



房企融资渠道日窄 民间借贷或成主角

李先生手头有卖房的50多万元，最近正考虑放到济南东部一家房地产公司，该房产公司融资部给他开出的月息为3%，以在建房产做抵押。在目前调控环境下，银行贷款额度受限，房地产信托近期又被“窗口指导”，且有更加受限的趋势，两大主要融资渠道的被堵，使得一些中小房地产企业把目光更多的转向民间借贷。

房企成为投资公司 主要业务对象

目前房地产企业民间借贷的市场价格在月息6%左右，济南一家从事房产抵押贷款、民间借贷、经济咨询等业务的投资公司老板介绍说。他涉足该行业有两年左右的时间，在银行开发贷款基本暂停，房地产信托门槛提高的情况下，中小房地产企业要生存下去，在他看来目前民间借贷正在成为主要的融资渠道，他的业务也从原来的主要收购不良资产慢慢转向为包括地产企业在内的中小企业提供金融服务。济南一银行相关部门负责人分析道，现在国家对房地产业的调控没有放松的迹象，而对资金高度依赖的房地产企业来说，当前

严厉的金融政策更是严重影响了企业的“血脉”。特别是在半年将过，开发企业期待的政策及楼市回暖没有出现，让中小开发企业越来越难过。

据了解，作为主要融资渠道之一的房地产信托，在济南目前公司业务很少，而有银行在代销的房地产信托产品也是外地上市企业以股权来融资。一信托公司相关工作人员认为，目前主流融资渠道收窄，金融市场进入了一个非常微妙的时期，开发企业开发节奏除一些资金充裕的大型房企，其他公司开发节奏受此影响明显放慢。资金压力比较大的企业会纷纷寻找其他渠道如小额贷款公司，典当行或通过股票质押等形式融资。

民间借贷行业竞争 也在加剧

一些大型投资公司

前也将业务瞄向了地产企业，在某投资公司山东办事处了解到，他们目前业务的资金主要去向是帮助地产企业偿还银行贷款，从中收取一定比例的费用获利。据了解，这种形式的业务资金需求量比较大，动辄上亿，一些中小投资公司或贷款公司无力承接。而在向社会进行筹集资金上，各种投资公司也是采取不同的方式招揽“银主”，或通过广告，或朋友相传，一般按月付息的短期借款使得投资公司的资金量很不稳定，需要经常性的吸纳社会资金以满足房贷需要。因此，同行业之间对“银主”的争夺以及业务的竞争都在加剧。

虽然目前民间借贷存在很多风险，但在目前投资及融资渠道都甚少的前提下，“银主”为获更多资金收益，企业为求生存，市场对此的需求在逐步增大，而当前有强烈资金需求的房地产企业在盘活存量资产自救的同时，也许只有高成本的民间借贷才能暂时缓解资金饥渴。

(楼市记者 田园)



资料片



资料片

相关链接

民间借贷

是指公民之间、公民与法人之间、公民与其它组织之间借贷。只要双方当事人意思表示真实即可认定有效，因借贷产生的抵押相应规定的相关利率。民间借贷是一种直接融资渠道，

银行借贷则是一种间接融资渠道。民间借贷是民间资本的一种投资渠道，是民间金融的一种形式。自2003年以来，国家逐步放开了民间小额信贷的限制，并制定了一系列扶持政策，民间信产业得以快速发展。

省城保障房再出新举措

首次尝试土地出让配建公租房

上周楼市销售成交平淡，但是保障房再度成为焦点话题，不仅住建部下发通知“设大限”，济南也首次尝试土地出让配建公租房。而第一块配套公租房的土地，则是5月份因竞价激烈、超最高限价而“流拍”的5块土地。

关键词：保障房

保障房开工时间“设大限” 11月末前须全面开工

上月10日住建部下发了《关于公开城镇保障性安居工程建设信息的通知》，要求各地在下发文件后的20个工作日内公布保障房建设计划、开工和竣工相关信息。按照住建部的规定，6月9日则是公布信息的最后期限，截至昨天，北京、上海等一线城市已公布了今年保障房的建设情况。

另据新华社报道，住房和城乡建设部有关负责人表示，各地公开的保障性安居工程11月末以前必须全面开工。

公租房面积以40平方米为主

依据国家房产调控相关政策，我省日前下发了《关于切实落实保障性安居工程用地的通知》，内容包括新增保障住房用地地点供、拓宽公租房用地渠道、中低商品房用地推广“限房价、竞地价”等12方面内容。其中首次明确公共租赁住房套型建筑面积应控制在60平方米以内，以40平方米为主。据了解，2011年我省计划建设保障性安居工程32.82万套，保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品房用地不得低于住房建设用地供应总量的70%。2011年全省保障性安居工程新增建设用地指标实行计划

单列，优先保障。对确需使用新增用地建设保障性安居工程的，建设用地计划指标由省国土资源厅统筹安排，实行“点供”。

济南土地出让首次配建公租房

10日，济南市国土资源局发布公告，以挂牌方式出让5块土地使用权。特别值得关注的是，这次挂牌出让的5块土地，皆要求配建不少于一定面积的公租房，这在济南还是首次。

这5块土地在出让公告中特别要求配建公租房，其中4块高新区大汉峪居委凤凰路东侧的土地2011-G053至G056号配建的公租房面积分别须大于等于4479、6625、8404、5755平方米，以每套公租房60平方米计算，配建的公租房至少421套。2011-G057号地块须配建的公租房面积须大于等于3250平

方米，以每套公租房60平方米计算，配建的公租房至少54套。

“在出让的国有建设用地中要求配建公租房，并对配建面积作出相应的规定，这在济南还是首次。”济南市国土资源局土地交易部门的相关负责人说，此举是通过在普通商品房项目中配建公租房加快济南的保障房建设。

近两个月，多地政府开始试水“限地价、竞保障房面积”的土地出让模式。今年5月5日，杭州、成都两地在同一天以这种新模式出让土地。杭州市首次采用“限地价、竞保障房面积”的方式，不仅明确了10%的配建保障房面积，而且明晰了配建保障房产权。另外，在此之前，兰州、石家庄和广州市也开始试行“限地价、竞配建”土地出让的方式。

关键词：土地

我国出台首个全国性国土空间开发规划

据国家发展和改革委员会8日介绍，即将公开发布的《全国主体功能区规划》按开发方式，将国土空间划分为优化开发区域、重点开发区域、限制开发区域和禁止开发区域。这是新中国成立以来我国第一个全国性国土空间开发规划。

发展改革委按照开发内容，将国土空间分为城市化地区、农业地区和生态地区三类。优化开发区域是经济比较发达、人口比较密集、开发强度较高、资源环境问题更加突出，从而应该优化进行工业化城镇化开发的城市化地区。

上月“流拍”5块土地再次挂牌出让

10日，济南市国土资源局发布公告，以挂牌方式出让5块土地使用权。这5块地曾分别于5月11日与5月13日，在竞拍过程中因竞价激烈、超最高限价而“流拍”。这次是二次挂牌出让。

二次挂牌出让的5块土地中，2011-G053至G056号共4块土地位于高新区大汉峪居委凤凰路东侧，这4块地用途为居住，出让年限为70年，用地面积分别为28896、41402、56022、35963平方米，共为162283平方米，可建成居住用房740144平方米。按照规划要求，这4块居住用地规划住宅为高层，还要配建居民日常生活所需的公共服务设施。挂牌的另一块土地，2011-G057号地块位于历下区涵源大街北侧、贤文路西侧，总面积20204平方米，为居住用地，出让年限为70年。规划住宅为高层。(整理 杨会想)