

清心山庄被拍卖 中小房企濒临资金链断裂

广州萧林财经资讯传播公司 林华

今年5月20日10时至5月21日10时，浙江淳安县法院将在淘宝网公开拍卖一家杭州开发商的在建房地产工程——清心山庄，评估价2.336043亿元。

去年4月9日，杭州市余杭区法院发布消息称，杭州金星房地产开发有限公司已向余杭区法院申请破产。它也是本轮房产调控政策下杭州地区第一家因资金链问题申请破产的房产公司。

分析人士认为，房地产企业破产归根结底都是因为缺钱，在房企无法从银行贷款的同时，民间高利贷开始向房地产企业敞开贷款大门。高利贷融资虽然可以解决开发商的燃眉之急，但此举如饮鸩止渴，借贷双方仍然面临着巨大的风险。

随着限价、限购及房产税等调控政策进一步深化实施，中国房地产行业正加剧两极分化：一边是业绩逆势大增的地产业龙头，一边是处于资金断裂边缘的大量中小房企。

有关专家表示，大量中小房企被淘汰出局的情况难以避免，房地产行业集中度正加速提升，大型房企在市场中的主导地位逐步增强。

房企破产潮真的来临

据称，清心山庄被查封拍卖的原因，是开发商东方巨龙投资发展(杭州)有限公司在浙江省淳安县开发“阳光水岸”房地产项目过程中擅自提高容积率、改变土地用途以及进行经营性地下空间建设，需补交土地出让金1亿多元，但未在截止日2012年12月10日前支付，被国土部门向法院申请强制执行。

法院公布资料显示，此次被司法拍卖的清心山庄，房屋规划总建筑面积为21627.37平方米，地上建筑面积17024.40平方米，土地使用面积为81718.49平方米。土地性质为国有商服出让土地，土地使用期限至2044年7月4日，土地用途为商业旅游、度假酒店、独立客房等旅游娱乐综合区。

值得注意的是，巨龙投资还涉及到一笔有关上市公司香溢融通的委托贷款，款项本金为5000万元，从2011年1月6日开始履行。

2012年1月4日，上述委托贷款延期至2012年7月5日，但是到2012年7月5日贷款到期后，巨龙投资未能偿还本金5000万元及相关利息，构成违约。

2012年9月27日，香溢融通向宁波市中级人民法院提起诉讼，要求巨龙投资归还委托贷款本金5000万元并支付利息等。目前双方达成和解协议：巨龙投资于2013年6月底前分四期归还本金及利息。

去年初，金星房产下的西城时代家园就曾经多次延期交房。4年不到，开发商金星房产多次转让股权；约50套未售房源因债务被法院查封；现在项目已经停工，2012年的两批交房很可能因此推迟，涉及业主数百户。

据网上资料显示，金星房产曾5次转让股权，欠款4000万，欠税2398万，在今年杭州市地税局曝光欠税所有企业中排名第二。它的母公司为浙江中江控股，而中江控股集团也已经申请破产保护。

据悉，中江控股集团因还不上高利贷，

主动向政府汇报投资不抵债的情况并寻求保护。据估算，中江控股集团牵涉3家银行、上百家公司，把所有资产抵押变现之后，还有约30亿元借款还不上。

在楼市调控背景下，房地产热点城市杭州首现房企破产案件。近年来，浙江省中小房地产企业破产案明显增加。2012年浙江省法院共受理了10家房地产公司破产案件。

与此同时，各地也爆出中小房企老板“跑路”的消息。去年2月7日下午，长沙“麓山里佳园”部分购房者向长沙市岳麓区公安分局报案称，该楼盘涉嫌合同作假，一房两卖，且开发商朱双文“跑路”了，估计至少有近5000万元款项不知所踪。

据称，这是长沙2011年下半年以来第五个“跑路”的地产老板。在此前不到半年的时间里，长沙先后有中远公馆、东方航标、湘江700、可可小城等多个地产项目老板失踪。其中中远公馆石罗某的债务超过8000万元，而东方航标石湘中的债务额度高达数亿元。

去年年底，合肥枫林雅苑小区有点“不太平”，因为开发商“失踪”了，债主遍寻他不着。据称，枫林雅苑小区交付以后，开发商在外面欠了不少工程款，就把小区里的一些房子抵给债主，这些房子也没有办房产证。有些房子还被抵押给了典当行，后来开发商可能是还不上债就失踪了。

去年年底，浙江金华“仙源欧境”别墅的开发商老板失踪了，听说之前就已经付不出工程款，跑路了。作为金华知名高档楼盘，“仙源欧境”全部由别墅和排屋组成，共约300户。目前，这里一套260平方米的二手排屋，售价约380万元。

近来，由于楼市调控步步紧逼，银行收紧房地产贷款，房地产开发商资金链一直处于紧绷状态，在此情形下，长沙、安徽、成都、鄂尔多斯等地连爆房企老板跑路事件。

铤而走险大借高利贷

分析人士认为，房地产老板跑路甚至破产并不意外，归根结底都是因为缺钱。在房企无法从银行等主流金融机构获得贷款的同时，民间借贷开始向房地产企业敞开贷款大门。

在当前民间借贷表面“平静”的背后，因房地产调控政策而累积的影响正在显现，特别是近年过度扩张且风险意识淡薄的房地产企业，面临的风险更大。目前房地产市场仍处于僵持期，房地产市场泡沫一旦破灭，那些高价拿地的房企将首当其冲。

在步步紧逼的楼市调控背景下，房企面对限购、限贷、加息、预售款监管、暂停上市公司资本市场融资等一系列政策，资金链空前紧张。

2013年刚开始，融资潮便接踵而来。据公开资料显示，仅1月1日至今，就有17家内地房企发行海外债券，合计拟融资52.5亿美元，约为人民币325.5亿元。在房企忙碌的背后，折射出的是对资金的饥渴。

分析人士指出，作为典型的资金密集型行业，房企对于资金有着极大的渴求。然而，随着楼市被列为重点调控的对象，开发商的再融资方案便如同石沉大海，难以得

四月首周各城市楼市成交			
城市	升/跌幅 (比去年同期)	城市	升/跌幅 (比去年同期)
北京	-19.6%	杭州	+32.8%
上海	-48%	成都	-6.8%
天津	+3.48%	福州	-14.5%
深圳	+32.96%	苏州	+154.8%
广州	-8.17%	青岛	-98.5%
重庆	-45.4%	温州	-80.65%
南京	+108.7%	东莞	-48.65%
资料来源：中国指数研究院			

到证监会的回音，使得嗷嗷待哺等待资金的开发商一筹莫展。为此，房企只能将眼光投向私募融资、过桥贷款等民间借贷。

去年以来，房地产产业链条中最忙的、生意最好的并不是房企，更不是银行或相关建筑材料商，而是新兴的行业“房地产开发借贷中介商”。这些借贷中介商在开发企业和放高利贷者之间搭起了一座桥梁。

据了解，过桥贷款按照时间长短会采用不同的年息利率，时间越短、利息越高。例如，某房企的短期借贷月息达4分，折算下来年利率高达48%，与央行目前执行的5.31%贷款基准利率相比，高出近9倍。这一利息“行情”与半年前相比，攀升了约六成。

在北京，如果两年期的开发项目找民间高利贷，其贷款年率都在25%以上，也就是说，如果房企借2个亿的“高利贷”，两年之后连本带息需要偿还3个亿。如果是短期过桥资金，那么利率更高，年利率甚至超过30%。

“由于房企资金缺口太大，在信贷紧缩的时间里，大家找钱都快找疯了。”一位借贷中介公司的老总如是说，大家都不怕利率高，怕就怕借不到钱，一旦钱到不了位，那么企业面临的就是死路。

据称，房企借高利贷主要有两种情况：一是楼盘尚未达到预售条件，如果不能得到新的资金投入，项目将“烂尾”，开发商只有硬着头皮借；二是目前已经可以销售，但降多了开发商无法接受，降少了既不能有效回笼资金还可能引发新的问题，如新的降价预期、前期业主要求退差价等。

业内人士透露，委托贷款通常的操作方法是，资金提供者和开发商事先商定贷款利率，达成协议后，通过银行委托贷款。在这一过程中，由于银行并不承担风险，只协助委托管理，收费仅为0.15%—0.3%。而作为中介的投资公司则可从中获得1%—3%的手续费。

据称，借高利贷的不仅包括一些中小房企，还包括龙头地产企业。一些在上海耳熟能详的楼盘都有委托贷款的支持。而涌向开发商的委托贷款主要有四大来源：具有政府背景的大企业集团、海外资金、民间

资本和地下钱庄。

事实上，即使是有18.72%的利率，资金提供者仍然相当谨慎。一些中小房企开出30%的利率仍然无人敢借，即使是对那些大的房企也要求用充足的抵押，并且往往通过综合利率的方式规避风险。一旦中间发生了还贷者无法归还的情况，涉黑团伙们就会动用暴力。

有关专家表示，高利贷融资虽然可以解决开发商的燃眉之急，但此举如饮鸩止渴，借贷双方仍然面临着巨大的风险。

2011年9月24日，鄂尔多斯中富房地产公司大股东郝小军失踪，法人代表王福金自杀身亡，涉及373家个人和单位债权人，数额高达2.63亿元的民间借贷，该事件一度引起外界对二线城市部分房地产企业资金链断裂的高度关注。

中小房企或被迫出局

分析人士认为，在国家持续调控下，房地产行业正在悄然发生变化，资金短缺、利润缩水等多种因素，让大多房地产企业十分“纠结”，项目转让、并购、破产重组等现象开始不断出现。

在经历了严峻的房地产调控形势后，越来越多的房地产并购事件正在发生，一些资金实力相对雄厚、开发资历深的企业正在这一轮并购潮中显现出领跑者的风范。

据统计，2012年1月至12月上旬股权交易市场共出现491宗房地产行业股权及资产交易，涉及金额超过1300亿元。

不久前，北京市住建委发文称，有473家房地产开发企业的资质证书，有效期至满后未依法申请延续或工商营业执照已注销。这意味着这473家房地产开发企业将在京城楼市消失。

房企消失潮并不只是出现在北京。武汉市房管局去年四季度公布的数据显示，截至2012年10月底，武汉共有在册房地产开发企业1375家。相比2011年同期，房企数量减少了200余家。

经历了跑马圈地和政府一系列宏观调

控之后，曾经困扰房地产企业的“地荒”问题转为了“钱荒”。面对吃紧的资金链，中小型房地产企业面临生死抉择。一旦市场需求出现回落，“天价地”将很可能成为一些开发商的滑铁卢之战，严重的可能导致这些房地产商资金链断裂甚至破产。

房地产企业出现资金问题，轰然倒塌，在这个行业内并不稀奇，也并不是在目前国家宏观经济政策趋紧的形式下才出现的，早年著名的“顺驰”的案例距离现在其实并不遥远。

值得一提的是，在房地产市场急转直下之时，中小型地产企业已经停止拿项目，一些主业非地产的公司也开始剥离房地产业务。

分析人士表示，成交量急剧萎缩，房价开始下跌，房地产行业的调整周期才刚刚开始。房价下行将使地产业公司未来的盈利能力降低，而长期的市场低迷必然会考验中小型房地产企业的资金和项目开发实力。

事实上，目前国内房地产业还没有形成一个成熟的体系，一直处于一个无序的状态之中。因此，房地产企业的违规现象很多，有些房地产企业几乎是空手套白狼，自有资金严重不足，可是这些房地产企业居然还能长期存在，其原因就在于金融监管不到位。

分析人士指出，货币政策紧缩的基调难以改变，中小房企很难从银行获得贷款，民间高利贷无法解决根本问题，随着限价、限购、限贷及房产税等楼市政策进一步深化实施，中小房企资金链随时有可能破裂。

中房协预测，2011—2015年，41%—48%的企业将被淘汰出局；未来三年内（2013—2015）或将淘汰至少有30%的企业出局。到2015年，国内房企总量可能会减至3.5万家。

有关专家表示，在房地产调整时期，房地产商的销售业绩和资源储备的分化愈加明显，行业内的梯队正在逐渐拉开。而行业集中度的提高势必会使一些不具实力的中小型房地产出局，这将使整个房地产业的发展更趋向专业化。

随着寡头竞争时代的来临，过去十多年以住宅开发商为主的行业格局，将一去不复返。以万科、保利、龙湖、华润等为代表的传统大型住宅房企在近几年来已经迅速做出调整，进入了商业地产、旅游地产、养老地产等多样化的领域。

较早在内业进入商业地产领域的，是华润、富力 and 远洋，三家至今发展各不同，从年报和半年报来看，华润以万象城系列为核心全国复制，已见到收益；富力 and 远洋前期投入太多，尚在培育中。

一位地产分析师表示，在融资上中小企业成本高，而在拿地上中小企业资本金有限，竞争力小，远不及品牌开发商，使其生存空间不断被压缩。

房地产行业正在走向洗牌和整合，大房企向超大房企方向发展，而一些名不见经传的小房企会加快销蚀，预计未来二三十个大型房企的市场份额会继续加大，垄断趋势会进一步加强。

有关专家建议，中国楼市已经进入了下半场，要想在下半场活下来并且活得好，就必须适应楼市告别粗放式增长、进入精细化发展的新阶段，加快企业转型，提高抗风险能力。

投资海外楼市 “馅饼”还是“陷阱”？

中国城市经济文化研究会秘书长 高峰

“只要1—100美元，便可以买走一套房子。”这则美国汽车城底特律打出的楼市广告语，赚足了中国投资者的眼球，也把近年来不断升温的中国人海外置业热潮再度聚焦在镁光灯下。相比于中国房价走势的一片看涨，许多国家受欧债危机影响，房地产价格连年大幅下挫，使得越来越多中国人想赴海外“捡便宜”。那么，中国投资者扎堆抄底海外楼市，究竟是“馅饼”还是“陷阱”呢？

置业身影遍布全球

“投资中国楼市不如去美国买房地产。”中国社科院近日的这一表态，再度引发了舆论的广泛关注。中国社科院发布的2013年《投资蓝皮书》称，由于中国楼市上涨的空间有限，并且对投资需求有诸多限制，而美国房地产正处于触底回升阶段，上升趋势大致能维持5到7年，有较大的上涨空间，所以投资中国楼市不如去美国买房地产。

事实上，海外置业近年来渐成热潮，中国人置业的身影正在遍布全球，而美国是首选。据美国全国地产经纪商协会发布报

告显示，2007年，中国人在美国的购房花费仅占所有外国人在美国购房花费的5%。而2012年，这个比例跃升至11%，中国人在美国购置房产花费90亿美元，使其连续两年成为美国房产第二大海外买家。

除美国外，澳大利亚、加拿大和欧洲的楼市也备受中国人青睐。据房地产咨询公司高力国际发布的报告显示，多伦多、伦敦和新加坡等中国投资者海外置业热门地区里，境外买家的投资—40%来自中国；中国买家在加拿大温哥华购房者中的比例，从2011年的29%上升到2012年的超过40%；而在英国伦敦著名的金融区金丝雀码头，约1/3的新售房屋卖给了中国人。

海外房价便宜一半

房价无疑是促使中国人海外置业的首要原因。当前国内的房价较高，而国外很多地方的房价都显得比中国更亲民一些。北京三环、六环外的部分房子都已经涨到200万到300万元人民币了，而在美国，只要不是在很高端的地方买房，与上述等面积的独栋住宅也就合100万到200万人民币。近几年国外的房产价格虽然也有波动，

但是其涨幅远远没有中国大。

分析人士指出，受到“国五条”等调控政策的抑制，国内房地产投资回报率急剧降低，越来越多投资者看淡国内房地产前景，再加上目前国内投资渠道日趋狭窄、人民币汇率不断升值，使得投资者逐渐将目光转向海外。

除投资外，移民也是中国人海外置业的重要原因。尤其是加拿大、美国、澳大利亚等中国移民首选国都已没有买房移民政策，投资移民海外的门槛已经越来越高。近两年，塞浦路斯、葡萄牙受欧债危机影响放开了投资移民的限制，无疑为中国人移民欧盟打开了另一扇门。

此外，随着留学潮的不断升温，越来越多的投资者将置业首选在教育资源发达的国家及城市。

抄底“馅饼”不好消化

然而，像底特律这样不到100美元“白菜价”的房子，真的这么容易就能捡到便宜了吗？事实上，如果没风险的话，这样的馅饼无论如何也不会落到中国人的头上。这类低价房很多是租赁房，不是空置房。美国

有法律规定，如果房屋已经租出去了，而且租房房子的租客如果没有其他房产，即便租户拒交房租，房东也不能将其赶走。所以在购买这类房产以后，房东无法立刻搬进去住，本身也没有投资价值，买房者还需要将原来的房东对这些租户的义务承担过来。

其实，类似这样隐藏在低价房产背后的政策风险还有很多。比如，英国有很多数千平方米的古堡售价仅为1英镑，却没人敢买，因为英国规定，拥有产权者必须负责修缮这些房子。

相比于国内楼市“买不起”的现状，海外房产则是“养不起”，投资者购房后每年需缴纳房产税、房屋保险等一系列费用，后期支出更像是个无底洞。比如在美国，计算房产税的房屋价值是由政府估定。如果在底特律花500美元购买房产，其估价可能高达30万美元，买房人每年需要支付6000美元左右的税费，大大超出了房价。

海外房产一般都是买时便宜住时贵，加上各类税和保险，实际上的收益并不多。“抄底”的风险相当大，需要慎重投资。作为普通投资者，除非有移民的需求，否则并不适合海外置业。

国药准字H46020636



复方氨酚烷胺胶囊

适用于缓解普通感冒或流行感冒引起的发热、头痛、四肢酸痛、打喷嚏、流鼻涕、鼻塞、咽痛等症状，也可用于流行感冒的预防和治疗。

请在医生的指导下购买和使用

海南亚洲制药生产

海南快克药业总经销