



■开栏语

三人行，必有我师。头脑风暴开启，地产圆桌开讲。
每期，我们将邀请3位房地产行业的专家或学者，就业内大事，立足于本土，激发新思维，碰撞新观点，讲究短、平、快，不拖泥带水，不夸夸其谈，目的是为您献上一份新鲜的访谈式大餐。

“钱荒”： 或点燃洛阳楼市下行导火索

□记者 霍媛媛

本期话题： “钱荒”遇上洛阳楼市

参与嘉宾：房地产经济师、高级策划师，全国房地产经理人联盟副秘书长、常务理事路延熹；和利时地产机构洛阳分公司总经理，全国房地产经理人联盟会员，国内多家媒体的特约评论员、专栏撰稿人陈胜；河南科技大学经济学博士张纪。

最近，金融领域最热门的关键词当属“钱荒”了，与之息息相关的房地产行业自然不能独善其身。在“钱荒”的持续影响下，下半年资金环境趋紧，将对洛阳楼市带来哪些影响？会不会引发开发商降价跑量？针对这些问题，本期《头脑风暴》记者邀请3位嘉宾共同分析，希望能够给业界同仁提供一定的参考。



张纪

“钱荒”逐步解除 但影响会持续

记者：目前，“钱荒”已逐步解除。它的影响是否也会随之消失？

张纪：这次“钱荒”是结构性的，是资金在银行系统内“空转”造成的，“钱荒”传递出的信号是央行在以货币扩张刺激经济的态度上表现审慎，这个信号的意义在于，在流动性上不会采取“火上浇油”的宽松措施，要逼资金进入实体经济。但是，从目前的情况来看，促使资金进入实体经济的意图并未完全实现，还

需要持续、有效的措施去逐步落实。

另外，本次“钱荒”对结构单一的现有金融体系造成了一定冲击，也给目前一些过热的经济领域，比如房地产行业泻了火，从经济角度看，这是改革所需的阵痛，但改革需要的远不止这些。所以，它带来的影响并未结束，尤其像房地产行业，受到的影响会比较持久。

陈胜：“钱荒”逐步解除是肯定的。因为钱荒不解除很可能引发金融危机。

至于什么时候能解除，我们不得而知。目前，由于“钱荒”发生的时间比较短，对房地产市场的影响不大，但如果相对紧缩的货币政策不适当放松，则对房地产市场的影响是长期的、甚至是致命的。因为钱荒对购房者的直接影响——现金为王，不愿消费；对开发商的直接影响——融资更难，资金紧缺。

路延熹：这种影响是长期的，因此，开发商应该有长期“抗战”的准备。



陈胜

三线、四线城市受影响较大

记者：有观点认为，“钱荒”对于三线、四线城市的影响大于一线、二线城市？

陈胜：我认同这种观点，原因有三：

一是三线、四线城市开发商的融资本来就非常困难，相当一部分开发商要借助于民间融资，如果“钱荒”持续的话，将会造成开发商贷不到款、融不了资、回款缓慢的局面，而一线、二线城市开发商实力相对较强，且融资渠道较多；二是三线、四线城市房地产项目的中后期运作资金，主要依靠销售回款，一旦“钱荒”持

续，购房者不愿消费，销量将继续下滑，资金链也有可能断裂，特别是大盘，一旦销售不畅，后果更加严重；三是商业银行的省级分行都设在省会城市，这势必造成更多的资金流向省会城市。

路延熹：我也认同这种观点。银行普遍“不差钱”的日子已经没有了，这对大银行以及经营良好的银行尚有影响，小银行也会更加“差钱”。在这种背景下，银行肯定会缩小借款范围，提高借款条件，优先考虑信誉好、实力强的大开发商，加上三

线、四线城市融资渠道单一，所以，中小开发商融资会更加困难，购房者按揭按揭难度也会加大，首付、利息以及银行中间业务费等都可能提高，总之，三线、四线城市开发商贷款趋难，购房者按揭贷款趋严，且受规模限制审批放款期限也会更长。不过，刚需受到的影响应该不大。

张纪：就房地产行业而言，相对于一线、二线城市，三线、四线城市在融资渠道上存在更多的不规范之处，因此，受到的冲击就会更大。



路延熹

土地市场降温 房价或下行

记者：作为三线城市的洛阳，在“钱荒”的影响下，下半年的房地产市场会有哪些变化呢？

路延熹：首先，开发商拿地会更加谨慎，土地市场会随之降温，洛阳近几年大量拆迁，土地供应量大幅增加，有效需求却没有大的变化；其次，成交量会保持平稳甚至下降的态势，所以对于众多开发商而言，下半年努力跑量、抢占市场是比较明智的选择；再次，成交量一直上不去，房价就可能产生波动；最后，行业的整体利润会越来越薄，中小开发商将面

临洗牌，大开发商则会通过快速周转来提高资金利用率。

张纪：土地市场整体会有一些“降温”，具体体现在总体土地市场成交量放缓，溢价率降低。

陈胜：“钱荒”带给洛阳房地产市场的影响是消极的，房价很有可能重新跌入下行轨道。主要原因有四：

一是洛阳房地产市场下半年的投放量巨大，统计数据显示，下半年的投放量相当于去年全年的总投放量。各大楼盘为了快速回笼资金，不排除低

价入市的可能性；二是从上半年整体情况看，洛阳的购买力已开始呈现疲软之势，量、价都在水平线上下波动，大户型的销售如履薄冰，即便“钱荒”得到解决，在巨大投放量的冲击下，购买力也将持续下降；三是当前相对紧缩的货币政策和处于高位的准备金率，已经让很多房企开始闹“钱荒”，这种局面不改变，房价大幅度优惠的状况很可能再次出现；四是洛阳金融机构的产业结构还不成熟、健全，“钱荒”的解除存在滞后性。

(本版图片均为资料图片)