

中小房企上演“求生之战”

多地明确 房贷利率浮动下限

距离个人住房贷款利率正式“换锚”，不足一个月时间，各地正陆续明确当地房贷利率加点下限。平稳“换锚”的过程中，购房者如何打算？银行准备得如何？未来房贷利率又将如何变化？

各地陆续公布房贷利率加点下限

自人民银行宣布将贷款市场报价利率(LPR)作为各银行新发放贷款的主要参考后，个人住房贷款定价也自然要从原来的贷款基准利率“换锚”为LPR。央行明确，自10月8日起，新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的LPR为定价基准加点形成。

记者从相关部门了解到，目前房贷利率“换锚”工作平稳有序，地方和金融监管机构正稳步推进明确LPR加点数值、系统升级改造等工作。新的房贷利率定价政策执行后，实际利率水平将较此前基本保持稳定，保障“换锚”前后平稳过渡。

为保障差别化住房信贷政策有效实施，不同于普通新增贷款定价，个人住房贷款利率除了参考LPR，还要同时受央行的房贷利率底线、当地LPR加点下限、银行浮动加点三方面因素制约。

据了解，目前北京已明确，首套房利率在LPR的基础上上浮不低于55个基点，二套房不低于105个基点。按8月20日5年期以上LPR计算，北京地区个人房贷浮动下限为5.4%，二套房浮动下限为5.9%。

一位在国有大行房贷部门工作的员工告诉记者，改革前北京地区首套房是在4.9%的基准利率上浮10%，二套房是上浮20%。且体现出因地制宜、因城施策。

记者在多地走访时了解到，各地银行正在根据地方房贷利率下限调整本行利率浮动情况，较改革前利率水平均有较大变化，且体现出因地制宜、因城施策。

某国有大行江苏分行在考虑江苏房贷利率下限后，该行南京地区首套房大约在LPR基础上加80个基点，二套房加105个基点；苏州首套房则至少加120个基点，二套房加150个基点。“改革前，苏州首套房在基准利率上浮25%，二套房上浮30%，执行加点下限后，不会对最终利率有太大影响。”该行苏州分行住房金融部人士说。

“招行深圳地区房贷利率已经挂钩LPR，首套房和二套房利率分别在最近一个月相应期限的LPR加30个基点和60个基点。”一名招商银行的工作人员说。

值得注意的是，不论是央行要求的加点底线，还是地方确定的加点下限，都不是一成不变的。记者从相关部门了解到，未来还将根据房地产市场供需变化和LPR波动情况，对个人住房贷款利率的加点下限进行调整。

购房者趋理性 未现集中还贷

“知道十一过后房贷利率可能会有变化，但从银行和中介反馈的信息看，对购房贷款整体影响不大，我其实更看重房价。”正在南京青奥公园附近看房的胡先生告诉记者。

记者从多地商业银行了解到，近期前来咨询房贷利率的客户很多，但是并没有出现大规模签订贷款合同的情况。“房贷定价新政出台后，房贷增量较前期变化不大，购房者是否申请房贷主要受所购房屋自身情况影响。”招商银行深圳分行一名工作人员表示。

目前还有不少城市尚未明确当地利率下限。中国人民银行上海总部相关负责人表示，上海当地LPR加点下限尚未确定。总的基调是在“因城施策”的原则下，保证利率定价机制顺利转换，维持上海个人住房贷款利率基本稳定。

上海目前是全国房贷利率较低的城市之一。记者从两家国有银行的上海分行了解到，目前仍有购房者享受到首套房利率九五折的优惠。一旦执行新规，首套房贷的折扣利率将难以实现。

上海市奉贤区地铁5号线沿线一处在建楼盘，正在看房的马先生给记者算了一笔账：100万元、期限20年、等额本息还款方式的个人房贷，按8月20日5年期以上LPR计算，相较此前基准利率九五折而言，利息会增加2.55万元。“这个影响不大，我还是会根据自己的实际需要来决定要不要买房。”

融360大数据研究院分析师李万赋认为，用户目前还可新老合同间进行选择，存在一个心理上的接受时间，考虑到LPR未来下行的市场预期较大，房贷用户在接受新的定价模式和合同签订上也会比较顺利。

融360大数据研究院分析师李万赋认为

用户目前还可新老合同间进行选择，存在一个心理上的接受时间，考虑到LPR未来下行的市场预期较大，房贷用户在接受新的定价模式和合同签订上也会比较顺利。

融360大数据研究院分析师李万赋认为，用户目前还可新老合同间进行选择，存在一个心理上的接受时间，考虑到LPR未来下行的市场预期较大，房贷用户在接受新的定价模式和合同签订上也会比较顺利。

融360大数据研究院分析师李万赋认为

用户目前还可新老合同间进行选择，存在一个心理上的接受时间，考虑到LPR未来下行的市场预期较大，房贷用户在接受新的定价模式和合同签订上也会比较顺利。

融360大数据研究院分析师李万赋认为

用户目前还可新老合同间进行选择，存在一个心理上的接受时间，考虑到LPR未来下行的市场预期较大，房贷用户在接受新的定价模式和合同签订上也会比较顺利。

融360大数据研究院分析师李万赋认为

用户目前还可新老合同间进行选择，存在一个心理上的接受时间，考虑到LPR未来下行的市场预期较大，房贷用户在接受新的定价模式和合同签订上也会比较顺利。

融360大数据研究院分析师李万赋认为

用户目前还可新老合同间进行选择，存在一个心理上的接受时间，考虑到LPR未来下行的市场预期较大，房贷用户在接受新的定价模式和合同签订上也会比较顺利。

融360大数据研究院分析师李万赋认为

用户目前还可新老合同间进行选择，存在一个心理上的接受时间，考虑到LPR未来下行的市场预期较大，房贷用户在接受新的定价模式和合同签订上也会比较顺利。

融360大数据研究院分析师李万赋认为

用户目前还可新老合同间进行选择，存在一个心理上的接受时间，考虑到LPR未来下行的市场预期较大，房贷用户在接受新的定价模式和合同签订上也会比较顺利。

融360大数据研究院分析师李万赋认为

用户目前还可新老合同间进行选择，存在一个心理上的接受时间，考虑到LPR未来下行的市场预期较大，房贷用户在接受新的定价模式和合同签订上也会比较顺利。

融360大数据研究院分析师李万赋认为

用户目前还可新老合同间进行选择，存在一个心理上的接受时间，考虑到LPR未来下行的市场预期较大，房贷用户在接受新的定价模式和合同签订上也会比较顺利。

己的发展节奏。

一家房企的财务负责人认为，房地产行业并购时代来临。他认为，如果对土地价格仍有较高期待，而售价又受到限制，那么房企算不过来账，就会对通过招拍挂方式获得土地有所顾虑，转而诉诸并购市场。

建立联动机制化解烂尾

记者调查发现，房企破产后的烂尾楼盘遗留问题潜藏风险隐患，根据以往处置房企破产楼盘烂尾典型案例的经验，需要建立政府、法院联动机制等制度创新，引入专业化处理不良资产的市场化机构和资金，才能让长期烂尾的项目得以盘活，及时有效化解矛盾。

化解烂尾楼盘复杂问题需要制度创新。安徽省房地产商会法律委员会主任吴正林说，一般的房企破产是很正常的，主要是大多数房企破产时都是处于资不抵债的状态，企业破产、无资可清，并直接导致在建楼盘长期停工，进而又衍生建筑公司农民工工资、楼盘购房户拿不到房等问题，大多数烂尾楼盘遗留的问题都非常复杂。

多位受访人士建议，成立政府法院联动机制解决破产房企遗留问题。一些法律人士指出，根据以往出现的房企破产楼盘烂尾项目案例，烂尾的项目不仅债权债务关系复杂，有的项目甚至还涉及不合法的问题，比如项目超容积率、开发商擅自变更规划等问题，需要规划局、房产局、国土局等部门协调解决，专事专办，在符合一定条件的情况下，给予开通绿色通道。否则，如果按照常规流程按部就班，会拖出来新的问题，让遗留问题更加复杂。

合肥市包河区骆岗街道办事处副主任陆在兵告诉记者，合肥市下发了《关于开展房地产市场领域矛盾纠纷排查化解工作的通知》，并成立了工作领导小组，通过政府、法院、企业三方形成合力，为有效化解房地产公司清算破产问题起到了直接推动作用。同时，以包河区为例，清算工作组还引入了专业处理不良资产的市场化公司——安徽国厚资产管理公司，成立包河区国厚公司，投入资金3000万元，让积压多年的烂尾问题得到有效化解。

(来源：《经济参考报》)



市场份额额中有升，规模房企竞争优势进一步深化。

新一轮洗牌的大幕已经开启。7月22日晚间，新城控股公告称，公司正与合作伙伴就公司近期公开市场新获取项目的合作方式进行洽谈、协商，筹划出售部分项目公司股权。截至目前，公司已在洽谈、协商出售的项目约为40个(含联营项目)。

《经济参考报》记者多方了解发现，目前银行等金融机构对房地产开发商的信贷额度不断收紧，信托、民间融资等其他渠道也在收紧。张大伟对记者表示，目前来看，类似降价抛售、债务违约、破产重组的现象还只是零星出现，中小房企的困难日子或许刚刚开始。

资金面恶劣的同时，房企竞争日益激烈，不少房企通过多元化转型以求自保。转型之路是否顺畅，决定了房企能否继续生存，尤其是资金量储备不足的中小型企业，一旦决策失误，就容易造成资金链断裂。克尔瑞研究中心的数据显示，包括新光集团、华业资本等部分中小房企破产原因之一便是“激进多元化”。

58安居客房产研究院首席分析师张波说，银信事件可以有很多种解释，有一个重要原因是多元化不成功。在房地产去库存的大背景下，大量中小型房企专注房地产可能是“等死”，但激进多元化可能是“找死”，不过无论如何必须要有出路，未来顽强生存下来的大型房企，必是找到了适合自己

融资环境一紧再紧

负债过高、资金链断裂是房企破产的主要原因。兴业证券一位市场部人士对记者表示，当前房地产商面临资金困境，有限的资

三季度全国地价增速环同比双双放缓

从同比看，全国主要监测城市总体地价水平较去年同期增长4.20%，增速较上一季度下降0.42个百分点。其中，住宅地价同比增速连续6个季度放缓，但仍快于其他用途，综合、商服地价同比增速连续5个季度放缓，工业地价同比增速由降转升。

报告指出，36个重点监测城市同比增速连续7个季度放缓。长江三角洲、珠江三角洲、环渤海地区三大重点区域住宅地价环比、同比增速均有所下降，东、中部地区住宅地价环比增速转为下降，东、中、西部地区各用途地价同比增速回落。一二三线城市商服、住宅地价环比、同比增速均放缓，工业地价环比增速回升。

第三季度，全国主要监测城市中，综合地价环比上涨的城市91个，比上一季度减少10个，其中，58个城市涨幅收窄，比上一季度增加21个。一线城市当中，北京市、广州市、深圳市住宅地价同比增速放缓，上海市住宅地价同比负增长。

央地政策持续从紧，坚持房地产调控不放松。此外，居住保障和租赁市场培育方面，地方加快落实政策要求。杭州市、济南市、佛山市加快城镇老旧小区改造；北京市首个完成利用集体建设用地试点建设共有产权房的项目落地；南京市、长春市、合肥市、南宁市等地进一步要求加快培育发展住房租赁市场；深圳市多渠道增加租赁住房供

应，稳定住房租赁价格。

报告分析认为，受调控政策影响，三季度房地产市场整体热度有所缓解。住宅用地市场需求面收窄，住宅地价环比增速由升转降。

针对2019年四季度地价情况，报告预测，未来国内宏观政策进一步落地，国民经济继续保持总体平稳，房地产市场调控力度持续。预计主要监测城市地价整体保持低速增长，各用途增速差异或缩小，热点城市住宅用地市场保持趋稳态势。

(来源：《经济参考报》)

跨国公司领导人青岛峰会济南路演 成功达成多个重大项目签约

□苑国威

“选择济南，这里可以为梦想提供最大舞台；选择济南，这里可以为梦想注入强劲力量；选择济南，这里可以为梦想创造美好明天；选择济南，这里拥有触手可及的财富和机遇……”

10月20日，在跨国公司领导人青岛峰会济南城市路演现场，济南最新宣传片《2019，选择济南》不断循环播放，5位来自不同国度、机构外国商客的现身说法，让宣传片充满了浓郁的人文色彩。活动以“选择济南，共赢未来”为主题，全面展现当代泉城良好营商环境和济南市最有优势的代表产业。济南市领导表示，“济南正处于高质量发展的机遇期、关键期和黄金期，发展环境优、势头强、前景好，欢迎大家选择济南，我们会倾情支持，为企业发展营造最好的发展环境。”济南市政府副秘书长、市投资促进局局长张军就济南市重点产



业、政策体系、营商载体以及“一次办成”等营商环境改革方面，对济南进行了全方位的介



绍与推介，使与会嘉宾充分了解济南、认识济南，加快济南的双招双引步伐。日本能率协会

会长、山东省政府经济咨询顾问中村正己先生在发言中表示，将继续加深日本能率协会与济

南市和企业间的合作，提高企业经营效率，向企业提供综合服务。

作为入驻济南优秀企业，BP中国副总裁陈新女士、MF(Micro-Focus)大中华区总经理陈明华先生、费斯托大中华业务区总裁陶澎先生、浪潮爱城市网副总裁王大伟先生分别在大会中发言，对济南发展给予了高度评价，表达了与济南合作的美好愿景。

12个项目在大会现场签约，项目涉及产业金融、高端装备、新能源新材料、生物科技等，包括中国电建集团、富士康工业互联网的2个总部类项目，山东平伟生物科技中医项目、拉瑟尔伯格集团特种砂浆生产线项目、平旗科技智能制造基地项目、济阳·力高城市广场项目等4个有实际到账外投资项目。据了解，下一步，济南市将全力为签约项目做好衔接、搞好服务，为项目在济落地生根、发展壮大打造最贴心的服务和最优质的环境，推动项目早落地、早开工、早投产、早达效。