

# Companies

## 银行年关催债 中小房企争寻“高利贷”

### 部分短期过桥贷款年利率高达48%

◎本报记者 唐文祺

近期楼市多政策利好并没有解决房地产商“销售量下降、回笼资金不流畅、债务重压”等问题,随着年关逼近,为了归还银行贷款,私募融资、过桥贷款等手段纷纷走俏。有业内人士透露,甚至有短期过桥贷款的年利率已高达48%,足足高出央行贷款基准利率近9倍。但为了缓过这一口气,许多中小房企趋之若鹜。

据透露,近期,房地产业里的过桥贷款年利率已经从半年前的25%至30%,迅速上升至48%。但在操作过桥贷款者的眼里,这并不是什么稀奇事。操办者刘先生(化名)告诉记者,这一阵子电话始终不断,皆是询问如何进行借贷这一话题。而其中,中小房企所占比例相当高。按照惯例,农历新年之前是结算欠款的期限。许多中小房企急于筹钱归还银行贷款,宁愿以借高利贷的形式调转一下“头寸”。

据记者了解,年关将近,多家银行的“催讨”工作随之展开。有些房企负债率畸高,这部分企业的欠款显而易见成为信贷业务中的“地雷”。“刘先生告诉记者,如果在以往,房企只要有项目开发,便有银行

会主动提供贷款。但去年一年以来,随着货币紧缩政策的执行,加上房地产市场成交低迷,不仅房企资金压力大,连负责提供贷款的银行一样感觉如履薄冰。近期这段时间内,债主和欠债的日子都不好过。”

据悉,过桥贷款按照时间长短会采用不同的年息利率,时间越短、利息越高。记者得知,某小型房企的短期借贷月息达4分,折算下来年利率高达48%,与央行目前执行的5.31%贷款基准利率相比,高出近9倍。这一利息“行情”与半年前相比,攀升了约六成。银行贷款需要及时归还,如果还不出就很难再借到了。有些项目眼看着就能销售回笼,借用高利贷进行资金周转也是正常思维。”刘先生表示。

与金融市场异常发达的浙江地区相比,上海私募融资以及民间借贷的“疯狂”程度还有一定差距。按照业内人士的观点,在上海地区,由于在产品设计及操作方式上讲求“规范”,因此更愿意将其统称之为“过桥贷款”。据刘先生透露,一般来说,中间人会为放贷方设立一个银行账户存放钱款,并由第三方银行进行监管。等到借贷方将土地或房产实行抵押之后,银行再进行放款。



美丽 资料图

## 各地纷纷推出今年保障房计划

◎本报记者 李和裕

保障性住房建设成为今年房地产市场稳定发展的首要突破口,在中央明确提出今年解决260万户廉租房建设(包括租赁补贴)及80万户的棚户区改造问题后,各大城市2009年的保障房计划也相继出炉。

昨天,从深圳市国土资源和房产管理局传来信息,2009年深圳全市将投资46.27亿元,新建保障性住房2.57万套,总建筑面积将达到134.8万平方米;其中,经济适用房0.89万套,建筑面积52.5万平方米;公共租赁住房(含廉租房)1.68万套,建筑面积82.3万平方米。此外,深圳今年

将对2717户住房困难家庭进行住房租赁补贴,补贴总金额达2857万元。

日前上海市政府新闻发布会上也传出消息,2009年上海将继续安排400万平方米的经济适用房建设。2008年400万平方米的开工任务则已完成,至2008年11月份,已完成投资近50%,其中5万平方米已建成。今年上海首批经济适用房还将入市,目前《上海市经济适用房管理试行办法》仍在公开征求社会意见阶段,预计今年一季度报市政府批准后实施。

而北京2009年计划新开工建设收购政策性住房850万平方米,包括廉租房20万平方米、经济适用房160万平方米、政策性租赁房20

万平方米、限价商品房650万平方米。2008年北京已建设和收购廉租房50.3万平方米,新开工建设经济适用房301.5万平方米、限价房451.5万平方米。

除一线城市外,天津、长沙、乌鲁木齐等二线城市也公布了新年计划。中国指数研究院的分析师认为,政府大规模的保障性住房建设,一方面是为了稳定房地产业对国民经济的拉动作用,防止景气度大幅下滑;另一方面,将分流商品房市场需求,抑制房价大幅反弹。但对商品房市场而言也是一种考验,并且在土地供应和资金筹措这两个关键环节地方政府仍面临压力。

## 潘石屹:今年北京房价下降压力很大

◎本报记者 于祥明

昨日,SOHO中国有限公司董事长潘石屹表示,从北京住宅的总体房价看,2009年下降压力很大。

潘石屹认为,房价下降压力很大主要有三大因素:其一,北京的住宅没有卖出去的房子积压量很大,据有关资料的显示达2550万平方

米;其二,政府在未来两年会大量推出保障性住房,这对中低档次住宅的价格会造成很大的压力;其三,在金融危机的冲击下,许多家庭的消费变得更加慎重,由此在做购房这样大额的支出前一定会非常慎重。

潘石屹表示,由于北京住建委领导表示“限价房北京还要继续干下去”,由此他已撤回取消两限房议案。

胡润调查报告显示:

## 千万富豪 投资房产比例上升

◎本报记者 张良

昨日,胡润研究院在上海发布的中国千万富豪品牌倾向报告指出,受全球金融风暴影响,富豪们的投资理念趋于保守。与此同时,今年富豪的理财投资方向有从股票转移到房地产的趋势。

调查报告显示,富豪的投资理念趋于保守,选择规避风险投资理念的富豪人数从去年24%增长到29%;选择被动投资理念的富豪人数从去年19%直降到今年7.3%。一半受访富豪选择理性投资理念。另一方面,富豪投资房地产比例从去年的26%上升到34%;股票投资比例从33%下降到18%。调查显示,除自住房产外,经常使用的第二套房产所在地是:浙江富豪倾向上海,广东富豪倾向香港,而东北和山西的富豪倾向北京。

富豪拥有休闲度假房是新的发展趋势。自然风光、子女教育和海景是选择度假房的三个主要原因。有1/3受访富豪享有度假房。温暖如春的三亚是富豪们最青睐的度假房所在地,这也是北京富豪最青睐的度假地方。其次是风景秀美的杭州。浙江富豪还会考虑在欧洲拥有度假房。

胡润表示:金融危机影响了全球的奢侈品销售,2009年的中国奢侈品销售速度也会放慢。但是中国还是奢侈品品牌最重要的市场之一。”

## 嘉里建设香格里拉 唐山弃地认罪

◎本报记者 徐翥

嘉里建设(00683.HK)和香格里拉(00069.HK)昨日联合公告,嘉里置业中国、JPLP、香格里拉中国及敦年国际于2008年7月21日共同在公开挂牌中成功竞得河北省唐山市一地块使用权,而日前,上述四家公司与唐山市国土资源局收储交易中心订立注销协议,放弃土地使用权。

根据注销协议条款,罚金为2100万元,占合资方在该项目中最高投资总额约0.3%。据悉,上述公司考虑到目前市场的状况及发展项目地块可能要做出的投资规模,决定采取此次保守的做法。

## 启动光伏内需可创千万亿市场

### 2012年拟实现光伏发电成本1元/度

◎本报记者 陈其珏

在近日举行的江西省光伏产业协会成立大会上,中国可再生能源协会副理事长、光伏分会主任赵玉文呼吁国家尽快启动光伏内需市场。另悉,目前国内主要光伏企业已制定了到2012年光伏发电1元/度的项目方案。

我国光伏市场一旦启动,不但对能源、环境可持续发展具有重大意义,而且会创造千万亿元的内需市场,增加数百万就业岗位,对我国经济、社会发展具有不可估量意义。”赵玉文说,这笔账还仅仅只算了经济效益,并没有考虑光伏应用所带来的巨大环境保护和节能减排效益。”

为此,他呼吁国家要尽快启动国内光伏市场,及时实行《上网电价法》。在他看来,光伏发电成本是实施《上网电价法》的最大认识障碍。

事实上,《上网电价法》是把我国光伏发电的份额从百万分之一向百分之百过渡期所启动实施的法规,由于在起步阶段,总量很少,平摊量非常少,既不存在技术障碍,也不存在承担能力问题。”赵玉文说。

据他介绍,一次性平摊光伏发电成本,只要每度电平摊六厘钱,可持续使用15年。或者采取分期平摊,第

一次平摊1厘,以后每两年增加1厘,到第15年也已足够。而我国近年来由于煤炭涨价等因素,电价上涨每年就超过1.25厘。所以推行光伏发电,实现《上网电价法》根本不存在经济负担问题。”赵玉文说。

值得注意的是,在此次金融危机中,日本光伏企业几乎没有受到影响,原因就是日本光伏产品三分之一的市场在日本,赵玉文表示,中国只要有三分之一光伏产品安装在国内,金融危机的影响就不会显现。

而金融危机更重要的影响是快速挤掉行业之前的泡沫,尤其是带来了所有与光伏产品有关的原料产品的下降,比如硅料、钢材、水泥、设备等。目前,光伏发电成本已得到大幅降低。

记者从业内了解到,目前国内几家主要的光伏企业已制定了到2012年光伏发电1元/度的项目方案,并开始向上申报。

据悉,江西省光伏产业协会是继江苏之后的全国第二个省级光伏产业协会。近年来,江西光伏产业发展迅速,以世界最大太阳能硅片制造商赛维LDK为代表的产业集群开始兴起,是江西省重点建设的三个千亿产业之一。当地的目的是建设一个世界级的光伏产业基地。



## 里昂证券继续看淡太阳能行业

◎本报记者 陈其珏

里昂证券本周发布的行业报告认为,太阳能行业是2008年表现最糟糕的行业之一,其受到的打击比其他大多数行业更严重。

里昂证券认为,由于需求连同项目信贷一起枯竭,2008年第四季度产业链上的太阳能价格表现疲软。2009年上半年,尽管价格已有所稳定,但需求尚未好转。太阳能面板生产商预期欧洲,特别是解冻

的德国将从2009年第二季度开始推动需求和价格,其中部分基于固定合同。

该报告指出,在2009年,该行业的糟糕情况仍将重复。政策支持增加将有利于该行业的长期增长前景,但刺激计划见效将需要时间,并且实际影响仍是个谜。即使价格稳定,近期需求和盈利也令人失望,中期可能出现恢复,但不会显著。报告仍然要求减持该行业。

## 产能明显过剩 光伏业或提前洗牌

◎本报记者 陈其珏

一年多前,无锡尚德太阳能电力有限公司董事长施正荣在接受本报记者专访时曾预测,国内光伏产业到2010年会有一个比较大的洗牌过程。随着去年下半年金融危机的全面爆发和油价的不断“跳水”,当前的光伏市场已然危机四伏,业界预期这一洗牌过程会提前到来。

“最近光伏企业日子普遍难过,就连行业老大无锡尚德这样的公司都不得不减产、裁员,而且涉及人员达上千人。”一位知情人士对本报记者表示。但无锡尚德媒体负责人表示,公司并未裁员,只是正常的优胜劣汰,属于每年都会进行的调整。

“光伏业的洗牌有可能会提前出现,尤其是一些中小光伏组件厂商已面临比较大的困难,主要表现在订单流失、资金紧张等。”江苏省能源研究会秘书长魏启东在接受记者采访时说。

东方证券新能源研究院邵慧同样认为,洗牌可能会很快到来,主要原因在于,需求萎缩后,市场出现供过于求。“例如,西班牙光伏市场的需求就出现明显萎缩。”

她同时预计2009年组件价格将可能跌到每瓦2.4美元。“这对太阳能终端市场是利好,因为意味着安装成本大大降低,可能会刺激一些新兴市场的发展。”

“洗牌的结果将使整个行业变得更好。”魏启东指出,洗牌将促进

产业集中度提升,而规模扩大后光伏成本将进一步下降,继而推动光伏业发展进入良性循环。

国内另一大光伏巨头江西赛维的董事长彭小峰则认为,在金融海啸背景下,规模较大、有较充裕现金流的企业,由于有长期供货合同和较强的议价能力,反而是提高市场份额、继续发展的有利机会。

“基于目前所掌握的信息,光伏产业这一轮的调整期可能持续6到16个月之间。当下行业遇到的困难是暂时的。而且,在此轮危机中,光伏产业同任何一个行业相比,都可能是受到影响最小的行业,也是最晚受到影响的行业。因此,我们认为,光伏业将会在危机后最早复苏。”彭小峰说。

## 春运“四流”叠加 铁道部增加运力“捉襟见肘”

◎本报记者 于祥明

昨日,铁道部副部长王志国在春运新闻发布会上表示,铁道部已最大限度挖潜当前运力,停开了大量货运列车和短途列车,但仍然难以满足民众的需求,铁路运力紧张、一票难求的矛盾依然突出。据统计,春运前4天,全国铁路共发送旅客1815万人,日均453.8万人,同比增长8.5%。

据介绍,由于今年春节来得早,学生放假时间离春节近,民工流、学生流、探亲流、旅游流叠加的现象,铁路客流增幅较大。元旦以来,北京、上海、广州地区客流明显增长。元月1日至10日,北京地区旅客发送量同比增长29.4%,上海地区增长22.7%,广州地区增长25.8%。

如果按1月11日正式进入春运算起,到15日,已进入春运第5天。前4天,全国铁路共发送旅客1815万人,日均453.8万人,同比增加142万人,增长8.5%;每天发送旅客都超过去年节前高峰日的436.5万人。”

15日凌晨1点,铁道部专门召开了全路电视电话会议,千方百计,想尽一切办法措施应对春运需求。在京广线南段和京沪线沪宁段在春运高峰期基本不开货车,每天开行的客车分别达到145对和142对客车,能力利用已达到超饱和状态。春运前4天,全国铁路已安排开行临客2208列,同比增加253列,随着春运高峰的到来,临客开行列数还将进一步增加。”王志国说。

## 国产手机担纲主角 中国电信189发动攻势

◎本报记者 张辑

在189号段全国陆续放号后,中国电信相关人士透露,春节之前,上百款天翼手机将全面上市,并辅以相关资费套餐及与固网业务捆绑。

宇龙酷派相关人士告诉记者,189正式放号后,中国电信集采的互联网手机首批上市的30多款产品已相继投放市场,其中宇龙酷派有近10款产品入市,包括华为、中兴、海信等终端厂商也上市了多款新品,国产手机在CDMA的首轮市场攻势中担纲主角。

与中国电信189推广的大张旗鼓相比,中移动近期启动188放号以后,也悄然推出了1元购机促销活动和新套餐政策,针锋相对开展年关市场争夺战。中移动推出1元购机的终端共有7款,与中国电信天翼手机终端相比还不够丰富。

## 市值缩水98% 通信巨头北电申请破产保护

◎本报记者 张辑

由于通信领域增长大幅放缓,曾经的通信巨头北电网络最终要提交破产保护申请“苟延残喘”。

北美最大电信设备制造商北电网络周三(美国时间)向美国当地法庭提交了破产保护申请。北电网络声明称:公司仍将维持正常的日常运营,申请破产保护的程序将允许公司处理成本和债务负担问题、重组业务运营并以及时的方式收缩战略重心。”

北电网络的陨落,令加拿大投资者颇感悲伤。按照当前的股价计算,北电网络的市值仅为6000万加元(约合4800万美元)。北电网络股票的复权价最高曾至每股1245加元(约合999.8美元),市值达到3660亿加元(约合2500亿美元)。该市值如今已经缩水98%。

分析人士认为,北电申请破产保护说明,公司董事会已经认定,不仅2008年第四季度的业绩会很糟糕,而且今年第一季度也将很难看;虽然短期内北电还有资金运营,但即使是中期前景也不足以让公司持续经营下去。

北电网络股价周三在多伦多证券交易所常规交易中报收于0.12加元(约合0.10美元),较上一交易日下跌0.265加元,跌幅为68.83%。在过去的52周中,北电网络股价最高为14加元。

## 阎炎:风投神话去年已破灭

◎本报记者 张良

昨日,赛富亚洲投资基金首席合伙人阎炎在第三届福布斯中国中小企业投资与发展论坛上表示,2008年对中国风投界来说是具有标志性的一年,2009年将是自中国经济改革以来最具有挑战性的一年。

阎炎表示,源于美国的金融风暴席卷全球是否已见底还很难说,但全球百年的金融体系将得以重建。危机对中国经济的影响目前还主要反应在资本市场上,对实体经济的影响尚未完全显现。

2008年是中国风险投资界疯狂与理性交织的一年,也是具有标志性的一年,其标志性主要表现在许多风投神话在2008年里宣告破灭。”阎炎说,对中国企业来说,过去三年高PE、高估值的时代已经结束,2009年,企业将直面融资渠道减少、成本增加的挑战,并将重新回到以效益为中心的运作概念上来。

《福布斯》中文版昨日同时发布的中国潜力企业200榜显示,首次入榜的辽宁成大生物股份有限公司排名榜首。今年入榜的200家企业来自26个省、市、自治区,2007年平均销售额3.8亿元、平均净利润1758万元、平均总资产规模5.1亿元。这些企业的成长性表现尤为突出,其最近3年的平均销售增长率达到46%,利润增长率更是高达64%。