

# “名单制”管理凸现松动 开发贷余额或大幅攀升

□本报记者 陈莹莹

资质良好的开发商、楼盘项目再一次成为各家商业银行眼中的“香饽饽”,眼下,部分银行甚至对资质一般的房企申请开发贷“大开绿灯”。数据显示,今年一季度房产开发贷款余额达3.2万亿元,比上年末余额总量增加了0.2万亿元,一季度房产开发贷款呈现“井喷”态势。

业内人士表示,房企对楼市预期仍相对乐观,今年房地产开发投资增速总体将维持升势。而商业银行出于利润的考虑,未来或许会有更多信贷资源投放到房地产领域,监管部门的“名单制”管理有被进一步突破的可能。今年开发贷余额大幅上升或是大概率事件。

值得注意的是,去年以来房企销售资金回笼提速,海外发债、股权质押等多元化融资渠道畅通,从开发贷视角观察,银行和大型房企之间的关系发生了微妙变化。

## “名单”管理出现裂痕

“我们地方分行现在也很迷茫,房地产开发贷款到底是该松还是该紧?这个‘名单制’管理我们还要不要坚持?”就职于一家股份制商业银行某省级分行信贷部张力(化名)告诉中国证券报记者,今年以来他们已陆续发放了几笔数额较大的开发贷款,其中个别是“名单制”管理之外的房企,大多数都是实力雄厚、较为优质的房企或项目。

就在前不久,他们刚刚向一家地方房企批了一笔三千万的贷款,并且准备将这家房企纳入他们的“名单”当中。“2010年房地产调控以来,我们的房地产开发贷款都必须上报总行,然后由总行来审批。因此,支行当时把这家房企的贷款申请上报总行时,我们都觉得批贷没戏,但没想到总行竟然批贷了,而且准备把他们纳入名单中。”

张力介绍,这家房企不仅不在该行房地产开发贷“名单制”管理的名单上,而且规模在当地也只能算中等。最让张力不能理解的是,这家房企此前在其他银行的贷款有过不良记录。按照该行的规定,这家房企是绝对不可能被纳入

“名单”的。“前几年我们的‘名单制’管理都是非常严格的。难道是‘名单制’管理松动了?”百思不得其解的张力只能这么猜测。

另一位国有大型商业银行人士也表示,目前他们也在积累优质的开发贷资源,预计该行今年的房地产开发贷余额将会同比上升。“我们这家分行所在的省份经济发达,楼市成交也比较火爆。在房地产宏观调控最严格的时候,对本地房企或项目审批也是比较严格的。可现在在分行领导已经松口,让我们‘广撒网’去周边地区寻找比较优质的开发贷资源。”既然是“广撒网”,那就难保都是“名单”外的房企乘隙而入了。

多位银行业内人士向中国证券报记者证实,今年以来,商业银行在房地产开发贷款审批方面确实出现了一定松动。而事实上,房地产开发贷在去年四季度就有加速上升的苗头。今年以来各地楼市的持续回暖也坚定了商业银行将更多信贷资源投向房地产市场的决心。“各家商业银行放松的力度和节奏有所不同,现在我们明显感觉到某些中小银行做的比较冒进,也比较敢突破。”

## 城镇化成“松绑”良机

业内人士认为,房地产开发贷款能够给商业银行带来可观、可预期的利润,这是目前部分银行敢于突破“名单制”管理的最大动力。在实体经济复苏乏力的大背景下,房地产开发贷款或许是眼下“性价比”最高、盈利最为稳定的一块业务。

有银行信贷人士表示:“我们也一直在尝试寻找其他行业的有效信贷需求,比如制造业,可是现在在很多制造业企业的订单量都在下降,给他们放贷,他们不需要也不敢要。”

一家总部位于南方地区的中小银行信贷部人士表示:“考虑到房地产宏观调控政策,我们目前上是没有房地产开发贷,但会通过一些其他的操作方式给房企放款。坦率地说,在目前的情况下,房企的价格承受能力要比其他行业高得多,我们可以把贷款利率上浮至基准利率的100%甚至更多。”据他介绍,目前各行的房地产开发贷利率水平普遍在10%-15%,而即使是如此高的贷款利率,不少中小房企仍趋之若鹜,毕竟开发贷利率远低于民间融资的成本。

另一方面,在光伏、制造业等行业不良贷款率,不良贷款余额均出现上升的情况下,房地产领域的风险却在下降,这也使得“看上去很美”的房地产开发贷愈发受到商业银行追捧。根据银监会最新发布的2012年商业银行不良贷款分行行业情况数据,房地产行业的不良贷款余额为279.1亿元,不良贷款率为0.71%,远低于制造业、批发和零售业、交通运输等行业。

中国证券报记者统计发现,根据目前已披

## 一季度房地产开发贷猛增

国家统计局最新公布的数据显示,今年1-3月份,房地产开发企业到位资金26962亿元,同比增长29.3%。其中,国内贷款5172亿元,增长19.8%。而2012年,房地产开发企业到位资金中,国内贷款的增速一度只徘徊在个位数。

央行公布的2013年一季度金融机构贷款投向统计报告显示,截至3月末,房产开发贷款余额3.2万亿元,同比增长12.3%。业内人士表示,这一数据比上年末的3万亿元余额,增加了0.2万亿元,而2012年全年开发贷的增量为0.28万亿元,今年一季度房产开发贷款呈现“井喷”态势。央行数据还显示,3月末地产开发贷款余额为1.04万亿元,同比增长21.4%,增速比上年末高9个百分点,增速已经连续10个月逐月攀升。

中原地产市场研究部总监张大伟认为,信贷政策是一季度楼市火热的最主要因素。“楼市发展的历史证明,只要信贷政策宽松,再严厉的房地产政策也只能影响楼市上涨的幅度。”多位银行业内人士预计,今年房地产开发贷款增速将逐渐提升,全年开发贷余额同比大幅上升或是大概率事件。

此外,有业内人士指出,房地产市场回暖令开发商现金流改善,越来越多的银行愿意向房地产企业发放贷款,但由于面临监管层的调控及信贷额度紧张的压力,部分银行选择与信托公司或房地产私募基金合作,将银行表内贷款转移出来,与其他金融机构共担风险。未来,随着监管部门对表外业务、影子银行的清理,主要银行的房地产信贷余额会有不同程度的增加。

露的上市银行2012年年报,除了极个别银行去年房地产贷款不良贷款率上升外,大多数上市银行房地产行业不良贷款率出现下降。

多位银行业内人士对中国证券报记者表示:“无论是监管部门还是地方政府,都表态希望银行信贷支持城镇化建设,可到底该怎么支持、支持哪些领域,至今也没有一个明确的说法。作为商业银行,我们认为,地方的房地产住宅建设,也应该是城镇化建设的重要环节。”

或许正是因为银行暂时的“无章可循”,才给了房企、房地产开发贷“可乘之机”。一位大行人士称,在城镇化加快推进的背景下,房地产开发的需求越来越旺盛。“但出于风险控制考虑,我们目前还是投给资质优良的房企和项目。”不少银行业内人士证实,房企申请贷款时,如果其项目能和“城镇化”概念搭上一些关系,则贷款审批会顺利得多。

资金层面的宽裕,让早已按捺不住的房企们“准备大干一场”。进入4月,包括央企在内的房企“抢地热潮”汹涌澎湃。中国房地产开发集团理事长、汇力投资基金管理有限公司董事长孟晓苏断言,城镇化具体方案出台之后,还会有一轮更猛烈的“抢地潮”。

交通银行金融研究中心高级宏观分析师唐建伟表示,目前刚性需求支撑市场回暖,开发商对未来预期乐观,预计房地产开发投资增速将维持升势。“受调控政策的影响,市场改善性需求可能受到一定程度抑制,但刚性需求的持续释放将让房地产市场回暖趋势延续。”

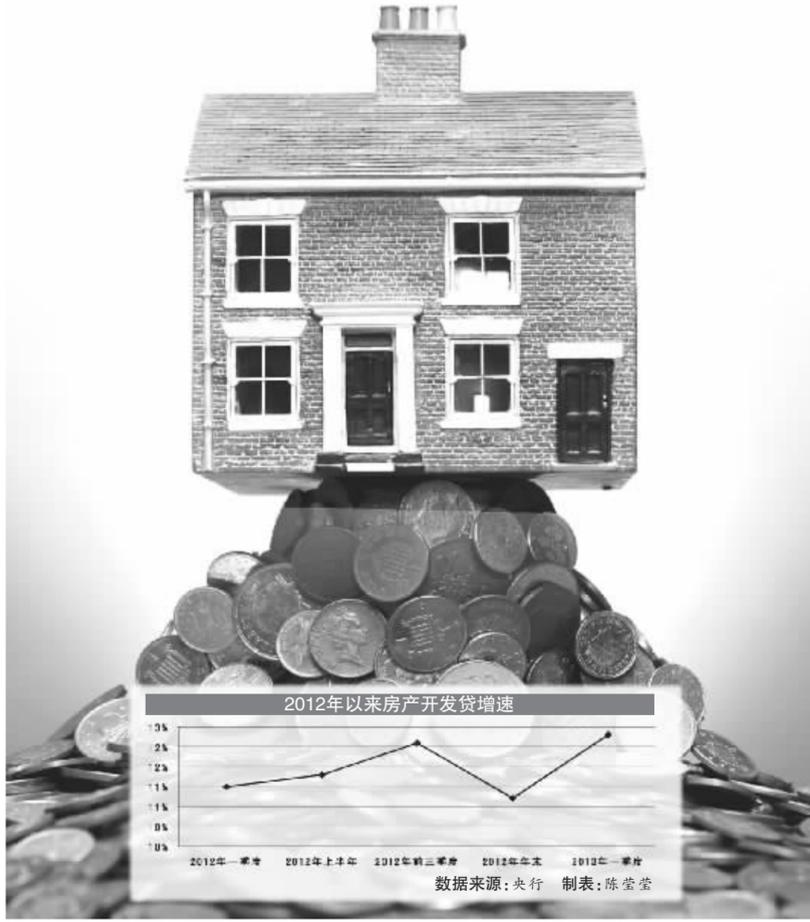
或许是熬过了“寒冬”,实力较强的大型房企对于开发贷的依赖性正逐渐减小。一位房地产开发企业的高管表示,开发贷的申请必须具备“四证”,而一个项目取得“四证”之时,往往已经过了最缺钱阶段,且按照规定开发贷只能支付工程款。银行发放开发贷还会附加其他条件,比如和以后项目销售阶段的个贷业务捆绑。

这位高管表示:“在最难的时候,房企学会了通过其他渠道获得资金。比如有些银行为了给大房企或者优质项目放贷,就通过表外业务、银信合作等变相方式为房企提供资金,绕开开发贷的严格限制。”此外,海外发债、股权质押融资也是近几年房企频频使用的“法宝”。

当然,楼市回暖、成交活跃,才是房企预期较为乐观、“不差钱”的重要原因。一位南方的民营房企负责人乐观地表示,各地落实“国五条”细则并无多少新意。他指出:“与此前的调控不同,有些城市的新房市场销售反而更加火爆,房企可以通过快速销售回流资金。”这位负责人还称,就该房企目前的资金状况来看,即使一套房都不卖,“也能撑半年”。

“现在不是能不能找到钱的问题,而是看哪种找钱的方式更便宜。”有房企人士如是说。尤其是对于实力雄厚、渠道多元的大房企而言,资金或许没有“最便宜”只有“更便宜”。招商地产2012年报数据显示,招商地产的资金成本是5.89%,而今年一季度降至5.6%。

业内人士认为,未来银行与房企的关系将在博弈中发生新变化。



## 4月多地公积金贷款量料下滑

□本报记者 张敏

中国证券报记者获悉,4月多个城市的公积金贷款量可能大幅下滑。一些即将面市的商品房项目,甚至明确表示不支持公积金贷款。业内人士认为,由于去年以来房地产市场销售大增,公积金提取量随之增加,一些地区面临余额不足的情况。在调控政策从紧的背景下,不排除未来公积金政策继续收紧的可能。

### 公积金贷款“遇冷”

随着“国五条”细则陆续落地,不少地方的楼市成交量大幅缩减。其中,北京、上海等一线城市,进入4月以来,房地产贷款申请量也大幅减少,其中,公积金贷款的申请量同样降幅明显。

虽然目前尚无精确统计,但多数业内人士预估,在3月不少地方的公积金贷款申请量翻倍后,可能在4月降至原来的水平,甚至更低。

据了解,与商业贷款相比,使用公积金贷款购房可享受首付、利率等多重优惠,使购房者

的门槛明显降低。且在“国五条”落地之前,不少城市的公积金贷款门槛尚未上调,这让其优势更为明显。因此,此前多数购房者选择使用公积金贷款,或公积金混合商业贷款。

但近期,公积金贷款开始受限。“购买我们这个项目,只能用商贷或者全款支付,我们不支持公积金贷款。”北京某即将开盘的项目负责人向中国证券报记者表示,该项目在未来的销售中,不支持公积金贷款。

究其原因,该人士说,主要是由于无法从银行获取公积金贷款额度。且与商业贷款相比,公积金贷款的审批程序较为繁琐,放款时间长。据了解,在当前的房地产市场,还有很多不支持公积金贷款的项目。

除北京外,在近期的重庆春季房地产交易会上,不少项目同样明确表示不支持公积金贷款。厦门的一些房地产项目,也表示不支持公积金贷款购房。

### 政策存收紧空间

事实上,在不少业内人士看来,公积金缴存的余额不足已成为很多城市面临的重要问题。某

低为基准利率的1.1倍。

“不过这只是现在的政策,也许明天就会有变化。”某银行的客户经理介绍。该人士还称,现在的房贷审批流程很长,要一两个月。只要你的贷款申请被批准了,就不会受新政策的影响。

“比如,已经批准你的二套房贷首付六成,利率1.1倍了,哪怕是第二天政策要求首付七成,银行也不会要求你再多交一成首付。”他解释道。不过该人士透露,其所在银行的最新

## 房产税试点扩围预期强烈

□本报记者 张敏

尽管市场消息扑朔迷离,但房产税试点扩围的预期仍较为强烈。中国证券报记者从权威人士处获悉,目前多个城市已将房产税试点方案上报中央待批。

针对各种市场消息,近日多家媒体引述相关政府部门的观点,表示暂无相关通知。但多数市场人士认为,在上海、重庆试点超过两年之后,房产税扩围的时机已到。

据悉,杭州有望成为继上

资深从业人员表示,去年以来房地产市场成交量保持高水平,对公积金贷款的提取额大增。

他同时强调,除正常的租房、购房渠道外,还有不少非法套取公积金的情况。通过上述方式套取的公积金数额,同样是一笔不小的数目。若再算上非法挪用的部分,不少地方的公积金余额有限便不足为奇。

据了解,由于公积金余额有限,公积金贷款的放款额度同样受到限制,这已成为不少房地产项目无法使用公积金贷款的主要原因。

与此同时,为配合房地产调控中关于“差别化信贷、税收政策”的要求,今年的公积金贷款政策还可能继续收紧。业内人士强调,从现有的政策基调上看,公积金贷款购房的门槛逐渐提高或是短期趋势。

业内人士认为,从现有的政策力度上看,公积金贷款购房政策仍有一定的提升空间。随着“国五条”在更多城市落地,公积金贷款政策将可能继续收紧。加之商业贷款的从紧趋势以及二手房个税新规,购房者或迎来门槛和成本最高的时期。

## 上海首套房贷认定存差异

□本报记者 高改芳

中国证券报记者走访沪上多家银行发现,五大国有银行的上海分行以及大多数股份制银行,其二套房贷首付比例仍为六成,利率也维持为基准利率的1.1倍,但在二套房的认定上有细微差异。

上海地区的绝大多数银行仍然执行老政策,即首套房贷首付最低三成、贷款利率最优惠为基准利率打8.5折;二套房贷首付最低六成,贷款利率最

房贷政策还没下发。

某城商行的客户经理表示,首付六成、利率上浮10%是目前二套房贷不能踩的红线,上海的任何一家银行都没有任何回旋余地。

据了解,在上海,工行、农行、交行均认定,如果卖掉现有唯一住房后,可以视为首套房贷,享受首付三成、利率最低打8.5折的政策。但上海中行的政策是无论现有住房是否卖掉,购房者申请的房贷都视为二套房贷。

幅扩围的可能。

部分市场人士认为,“一线城市+准备较为充分的二三线城市”可能成为下一批试点城市组合。其中,除京、深等一线城市外,此前不断传出房产税消息的湖南湘潭等地也有可能在此次扩围之列。

对于房产税的影响,业内人士认为,由于属于“加税”范畴,房产税或将对当地的投资环境产生一定影响,但从中远期来看,房产税无疑对调整市场供需关系,改善税制结构有积极作用。