

# 银行房企纷纷“弃宅从商”

## 房产新政未涉及商业地产,让投资客找到了新的淘金方向

本报记者 宋珊珊 孟艳

青岛房产新政施行半个多月以来,房地产市场观望情绪在日益紧缩的政策下渐厚,住宅市场成交量下滑明显,与此相伴,银行的房贷业务也一落千丈。商业地产逐渐成为开发商和银行新的主战场。

## 新政出台,银行房贷业务萎缩

4月26日,青岛出台调控房地产的14条新政,实施半个月来,对楼市影响开始显现。太平洋房屋山东区负责人告诉记者,市南、崂山住宅成交下降明显,四月中旬后成交量下降了五六成,市北区交易量也只有原来的七成。记者

从青岛市国土资源和房屋管理局获悉,近几日青岛住宅成交量相比3月下降明显。

与此相伴的是,银行房贷业务萎缩明显。12日,记者走访了几家银行,不少个贷业务经理对记者表示,房产新政施行后,不仅是

市民观望,银行对贷款审批也非常严格,有很多都被拒签,业务量减少了一半以上。

光大银行青岛分行一家支行的业务员小王告诉记者,自从房产新政出台后,他一单生意也没有做过。据他介绍,整个支行的

贷款也就几单。另外,兴业银行青岛分行、深发展青岛分行的个贷员也都表示,业务量严重萎缩。“本身贷款的市民就少了,有几个想要贷款,但是银行审批较严,也被拒绝了”,兴业银行一名个贷员说。

## 商铺贷款,成了银行新主战场

由于房贷政策严格,不少市民观望,银行开始开辟其他贷款业务,不少银行推出新品种,鼓励个人购买商铺贷款。

近日招商银行青岛分行大推“商铺贷”,宣传称“以租抵供”,通过个性还款法降低贷款月供金额,

使贷款月供接近商用房的租金,实现“租金抵月供”的功能。招商银行青岛分行的一名工作人员表示,现在有很多投资住房者转投商铺,因此产生需求,银行这个时间多推出一些商铺贷款产品,能够更好地抓住这些客户。

据了解,目前金融机构对于商业项目提供的信贷政策不变,5成首付,利率维持以往指标,由于回报率高于住宅,商业地产走热成趋势。

一位贷款投资商铺的市民张先生给记者算了一笔账,他打算购买的商铺价值400万元,预计每年

租金23万元。他向招行申请了200万元的“商铺贷”,选择了“以租抵供”的个性化还款方式,按照20年还款期限来计算,每月还款14000多元。这相对于每月19000多元的租金,能节省出近5000元,没有还贷压力,不影响日常的生活开支。

## 风向急转,房产商大打商业牌

银行忙着发展商铺贷,开辟赚钱新途径。开发商也开始向商业地产进发。安泰信集团市场部张总监告诉记者,他们从去年开始开发项目由住宅向商业地产转型,现在开发的金沙广场就是主打商业牌,“现在国家的调控政策主要是针对住宅产品,对商业地产没有新变化,政策风险小,商业、住宅两条腿走路更安全”。

记者采访了解到,青岛房地产市场大打商业牌。百丽广场开启了市南奥帆基地的商业之战,万邦中心、远雄等项目正在大力推广裙楼商铺。伟东也改变战略,伟东幸福之城后,推出了城市广场项目,主打城市综合体,发展商业地产。而相比住宅成交的连日冷淡,商铺的销售开始有回暖迹象。

青岛楼市分析人士张百忍表

示,很多大的地产商都在改变战略,“以往万科主打住宅产品,现在也调整产品路线,商业地产将占到其开发量的20%-30%。保利地产也表示在未来3年内,公司持有的商用物业面积将增加到300万平方米,成为整个企业全新的利润增长点。”张百忍介绍,以往商业地产因为风险大,一直不是开发主力,但是随着住宅价格被频

繁调控,商业地产价格稳定,银行贷款也相对宽松,反倒成了规避政策风险的一种方式。

“商铺也好,酒店式公寓也好,对地段、人流量等要求特别高,投资商铺还是需要专业眼光的。”张百忍表示,商业项目投资的风险受商业项目的操作成功与否影响很大,想投资商业项目需要非常谨慎。

## 今夏空调恐无价格战

市民买空调越早越好



市民正在选购空调。张榕博 摄

本报5月12日讯(记者张榕博)空调成本大涨、财政补贴降低将推高空调零售价,市民今夏是否还会买到便宜空调?12日记者采访获悉,就在今年夏岛城空调市场迎来销售高峰之际,空调涨价传闻和降价甩货预期将博弈今夏空调价格走势。而国美、苏宁电器方面表示,为保证价格不涨,今夏价格战或将上演为囤货保价战,往年降价促销在今年发生的可能性很小。

“今年钢材、铜和石油这些空调原料价格都在涨,现在国家又调低了节能空调的补贴标准,生产和市场两个环节都预示今夏空调价格将会上调”,12日,青岛某著名家电品牌市场部一位负责人告诉记者,由于钢、铜等成本上涨,特别是钢铁价格3月初以来每吨提高了700-800元,一般使用金属外壳的立式空调以及空调外挂机成本已经提高,市场上中、低空调的成本大约提高了两成。

5月初,财政部公布《关于调整高效节能空调推广财政补贴政策的通知》,从今年6月1日起,在延长节能空调补贴一年的同时,补贴标准从原来的300-850元调整为150-250元。“6500元的一级能效柜机,现在买可以补贴850元,但6月份后就只补250元,这一下百姓就要多掏600元”,在国美电器的空调卖场内,一位海信空调销售人员给记者算了笔账,现在市场销售的一、二级能效空调根据新的补贴标准,补贴额都降低了一半以上,而在厂家无法降价的情况下,实际就等于这些空调变相提高了售价两到三成。

虽然空调原料上涨以及国家补贴降低将推高空调零售价格,但记者近日走访苏宁、国美、五星以及台东利群等几家岛城家电卖场发现,即将上调价格的传闻并未“捂热”今年持续低迷的市场。苏宁电器市场部的董部长认为,随着夏季空调大战到来,哪家厂家或者卖场率先提价都等于自毁市场。“但空调涨价肯定是趋势”,他说,过去卖场囤货是为更大幅度的降价促销,而今年卖场囤货则是为了防止价格过快上涨。目前海尔、格力、美的三大空调巨头的货源充足,短期内不大可能提价。而国美电器有关消息显示,国美电器已在近期与各空调企业签下109亿元的采购大单,以稳定今夏市场价格。

业内人士分析,今夏不排除个别市场占有率小的空调企业率先提价,试探市场。而各企业也将在空调季后陆续上调销售价格,市民买高效节能空调仍是越早越好。

## 烛光遥祭 纸鹤祈福

5月12日,在青岛边检站,监护二中队官兵手捧蜡烛为汶川大地震中逝去的同胞默默祈福。当日是汶川地震两周年纪念日,官兵在爱心墙上亲手绘制了一颗“爱心”并把折叠的千纸鹤粘帖上去。本报记者 杨宁 通讯员 王培锋 摄



首个防灾减灾日,市地震局局长网上解答市民疑问

# 青岛建筑物可防五级地震

本报5月12日讯(记者张榕博)青岛发生灾难性海啸可能性很小,李沧文化公园、八大峡海滨公园等6个大型避难所可随时为市民避难……12日是首个全国防灾减灾日,青岛市地震局局长李振涛做客在线访谈,回答了青岛是否会发生严重地震、防震措施和设施如何等网友关心的话题。据了解,青岛已建立地震台网并设立动物地震前兆观察网,城市建筑防震烈度在6级以上,相当

于5级地震的烈度。在访谈中一位网友称,地质构造和地震的历史可以分析出未来10年地震级别,青岛的地震预测如何?市地震局局长李振涛说,青岛周边孕育着三条较大的地震带:郑庐地震带、南黄海地震带和燕威地震带,对青岛是有一定影响的。历史上周边这几条地震带都发生过6级以上的地震,所以青岛的防震减灾的工作还是比较繁重的。为此,青岛

2003年便设立数字遥测地震台网实施全时制地震监测,在全国同等城市的地震观测台网中处于领先水平,由原来的10分钟缩短到5分钟。台网连续可靠监测了2003年、2004年崂山震群。除了青岛市数字遥测地震台网外,还建有青岛市数字地震前兆台网和规范的宏观观测网络。青岛市宏观观测网络由分布全市的90个地下水、动物等宏观前兆观测点组成。目前建立了日记

录,周报告,异常情况随时报告,异常报告制度。有网友关心青岛地震是否会发生海啸。李振涛说,沿海出现灾难性的海啸可能性很小,高震级、有较平缓的大陆架、海水深度1000米左右等几个海啸条件青岛均不具备。在地震防控方面,李振涛说,青岛建筑除平度、胶州、胶南部分为7度外,大多是6度地区,相当于震级的5级。此外,全市有功能齐全的避难场所6个,李沧文化公园、

八大峡海滨公园等。每个城市街道办事处都确定了各自的应急避难场所,比如说在燕儿岛公园有些街道办事处把应急避难场所设在附近的学校、操场,还有的设在了空旷的绿地。李沧文化公园可同时容纳6万人,八大峡海滨公园避难场所可容纳3、4万人,四方海琴广场可容纳2万多人等等。这些避难场所都配备了物资储备库、供电、供水、应急广播、照明、发电设备、临时厕所等。