



位于济南东部的一楼盘售楼处，一小男孩在沙盘前驻足。(资料片) 本报记者 王媛 摄

## ■ 楼市去火

# 房租吃一半毛利 店主为房东打工

## 楼市虚火让实体经济受伤

高房价，对实体经济的伤害究竟有多大？一连锁食品店老板介绍，租金已经占到其毛利润的一半左右。店铺老板在抱怨为房东打工的同时，房东也在吐槽，虽然高价出租，但是店铺也是高价购入，回本慢。而且，在资金都流向房产的同时，实体经济特别是涉及大宗货物的行业，正在闹资金饥荒。

本报记者 张玉岩

### 电商冲击本就大 又遇房东涨房租

赵先生是一家食品连锁店的老板，在济南各大商圈开了六七家连锁商铺，在所有的成本中房租是大头。

“近年，实体店受电商冲击很大，营业额下降，门店急剧萎缩。与此相对的是，商铺的价格一直在上升。”赵先生说。

赵先生说，从上个月的成本测算看，房租占营业额的10%左右，如果按照毛利润来算，则占到三分之一。而在山师商圈，房租甚至可以占到营业额的20%，占到毛利润的一半以上。“去掉房租和人员工资，以目前的经营状况来讲，所剩利润已经很少了，基本上就是给房东打工。”

在济南经营一家眼镜连锁店的刘先生说，租金支出能占到毛利润的50%左右，而且在各大商圈，房租是年年上涨，“房东是100%涨房租。”

尽管店铺老板抱怨为房东打工，但是房东也在吐槽回本时间太长。王先生在文化西路和韵

突泉南路交界口买了一套50平米左右的商铺，买房子时花了200多万元，但是对外出租每年只能挣18万元，要花接近10年时间才能回本。

### 银行不放贷款 大额订单黄了

银行放出去的贷款都到了楼市，对于实体企业来讲，情况可不妙了。中小企业，特别是一些涉及大宗货物的企业，为贷不到款发愁。

李先生在一家中型企业任职，主要负责与银行对接贷款。他说，在大多数情况下，“贷不出款来才是正常情况。”

李先生供职的公司经营大宗商品，经营范围主要涉及商品原材料，比如钢材。“钢铁行业本身就是产能过剩行业，毛利润很低，价格波动大。对于企业来说，钢材单价高，垫资成本大，所以对资金的需求就比较大。”李先生说，企业本身是轻资产贸易型，没有足够的抵押物来承担风险，这往往是企业无法从银行贷款的主要原因。

今年年初，一个有稳定回款的下游客户有意向与公司签

约，因为订单量大，缺少前期进货订单资金，只能向银行申请贷款2000万元。“不过各家银行都婉拒了，原因就是属于涉钢类企业，钢材价格一直不稳定，银行禁止做此类行业业务。”最后因为没有前期资金，这桩生意也没有谈成。

“向银行贷款通常是先递交资料，银行初审，初审后再进行实地考察，进行风险分析，银行认为能收回贷款的情况下才会放款。”李先生分析，这与银行的风险偏好相关，在类似的实体行业，初审阶段就会被银行淘汰出局，连谈的余地都没有。

据央行发布的金融数据，7月新增人民币贷款4636亿元，其中几乎全部是住户贷款尤其是个人住房贷款。

央行有关负责人称，住户部门贷款今年增长确实比较突出，当然主要与不少城市房地产市场升温有关，前七个月平均每月个人中长期住房贷款接近4000亿元，季节性波动不大。从企业部门贷款看，在经济结构深度调整，经济面临下行压力，特别是去产能、去杠杆背景下，企业总体信贷需求没有住户部门那么旺盛。

# 吞利

A04 | 齐鲁晚报 | 壹读

2016年8月19日 星期五

编辑：李师胜 美编：罗强 组版：庆芳

## 房价“54321”走势不靠谱

本报记者 喻雯 刘亚伟  
实习生 王芸芸

18日，国家统计局发布7月70个大中城市房价。济南7月新房和二手房房价双涨，新房价格环比上涨了0.9个百分点，同比涨幅高达6.9%，以绝对优势领跑全省。青岛房价从新房到二手房都出现了罕见的同比、环比双涨，其中，新房房价环比上涨了0.7%，同比上涨了4.5%。

高价“地王”接连出现，济南的房价备受瞩目。在张马屯土地楼面地价拍出9600元/平米的高价后，有人喊出了济南房价将进入“54321”模式的口号：中心城区房价将达到5万元/平米，唐冶未来也要达到2万元/平米。

对此，山东大学房地产研究中心主任李铁岗认为，济南不同于北上广深等一线城市，以目前居民人均收入还不能支撑“54321”的房价理论。尽管唐冶片区出现了高地价，但是有些开发商过高估计

了楼盘的升值能力，会有“泡沫”存在。现在国家正在严控房价，应该会持续引导购房者理性消费。

山东财经大学山东省房地产业研究中心博士孙大海分析，中心城区房价短期内不可能达到50000元/平米，但是购房者、开发商对涨价的预期比较高，市区内一些大平层产品已经逼近30000元/平米，卖起来比较困难。

孙大海分析，近期土地价格上涨，主因还是土地资源的稀缺，开发商拿地开发，不是考虑单项目的盈利能力，会综合考虑全盘的规划。

世联行山东区域总经理朱江认为，济南CBD的规划，导致供求关系的突然变化，对济南东部的房价影响比较大。但现在的涨幅不可能造成济南房价突变，9月份土地大规模供应会出来，在很大程度上能缓解房地产市场的供不应求。未来小周期还会存在，不会一直涨，但总的趋势是上涨。

**中润世纪财富中心**  
ZHONGRUN CENTURY FORTUNE CENTER

# 从远见到创见

## 政企联手 打造中润基金产业园

省级私募基金产业园 · 济南CBD财智中心 · VC/PE基金聚集地 · 实业与资本融合平台

### 5A级准现房写字楼 全城发售

招商/租售热线 **8819 6666** ◆ 项目地址：二环东路与经十路交汇处东南角  
☎:0531

◆ 开发商：山东中润置业有限公司 ◆ 规划设计：美国JCI建筑设计事务所 ◆ 本广告仅供参考，开发商保留对其中所有细节的最终解释权，最终以政府有关部门正式批准文件为准。