

# 影子银行“风紧” 银行贷款收缩 海外发债太贵 部分地产商或“马上”没钱

□本报记者 张昊

进入2014年，部分房地产开发商可能迎来一场融资严冬。监管部门对于影子银行风险的关注很可能令开发商难以染指银行资金池等相关业务。房地产业对于行业前景不再一致乐观，二三线城市整体供应过剩已成为行业共识。此前项目集中于二三线城市、曾以高额回报吸引投资者的房地产私募基金开始遭遇偿付压力，部分基金萌生退意。2014年房地产行业的变局在融资一端已露端倪。

## 影子银行渠道受阻

近期，监管部门严格控制影子银行风险的报道屡见诸报端，而房地产业正是影子银行资金的主要流向之一。监管部门已提出要求，信托公司不得开展非标准化理财资金池等具有影子银行特征的业务，并对信托受益权产品做出了明确规定。

用益信托网数据显示，2014年1月上半月，房地产集合信托共成立9款产品，总募资规模4.58亿元，平均年限1.46年，平均收益率9.44%。2013年同期，房地产集合信托的发行数量约为46款，总募资规模153.64亿元，平均收益率9.67%。可见，2014年1月上半月的总募资规模同比下降51.16%。

“监管部门对于银行资金池的监管将显著影响信托公司开展与银行资金池有关业务，而这是中小房企的重要资金来源。”金鹰房地产营销总经理林晓华表示。德信资本董事长陈义枫说：“对于银行资金池的监管肯定会影响房地产行业的融资。地产私募从事资金池业务时，借新还旧确实是一件很危险的事。随着监管力度的加大，牌照类金融机构的业务一定会受到影响。”

同时，银行对于开发商的常规开发贷已全面收紧。“我们早就停止为中小房企提供开发贷了。”深圳某银行信贷员小叶表示，现在银行为一些房地产开发商提供贷款不是为了赚钱，只是维护客户关系，毕竟是大客户。小叶介绍，虽然开发贷的额度持续紧张，但利润率上浮并不明显，年利率水平不超过8%，而一些理财产品的预期收益率都超过6%了，所以说开发贷不赚钱。小叶和他的同行们正热衷于开拓中小企业市场，这些客户愿意承担比房地产开发贷高得多的利率水平。

银行带给开发商的坏消息不仅是这些。购房贷款从2013年年中至今持续收紧，购房者需要等待漫长的审批过程。同时，深圳、广州、上海、武汉等多个城市将第二套房房贷的首付比例提高至七成。

## 海外发债成本看涨

尽管美国量化宽松政策的退出节奏日益清晰，但是在国内融资收紧的背景下，房地产开发商的境外融资规模持续大幅攀升，以提高对国内未来可能更紧张的融资环境。

在过去半个月内，佳兆业、五洲国际、富力、合景泰富、奥园、世茂、花样年、当代置业、华南城、绿城等房企披露了发债计划。据中原地产统计数据，2013年内地房企境外融资总额合计3256亿元，比2012年增加超过100%。

随着美国量化宽松政策的逐步退出，海外发债的成本也日益上升。奥园于2019年到期的3亿美元优先票据利率为11.25%，五洲国际于2018年到期的1亿美元优先票据利率高达13.75%。此外，开发商在将海外募集的资金汇入内地时，还将支付一些额外成本。业内人士预计，在美国量化宽松政策退出之后，内地中小房企海外发债的融资成本将与信托融资不相上下。盛富资本总裁黄立冲认为，目前美国量化宽松政策退出的影响还不明显，内地房企抓紧机会进行境外融资可谓未雨绸缪。预计最快到下半年，量化宽松政策退出的影响将逐步显现。

标准普尔企业评级董事符碧表示，北京和上海等一线城市以及主要二线城市的购房者面临更严格的贷款和限购政策，销售执行记录较差、扩张偏好激进的开发商的信用质量可能下降。如果这些开发商的业务集中于增长可能急剧放缓的地区，且它们的融资渠道进一步收窄，其信用评级可能被下调。

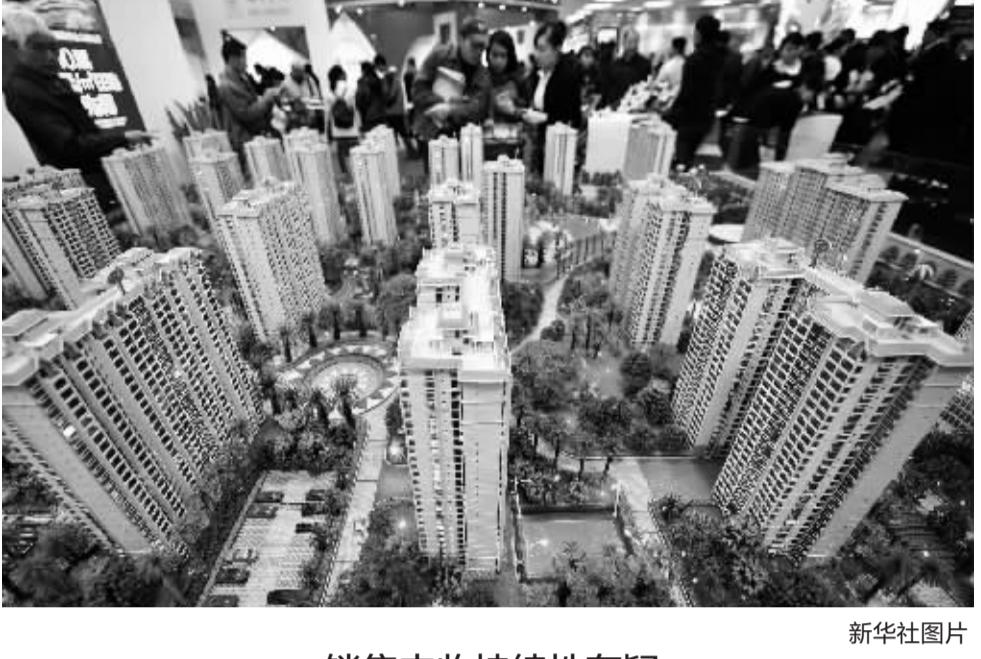
## 部分私募萌生退意

与开发商融资端全面收紧并行的是，二三线城市的楼市风险日益引发关注。一年前，房地产行业内还一致看多。如今，二三线城市出现全面供应过剩已成为行业共识。“从我们过去5年积累的经验来看，目前风险主要集中在欠发达地区的三、四线城市。这种风险是否能有转机，主要看未来新型城镇化推进过程中对这些地区的就业、经济是否有更多扶持政策。”建银精瑞资本董事长李晓东对中国证券报记者表示，房地产私募机构需要审慎研究或回避的常住人口连年下滑、就业机会减少、缺乏经济活力的城市，近几年以新城区、开发区为背景的此类项目大多存在不同程度的风险。

德信资本董事长陈义枫说：“三四线城市的产业基础有限，目前供应明显大于需求。房地产行业已走了20个月的强周期，没有充分的理由相信这样的周期会维持下去，预计可能迎来一段比较弱的周期。我们现在选择项目非常谨慎。一线城市市场虽然较好，但利润率较低。三四线城市虽然利润较高，但风险也大。我们目前主要关注一些有产业支撑的核心省会城市。”

李晓东和陈义枫属于房地产金融行业中的相对乐观者，他们的一些同行则悲观得多。一家不愿具名的总部位于上海的大型房地产私募基金表示，正在全国范围内收缩战线，基本不再考虑长三角之外的项目。另一家位于深圳的小型房地产私募机构表示，2014年可能退出房地产金融行业，“我们觉得互联网金融可能更有发展前途”。

近几年，日益成为开发商筹资渠道的第三方理财机构也对代销房地产基金产品采取谨慎态度。在房地产基金发展最快时，一些房地产项目股权投资产品的收益率高达30%。但随着楼市的逐渐降温，这样的收益率难以再现。“从过往房地产基金的表现来看，房地产基金产品给社会投资者的收益率为10%—15%，但不确定性因素越来越多，我们已不把代销房地产基金产品作为业务重点。”一家位于深圳的第三方理财机构负责人如是说。



新华社图片

## 销售丰收持续性存疑 房企今年策略料谨慎乐观

□本报记者 张敏

在度过2013年的“丰收年”后，房地产企业对新一年的市场态度已发生变化，这可能导致其2014年销售目标低于2013年实际取得的成绩。分析人士认为，由于三、四线城市市场风险累积，加上刚需释放乏力，2014年房地产市场的总体销售规模将低于2013年。在这种情况下，房地产行业的兼并整合将加剧，市场集中度将进一步提高。

## 谨慎看待今年市场

已在公布2014年销售目标的房企中，绿地集团最为高调。绿地集团董事长、总裁张玉良表示，绿地集团2014年房地产业务销售收人将达到2400亿元，比2013年的实际销售收人提高近50%。如果这一目标能实现，则绿地有望取代万科成为房地产销售额的“老大”。泰禾地产2013年实现拿地和销售双双高增长，2014年仅北京公司的销售目标就是“超百亿元”。2013年该公司的全国销售记录为168亿元，拿地支出达195亿元。

分析人士认为，2013年销售和拿地的火热给一些房企增添了信心。国家统计局的数据也显示，2013年全国商品房销售额81428亿元，同比增长26.3%；房地产开发企业土地购置面积38814万平方米，同比增长8.8%。

不过，谨慎乐观的声音也不少见。融创中国董事长孙宏斌预计2014年的楼市不会有大的起伏，融创2014年的销售额目标为650亿元。对比融创2013年的销售业绩，2014年融创的销售额增速将有所下降。中国证券报记者获悉，多家大型房地产企业在制订2014年的年度计划时，已做好了下调增速的准备。部分业内人士甚至担心，如果改革力度不及预期，房地产业的投资泡沫存在破裂的风险。

多家研究机构认为，房地产业2013年的高

速增长不可持续。一方面，在2013年的市场需求中，既有前期积压的刚需，也有恐慌性需求，这种需求的集中爆发不可持续；另一方面，不少三、四线城市楼市的泡沫不断累积，难以对销售额形成实质性贡献，一些城市甚至存在泡沫破裂的风险。因此，2014年房地产行业整体增速将有所放缓。

## 分化转型大势所趋

房地产企业的整体利润率正在下降。分析人士认为，此种情况的出现主要是由于土地、融资等成本提高，以及各项调控政策对投资投机需求的挤压。兰德咨询机构与中国房地产业协会共同发布的《房地产开发企业经营管理状况蓝皮书2013》显示，随着市场竞争越来越激烈，预计房地产行业年均净利润率降低1个百分点的趋势将会持续。

在这一形势下，房地产企业的分化是大势所趋，行业逐步走向集中。各大房企公布的数据显示，2013年，前十大房企的门槛已由2007年的100亿元提高至554亿元，6年间提高了4.5倍。上述《蓝皮书》称，截至2013年末，房地产开发企业法人单位数量约为4.2万个，比2010年减少36.6%。预计未来3年内将有30%的企业出局，其中以中小房企为主。

同时，为了应对楼市调控带来的风险，越来越多的房企开始谋求转型。一方面，大部分房企开始拓宽产品线，如世茂、星河湾等房企将产品线从高端向中高端拓展，万科则不仅加码商业地产，还提出做“城市配套服务商”，由此前相对单一的住宅业态向多业态发展。另一方面，继万科入股徽商银行、越秀集团收购兴业银行之后，恒大地产近期购入华夏银行股份，房地产业的触角开始伸向金融行业。

兰德咨询总裁宋延庆表示，房地产业已结束粗放式增长的阶段，未来在坚持规范化、规模化的同时，企业的跨界尝试将越来越多。

## 发改委：今年开展 渤海海峡跨海通道研究

发改委29日公布的2014年交通发展改革工作重点提出，将结合“十三五”重大交通问题前期研究，组织开展丝绸之路经济带和海上丝绸之路骨干通道建设合作、周边交通基础设施互联互通规划研究、渤海海峡跨海通道研究、交通基础设施建设可持续投融资研究、北京新机场临空经济区规划方案研究等一系列重大政策和问题研究。

发改委称，2014年将统筹国家铁路网与城市群城际铁路等地方性铁路网的衔接，积极支持地方政府、社会资本投资建设城际铁路及资源开发性铁路等；鼓励地方政府加强研究拓宽铁路投融资渠道。（王颖春）

## 工行将收购标银公众 60%股权

工商银行29日宣布，工行已就收购标准银行公众有限公司（标银公众）60%股权与南非标准银行集团达成协议，双方将随后履行监管报批手续。

工行将根据标银公众交割日净资产计算确定向标银伦敦控股支付的交易对价，按标银公众2013年6月30日净资产匡算，交易对价约7.7亿美元。除交割日收购60%股权外，工行享有买入期权，可选择在未来收购标银公众额外20%股权，将持股比例增至80%。标银伦敦控股在工行行使上述期权后，享有向工行卖出持有的标银公众剩余股权权利。（刘诗平 苏雪燕）

## 青岛证监局部署 上市公司监管任务

青岛证监局按照新的标准实践推进监管转型，提前谋划2014年的上市公司监管重点工作，并及时向辖区上市公司进行传达。

青岛证监局近期多次组织专题学习讨论会，集中研习《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》和证监会主席肖钢的相关讲话、涉及上市公司分红事项及控股股东履行承诺事项的上市公司监管指引第3号、第4号，认真收看了证监会上市一部组织的2013年年报监管工作视频会。一方面，大力发动上市公司监管处室全员思考讨论结合辖区实际的监管转型工作具体思路，使之与投资者保护、分红、承诺履行及年报监管等重要监管任务相结合；另一方面，组织讨论会，向上市公司及其中介服务机构广泛征求意见，在上述基础上初步提出了2014年监管重点工作和实施计划，明确了监管资源配置方案及改革转型目标。（董文杰）

（台湾《经济日报》供本报专稿）

## 新台币汇率创一周新高

29日，因土耳其中央银行大幅加息，激励韩元等亚洲货币升值，新台币兑美元汇率收盘升值75分至30.376元，创一周收盘新高。

台湾金融主管部门官员指出，新台币汇率昨日升值有一些季节性因素。在年关前夕，台湾出口厂商有出售美元、兑换现金的需求。

（台湾《经济日报》供本报专稿）

## 金融期货行情解读 谨防情绪主导 期指节前延续盘整

29日，股指期货主力合约IF1402小幅高开于2238.0点，全天维持窄幅震荡走势，最终报收于2240.0点，上涨0.38%。临近长假，期指成交量、持仓量进一步缩小。春节长假期间，美联储议息会议、官方PMI数据等不确定性因素较多，市场情绪总体比较谨慎。预计长假前最后一个交易日，期指仍将延续震荡盘整态势。

29日，国债期货TF1403合约小幅高开于92.290元，全天波幅有限，尾盘有所拉升，最终报收于92.402元，上涨0.11%。国债期货扭转了周二的下跌行情，主要在于市场预期央行周四将继续给市场提供流动性。而一旦流动性压制缓解，近期回升的资金利率将有所企稳，有利于反弹行情延续。（国泰君安期货 毛磊）

## IPO乱象背后或存寻租腐败 专家称新股配售制度有漏洞

□新华社记者 桑彤

此前遭遇利益输送实名举报却仍顺利挂牌上市的新股我武生物，在连续四个交易日暴涨94%后，终因股票价格异常波动，宣布自1月27日起停牌进行核查。29日公司再次发布公告称，经自查，公司不存在应披露而未披露信息的情形，公司股票自当日起复牌。

一边被质疑“熟人配售”，一边核查未结束已融资交易，我武生物的IPO历程不仅揭开新股发行制度漏洞的一面，权力寻租、利益输送等资本市场腐败问题也再度引起社会关注。

在该公司挂牌上市的前一日，20日中午，上海师范大学金融工程研究中心执行主任黄

## “钱袋”渐紧 地方政府押注国资证券化

20.7万亿元。

一位地方国资人士指出，可大胆预测，地方国资营运收入将在地方财政中扮演更重要角色，国资证券化决定政府投融资体制改革成败，国资营运效率、估值水平、变现能力和可持续发展能力将直接关系地方政府经济调控能力和发展社会公共事业能力。国资证券化是国资改革好抓手，是建立完善现代企业制度与国资监管体制最具效率的途径。

## 地方政府各显神通

各地政府已意识到国资将成为最可靠的“钱袋子”，纷纷着力推进国资证券化进程，探

索存量国资证券化新路。

在最近密集召开的各地国资监管会议、地方“两会”与公布的各地“十二五”规划中，最常提到的是公开上市，方式包含IPO、借壳上市、定增注入优质资产和资产置换等。

鉴于地方国企的“小体量”，还有多地瞄上新三板，提出抓住新三板扩容机遇，为规模偏小的非上市公司开拓投融资和股份转让渠道。

各地在如火如荼规划中的国资投资运营公司是提高国资证券化效率一大工具。分析人士指出，国资投资运营公司将有助于打通国资在资本市场自由流动的通道，需控制的国

关群体各种“猫腻”操作的背后究竟有怎样的利益纠葛，投资者猜测和怀疑不断。

任何利益输送和权力滥用都有其滋生的“温床”，管理松懈、权力失控、监管不透明，都有可能令“蛀虫”的胃口越来越大，不仅弱化市场资源配置的功能，扭曲市场价格体系，更失信于民。

在资本市场，诚信是维护公众投资者利益、维系公众投资者信心、关乎资本市场可持续发展的生命线，是资本市场发展的基石。专家认为，诚信建设不仅是发行人、中介机构的必要守则，监管者诚信更是投资者的信任之基。如果破坏了这种信任，我们的市场很难稳定，容易造成涣散。

## 2014-1-29 金融期货交易统计表 沪深300股指期货行情

合约代码	权利金结算价(点)	涨跌(点)	成交量(手)	成交金额(万元)	持仓量
IF1402-C-23000	45.4	1.2	2210	1079.3	7639
IF1403-C-25333	33832	2241.6	2247.8	2246.2	2238.2
IF1406-C-3372	11829	2249.8	2259	2253.8	2253.8
IF1409-C-456	1153	2254.8	2257.4	2255.6	2255.6

## 5年期国债期货行情

合约代码	权利金结算价(点)	涨跌(点)	成交量(手)	成交金额(万元)	持仓量
TF1402-C-22300	106.4	2.3	580	603.3	367.5
TF1403-C-22500	73.4	-2.2	419.2	2249.8	2250.5
TF1406-C-22700	61.1	0.8	319	17.1	3000
TF1409-C-22500	78.0	-6.3	149	119.7	1614

## TF1403合约小幅高开于92.290元

全天波幅有限，尾盘有所拉升，最终报收于92.402元，上涨0.11%。国债期货扭转了周二的下跌行情，主要在于市场预期央行周四将继续给市场提供流动性。而一旦流动性压制缓解，近期回升的资金利率将有所企稳，有利于反弹行情延续。（国泰君安期货 毛磊）

## 沪深300股指期货仿真交易主要合约情况表