

# 开发商两头吃紧 高房价能否松动?

新华社记者 魏宗凯 叶锋

## 银根收紧 开发商拿钱更难

国家统计局公布的数据显示,2010年1~2月全国房地产资金来源中,国内贷款达2489亿元,从占比来看,国内贷款由2009年的平均水平19.8%上升到目前的23.8%。但是,与以往同期相比这个占比已经下降了2~4个百分点,2007年为26%,2008年为27%,2009年为28%,“长江证券房地产分析师苏雪晶告诉记者,这说明银行放贷规模虽然较大,但已明显收紧。

央行近日公布的数据显示,2月份人民币贷款增加7001亿元,明显低于1月份1.39万亿元的新增规模。按照今年监管层“3:3:2:2”均衡信贷投放比例计算,一季度新增计划投放占全年7.5万亿元的信贷新增总量的30%,即2.3万亿元。扣除1月、2月已投放的贷款,3月所剩的2100亿元左右新增贷款额度则更少。银监会主席刘明康日前也明确表示,对于房地产开发商贷款,银监会要求商业银行关注开发商的资质和信用,关注房地产开发商的抵押品,严格控制开发商的贷款程序。

上海易居房地产研究院综合部部长杨红旭称,2010年新增信贷投放总额将下降,再考虑二套房贷的收紧对个人按揭贷款的影响,则2010年房地产开发投资资金将明显收紧。

此外,开发商来自销售的资金支持也在减弱。中国指数研究院的数据显示,2月份30个重点城市的商品住宅交易延续着今年以来的低迷态势,总成交面积环比上月下跌48.48%,深圳、武汉等城市的跌幅更是超过七成。

不仅如此,房地产企业在证券市场融资也已收紧。近半年来已上市房企再融资几乎无一成行,最近的获批申请是去年9月30日,张江高科、苏州高新、新黄浦三家公司发行债

一头,是开发贷款总量下降,市场陷入僵持导致销售回款“入账”放缓;另一头,是土地购置支出上升,且更多项目面临开工带来资金压力。近期,不少房企颇有些“两头吃紧”的味道。在此情况下,开发商“不差钱”的好日子还能持续多久?银根收紧能否倒逼商品房降价促销、高房价松动?

券。截至目前,沪深两市提出权益类再融资计划但尚未通过审批的房企已经达到38家,总金额最高达730亿元。全国政协委员、国土资源部副部长朱从玖“两会”期间向媒体表示,审核房地产企业融资时要征求国土资源部的意见,有关房地产企业上市的合规性问题也会同国土资源部进行研究。

## 土地政策收紧 开发商花钱更快

与此同时,国土资源部的土地调控政策也越来越严厉,这等于是在挤压开发商的资金。

3月10日,国土资源部发出的《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》要求,开发商今后在拿地时一律按照底价20%缴纳保证金,土地出让成交后,必须在10个工作日内签订出让合同,合同签订后1个月内必须缴纳出让价款50%的首付款,余款要按合同约定及时缴纳,最迟付款时间不得超过一年。而对已经签合同不缴纳出让价款的,必须收回土地。

“这意味着房地产开发商未来土地的竞买成本和违约成本都将大幅提高。”申银万国房地产高级分析师李虹称,在目前对开发商各项信贷融资有所收紧的背景下,势必对开发商的资金链造成压力。

事实上,对开发商囤地、炒地,有关部门已经出手整顿。2月1日,北京市国土局发布公告,由于大龙地产因欠缴地价款逾期未签

订合同,取消大龙地产住宅用地资格,其缴纳的2亿元保证金也不予退还。去年,国土资源部还挂牌督办了9个省18宗房地产开发闲置土地。

中原地产研究中心主任许芹认为,土地政策的收紧最重要的作用是让开发商花钱更快,一方面将提高开发商囤地的成本,会对地王的产生有一定的抑制作用,另一方面,可能会进一步加速行业整合,强者愈强。

此外,由于今年1~2月各地土地供应显著增加,开发商被压抑已久的“土地需求”终于释放,土地支出无疑骤然加大。中国指数研究院的数据显示,今年2月份全国70个重点城市共成交土地634宗,环比减少22%(其中含春节因素),但同比增加63%;成交土地面积3925万平方米,环比、同比均有增加,分别为3%、201%。上海几家大型房企的负责人告诉记者,今年“终于能在一线城市拿到地了”,这也就意味着“存放已久的大量现金终于开始花出去了”。

## 开发商还能支撑高房价多久

截至3月13日,已有115家地产公司预告或年报公布了业绩,占地产板块的一半以上,业绩平均增幅达到205%,业内预计2009年行业平均增长在60%左右。国信证券房地产分析师方焱认为,由于去年楼市销售火爆,几乎所有开发商都超额完成全年的销售任

务,加大了资金回笼速度。宽松的货币信贷政策也给房企提供了方便的融资渠道。

在民企上海证大集团创始人、董事长戴志康看来,期待开发商主动降价促销只是一厢情愿,因为开发商短期内“不差钱”,降价动力不足。戴志康称,开发商不缺钱也是“地王”频出的根本原因,尤其是央企、地方国企可以凭借政府信用拿到大量贷款,一些上市房企也很容易融资。相关数据显示,招商地产、中粮地产、保利地产、荣盛发展等近20家上市房企今年以来购地金额超过250亿元。“从这个意义上说,信贷收紧很难紧到这些企业头上”。

两会刚刚闭幕,15日北京土地市场就涌现出3个新的“地王”,而且全部是“央企制造”,其中望京地块成为北京新的“单价地王”后仅6个小时,就被下午竞价的东升乡衙门桥地块刷新纪录夺走“单价地王”称号。

业内人士认为,最近中央连续出台组合拳,打击楼市投资投机,造成市场观望情绪日益浓厚。虽然目前开发商对外一致表示出“不差钱”,但如果整个市场发生变化,房企资金链将再次面临考验。在市场销售低迷的时期,当开发商没有更多的闲置资金去囤地和囤房时,降低房价回笼资金将是唯一的选择。

复旦大学房地产研究中心主任尹伯成教授认为,房价降与不降的博弈主要看后市成交情况。目前除了宏观经济面比较乐观外,主要是新建商品住宅供应依然偏紧,在卖方市场中开发商很难会主动降价。一旦成交量萎缩,宏观调控政策打消房价过快上涨的预期,在开发商出现回款困难的情况下,必然会考虑以合适的价格出售楼盘弥补资金的不足,“不一定是降,但肯定会让房价‘跑’得更慢一些”。

财经聚焦

## 省旅游协会旅行社分会成立

本报讯(记者 成燕 实习生 张月)昨日,省旅游协会旅行社分会在郑宣告成立。今后,该分会将在加强我省旅行社行业自律、维护旅游市场秩序等方面起到推动作用。

据了解,旅行社行业是推动旅游业发展的中坚力量,在引导旅游客源流向、促进市场发展、提供服务保障等方面起着重要作用。目前,我省旅行社已达1087家,从业者万余人。随着我省旅游市场规模不断扩大和旅行社数量不断增长,旅行社行业竞争进入白热化,削价竞争、零负团费、超范围经营等一系列问题越来越突出,不仅严重影响了旅行社接待服务质量,也给旅行社行业健康发展带来诸多不利因素。建立和完善旅行社协会组织,加强行业自律,维护旅游市场秩序,为旅行社企业营造良好的经营环境,成为广大旅行社的共同期盼。

昨日,省旅游协会秘书长张毅兵告诉记者,日前,首批加入省旅游协会旅行社分会的理事单位达160家,均为全省各地有影响力的旅行社企业。

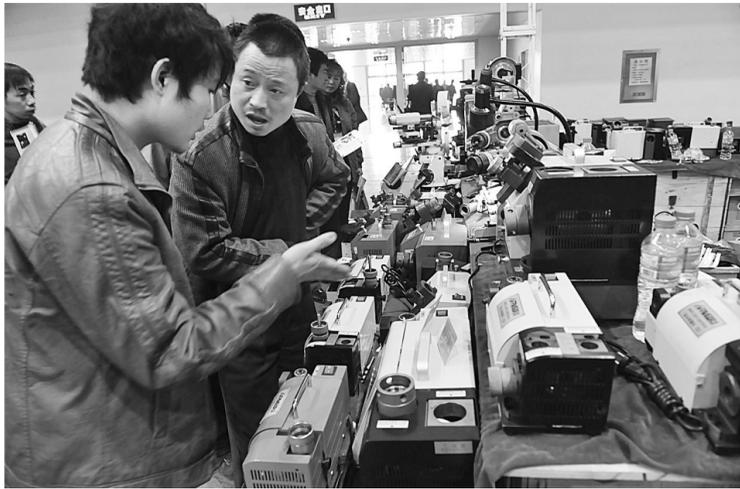
## 沪深股市冲高回落

新华社上海3月18日电(记者 潘清)沪深股市18日走出一波冲高回落行情,上证综指收盘微跌,深证成指则出现微弱涨幅。金融保险、钢铁两大板块跌幅居前,成为拖累A股由强转弱的主要因素。

当日沪深两市双双高开。上证综指以3053.59点开盘,早盘震荡上行并上摸3063.59点的全天高点。此后股指略有回落并窄幅盘整,午后出现一波快速下挫,下探3035.02点的全天低点后开始企稳。最终沪指未能收盘收,3046.09点的收盘点位较前一交易日跌4.39点,跌幅为0.14%,全天振幅为0.94%。深证成指当日收盘报12236.73点,涨2.95点,涨幅仅为0.02%。当日沪深两市分别成交1099亿元和804亿元,在前一交易日的基礎上继续放大。



席卷全球的经济危机对主要从事国内销售的郑州女裤业冲击不大,反而成为企业扩大发展的契机,大量南方熟练技工被吸引到郑州,对促进女裤的档次升级、品种的增加和企业扩大规模起到了积极的推动作用,郑州女裤已占到了全国的半壁河山。在我市龙头企业娅丽达服饰有限公司记者看到,企业由原来的400多台机器扩大到了现在的近千台,生产规模的扩大,为社会解决安排就业人数1100多人。截至目前,销量比去年同期增加30%,生产和销量均居全国首位。本报记者 许大桥 摄



## 中部制博会昨日启幕

本报讯(记者 丁友明 实习生 徐宗福 文/图)昨日,“2010中国中部(郑州)国际装备制造博览会”在郑州国际会展中心启幕。

“中部制博会”是经国家科技部特别批准,由中国机械工业联合会与河南、安徽、湖南、江西四省政府相关部门及行业协会、学会共同主办的专业展会。

为期三天的此次博览会展出了包括数控机床、金属切削机床、压力成型机床和机床附件及配件、模具、密封件、轴承等机械设备。



3月18日,为期5天的第八届全国工艺品、旅游品、礼品博览会暨第十三届中国(大连)古玩艺术品博览会在大连会展中心开幕。来自全国30多个省、市、区的500多家厂商前来参展。图为观众参观一款超大的红木方桌。新华社发

## 致富故事

俗话说:三个女人一台戏。惠济区古荥镇曹村坡村56岁的农民茹爱莲和几名妇女,克服重重困难,创办了“女子鼓狮队”,不仅带领村里的120多名妇女和文艺积极分子摆脱贫困,从希望的田野走上了富裕之路,而且帮助周边农民共同致富奔小康。

### …… 凌钱创办“鼓狮队” ……

上世纪90年代初,不少人走上了发家致富的道路,从小爱好文艺的茹爱莲也不甘落后,心中萌发了自己挣钱、走富裕之路的念头。可一个人浑身是铁,能打几颗钉,难以达到目的。

于是,她找到村里的张志红、彭相亭、岳艳莉等几位要好的姐妹商量,决定从民间传统文艺入手,把村里的妇女和剩余劳动力组织起来,学习敲鼓、舞龙舞狮,得到了积极响应。

村上一些人闻讯后,就在一旁说风凉话:“农村妇女不老实在家养儿育女,而去敲鼓舞狮,痴痴癫癫成何体统!”

茹爱莲毫不气馁,和姐妹们顶住压力,在村里找了36名妇女准备学习敲鼓。可大

家都不会敲,她们在电视上看到原阳、开封等地有盘鼓队,就请来师傅教,从鼓谱、乐点等基本常识学起。

开始没有盘鼓,茹爱莲就和妇女们在自己双腿上拍打,时间一长,把两条大腿的皮肤拍成青黑色,又肿又胀。可谁也不叫一声苦,学习劲头始终不减,利用一切机会苦练。甚至回家做饭时,把锅盖当鼓,锅耳当鼓边,筷子当鼓槌,“叮叮当当”地敲起来。但没有盘鼓,再练也是徒劳。

茹爱莲就和姐妹们把家里所有的积蓄和卖菜的钱都拿出来,凑了1万多元,到市里买来了24面盘鼓、12面钹。为了省钱,她们到街上买了布,自己做了红、黄、绿颜色的3只狮子皮。到了晚上,为不影响村民休息,妇女们跑到空地的田野上练习,常常一练就是一个通宵。

功夫不负有心人。茹爱莲和姐妹们终于掌握了敲盘鼓的技艺,1993年6月,“女子鼓狮队”成立了。接着,她们又相继学习了舞狮、舞龙、旱船、秧歌、歌舞等民间艺术,队员从起初的30多人发展到如今的120多人。

### …… 创业艰辛毫不气馁 ……

为活跃农民的文化生活,从此,茹爱莲带着这支名不见经传的农村鼓狮队,开始走

共同富裕。昨日,在接受记者采访时,茹爱莲边整理着道具,边乐呵呵地说。

坐在一旁的岳艳莉快人快语:“我们先后收了不少徒弟,如本区的老蒋陈村、荣阳蒋门村和胡村、金水区的沙门村、黄河北的武陟等一些贫困村村的农民。”

有一年,鼓狮队被请到登封市君召乡黄城村扶贫,队员们整整教了45天,把盘鼓技艺毫无保留地传授给了那里的乡亲们,帮助他们脱贫致富。

“老师,你们什么时候再来呀!”当听说鼓狮队的队员要走时,乡亲们难舍难分,都泪流满面地打起盘鼓欢送。有位60多岁的老大妈紧紧抱住队长茹爱莲泣不成声地说:“俺舍不得你们走啊!”其感人的场面,令现场的人都感动得抹起了眼泪。

说到今后的发展,茹爱莲指着放在自己家中的道具,兴奋地说:“18年的发展,不仅让自己得到了实惠,锻炼了身体,活跃了劳动以外的时间,还消除了一些农民农闲时闲聊、打牌、赌博等不良现象,也带动了群众的文化活动。今后,我们要不断用经费补充鼓狮队道具,更好地把祖国的传统文化发扬光大,带领乡亲们共同致富奔小康。”

### …… 甩掉穷帽共同富裕 ……

“仅2009年我们就演出了200多场,姐妹们的收入增加了,走上了富裕路,还向周边一些贫困乡村的农民朋友传授技艺,让他们也

## 郑州多条航线 推出高端经济舱

本报讯(记者 王文霞 通讯员 杨现利 实习生 陆颖)昨日,南航发布消息,将在国内航线正式推出高端经济舱,比普通经济舱的座位宽,又比普通舱便宜。

高端经济舱的设置比普通经济舱和经济舱之间,比普通经济舱多40%的空间,腿可以完全平伸,并通过加装门或隔断分离出专门的区域,使这部分旅客拥有更独立的空间和更宽敞的座位。高端经济舱的出现,使我国传统的头等舱、公务舱、经济舱的三舱布局,变为四舱布局。

据了解,从现在开始,南航将逐步改造约300架性能优越的飞机,到今年7月份,南航将有总计7000个高端经济舱座位投入市场。据了解,首批改造完成的飞机将于本月28日投入运营广州、深圳到北京、上海的航线。南航河南分公司的改装飞机,将执行郑州至香港、台北、曼谷、北京、上海、广州、深圳、杭州、南京、厦门、成都、海口等航线。

## 郑州工业生产 保持快速增长

规模以上增加值连续11月超百亿

本报讯(记者 赵文静)昨日,市工信委发布月度工业经济运行报告:郑州工业延续了去年下半年的企稳回升态势,生产保持快速增长,前两个月完成规模以上工业增加值221.9亿元,同比增长28.4%。

今年以来,我市继续加大工业政策扶持力度,全力推进企业服务活动在全市范围内深入开展,巩固了工业企稳回升的良好态势。统计数据显示,1至2月份,全市规模以上工业累计增速达到28.4%,高于同期全国(20.7%)平均水平7.7个百分点,高于全省(28%)平均水平0.4个百分点。单月规模以上工业增加值总量自去年4月份以来,已连续11个月超过百亿元,增速连续5个月保持20%以上。

经济写法

## 诈骗朋友一万五 三个骗子被判刑

本报讯(记者 王晋晋 通讯员 南南)三个骗子用真人民币冒充高仿假币引诱朋友上当受骗,使其甘愿花费1.5万元买了一堆废纸。昨日,二七区法院审结了这起诈骗案件,依法以诈骗罪分别判处被告人冯鑫、孙兆、秦征有期徒刑5至11个月,并处罚金3000至5000元。

法院经审理查明:2009年8月22日晚上,被告人冯鑫、孙兆、秦征三人商定,将孙兆的朋友老徐约到一处餐馆吃饭,其间,冯鑫冒充假币贩卖者,向老徐不断宣传假币如何赚钱,并暗示自己可以以1比3的价格,卖给老徐假币。为了证明所谓“假币”的仿真性,冯鑫将100元真人民币谎称为假币,在众人注视下走到饭店老板跟前结账,饭店老板用验钞机验过后就收下了,老徐被几人演的“双簧”轻易欺骗。之后,老徐又拿着冯鑫提供的所谓100元假币到某银行柜台兑换,竟然顺利兑换出了两张50元人民币。老徐自以为假币仿真度很高,彻底掉进了冯鑫三人的圈套。8月30日上午,老徐来到二七广场某宾馆,将1.5万元交给冯鑫,冯鑫称自己去提货需要离开3分钟,但是十几分钟后其仍未回来,意识到上当的老徐当即提出报警,但孙兆、秦征以买卖假币是违法行为为由阻止他报警。事后,受害人老徐还是向警方进行求助。第二天,在老徐的指认、协助下,公安机关顺利抓获了携款潜逃的冯鑫等三人。

法院认为:被告人冯鑫、孙兆、秦征以非法占有为目的,采用虚构事实的方法骗取他人财物,数额较大,其三人的行为均已构成诈骗罪。遂依法作出上述判决。

## 舞狮舞龙舞上致富路

本报记者 陈亚洲 通讯员 岳金河

共同富裕。昨日,在接受记者采访时,茹爱莲边整理着道具,边乐呵呵地说。

坐在一旁的岳艳莉快人快语:“我们先后收了不少徒弟,如本区的老蒋陈村、荣阳蒋门村和胡村、金水区的沙门村、黄河北的武陟等一些贫困村村的农民。”

有一年,鼓狮队被请到登封市君召乡黄城村扶贫,队员们整整教了45天,把盘鼓技艺毫无保留地传授给了那里的乡亲们,帮助他们脱贫致富。

“老师,你们什么时候再来呀!”当听说鼓狮队的队员要走时,乡亲们难舍难分,都泪流满面地打起盘鼓欢送。有位60多岁的老大妈紧紧抱住队长茹爱莲泣不成声地说:“俺舍不得你们走啊!”其感人的场面,令现场的人都感动得抹起了眼泪。

说到今后的发展,茹爱莲指着放在自己家中的道具,兴奋地说:“18年的发展,不仅让自己得到了实惠,锻炼了身体,活跃了劳动以外的时间,还消除了一些农民农闲时闲聊、打牌、赌博等不良现象,也带动了群众的文化活动。今后,我们要不断用经费补充鼓狮队道具,更好地把祖国的传统文化发扬光大,带领乡亲们共同致富奔小康。”

### …… 甩掉穷帽共同富裕 ……

“仅2009年我们就演出了200多场,姐妹们的收入增加了,走上了富裕路,还向周边一些贫困乡村的农民朋友传授技艺,让他们也