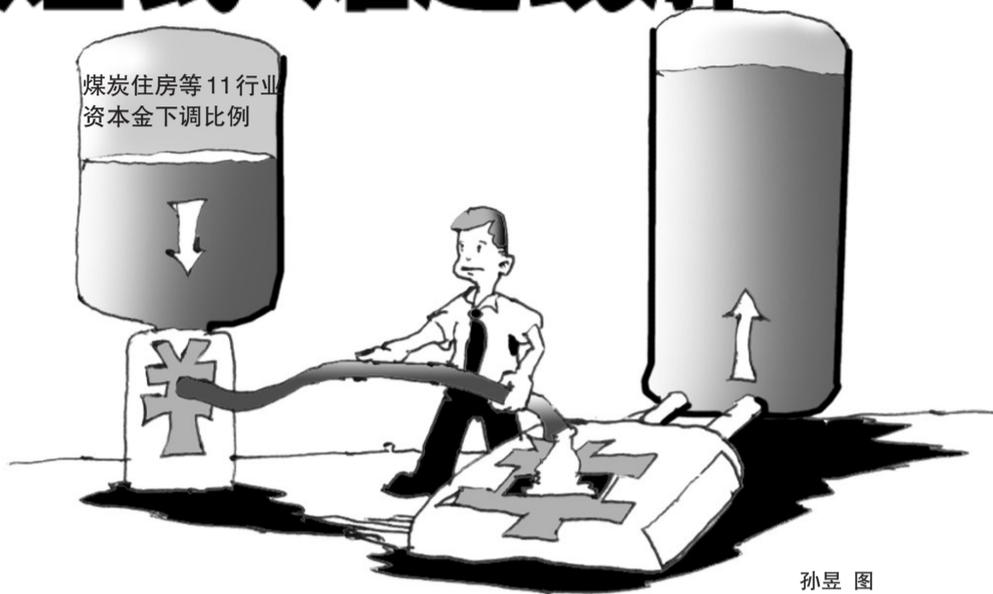


资本金比例下调 “很差钱”难题或解

五一前夕,国务院讨论通过了《关于2009年深化经济体制改革工作的意见》,决定调整固定资产投资项目资本金比例,以缓解4万亿刺激计划的资本缺口。其中,属于“两高一资”项目的资本金比例将被上调。而在资本金被下调的11个行业中,房地产业赫然在目。

房地产行业资本金比例下调,无疑将降低该行业的准入门槛,或将带来新一轮的投资热潮,而银行方面承担的风险也或将因此增大。

晚报记者 梁冰



孙昱图

解决投资“很差钱”的难题

进一步扩大资金来源,特别是吸引民间投资进入

中国最早实施资本金比例规定始于1996年,按照当时的规定,建材、房地产等行业的资本金比例为20%以上。

后来,在2004年宏观调控中,将房地产开发项目(不含经济适用房项目)资本金比例由20%及以上提高到35%及以上。对比5年前的调整,此次调整呈现了有保有压的趋势。

此次调整的背景是4万亿投资计划涉及大量基础设施建设,需要耗用大量中长期资金。今年一季度,全国新增信贷就达到4.58万亿元,

超过去年全年增量的90%,大部分信贷资金流向了铁路、公路、基础设施等政府投资项目。在此情况下,投资主体筹集自有资金,成为扩大投资的一个障碍,如何解决项目资本金问题成为各方议论的焦点之一。

而此番对固定资产投资项目资本金比例的上调,河南财经学院教授刘社认为,“该政策是中央政府在近期经济领域一个较大的举措。此《意见》将在很大程度上解决投资“很差钱”的难题,会进一步扩大资金来源,特别是吸引民间投资进入。”

一把有利有险的“双刃剑”

房地产投资热度或将开始,银行面临的风险或将加剧

时值2009年春夏之交,度过“小阳春”的房地产行业,在成交量大幅回升使得企业资金状况得到了改善的情况下,国务院降低商品住房项目资本金率的政策不啻为一场有力的春雨,使开发商笑迎火热的夏天。

“资本金比例降低,宣告了国家的投资导向,刺激投资需求的意义十分明显。虽然不是单对房地产行业,而是要带动民间投资的兴旺,以及整体经济的复苏。但是,毋庸置疑的是房地产开发投资的门槛将因此降低,有利于吸引社会资金进入房地产领域。”刘社坦言,资本金

比例降低,相当于提高房企自有资金的使用效率,或者说放大了自有资金投资功效,有助于房企扩大生产规模和拓展新的项目,这或许是加温房地产投资的一个开始。

“这是一把双刃剑”,刘社对该《意见》的实施也表现出相当的担忧,她认为,国家及地方政府对房地产业的调控不温不火,房价根本还没有调整到位,加上此前出台的多个刺激楼市回暖的政策,目前已有部分项目伺机调高价位。因此,从整体上来看不利于房地产业的彻底健康发展。

“这首先是一个信号,对稳定市场,恢复行业信心,增加企业的现金流,是一很重要的措施。表明了中央政府对房地产及其他行业的态度”,新田置业总经理丁盟在谈到资本金比例降低对房地产行业的影响时表示,“对新开工项目或企业将会有一定的积极影响,但对已经开工的项目,则意义不大。过去几年的考验让很多开发商知道如何通过银行之外的渠道来缓解资金链条的紧张,尤其是已经开工的项目,其可操作的空间较大。”

2004年以后,银行对开发商的贷款审查非常严格,对一些可上可下的项目基本是站在风险控制的角度来考虑问题。这一导向性的政策发布后,涉及到具体项目的具体问题,无疑会向有利于开发商的一面倾斜。

记者就此政策对多家银行进行了采访,但他们的态度大都相当谨慎,纷纷表示房地产开发类贷款是一个敏感话题,不宜发表过多言论。

不过也有银行业人士认为,经济刺激方案出台后,商业银行信贷支持力度已很大,一旦项目资本金比例下调,银行面临的风险将加剧。

香港新世界集团 考察永威·步行街

5月19日,香港新世界集团创始人郑裕彤之孙女郑志雯率领该公司高级经理一行前来永威·步行街考察。郑东新区管委会相关领导陪同考察。郑州市永威置业有限公司总经理曾照伟对项目做详细介绍。

曾照伟向郑志雯一行介绍了永威·步行街的规划设计、发展前景、区位优势、业态分布和招商情况,并详细介绍了项目的进度与工程计划。郑志雯一行在永威·步行街项目施工现场,详细询问了项目的技术性问题,并着重了解项目的特色与优势,以及区域内市政基础设施建设情况。

曾照伟介绍,永威步行街将建成集购物、文化、观光、休闲、娱乐、餐饮、商业等功能于一体的国际化街区。业态组合重点吸纳具有国际知名度的品牌商家,以满足市场全方面的消费需求,从而创造出商业氛围浓厚、文化内涵丰富、环境舒适优美、功能配套完善,能充分体现以人为本商业发展潮流的现代化多功能特色商业街,竭力打造成为中原地区乃至全国的地标性商业项目。

全玉梅

建海置业 京江花园开盘

5月16日上午,位于京广南路与长江路交会处的金海·京江花园项目在售楼中心门前举行开盘仪式。

建海置业,大手笔,在京广路熊儿河畔,开辟近6万平方米的金海·京江花园项目,融合中式园林精髓,超低容积率、高绿化率、低密度,37-245平方米多元户型,以全面满足市民对居住空间的多样化需求。完善物业管理由郑州建海物业管理有限公司全程正规化管理,本着“集约化、多元化、专业化”的服务理念,为业主提供贴心、温暖的管家式服务。

靳要

清华·忆江南二期 产品品鉴会举行

5月17日下午,以“伴山·迎宾 2009谁不忆江南”为主题的清华·忆江南二期伴山居产品品鉴会在索菲特国际饭店隆重举行。

据悉,本次活动通过专业领域人士从清华·忆江南的总体规划、建筑理念、坡地景观设计、生态休闲旅游、温泉度假酒店及联盟商家等方面作出了翔实而精彩的解析,传达了清华·忆江南所提倡的新时代休闲生活方式,其中,关于温泉度假酒店精彩讲解更把整场产品品鉴会推向了高潮。

有了客户的支持和鼓励,清华园人将更加努力,把清华·忆江南打造成中原最健康生态休闲的江南生活度假胜地。 赵蕾

升龙啤酒狂欢节 即将激情上演

在酷暑中开怀畅饮,在清凉夏夜里劲歌热舞,在醉眼迷离中还原真实自我,在镁光闪烁中记录生活瞬间……在花香浮动的5月,升龙啤酒狂欢节活动即将于本周末精彩上演。此次啤酒文化大戏由郑州尚锦地产联合诸多品牌啤酒商策划“出品”,届时一场激情四射,欢畅淋漓的豪华盛宴将在升龙国际中心售楼部广场上拉开帷幕。

记者从活动主办方了解到,此次,各大媒体和啤酒商给予本次升龙啤酒节高度关注和大力支持。活动将由一系列的主题组成,到场的的朋友不但能品尝风味各异的啤酒,欣赏精彩绝伦的表演,更能参与各种有趣的啤酒比赛,赢得丰厚的奖品。届时,活动现场必将精彩纷呈,高潮跌宕,让您在动感摇滚与风情桑巴中感受异国风情的魅力,体验未来都市生活。

此次啤酒节的主办方——升龙国际中心,是升龙集团继成功开发曼哈顿广场之

后,在市中心开发的又一个大型城市综合体项目,地处大学路核心地段,占地400余亩,总建筑面积120万平方米,其中,住宅面积80万平方米,商业面积40万平方米。项目不仅毗邻沃尔玛、世纪联华等大型商业,而且与二七商圈、碧沙岗商圈、古玩城相邻,同时紧靠未来火车站西出站口;周边不但有市财政局、市国税局、市地税局、二七区委、区法院等行政单位,同时云集郑大、航院、二中、二十二中、政通路小学等完善的教育体系,坐享得天独厚的地理、交通、人文、配套等优势。作为二七区重点示范工程,升龙国际中心一经亮相便惊艳全城,2008年成功销售2000余套房源,一举成为市中心标杆性成熟大盘。升龙国际中心一期,外立面华美绽放,将于今年9月份盛大交房。

目前,更中心、更宜居、更成熟的升龙国际中心二期已经推出,在一期的基础上优化升级,31-180平方米专利户型设计,不但具



升龙国际中心鸟瞰图

有实用性、通透性等传统优势,并且多种户型都赠送超大入户花园或空中花园,可改造成独立房间。此外完善的现代化商业配套是项目最大的优点,实力雄厚的上海大润发超市、大商新玛特、台湾NOVA数码、奥斯卡电影院线等多家大型知名商家即将入驻,在二期交房时,顶级的商业配套已经成熟,必将让您感受一站式便捷消费体验,真正提前10年带您享受未来都市生活。

活动主办方表示,升龙国际中心一直倡导全现代化的国际都市生活方式,每周都会举办不同主题的活动来丰富广大业主的文化生活,增进客户对项目的了解和体验。丰富多彩的活动形式是一个方面,但更重要的

是让客户在活动过程中真正体会到未来想要的生活。升龙啤酒节即将盛大开启,有兴趣的朋友不妨来此大显身手,挑战一番,感受升龙国际中心品质魅力的同时,畅享全新的未来都市生活方式。