成交下滑房企资金链告急

股权、项目转让年底楼市或现

本报济南9月25日讯(记者 张璐)受限购等调控政策影响,开发企业普遍面临巨大资金压力。相对于民间借贷活跃的江浙地区,山东开发企业资金链条相对稳健,江浙一带近期出现的开发企业资金链断裂,开发商卷款潜逃事件在山东出现的可能不大。但业内人士认为这并不意味着山东楼市更安全,如果市场持续低迷,年底将是山东楼市的一个临界点。

由于资金出现问题,多地出现开发商卷款外逃问题。9月7日,南京一家开发企业因项目资金链断裂停工,开发商卷走3000万购房款逃跑。9月初,长沙两家楼盘因资金短缺突然停工。国内一线地产企业绿城,日前传出开展房地产信托被清查事件。在山东楼市,已有开发企业选择发售信托基金实现融资。业内人士称,这反映出,在低迷的市场状况下,开发企业普遍面临资金压力,"以中高端住宅为主的开发企业受影响更为严重"。

绿城山东区域负责人25日下午接受采访时虽称银监会要求清查绿城房地产信托业务事件是谣传,但该负责人同时称,市场低迷,绿城也面临巨大的资金压力,虽然山东市场销售并不会受到影响,但目前放缓拿地节奏是他们应对市场变化的一项重要决策。

济南某银行贷款负责人介绍,普遍行情是开发企业项目资金总额的50%甚至更多都来自于银行贷款。但由于调控,开发贷不仅利率上浮,而且规模受限,一般中小房企现在很难从银行得到开发贷款而选择信托基金,虽然"不占用贷款规模",但发售条件比较苛刻,融资成本与贷款相差无几。一旦成交低迷,开发企业将面临巨大资金压力。而更多的中小房企由于不符合发售信托基金的条件,被迫选择成本更高的民间借贷,在目前低迷的成交状况下,资金链条更为脆弱。

业内人士称,自3月份我省济南、青岛两地实行限购以来,两地成交普遍下滑,虽然9、10月是楼市传统的销售旺季,但从目前市场反应来看,济、青两地的成交依旧十分低迷,包括一线开发企业在内,几乎所有项目都面临巨大资金压力。

由于山东民间借贷并不活跃,市场低迷但刚需购房依然让市场有成交,山东房地产企业的资金状况目前还没有普遍出现严重短缺的状况。但这并不意味着山东楼市十分安全,这位业内人士称,就目前而言,一些资金实力相对弱小的民营企业更为突出,而如果楼市成交继续低迷,一部分企业首先可能会选择降价,迅速回笼资金,而如果市场状况不能好转,到年底,这些企业可能会选择出让股权甚至转让项目。

项目启动资金动辄十几亿

我省地产业内人士以一个30万平方米的项目为例算了一笔账,在受限的济、青两地,一般项目的楼面地价在2000元/平方米左右。项目启动前,按照国家规定,土地价款应一次性付清,项目的土地价款应该在五到六个亿,而项目拿到预售许可之后才能进入市场,其间工程款、财务费用大约还需要两亿左右,照此计算,上述项目前期的启动资金应该在七到八个亿。而目前包括济南在内,百万平方米以上的大型项目比比皆是,项目启动资金更是需要十几个亿甚至更多。 (张璐)

国际金价创5年单日最大跌幅

省城千足金一周降6回

本报济南9月25日讯(记者 崔滨)跟踏好了步点迎接国庆黄金周一样,省城一些品牌的千足金价格,一周内连降6次,从上周日的每克454元,滑落到25日的427元/克。造成这一幕的,是国际金价近一周内大跌近10%,单日暴跌101.9美元/盎司,创5年来单日最大跌幅的颓势。

25日一早,省城银座周大福珠宝店内的千足金价格牌,又从只停留了一天的435元/克,回落到了427元。该品牌销售人员告诉记者,这是一周内的第6次降价。从454元/克到427元/克,7天内省城千足金直降了27元/克,相当于每天降价4元左右,降幅接近6%。

与此同时,省城齐鲁金店的千足金价格,也从上周的453元/克,回调到427元/克,近期的连续降价,使得省城千足金的价格已经回到了5月份的水平。"跟中秋前相比,现在花一样的钱买条项链,还能多买个2克左右的耳钉呢。"在齐鲁金店,销售人员这样向顾客介绍。

金价的"速降"也引发省城珠宝商提早打出了国庆促销牌,"每克减10元工费"、"满五千元送床上用品"等促销广告,提前出现在金饰品专柜。"国庆期间出于优惠促销的需要,金价上调的动力不是很大,但现在金价波动比较大,长假过后可能还要涨。"省城周生生珠宝专柜的销售人员告诉记者。

造成金饰品提前一周进入"黄金周"的,是国际金价近来的暴跌。23日,纽约商品交易所12月黄金期货合约每盎司暴跌101.9美元,创下5年来的最大单日跌幅。受此影响,金价连续跌破每盎司1800美元和1700美元两个整数关口。

对于黄金投资者来说,上海黄金交易所Au9999现货黄金自6日创出每克395.3元的新高后,23日收盘价仅有每克360元,每克已下跌了35元多,跌幅将近9%。

高赛尔贵金属分析师王宗欣分析,近期金价大幅下跌,一方面是由于欧债危机蔓延的问题引起了市场恐慌;另一方面则是由于黄金价格前期连创新高,炒作因素使得黄金价格一度超越了价值,市场中出现了大量泡沫。

奥古特"星耀"达沃斯 欧洲经典口味受追捧

2011夏季达沃斯论坛大连举行奥古特成为达沃斯论坛晚宴唯一指定用酒

108年前,一个德国人将具有欧洲皇室血统的酵母和传统酿造工艺带到中国,这位酿酒大师的名字叫奥古特;100多年后,一种啤酒让全球的经济巨擘开环畅饮,这种风靡世界的啤酒名字也叫奥古特。

作为2011年9月14日大连的召开"2011年夏季达沃斯论坛"晚宴唯一指定用酒,来自全世界的政要、经济专家、金融和商业领袖、文化名流们共同举杯的啤酒,就是青岛啤酒旗下的高端品牌奥古特,它正是用其香醇柔和的口感、金黄通透的色泽、百年传承的经典品质征服了世界的味蕾。

达沃斯论坛上的"欧洲经典"

加拿大的幽静溪谷和澳大利亚辽阔田野的金色二棱大麦萃取的第一道麦汁精华,被誉为"捷克黄金"的萨斯酒花、源自欧洲封存百年的珍纯皇室酵母……奥古特一出生就流淌着欧洲皇室贵族的血脉,集合了世界最上等的酿酒材料,同时,奥古特啤酒倾注了青岛啤酒百年的源自德国的传统酿造工艺,绝对的"纯净化酿造"使得奥古特拥有了无以比拟的专业化品质保证,高贵的血脉、精选的原料、百年的酿造工艺造就了其酒液金黄通透、酒体醇厚柔和、香醇爽口、持久挂杯,是不可多得啤酒尚品,奥古特每一滴酒液都显尊贵纯正,值得慧心品味。

完美的品质让奥古特代表中国啤酒文化的品牌从东方走向全球,这既是百年青啤对历史的回馈,更是青岛啤酒百年酿造工艺之大成,也体现了青啤人臻求完美、传承历史、勇于创新的信念。

借达沃斯论坛这一舞台,让来自世界各地的与会者亲身体验到奥古特啤酒的卓越品质,青岛啤酒也借此向世界展示了中国啤酒行业先进的酿造工艺,再次证明以青岛啤酒为领军企业的中国啤酒业,在酿造工艺和科研能力上已经位居世界领先水平。

啤酒泡沫中的贵族风范征服高界精英

"我的家乡德国素来都有'啤酒之乡'的美誉,但没想到在千里之外的中国,也能喝到口味如此醇厚的啤酒。"在达沃斯论坛酒会上,来自一家德国企业的CEO对奥古特啤酒赞不绝口,他一边端着酒杯,一边询问着身边的中国翻译奥古特的产地,当得知是青岛啤酒旗下的高端品牌后,表现的十分开心,用生硬的中国话说道:青岛啤酒,很好。

"上次在世界环保大会的酒会上也喝的奥古特,口感很醇厚,包装也很别致,一眼就能认出来。"另一位中国企业家对奥古特啤酒也是情有独钟,"我在宴请客户时也用奥古特,大家反应都不错。"

青岛啤酒营销中心品牌管理总部相关负责人告诉笔者,奥古特啤酒是青岛啤酒专为拥有传奇成就、卓越品位的高端商务人士,倾力打造的一款高端商务啤酒,特别适合于公司庆典、商务宴请、高端酒会等商务宴会场合使用。"在奥古特身上,我们看到了啤酒的'激情活力'与欧洲皇室经典的'典雅高贵'的碰撞,正是现代高端消费者,追求个性与品质的完美诠释。"而传承与创新则是奥古特啤酒高端之旅的内在动力,奥古特的生活方式才是品牌真正的魅力源泉,"让成功人士心智向往的激情绽放才是奥古特啤酒的追求。"

PICC
中国人民保险
保障美好生活
车险投保专线
4001234567
车险官网直销
epicc.com.cn