

# 在杭房企,不敢说自己不差钱了

专家称,针对房企资金的调控和限制,已经显现出一定效果

本报记者 楼肖桑 徐叔竟

楼市调控已经进入深水区。今年以来,房地产行业面临的资金压力开始凸显。

在杭州,今年有数家房企传出过资金链紧张的消息。表现在楼市风向标的土地市场上,4月份以来土拍热度有所下降,一是报名参拍的开发商数量明显少了;二是杭州有多宗地块以底价成交,甚至出现流拍,跟去年普遍封顶价成交的场面大相径庭。

一般来说,开发商的资金来源主要有三部分,一是自有资金,二是从银行、信托公司等金融机构融资,三是销售回款。通常情况下,除了自有资金,房企只要保证剩下两个资金渠道中一个正常,资金链就不会有太大问题。但是钱报记者了解到,目前各大银行开发贷普遍收紧,房企要从银行贷款较困难;而因为摇号、限价政策影响,销售回款速度也明显变慢。

而随着监管层严控银行信贷和信托资金违规进入房地产市场,以及4月份新出台的《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》(以下简称资管新规),房地产行业的融资难度越来越大。

## 银行开发贷全面收紧 必须满足“432”要求

钱报记者从杭州多家银行了解到,今年对公业务中针对房企的开发贷业务明显收紧。

银监会此前明确,2018年将直接或变相为房企支付土地购置费用提供各类表内外融资,向“四证”不全、资本金未足额到位的商业性房地产开发项目违规提供融资等行为进行重点整治。今年1月26日,银监会公布了浙江监管局对浙商银行杭州分行行政处罚决定书,该决定书显示,浙商银行杭州分行存在向资本金不到位的住房项目发放房地产开发贷款的违规事实,浙江监管局依据相关规定,对浙商银行杭州分行罚款人民币20万元。

监管趋严之下,在全国范围内有不少银行干脆暂停了开发贷业务,还在做这块业务的银行,今年对开发贷业务也是越发谨慎。“我们行今天上午刚刚还开了一个针对房地产行业放贷的会议,再次强调重申要严格控制把开发贷,不得违规流入房地产行业。”一位商业银行工作人员本周二告诉记者。

浙江厚道资产管理有限公司总裁丁浚哲表示,如今银行对于开发贷一般执行“432”要求,也就是开发商在申请开发贷时,必须“四证”齐全,使用30%自有资金,以及具备二级资质。“四证齐全里面包括土地证、施工许可证等,也就是说开发商得自己把土地款付完,交了契税和规划费用才行,这个时候再拿到开发贷要比过去晚得多。”

这也意味着高周转的路子不像过去那么好走了。钱报记者在采访银行内部工作人员时也得知,一些银行内部规定,只向全国排名前100或区域排名前10的房企放贷。而即



使是银行愿意放贷的房企,要拿到钱也没有那么容易。“开发贷的额度目前也收得很紧,银行要先保证其他贷款的额度,然后才轮到开发商借钱。”丁浚哲说。

## 资管新规规范融资渠道 房地产信托受影响

开发商另一个融资渠道——信托、资管等,也受到了影响。丁浚哲透露,开发商通过信托筹钱,同样需要满足“432”政策。同时全国16个热点城市都明确规定信托不能做土地款的业务,杭州也在其中之列。

此前,受到房地产调控的影响,信托融资业务专门做房地产行业的不在少数,14万亿的信托资金,有三分之一是投入房地产行业的。去年,大量信托业务的项目资金,都是配合房地产拿地的。

资管新规出台后,对这方面的监管将更严格,对于流向楼市的理财和信托产品也有影响。据业内人士透露,资管新规中提出的打破刚兑,会影响到个人客户购买信托。很多个人客户对于信托的相对风险可控、收益率较高的产品有比较高的信赖性。但是,这些客户的风险识别能力和承受能力不强,更多的是看重信托公司的信誉背书。后续打破刚兑,可能导致个人客户难以承受房地产投资的高风险,对于配置需求,投资者可能不会买账。

## 房抵贷普遍收紧 房企回款速度变慢

这边融资困难,那边房企的销售回款也并不顺畅。

去年杭州楼市盛行“全款”之风,这让开发商得以迅速回笼销售资金。

其中很多消费者的全款是通过房屋抵押贷款凑出来的,当时本报报道了这一现象。此后,银行采取了一系列措施,严查房抵贷资金流入楼市。

在银行的消费贷款业务中,房抵贷相对来说风险比较小,因此一直是银行最为看重的一类业务。前几年,住宅抵押贷款一般可以贷到房屋评估价的7成,并且办理并不困难。

杭州某股份制商业银行一位信贷业务负责人表示,自从严查房抵贷资金流入楼市后,

目前的房贷业务都是紧紧围绕“合规”这一目标开展的。“房抵贷业务现在我们还在做,但控制得很紧,而且对于资金的去向也有严格要求。”

首先,房抵贷的贷款年限变短了。“前几年银根比较松的时候,房抵贷的年限最高可以长达20多年。去年开始收紧之后,贷款年限降到了10年。今年我们行继续收缩,一般只能贷5年。”该负责人表示。

宁波银行某支行工作人员告诉记者,他们银行目前房抵贷业务只能授信三年并且额度缩紧:“我们行目前每个月房抵贷的额度在1000万~2000万元,最多也只能做五六个客户,而且存量的贷款客户还了钱,我们才能问总行继续要额度。即使你办理抵押贷款通过了,也要等有额度了才会放款,这个时间就很不确定了。”

其次,贷款上限也在逐步收紧。“以前房抵贷普遍可以贷到房屋评估价的7成。现在我们对于房抵贷的最高上限仍然是7成,但很多时候客户只能贷到5~6成。处于风险控制考虑,房屋评估价越高,能贷到的成数越低。以前单笔贷款的最高额度是1500万元,今年最高额度已经降到了1000万元以下。”

并且,银行对于房抵贷的用途也是把控得非常严格。“以前很多客户的贷款用途会采用购买红木家具、书画古董、珠宝、奢侈品等名义,现在这些一律不行,用途只能用于装修、消费。并且对于装修用途的,我们也有标准,比如装修价格不能太离谱,如果客户报出的装修单价偏离正常的市场价格较多,我们也不会放贷的。”

还有不少银行提高了房屋抵押贷款的利率,目前个别银行房抵贷的利率在原本基础上上浮了20%~30%,这让不少客户主动放弃了这一贷款途径。

随着杭州购房开始公证摇号,以及银行房抵贷业务的收紧,全款买房成为过去式,房企要拿到这部分销售资金,就要等银行个人按揭贷款放款,这就势必会拖慢房企的资金回笼速度。

另一方面,限价始终没有打开,这导致去年以来的许多高价地项目,迟迟不申领预售证,自然也延缓了资金的回笼。

“调需求、调市场、调资金,这轮房地产调控下来,最有效的还是对开发商的资金进行围追堵截。”丁浚哲认为,针对房企资金的调控和限制,已经显现出一定效果。



扫描二维码  
查摇号信息