

开发商疑跑路,坑苦业主工人

青岛房企贷款不良记录增多,有银行对房产商停贷

8日,位于青岛崂山的君利大陆馨园小区大门和上百米围栏被人拆了。拆围栏者自称是小区的施工工人,开发商欠款后失联,因此拆围栏抵工程款。记者调查了解到,开发商的售楼处和办公点目前人去楼空,有业主称开发商贷款建房,购房款到手后擅自挪用,资金链断裂后跑路。目前,相关部门已介入调查。银行业内人士表示,最近一些房企贷款不良记录增多,银行年初已削减房产开发贷款。

本报记者 刘腾腾 姜宁



2006年,君利豪集团董事长王莉以200余万美元签下了当年航博会最大一笔买卖——一艘美国水星豪华游艇。这艘游艇同时被命名为“君利”号,并在青岛轰动一时,被称为当年的“土豪”。至今,此游艇仍然停泊在青岛。
(宗禾)

突发>> 施工人员抢走上百米围栏

9日上午,记者赶到位于青岛劲松八路的君利大陆馨园小区时,几名业主正围在楼前商量修补小区围栏的事。记者注意到,小区大门和周围上百米围栏有被拆掉的痕迹,原本封闭的小区门户大开,只剩下光秃秃的水泥柱。业主称,大陆馨园小区是一座新建小区,小区只有一栋楼,刚交房不久,业主们还没有入住。8日早上,20多名不明身份的施工人员携带工具不由分说将小区外的上百米围栏全部拆掉。业主们听说后从四

面八方赶来,还是拦不住疯狂拆卸的人员。“当时这些工人说开发商欠他们工钱,现在联系不上,可能跑路了,给他们造成的损失很大。”16楼一业主王先生说,他是去年3月以每平方米1.6万余元的价格购买的房子,共花了200多万元,现正在装修。8日他在广州出差,听说此事后连夜赶回。“说拆围栏就拆围栏,业主的安全谁能保证,现在小区的配套设施都建好了,里面的设施被人撬走怎么办?”

探因>> 开发商被疑挪用款项,欠债逃跑

业主称,小区的开发商是青岛君利豪集团有限公司。记者拨打了该公司对外公布的电话,一直无人接听,售楼处及公司办公点也人去楼空。该小区物业公司汕富物业公司一名负责人说,他们也没有开发商的联系方式,只与一名谢姓工作人员联系过。记者随后拨打了谢先生电话,对方称自己只负责后勤管理,并不知道公司高层的去向,“我也是受害者。”谢先生称。

有小区业主打听了解到,开发商几年前用在建的大陆馨园小区项目向银行贷款,业

主们交付购房款后,开发商并没有把这笔钱还给银行,也没有把钱支付给建设施工单位,而是擅自挪用了,后来开发商资金链断裂,可能跑路了。“现在我们交了钱买了房,却办不了房产证,房子的安全没有保障。”

如今开发商难寻,无从考证是否欠银行债务。那么开发商是否欠建设单位工程款呢?记者从小区竣工标识牌上看到,小区建设单位是青岛嘉亿铂兴置业有限公司,项目负责人是王某。记者拨打这家公司对外公布电话,同样无人接听。

无奈>> 为保安全,业主自掏腰包建围栏

记者查询资料显示,青岛君利豪集团有限公司始建于1997年,公司总部坐落于青岛市东海西路39号世纪大厦,是一家民营企业,下属六家子公司,目前名下有君利黄海雅居和君利长岛湾项目依然待售。

“我们已经付款买房,开发商欠的钱不能让我们业主来埋单。”对于施工人员强拆小区围栏一事,业主们十分愤怒。

如今,业主们都在忙着装修,眼看就要入住了,业主的安全却没有保证。无奈,9日,王先生找来一家铁艺公司给小区做测绘,决定先自己掏钱把小区围栏安装上,“我们这栋楼上一共72户居民,不管怎样,先保证安全了再说。”王先生说道。

记者从青岛崂山区政府获悉,目前,房管部门已经介入调查此事。

调查>> 银行年初开始削减贷款

在开发商疑似跑路事件背后,房企企业贷款不良记录增多的问题开始涌现。一家股份制商业银行的贷款业务负责人提到,最近一段时间,出现了一些房地产企业贷款后因为没有及时归还款项而导致的信用记录问题。“甚至连跟房地产行业相关的钢铁企业都受到了牵连。”据另一家大型国有商业银行的相关负责人介绍,从年初开始,该银行的房地产开发贷款审批就变得相当严格了,“对房地产商几乎处于停贷状态。”

据记者了解,从今年1月份开始,各家商业银行逐步开始减少对房地产开发领域的贷款审批。“今年年初的房地产项目往年少了一半,真正实施起来,恐怕还会削减不少贷款额度。”一家国有商业银行的个人金融部工作

人员说。

“银行开始意识到房地产行业隐含的潜在危机,也是害怕某些楼盘崩盘。”一家股份制商业银行的资金业务部负责人表示,从年初居民房贷仍然没有放宽,到房地产开发贷款额度大幅削减,这一系列事情说明银行在考虑规避风险。

资金难题逼迫企业使用民间借贷的方式“补血”,可高额利息成了个别房企企业跑路的催化剂。一业内人士指出,现在很多民间借贷公司是依靠房地产公司“养活”的。“现在实体经济的投资回报率在15%左右,但是民间借贷的借款利息大多在20%以上,最高50%都有,而这么高的利息显然不是普通行业所能承受的。”

▲9日上午,青岛劲松八路的君利大陆馨园小区内,几名业主正围在一起商量修补小区围栏的事。

本报记者 刘腾腾 摄

相关数据

青岛房价八连涨后首下跌

4月份,青岛市二手房挂牌均价14963元/平米,环比下降0.33%,平均每平米下降50元,这是自从去年7月份以来,青岛房价在连续上涨8个月之后首次下降。据了解,此次房价下降,主要是受公积金新政、商业贷款收紧以及全国“降价潮”的影响,增加了购房者的观望态度。

此外,青岛市某些大户型房价“跳水”个例频现,中介坦言高价卖不动。在今年2月份,一套220万元的房子,到了5月初就缩水了40万元。而位于崂山区、市南区前海一线房源,也不乏降价成交的现象,其中,位于崂山区前海一线的韩国领事馆附近一套二手房,为复式结构,近300平方米,挂牌总价为330万元,合计单价11186元/平方米,而周围中小户型房源的单价都在1.9万元左右。
本报记者 刘腾腾 姜宁 整理

存量房19万套 青岛超北上广

截止到4月22日19点,青岛仍有193388套库存新房源,已经超过北上广,达到三年以来的最高点。青岛房地产网站3月统计数据显示,当月,青岛的楼市库存量为187014套,库存量过万的有城阳、原黄岛、即墨、胶州、原胶南,其中原黄岛和胶州的库存都已超过2万套。

目前青岛的新房库存总量比3月初还多6374套。3月的新房成交量总数仅有7600多套,城阳销售1014套,原黄岛销售963套,即墨销售901套,胶州销售1148套。按照3月的新房销售量,这几个新房库存量较多的区域目前仍面临较大库存压力。
本报记者 刘腾腾 姜宁 整理

专家解析

转向民间借贷 开发商危机重重

关于房地产行业银行停贷问题,山东省政协委员、山东财经大学投资研究中心主任陈华教授认为,银行为了单方面规避经营风险而采取停贷的方式是不对的。“这样只会加速行业破产和崩盘情况,以现在的大公司、大企业来讲,虽然很多自我标榜一年赚几个亿、十几亿,但是一旦银行停贷,立马就会‘死掉’。银行贷款之外的资金流不够用,这是一个很现实的情况。”

房地产公司无法单独依靠民间借贷存活。由于很多民间借贷是复利利息,乃至带有高利贷性质,当楼盘较长时间挤压占用资金后,房地产公司就会面临巨大的资金成本压力。“最后不得不通过借新款‘补’旧账的窟窿,窟窿实在太大,有的开发商可能就跑路了。”

陈华称,如果依靠停贷这种“断奶”方式来解除房地产行业捆绑在银行经营上的危机,是不合理的。“控制贷款流向问题,这很重要。”陈华说,一些房地产企业去银行贷款后,把钱用到其他地方,有的用来偿还利息,对此银行可以考虑使用根据企业卖房数量来确定贷款额度的方式。“如果楼盘濒临死盘,银行就不应该继续贷款给它,就算是贷给这家公司,也未必能用在房产开发方面。”

本报记者 刘腾腾 姜宁