

信贷私募双收紧 房企承压急“找钱”

■ 本报记者 朱虹

近期国内银行在执行层面收紧个人购房按揭贷款和房企的开发贷,私募融资渠道也有所收紧,使得不少房企承压严重。《中国企业报》记者在调查中了解到,国内房企尤其是开发型房企融资困难,面临较大资金压力。专家指出,融资政策收紧是大趋势,未来房企应积极拓宽融资渠道,降低资金压力。

房贷收紧将成趋势

在央行要求控制一季度新增住房贷款总量和增速的背景下,银行在执行层面收紧个人购房按揭贷款和房企的开发贷。北京、广州、青岛等地近期相应减少了个人首套房按揭贷款利率的折扣力度。业内人士指出,对很多房企而言,2017年融资或将成为其首要难题。

易居研究院智库中心研究总监严跃进对记者表示,北京此次收紧信贷政策,主要有两方面的影响。首先是积极配合房地产市场的调控,从信贷源头积极进行管控,这样整个房地产市场的价格有望趋于平稳。其次,是防范信贷市场的割裂问题出现,比如说信贷资金偏紧、违规放贷等现象。

严跃进分析,个人按揭贷款



收紧主要体现在二套住房上,对于首套住房来说,依然是一种很正常合理的住房需求,关键是要做好资格审核。而开发贷方面主要通过土地市场的交易来得到侧面的体现。对于房企来说,近期开始“卖乖”,不会激进拿地王,否则就会有“枪打出头鸟”的现象出现。从政策层面看,收紧是大趋势,这一点是基本上不会变的。

“从近期各地出台的房贷政策来看,2017年个人购房按揭贷款和房企的开发贷整体收紧,应该是一个大概率事件。这也与此前的民间投资断崖式下滑、资

金不断‘脱实入虚’有关,说明监管层正在努力促使资金‘脱虚入实’。”一家大型房企高管表示。

“目前我们总行对房贷增量的控制还是非常严格的。”某国有银行内部人士表示,有的银行要求新增房贷量不能超过上个月。

对此,北京城建三集团执行总裁徐天薇对记者表示,房地产行业尤其是开发型企业,目前向银行贷款非常困难,因为各银行本身贷款额度就不够,而且开发型企业出的问题也较多,所以银行对这类企业放款尤为谨慎。所以,国内现在很多房地产开发企业都是通过信托、发债等来融资,

成本较高;另外,现在开发型企业拿地成本也较高,进一步推高了整体成本。

部分房企寻求境外融资

正所谓“屋漏偏逢连夜雨”,在业内普遍预计房贷将在未来进一步趋紧时,私募方面又传来对房企融资不利的消息。

中国证券投资基金业协会2月13日晚间发布《证券期货经营机构私募资产管理计划备案管理规范第4号——私募资产管理计划投资房地产开发企业、项

目》,规定对投资于房地产价格上涨过快热点城市普通住宅地产项目的私募资产管理计划,暂不予备案。

业内人士指出,这意味着房企又一融资渠道收紧。未来随着资金价格的上行,房企压力将明显增加,叠加热点城市的楼市调控,部分房企或会促销甚至降价。

那么,在银行及私募方面融资渠道一并收紧的情况下,企业应采取哪些措施拓宽融资渠道实现自救?

严跃进表示,销售回款、银行信贷和发债依然是国内房企三类主流的融资渠道。除此之外,相关企业要拓宽融资渠道,比如积极转让股权进而获取资金,甚至可以采取商业模式优化、类似债转股等手段来降低资金方面的压力。

光大证券分析师陈浩武指出,国内融资成本提升,融资渠道缩窄,一些房企已经开始发行美元债,以寻求境外融资支持。据记者了解,首创、首开、万科、融创、碧桂园、龙光地产、中国奥园、合景泰富、旭辉控股等均发行了美元债。

不过,严跃进指出,对于房地产企业而言,海外融资可能仅仅是权宜之计。预计当美国加息的“靴子”落地之时,海外融资的规模也将缩减。近期尤其是今年1月以来,房企美元融资规模加大,也有“赶末班车”的意味。

(上接第一版)

然而惩罚来得很快。2007年,世界银行与中国国务院发展研究中心联合发布的《中国污染代价》报告称,中国每年因污染导致的经济损失达6000亿至1.8万亿元人民币之间,占GDP的5.8%。到2013年,污染所造成的损失变得更加严重,世界银行的研究数据显示,中国仅因空气污染所造成的损失就达到GDP的10%。

与抽象的数字相比,恶性环境事件和发生在身边的环境事故,让人们更加痛切地感受到环境污染的危害性。其对于人们心理的影响程度,远远超出污染本身所造成的损失。

环保造假现象的普遍存在,以及地方政府对于环境污染问题的监管和处罚不力,严重透支了民众对于企业和政府的信任,并导致了塔西陀效应的产生——当失去公信力时,不论说真话还是假话,做好事还是坏事,都会被认为是说假话,做坏事。2015年4月6日发生的福建漳州古雷腾龙芳烃PX项目爆炸,就是一个透支民众信任的典型案列。这个本来计划落地厦门的项目,因为厦门民众的倾力反对,被迫迁址漳州。在项目启动过程中,当地官员还不止一次地表示“肯定不会爆炸”。

相比爆炸本身所造成的经济损失,信用透支的破坏力更为严

重。在环保造假严重的背景下,真正环保的企业也会受到造假企业的牵连。塔西陀效应导致的恶果是,哪怕是通过了环评的项目,哪怕是有政府和专家做背书,哪怕是企业已经设计了万无一失的环保“防火墙”,民众依然会是一脸质疑,抱着“宁可信其有,不愿信其无”的态度,对大型重化项目一概排斥。在这种公众情绪的支配下,任何一点怀疑的声音都可能被放大,特别是微信、微博、贴吧、论坛等互联网通讯工具的使用,更容易把反对的声音汇聚到一起,形成一种力量。

事实上,民众环保意识和对地方事务参与意识的觉醒,是一种巨大的进步。民间监管力量的出现,可以让政府的决策更透明、更科学、更稳妥,更能考虑公众的长远利益。

提高公共决策的透明度,给民众更大的知情权,让大家心服口服,才能提高民众的支持度。2010年,北京阿苏卫地区筹建垃圾焚烧厂时也遇到极大的反对和阻力,面对这样的局面,有关方面主动与阿苏卫地区公众志愿者团队沟通,由其协调确定到日本同类垃圾厂参观的方案,并邀请当地有影响的律师“驴屎蛋”黄小山参与到考察组中,让其自由发表在日本考察的所见所闻。在当今自媒体非常发达的情况下,组织项目所在地有名望

的公众人物、名博和大V参与到决策过程中,用他们的体验和感受去影响当地居民,会增加居民对决策过程的认可程度,减少因硬性决策而产生的对抗,在心平气和的氛围中解决问题。

对污染企业要很严很管,确保不出现环境污染现象和环境安全事故,恢复民众对于监管的信心,才能让民众对公众决策投放心票和赞成票。相关部门要比当地居民更挑剔、更苛刻、更负责,确保新建项目不会成为新的污染源。对污染企业要依法很管,绝不手软。重建信用应当是最有价值的项目建设,其产生的收益将是任何经营性项目所不可比拟的。

回到大庆忠旺铝业项目本身,在大庆石油收益急剧减少,原有支柱性产业面临衰退风险的情况下,寻找大体量的替代产业已经成为大庆市非常紧迫的任务。从2006年招商引资开始,忠旺铝业项目经历了长达10年的时间,项目规划占地13平方公里,计划总投资460亿元,建成达产后将实现销售收入1500亿元,实现税收150亿元,可提供3万个以上就业岗位。作为接续性产业,忠旺铝业项目对于保证大庆市主要经济指标不下滑,几乎是一个无可替代的选择。但让大庆人心里不安的是,该项目距离大庆水源地红旗水库不足1公里,周边两三公

里内包含多个学校、居住区。万一是个高污染项目,一切都追悔莫及。

也许大庆忠旺铝业项目环保完全可以达标,也许人们的担忧只是杞人忧天。从某种意义上讲,这个项目其实是“环保恐惧症”的受害者。

和金钱相比,人们更热爱青山绿水,更热爱自己的身体和生命。这是中国人的进步,也是中国的进步。不论大庆忠旺铝业项目结局如何,目前的暂停都有着时代的象征意义。中国需要经济增长,更需要从根本上消除“环保恐惧症”。

债权催收公告					
中国华融资产管理股份有限公司北京市分公司享有对下列债务人及其担保人的债权,下列债务人及担保人应立即向中国华融资产管理股份有限公司北京市分公司清偿本金及根据原借款合同和中国人民银行有关规定计算的至实际清偿之日的利息(含罚息、复息)。					
以下金额单位为人民币元(另有标注的除外)					
序号	债务人名称	债务本金	担保人名称	担保本金	备注
1	北京北方车辆集团有限公司	00,000,000.03			
2	北方智能微电机集团有限公司	00,000,093.24	北京北机电工业有限责任公司	20,900,000.00	
			北京北方车辆集团有限公司	21,490,000.00	
3	北京市华银实业开发集团	00,000,003.38	北京市华银出租汽车公司	66,000,000.00	
			北京国展宾馆	17,300,000.00	
4	北京市华银出租汽车公司	00,000,025.22	北京市华银实业开发集团	22,520,000.00	
5	中国华融信托投资公司	55,740,763.5			
6	张雪莹、陈增彬	00,710,842			代收迁安市华丰纸业有限责任公司、河北华丰纸业股份有限公司案件[(2009)唐民初字第117号民事裁定书]案件诉讼费
7	北京京福房地产有限责任公司	00,000,090.5			
8	长春华银实业有限责任公司	00,000,003.4			
9	北京华银国际招商公司武汉经营部	00,000,000.1			
10	吉林省吉信金响房地产开发有限公司	00,000,000.1			
11	湖北石家庄正定县酒厂	00,000,005			
12	北京益康电子技术研究所	00,000,000.2			
13	海南京丰实业发展公司	00,000,000.4			
14	北京国利益康公司	00,000,000.2			
15	北京交通管理干部学院招待所	00,000,006			
16	河北冀州烟草公司	00,000,057			
17	海口中强房地产开发有限公司	00,000,000.2			
18	海口万源缘贸易有限公司	00,000,052			
19	北京华融通房地产开发中心	00,000,059.6			
20	北海银城实业有限公司	00,000,000.5			
21	吉林省中远国际经济贸易总公司	00,000,002.7			
22	北京华融国际招商公司	00,000,000.851			
23	中国工商银行服务公司	00,000,000.02			
24	广东国际信托投资公司(香港)有限公司	18,099,622.171			
25	中国粮食贸易公司	00,006,878,536			
26	北京北银新光系统集成有限责任公司	00,000,031.1	中国通和经济开发中心	1,130,000.00	
27	托管海南发展银行托管费	00,000,000.52			

特此公告
地址:北京市西城区阜成门内大街293号 邮编:100034 联系电话:010-66511186 传真:010-66511257
中国华融资产管理股份有限公司北京市分公司
2017年2月21日