

拿地、税费、融资享受优惠

## 房企融资借道保障房?

商报记者 董家声/文 暴帆/摄

随着政策持续发酵,以及调控预期再度上升,使得众多房企银根不断紧缩,日子变得越发难熬。即使信托、债券等融资渠道正在不断开拓,开发商的资金压力依旧严峻。

与此同时,近来万科、保利、远洋、首开等越来越多的大型房企开始大举投入保障性住房的开发。专家指出,相比商品房,保障性住房利润虽然低,但收益稳定,政策上优惠也较多。精明而有实力的房企开始关注到这些保障性住房开发背后的附加值,而“曲线融资”似乎正在成为企业最现实的目标之一。



## 银行 开发贷款转向保障房

“今年想获得银行放贷太难了。”北京一家开发企业负责人表示,“面对开发贷在基准利率的基础上不断上浮的情况,银行还是告诉我们额度非常紧张,再等等看。”“事实上,今年开发贷根本没有新增额度。”一位银行内部人士向记者表示,“即便现在实

力企业能够获得银行贷款,但放贷的节奏也明显放慢了”。

随着央行对开发信贷的不断收紧,以及限购、限贷导致资金回笼缓慢,开发商的资金压力正在逐渐达到历史高点。

据央行初步统计,2011年一季度,人民币房

地产开发贷款新增1678亿元,余额同比增长17.0%,比去年末回落6.5个百分点,其中,保障性住房开发贷款新增651亿元,比年初增长40.1%,高出同期房地产开发贷款增速。

与一季度房地产贷款增速减缓相比,保障性住房开发贷款却是房

地产开发贷款中的一个亮点。

据初步计算,2011年以来新增的房地产开发贷款中,近四成投向了保障性住房。业内分析,在国家大力推进保障性住房建设的同时,银行也在加大对保障性住房的支持力度。

## 开发商 曲线融资绕道保障房

相比商品房的贷款收紧,银行对保障性住房开发放贷如此“爽气”,不得不让开发商陷入“思考”。

专家提示,由于是政府主导,风险也较小,经过多年参建保障性住房,好多企业已经成功摸索出一套政府、银行、企业相互支持三足鼎立的模式;此外,通过保障房建设,形成良

好的品牌形象,企业潜在收益会在商品楼盘中体现出来。这些都成为保障房被企业关注的原因,但有业内人士指出,现阶段最让房企关注的则是保障性住房开发或许能为企业带来融资的附加值。即通过承建保障房可以在当前房企资金链紧绷的情况下,享受信贷方面的便捷

与优惠,更容易获得银行授信及贷款,以解当前资金压力的燃眉之急。

全国房地产经理人联盟副秘书长陈宝存认为,大规模保障房建设需要大量资金,目前信贷政策尚未松动,即使是保障房建设资金也没有放开。为了保障房建设之需,未来信贷必须松动。但不论资金

流向哪里,最终都将解决企业的发展困境。

有业内人士透露,在银行信贷额度普遍偏紧以及房地产调控从严的背景下,少数房企试图先通过保障房项目拿到信贷资金,再挪用投入到资金紧缺的商品房项目中去,等到情况好转后再重新加快保障房建设。

## 大型房企 战略性进驻保障房

事实上,当前不论是央企、国企还是大型上市企业,都在大举进驻保障房领域。北京万科董事长毛大庆表示,今年北京万科将战略性投入保障房项目开发;保利地产则向有保利项目的城市政府发函,表示愿意参与保障房建设,计划今年至少投资建设3-5个保障房项目;中国建筑更是将保障

房建设写入集团“十二五”规划中,力争保障性住房投资开发占到全国市场的3%。

此外,中国中冶、城投控股、金地集团、远洋地产、招商地产等大型房企均大举进驻,甚至以往并不十分关注保障房的企业也开始争夺保障房项目。

根据“十二五”规划,

我国今后5年内将新建3600万套保障性住房。预计2011-2012年每年将建设1000万套保障性住房,2013-2015年每年将建设500万-600万套,5年总投资额约在5万亿元。

“在如此大的市场供应下,失去了参建保障性住房的权利,就等于失去了在房地产领域的话语权。抛开是否能够‘曲线

融资’,从公平角度和市场份额角度,民企应该积极参与保障房建设。”中国房地产经理人联盟秘书长陈云峰认为,地产大鳄纷纷进军保障房领域,一方面是寻找新利润增长点;另一方面,面对当前政府严厉紧缩开发贷款的情况,参建保障性住房可以得到银行优先授信。

## 政府 不会轻易放松开发贷

针对保障房融资渠道,业内人士提示,政府如对保障房开发搞特殊化,可能出现以保障房名义套取贷款的情况。事实上,房企借保障房开发融资的如意算盘恐怕并不容易实现。

5月3日,国资委发出

名为《关于积极参与保障性住房开发建设有关事项的通知》,要求央企积极参与保障性住房建设,而且史无前例地表示,国资委正考虑将一定比例的央企红利用于支持保障房建设所需资金。

专家分析,政府强势

推进央企进驻保障房建设,从一个侧面反映出,政府面对保障房资金巨大缺口,即使以行政手段责令央企利用自有资金投入,也不愿轻易放松开发贷款的发放。专家指出,政府目前面临两难境地,一方面为激励房企开发保障房,

必然在融资方面给予倾斜;另一方面,可能又担心融资后房企“不差钱”导致房价坚挺,甚至走强。据悉,目前银监会正在制定保障房信贷指引政策,拟对保障房贷款的准入条件、抵押担保措施、贷款发放程序等进行规范。

· 红黑榜 ·

红榜

万科地产  
4月销售79亿元

万科企业股份有限公司公布了4月销售和新增项目情况。4月万科实现销售面积67.8万平方米,销售金额79亿元,同比分别增长7.1%和1.3%。1-4月,万科累计实现销售面积371.6万平方米,销售金额434.1亿元,同比分别增长98.2%和89.6%。从单月销售面积和金额的同比增速来看,万科今年1-4月的数据呈现逐步下降的趋势,特别是4月的同比增速下降到个位数。

小编插话:万科快出货、主攻中小户型的策略在政策的打压下,销售业绩并未显示出明显的下滑。

保利地产  
寻找养老地产盈利新模式

近日,保利地产副总经理胡在新在“和基金2011主题公益发布会”上表示,保利在养老地产方面将有新的尝试,主要是养老配套方面。胡在新介绍,保利地产早在2008年就涉及养老地产方面的研究,并完成养老地产模式开发研究,也已形成保利地产养老地产的设计标准。胡在新称,中国目前有13%的人是在60岁以上,这个群体有1.8亿人。保利今后将为社区的老人旅游、医疗、健康体验等方面提供更多服务。

小编插话:敢于尝试养老地产,必须具备对市场的深刻分析与判断。

中海地产  
采取俱乐部贷款方式融资50亿元

中国海外发展正与银行商讨一笔合共50亿元的五年期贷款,贷款计划采取俱乐部贷款方式。消息未透露中海寻求融资的目的。此前3月17日,中国海外发展主席孔庆平于2010全年业绩发布会时表示,预计中海今年会进入3-4个新城市,目前尚不清楚此消息是否与该战略有关。资料显示,中海今年前3个月销售总额约为197.7亿港元,同比增长44%;销售面积约为140万平方米,同比增长40.4%。

小编插话:地产公司融资是八仙过海各显神通,看来钱袋子都很紧。

黑榜

绿城  
皇城遗址建千万豪宅

近日,一则名为《南宋皇城遗址建千万豪宅》的视频在网络上广泛流传:在南宋皇宫遗址上,开发商正在开挖地基准备建豪宅,而文物爱好者在工地上发掘出了廊柱、地砖等南宋时期文物。据了解,“该视频曝光的正是绿城西子御园项目,项目位于杭州馒头山东麓的南宋皇宫遗址,并且是处在皇城的核心部分东宫遗址上。”

小编插话:仅仅以并不知情就来应付社会人士的质疑,绿城显然不能搪塞过去。

商报记者 赖大臣/整理