杭州首现房企破产

会否逼出楼市新一轮降价?

持续绷紧的资金链终于成为压垮房企的最后一棵稻草。最新消息显示，杭州金星房地产开发有限公司因资金链问题已于日前向法院申请破产，尽管围绕这家公司破产的具体细节尚有诸多问题待解，但这则消息无疑给目前本已“寒冷”的楼市蒙上了一层阴霾。

作为房地产热点城市，杭州楼市素来被业内看作是楼市“风向标”，随着杭州第一家房企“倒下”，会否引发房企破产的多米诺骨牌效应？又会给整个行业带来怎样的冲击?是否能逼出一直僵持的楼市价格就此松动，并引发楼市降价潮呢？

高库存压顶资金链紧绷

“金星房产的申请破产是个非常具有标志性的现象，资金瓶颈是其不得不选择破产的主要原因之一，会引起很多人的关注和反响。”接受本报记者采访的业内人士表示。

有媒体披露说，杭州房地产界人士认为金星破产和房地产调控无关。但业界和学界的专家均指出，其背后暴露的依然是目前房地产企业普遍存在的资金面不断恶化的客观事实。

事实上，通过近期陆续公布的2011年财报可以发现，上市房企巨大的库存压力和高企的负债率也愈加明显。数据显示，截至4月9日，A股市场74家披露2011年年报的上市房企存货高达7230亿元，比上年同期增长43%，同时负债超过8000亿元，比上年增长31%。

在多数业内分析师看来，房企库存压力和资金链紧张的趋势在今年一季度得到进一步强化。今年一季度以来，在销售不畅、资金吃紧的情况下，多数房企放缓拿地进程并在融资市场频频发力。公开资料显示，一季度包括中国海外、碧桂园、招商地产、华远地产等多家上市房企宣布其在A股和H股的融资计划。

很显然，在房企纷纷启动新的融资计划到处“找钱”的同时，越来越高的负债率也成为房企资金链面临的新压力，此外，逐渐到期的房地产信托、银行信贷，都成为房企必须面对和解决的资金难题。

加速整合破产潮不会出现

从去年初最严厉楼市调控政策出台以后，许多业内人士和专家学者就预测，如果调控政策能够不折不扣地落实，那么将出现一批房地产企业破产现象。

实际上，自去年年底开始，各地便爆出中小型房企破产以及房企老板“跑路”事件，如2012年2月，常州开发商丰岛置业因资金链告急、债务危机高企最终宣布破产，其开发的丰臣南郡项目于年底停工，导致500多名业主拿房无望。如今随着热点城市杭州金星房产宣布破产，无疑引发业内对房企破产多米诺骨牌效应的关注和思考。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭认为，房企破产还会增加，但数量不会太多。金星申请破产可以视作持续的调控和市场低迷形势之下，开发企业经营和资金都遇到困难的缩影。同策咨询中心总监张宏伟认为，房企正在受煎熬，在未来一段时期内可能会有更多的房企申请破产。但避免破产有很多办法，如通过少拿地、少开工、降价卖房、转让项目等方式来实现储备现金，“所以，金星房产只是一个极端的个案，并不会蔓延至整个行业”。

经济学家马光远也在接受记者采访时表示，房企破产会出现，但出现“破产潮”还不至于。业内研究人士认为，随着调控的深入，我国房地产市场将加速整合，在一些有实力的地产商降价过冬的同时，另一批前期积累少的小房地产商可能会加速退出市场。

以价换量 将成楼市主基调

在业内专家看来，随着多数房企资金面不断“恶化”和高库存压力，一定程度上或许可以倒逼开发商继续“以价换量”，推动楼市新一轮降价促销潮出现。

资料显示，3月份以来，国内一些城市住房成交量开始回升，楼市呈现出“小阳春”的局面。对此，业内人士认为，当前市场成交量的回升是建立在降价和首套房贷利率优惠的基础之上，在目前楼市库存量依然居于高位的前提下，购房需求的平稳释放并不会改变目前“供大于求”的市场现状，部分城市的住房成交量回升也并不能表明楼市僵局出现松动。

事实上，从楼市最上游的土地市场成交依然处于“寒冬”来看，楼市整体回暖的趋势并未显现。中国指数研究院数据显示，全国300个城市在土地供给、成交量和成交价格方面均维持低迷格局。今年一季度，全国300个城市共成交土地5752宗，环比减少32%，同比减少24%。

多数业内专家预计，房企破产事件可能会加速房企以价换量，推进房地产调控的深入。马光远认为，当前正处于一个非常微妙的关节点，虽然现在房价的反弹是小概率事件，但是，政策的任何风吹草动，都会给市场带来轩然大波，如果政策出现实质性放松的迹象，反弹马上就会出现。因此，一定要明确指出，决不会放松对投资投机的抑制。

据《金融时报》

严控开发贷款 多家银行房地产贷款现双降

根据目前商业银行披露的2011年年报情况显示，多家银行2011年房地产贷款余额和占比均出现了下降。

工行年报显示，2011年工行房地产贷款减少73.06亿元，下降1.4%，而占比也从2010年的11.2%下降到2011年的9.9%。工行在年报中称房地产贷款规模下降主要是根据房地产市场形势变化，主动压降房地产贷款规模。农行年报显示，房地产业为贷款占比下降最多的行业。与2010年相比余额下降了460多亿，占比也从前一年的15%下降到12.5%。

从五大行中其他三家银行的情况来看，中行房地产行业信贷增速同比大幅降低。建行房地产开发类贷款仅较上年增长0.16%，远低于公司类贷款11.80%的增速；同时，建行持续优化客户结构，新增贷款主要支持房价走势平稳区域中资金实力强、开发资质高的重点优质客户，重点支持符合国家产业政策的住宅类项目，包括居民住宅和经济适用房项目开发。列入退出名单的公司客户贷款余额较上年压缩1,035亿元。交行房地产贷款占比较年初下降0.20个百分点。

个贷方面来看，工行个人住房贷款增加864.69亿元，增长7.9%，占个人贷款的59.1%，比上年末下降7.6个百分点。农行则适时调整个人住房贷款政策，重点支持个人首套房贷款。截至2011年12月31日，个人住房贷款8,915.02亿元，较上年末增加1,669.10亿元，增长23.0%。建行个人住房贷款余额13,174.44亿元，增幅20.74%。

各家银行均及时调整房地产行业信贷政策，提高房地产信贷风险防控能力。比如工行严格实行房地产行业限额管理，加强房地产开发企业名单制管理，提高房地产贷款客户准入标准和项目条件，优化房地产贷款品种投向和区域投向。加强对存量房地产贷款项目风险的监测和防控，严格执行房地产贷款封闭管理，采取有针对性的措施及时化解项目风险。强化贷款担保管理，谨慎评估抵押物价值，严格控制抵押率，定期对存量贷款抵押物价值进行重评，严格防范贷款担保风险。

交行相关负责人透露，今年交行将从严控制总量特别是信用贷款总量，继续实行比例管理；进一步强化房地产开发企业名单制管理，优选运作规范的房地产开发企业；信贷资源重点投向符合国家政策，能满足居民住房消费合理需求的普通商品房开发贷款业务，加大支持保障性住房领域，审慎发展商业用房开发领域和土地储备贷款；最后，高度关注房地产行业风险及开发企业资金链状况，严格防范合规性风险和市场风险，落实房地产贷款抵质押，全面提升综合回报。

据《上海证券报》

二三线城市在建住宅频停工

中小开发商洗牌求生

“这房子买得真让人心窄。”购房者小王说，位于唐山市高新区的尚唐国际楼盘陷入停工状态、开发商人去楼空令很多像他一样的业主非常焦急。记者了解到，近期唐山等部分二三线城市在建住宅项目停工现象频频发生，“烂尾楼”似乎存在重现风险。

有业内人士表示，尚唐国际销售的实际上是“图纸房”，开发商的销售行为并不规范。规范运作的大型房企布局二三线城市，或许能为当地房地产市场走向成熟提供契机。当前房地产行业的洗牌已经开始，运作不够规范的中小开发商将出局。

专业人士认为，近年来，部分二三线城市的房地产建设出现热潮，大量不规范的中小开发商参与到房地产市场之中。随着房地产调控的实施，这些“外行”开发商的劣势逐渐显现，生存环境遭遇危机，房地产市场的重新洗牌已是大势所需。

实际上，房地产行业的洗牌大幕已经拉开，去年时已经有大量非房地产主业公司退出地产行业。深圳地产人士林晓华介绍，在楼市同样遭遇严寒的2008年，也出现了大批资金链发生断裂的烂尾楼盘，如果不是后来市场反弹，这些烂尾楼盘问题很有可能遗留至今。林晓华认为，中小开发商的不规范操作为烂尾楼盘的转让造成了巨大阻碍。“一些烂尾楼盘在拿地过程中不规范，在拿到预售许可前违规出售，其他开发商接手这样的楼盘后无利可图。中小开发商的烂尾楼盘的转让和接收过程都比较复杂。”

不过，随着多家龙头房企大举向二三线城市扩张，二三线城市的房地产市场也迎来了新生力量。大型房企、特别是上市房企市场行为的规范程度通常会高于本地的中小开发商。但大型房企在二三线城市拓展之路似乎并不顺利。在大多数二三线城市，购房者选择项目两个重要标准是地段和项目，开发商品牌并不是重要考虑因素。大型开发商在本地开发商面前的优势似乎也不明显，本地开发商利用当地资源在拿地、建安上往往能实现更低的成本，导致品牌开发商受挫。

业内人士认为，随着楼市调控持续，中小开发商的生存空间愈发有限，这或许为大型房企提高市场占有率提供了契机，二三线城市的房地产市场也有望通过洗牌走向成熟。

据《中国证券报》

编辑：宋珊珊 组版：台丽娜