化會越來越明顯，無論是在資金還是在利潤方面，房地產市場逐步進入寡頭時代。「房產企已經不光是一個賣房子的概念，而變成了是一種綜合能力的比拚，展示的是各自社會資源的掌控與調度能力。像綠城、九龍倉、萬達等房企大鱷，都具備影響房產配套資源的能力，包括興建好的學區、建設方便的交通網絡等等。」

相較之下，未來最愁賣的，則是中小型房企興建的、交通不便、配套奇缺，被政府「遺忘」的房產項目，而這些中小型房企融資壓力又普遍較大，造成了惡性循環。

「其次，2014年將會是房企入股銀行的高峰期。」吳迪萊坦言，2013年以來，在房企內外融資環境均趨緊的環境下，這一需求顯得更為迫切。

入股銀行拓融資渠道

2014年1月底，恒大地產以33億元人民幣收購了華夏銀行4.522%股份，躍升為後者的第五大股東。據不完全統計，截至目前，已經有包括萬科、恒大、越秀在內的超過30家房企「涉銀」。

「融資成本佔目前房地產利潤的三分之一以上，與其看銀行臉色融資，倒不如趁現在銀行股價低迷時入股銀行，也好拓寬融資渠道，降低融資成本。」

按理，地產商入股銀行，可以降低房企的融資成本，形成產業與金融的融合，更好地促進金融業的發展。然而，一旦出現地產商破產的現象，會不會給銀行帶來風險，仍是值得關注的問題。

據悉，日前工商銀行已下發了2014年行業信貸政策的通知，城市基礎設施領域、房地產行業被確定為「謹慎進入類」行業。房地產領域確定了「總量控制、流量管理、優化結構、嚴防風險」的原則，並嚴格控制向三四線城市及中小房地產企業發放貸款。

中介為攬客發布虛假房源

趁着二手房房價低迷，史航打算在杭州市中心鳳棲花園入手一套公寓，她在搜房網上看了好幾天，相中一套掛牌價為400萬的四室兩廳。「房產證上面積是139平米，樓上面積是贈送的，折合單價2萬8，比小區均價低出不少。」

房產信息是杭州盛世管家的中介掛的牌，史航特意先打電話詢問了房屋情況，才約了看房時間。跟着中介小陳七拐八拐後，史航來到了鳳棲花園旁的一幢樓房邊。「鳳棲花園的外立面是貼瓷磚的，他帶我去的樓房外立面就是水泥牆，完全不一樣，後來小陳才告訴我這是鳳棲花園的回遷房。」

無生意被迫走上絕路

本想一走了之的史航被半拖半拉下看房，發現實際情況更誇張。「網上說是四室兩廳的躍層，實際卻是兩室一廳的平房。」在史航的質問下，小陳才唯唯諾諾地說是掛錯了房源。

之後史航不斷接到盛世管家的電話，向她推銷其他房源。不堪煩擾的她要求中介停止騷擾。「後來他們經理向我道歉，讓我也體諒那些業務員，說他們現在一個月做不到一單生意，就靠着2,000元的底薪過日子。經理告訴我，現在杭州二手房中介很多都靠虛假房源先攬客，得到客戶資料後再推銷。寧願丟失誠信來拉客，看來杭州二手房中介也是被迫上絕路了。」

杭州二手成交急降九成

■杭州假日房產門店外，二手房中介轉作貸款。 俞晝 攝

■杭州假日房產總經理盧偉平。 俞晝 攝

香港文匯報訊（記者 俞晝、孔雯瓊）長三角一手盤減價去貨之餘，區內二手樓也難言樂觀。有杭州地產代理稱，過去的半年二手成交同比降了9成；而3月份的上海二手房主也調低了開價。

對杭州假日房產總經理盧偉平來說，杭州二手房市場的嚴冬並沒有隨着春天的來臨而消逝。「從去年底開始，杭州二手房市場萎縮得非常厲害，我們門店一個月也成交不到5套房子，與去年初相比，降幅超過9成。」「去年底開始降的是180平方米以上的豪宅，一降就是一百來萬，都是急售，賣家大多來自溫州和台州地區。我手上有一個溫州客戶，在我這裡一次性掛了4套房源，都是200平米以上的房子，說是要回籠資金，開價甚至接近08年的最低水平。」

今年2月開始，原本價格堅挺的剛需住宅（面積90至120平方米）也殺入降價市場，以鳳棲花園為例，半年內均價降了5,000元。「人們買房都是買漲不買跌，房價越是降，人們越是持觀望，這讓原本就蕭條的二手房市場更是雪上加霜。」

投資者調低掛價一成

據上海多家房產中介公司反映，進入3月，二手房出現議價空間漸大，尤其是進入月末，價格下調幅度明顯增加。據21世紀不動產寶山顧村房產經紀人透露，所在板塊本月有很多新盤入市，而且新樓價格和二手房價差距不大，有些年前對價格咬的很緊的房東開始鬆口，表示有「商量餘地」。還有投資客一上來就直接調低掛牌價的7%至10%，鬆動空間一開閘就拉的很大。

除郊區外，上海市中心地區也有部分二手房降價，普陀區內中遠兩灣城和新湖明珠城有些二手房源以低於市場均價3%的價格出售。21世紀不動產市場研究部副總監黃河滔認為，3月不少城市出現新房大降價促銷，看空樓市的聲音此起彼伏，這使得市場上心態起了變化。

興潤置業資不抵債

今年3月，市場傳出浙江奉化龍頭房企興潤置業因無法償還債務破產的消息震驚市場。在房地產融資收緊、房企去庫存降價背景下，興潤置業35億元人民幣巨額債務事件持續發酵，進而引發了社會各界對房地產行業及其信貸違約風險的擔憂。

據了解，在寧波地產界曾經首屈一指的興潤置業及關聯企業，總負債35億多元，其中銀行貸款24億元，消息稱牽涉十幾家銀行，非法吸收公眾存款7億多元，涉及98人。而興潤置業35億元總負債的背後，其實資金鏈斷裂已有4年之久。近幾年來，「興潤置業」及關聯企業經營管理混亂，資金鏈斷裂，經有關部門對該公司幾家子公司資產債務情況初步核實，已經資不抵債。

目前奉化市成立的項目組和應急工作領導小組正有序處置相關工作，針對涉事機關事業人員，市紀委也已介入調查。

小資料