

3·30 楼市新政 20 天： 房企融资仍难，被逼转向民间借贷

■ 本报记者 郝帅

3·30 楼市新政出台 20 余天，对市场刺激的效果也已渐渐显现。《中国企业报》记者走访北京多个楼盘和中介机构后发现，“量增价稳”或将成为短期内楼市新常态。但相对于消费端的渐渐回暖，中小房企的日子仍然难熬，紧绷的资金链依旧看不到缓解的迹象。

一位房产商告诉记者，新政针对的多是消费层面，由于目前实施时间尚短，对于房企来说回款还未完成，资金链不见松动。最令这位房产商担心的是，开发一个项目动辄需要上亿元甚至数十亿元的资金，而目前许多银行已经把房地产企业列入放贷黑名单，由于缺乏稳定的融资渠道，房企的日子很难根本扭转。

部分房企融资转向民间借贷

由于银行开始说“不”，一些房企无奈将视线转向民间借贷。

“以前房地产市场火爆的时候不像今天这样，监管也不是很严。有钱拿地甚至连拿地的钱都不全就敢干项目。”一位之前在河北开发房地产项目的人士告诉《中国企业报》记者，“以前说的‘圈地’跟现在不是一个概念，以前在招拍挂现场举牌后可能连土地出让金都不全，先交一部分就算‘圈地’了，然后去找投资，或者联合开发或者直接加价就转手了。可能一个项目还未清盘，成本甚至利益已经收回来了，下一个同样节奏的项目就已经开始了。”

该人士坦言，现在这种做法肯定是不行了，别说像以前那样“圈地”了，就是项目销售回款的周期也已经长了很多了。“企业资金链捉襟见肘，之前我们拿地所需的土地出让金就动用了一部分民间借贷。”

不仅如此，一些经济相对发达城市的房企因融资难也把目光投向了民间借贷。

稳健型房企受资本青睐

“出于风险考虑，现在一些信托公司已经停止对房地产企业放款。虽然我们还在做房地产融资业务，但审查比以前严格多了。”某上市信托公司工作人员告诉《中国企业报》记者。

“就拿信托公司来说吧，其实谁也不愿意放弃对房企的放款。首先，房企是大客户，需要的资金规模一般都以‘亿元’为单位；其次，房企的利润率相对一些传统行业较高，能承受高一些的利率。就拿我们公司来说吧，虽然业务遍布各个行业，但房地产类项目一直是我们的重点。”上述工作人员表示。

在信托公司眼中，房企客户大致可分三种：第一种是排名在百强以内的大企业，是众多信托、地产类基金追逐的目标，甚至只要是前 50 强的房企，几乎所有融资项目都有人接；第二种是很多的中小型房企，这些房企资金链相对不充裕，所以现在日子都不好过；第三种比较特殊，这种房企一般规模不大，但发展稳健，从发展之初就不借款，只用回款后的本金甚至只动用利润部分进行下一步开发，这种企业虽然没有让钱都动起来，但日子过得也不错，

一位重庆地区的房地产业内人士告诉记者，他朋友的企业开发了一个商业加住宅的综合项目，地段不错、前景很好且拿地价格相对较低，但资金链紧张需要融资，只要有钱，利润指日可待。去年融资时就有些困难，去金融机构没融到，最后从小额贷款公司拿的钱。公开资料显示，这家房企已经融资总额为 3.4 亿元，其中 1.9 亿元为银行贷款，而其他 1.5 亿元则来自小额贷款公司。

值得注意的是，民间借贷并不是中小房企的专利，资金链紧张也存在于一些大型房企。

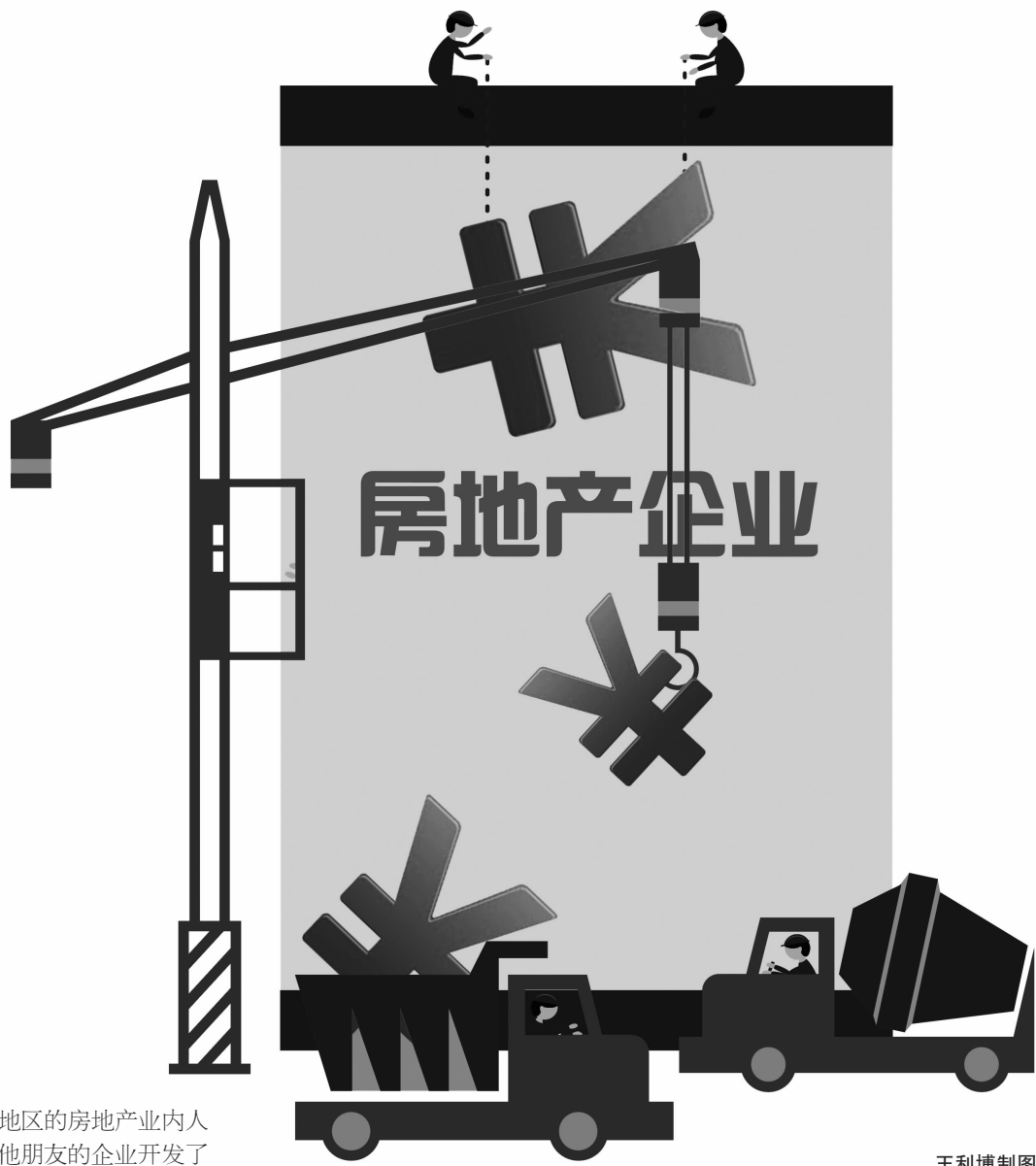
公开报道显示，重庆地区某一级资质开发商，2014 年销售额曾达到 60 亿元，因为 5500 万元的民间借贷到期未能偿还，旗下多家公司被查封。

某金融机构相关工作人员告诉记者，没有企业愿意接受非正规金融机构的融资，但从别的途径拿不到钱，企业就只能进行民间借贷。

特别是在当前经济下行压力大的时期起码能做到独善其身。

另一金融机构张姓负责人告诉记者，相对于很多房企对资金的渴求，资金对于好项目也一直是虚位以待。“我有一个客户，手里有不少资金，他甚至跟我说几亿元的资金随时有，就是没有合适的项目。对于资金来说，找一个靠谱的好项目甚至比企业找贷款还要难。一般来说真正好的企业是资金扎堆想投但企业不愿意，而需要资金的往往是求着资金但自身条件达不到。”

“以房企融资为例，首先，要有一个正在开发中的项目来承载资金，这个项目最好位于北上广深这 4 个一线城市，起码也要在经济发达的二线城市；其次，这个项目要已经办理好从土地证到预售证的一系列手续；最后，还要调查开发商的资质、经营状况和诚信度。”某上市信托公司李姓工作人员向记者表示，“在我们的实际操作中发现，可能项目上多一个证件或者开发项目的房企经营状况稍微好一点就放款了，差一点就放不了款。贷款好不好放往往仅有一线之隔，而这条线并不清晰，是动态的，要看综合因素。”



王利博制图

市场不好影响周边企业

中国房产信息集团相关专家日前发文表示，资金永远跟着效益和安全走，所以房企融资能力不仅取决于企业规模实力，更取决于产品的适销性和运营的稳健度。尽管今年国内融资环境将在国家的大力支持下整体向好，但如果企业拿错地、项目定错位，融资可能解决不了问题。

虽然政策利好已经落地，但一些房企特别是部分中小房企的日子仍不好过。这一点，一些从事房地产相关周边业务的企业深有感触。

“楼市新政的刺激主要体现在消费端，需要庞大资金链的房企特别是中小房企现在还没有到日子好过的时候。”已经在房地产业超过 10 年的启元道和广告有限公司总经理李鹏日前在接受《中国企业报》记者采访时表示。

“不仅是银行，一些其他金融机构对于房地产业贷款也似乎开始收

紧。跟我合作的一家房企现在就遇到了融资上的困难，去年虽然也有困难，但也融到了 2 亿元，现在基本上就融不到了。不但是这家企业，很多中小房企的日子都不好过。”李鹏告诉记者，各个金融机构都不会直说不给房地产企业贷款了，但审查会更加严格。这样就把很多房地产企业特别是中小房地产企业挡在了门外。

“新政对于市场的利好还没有完全反馈到房企身上，如果房企特别是大多数的中小房企日子不好过，就不能说房地产整个行业回到春天，而这一点从我们这些从事广告、销售以及房地产全案策划公司红火程度就能看得出来。”一位主要从事中小房地产企业策划、销售的企业主告诉记者，他的公司从春节到现在都没有什么业务，如果未来几个月仍无起色，他的公司很可能面临倒闭。

行业洗牌加速

事实上，中小企业融资难是一个老生常谈的话题。但业内人士告诉《中国企业报》记者，中小房企的融资难不仅是一种企业层面现象，同时也可能是房地产行业洗牌加剧的信号。

“2015 年，国内楼市趋向回暖，但分化调整的态势未变。‘回款慢’仍然是调整期的主基调。随着房地产行业洗牌加速，许多房企的资金链在承受重压；不差钱的房企急欲主动破局，频频的‘多元化’和‘收并购’，加大了资金需求。如何有效获取大额度、低成本、高灵活度的资金成为房企共同关注的问题。”多年从事房企市场调查、销售及全案的奥博灵智广告公司总经理马茜青告诉记者，“分析现在的房企我们可以发现，大多数特别是中小房企在融资上嗷嗷待哺，但有少数大型房企日子还是很不错。特别是一些央企和

上市房企，他们的资金链相对充裕。”

中国房产信息集团日前发布消息称，随着 2014 年上市再融资和银行中票市场开放、降准降息通道的打开，房企国内融资将大幅改善，融资成本逐渐降低。房企境外融资方面，随着美联储退出 QE3 和人民币进入趋势性贬值通道，可能会暂时遇阻，但长期依然被看好。根据监测，2014 年 108 家典型房企融资总额同比大增 71%，并出现大额化、长期化、低息化等新特征。

相关业内人士告诉记者，2015 年，融资对不同类型的房企而言，都至关重要。因为在市场持续分化调整下，资金运营能力将成为房企存亡和发展壮大的关键所在。更多指房企的销售和运营业绩会根据实力强弱而分化。至于市场调整，对象永远是那些资金链不稳健的房企。

相关



陕北“天价马铃薯”背后： 国家贴息贷款现监管漏洞

■ 本报记者 郝帅

一公斤马铃薯要多少钱？在中国优质马铃薯生产第一大县陕西定边，今年的市场价格是一块多钱。然而在五年前，当地一家企业凭借一份 1 万公斤马铃薯的收购合同成功将 800 万元财政贴息贷款转走。折算下来，一公斤马铃薯价格高达 800 元，堪称天价。

这还只是冰山一角。警方调查后发现，围绕这家企业产生的财政贴息贷款坏账可能高达 4000 万元，企业因此瘫痪。目前，主要涉案嫌疑人因涉嫌合同诈骗已被批捕。案件终有水落石出的一天，但针对财政贴息贷款的审批、发放、监管的反思却刚刚开始。

陕北贴息贷款骗贷第一案

陕北重镇定边属农业大县，马铃薯是全县第一大农作物，“定边洋芋”已被注册为“地理标志保护产品”。当地政府联合农业发展银行向符合条件的企业发放财政贴息贷款，借款人只需归还本金或少部分的利息，贷款审核、发放、还款由政府主管部门和放款银行全程监管。

陕西省榆林市治国荣源粮油贸易有限责任公司(以下简称治国公司)正是一家以马铃薯为生产原料的农业龙头企业，2011 年 8 月之前，大股东张治国一直任公司董事长。

2010 年 4 月，治国公司与宁夏红寺堡区自成马铃薯专业合作社(以下简称合作社)签署《马铃薯种植及收购合同》，约定向合作社购买 1 万公斤马铃薯，收购价从每公斤 1.2 元至 1.6 元不等，治国公司为此支付的种植费竟高达 800 万元。

同年 5 月，治国公司从中国农业发展银行定边县支行(以下简称定边农发行)获得贴息贷款 1000 万元；同年 6 月，贷款中的 800 万元被转入合作社账户。

一次偶然机会，公司其他几位股东知道了这份蹊跷的合同。他们发现，治国公司非但没有购回一颗马铃薯，800 万元合同款反而被转入张治国在银川的个人账户。

进一步调查后，股东们得到了更加令人震惊的消息：此前，治国公司还曾利用定边农发行发放的另外 3000 万元贷款向北京一家公司高价购买过两条落后的产品生产线，金额高达 2200 万元。

2011 年，定边县公安局介入案件调查。2015 年 4 月，记者从定边县检察院获悉，嫌疑人张治国已被批捕。这类骗取财政贴息贷款的案件在定边县还是第一起，在陕北也鲜有发生。

层层监管因何失灵？

令治国公司几位股东想不通的是，合同明显有问题，银行为何还能放款？

治国公司现任法人代表钟文发告诉记者，《马铃薯种植及收购合同》中约定收购数量为 1 万公斤，即使都按一等品计价也只需付款 1.6 万元，而治国公司竟然一次性支付了 800 万元。按照实际支付的 800 万元倒推，治国公司理应购得 500 万公斤马铃薯，这是公司 10 年深加工的总量。同时，定边本身就是马铃薯主产地，为何要舍近求远从宁夏采购？

对于此前的生产线采购合同，钟文发也认为“漏洞很明显”——合同签订前张治国曾带着定边县政府人员、农发行人到北京考察，考察的结果就是每条生产线的合同价格从 821.2 万元提高至 1100 万元，多出的 557 万余元同样进入张治国的个人账户。这样的合同为何能通过定边农发行的审核？带着疑问，记者联系了定边农发行，办公室负责人以“领导不在”为由拒绝回应。记者致电时任定边农发行行长的曹治广，曹治广称当时贷款发放是银行领导层集体决策的结果。

按照国家政策要求，各级财政部门也要严格监管财政贴息贷款的发放和使用。在榆林市财政局下发给各区县的一份文件中记者看到：在拨付贷款贴息项目资金过程中，要严格执行县级报账制。如存在弄虚作假骗取贴息资金等行为，要及时终止项目并上缴项目涉及的财政贴息资金。

定边县财政局相关负责人在回复记者采访时称，贷款审批、发放的实际工作由定边农发行完成，为帮助治国公司获得贷款，县财政局还向定边农发行存款 700 万元作为质押，现在也已成为坏账。

定边县检察院一位检察官告诉记者，本案中政府及银行相关人员如果涉嫌渎职，检察院反渎职局会在必要时介入追责。

农业龙头企业陷入困境

工商档案显示，治国公司成立于 2006 年，是一家注册资本 2000 万元的股份制民营企业。通过西洽会招商引资，治国公司落户定边。

一位当地企业界人士告诉记者，政府和银行最初对治国公司发展前景普遍看好，把县里工业中最好的地块拿出来给其建厂生产，还经常组织企业界人士去厂里参观考察，将其作为招商引资样板打造，但最终疏于监管的 4000 万元贷款将治国公司拖入泥潭。

钟文发告诉记者，骗贷的盖子被揭开后，从 2011 年 5 月开始，公司已经处于瘫痪状态。如今的公司厂区杂草丛生，一个新的生产车间建了一半就烂尾了，一部分厂区被租赁给一家机械加工工厂以弥补些损失。

为帮助企业摆脱困境，定边县政府曾致函榆林市农业局，希望恢复其“农业产业化市级重点龙头企业”资格，同时给予适当的政策补助资金，帮助企业加快项目进度。

为重新启动生产，钟文发和其余股东陆续核查了公司成立以来的资产、投资、债权、债务情况，累计偿还了 400 余万元银行利息，但对于之前的窟窿仍是杯水车薪。钟文发不知道，被 4000 万元贷款击倒的龙头企业还能不能重振雄风。