

未來新浦東 專家看好長江口橫沙

【香港商報訊】記者吳逸峰報道：「面向2040年的上海城市發展新空間及深水新港」學術研討會21日在華東師範大學舉行。華東師範大學國際物流學院院長包起帆在會上直言：「土地已成為上海發展面臨的最大資源瓶頸。」衆院士和專家提議，爲2040年的上海城市新布局考慮，要集中力量，把位於長江口的橫沙有待開發的土地規劃成上海未來的新「浦東」。

土地成最大資源瓶頸

資料顯示，目前上海市域面積爲6787平

方公里，根據相關規劃，至2020年，上海建設用地總規模已調整爲3226平方公里，然而2012年，上海建設用地已達3034平方公里，2020年前的建設用地已所剩無幾。

截至去年底，上海常住人口2415.15萬，其中戶籍常住人口1425.14萬，外來常住人口990.01萬。上海社科院公布的「2012-2013年上海經濟形勢、社會形勢研究報告」中提到，上海整體人口速度增長過快，如果按此速度，短期內上海人口總量有可能突破城市綜合承載力極限，影

響上海可持續發展。

國際航運中心面臨挑戰

此外，上海港的發展也正面臨嚴峻的挑戰。上海要在2020年前建成國際航運中心，但目前缺乏可開發的深水岸線和陸域發展空間。包起帆指出，上海在長江口、杭州灣的深水岸線已開發殆盡，洋山港區新泊位建設步履艱難；陸域空間方面，外高橋、羅滄等港區緊鄰市區，相鄰土地早已規劃它用。上海港若想擴大現有港區規模，或者依託港區發展物流業務，但缺乏土地資源的支

持。

去年，上海港貨物吞吐量7.76億噸，集裝箱吞吐量達到3361.7萬TEU，排名世界第一。面對上海自貿區的建設和經濟的不斷發展，上海港的吞吐能力和經濟發展的需求差距逐步顯現，現有主力港區吞吐量均已超過其設計能力，泊位超負荷運營。船舶大型化和周邊港口的激烈競爭，導致上海港競爭優勢在弱化。尤其是上海港目前缺乏深水岸線、超深航道等潛在的資源。從發展的角度來看，上海港很難長期保持在國際航運中心建設中的核心與龍頭地位。

橫沙可造深水新港

專家團隊經深入研究認爲，在上海灘塗資源中，橫沙東灘是一個集「區位、土地、泥沙、岸線、航道」等衆多優勢資源於一身的區域。但目前橫沙東灘僅作爲上海耕地佔補平衡用地。

包起帆表示，如果在橫沙建設上海深水新港，上海港的明天會更好。上海要實現新一輪的經濟飛躍，必須突破上海現有的空間禁錮和航運資源的瓶頸，充分利用上海土地的「可生」優勢，尋求上海向海上發展的新空間。

小微貸風險大增 銀行防控升級

穗金融成支柱產業

【香港商報訊】記者李苑立報道：第三屆廣州國際金融交易博覽會昨日落下帷幕。當日廣州市金融辦發布《2014廣州金融白皮書》並首次面向全國金融界發布了極具廣州特色的「廣州金融發布」指數。據介紹，「廣州金融發布」是廣州市爲區域金融中心建設而重點打造的權威金融信息發布平台。

金融成穗第六支柱產業

據廣州金融辦主任周建軍介紹，《2014廣州金融白皮書》顯示，去年廣州金融業增加值達1147億元，佔GDP的比重達7.43%，成爲廣州第六個總量規模超千億的重要支柱產業，區域金融中心集聚輻射力進一步增強。

截至今年5月，廣州地區本外幣存款餘額3.5萬億元，貸款餘額2.3萬億元，居全國大城市第四位。廣州金融業總資產約6萬億元，銀行業利潤總額556億元。

金融創新影響全國

目前廣州民間金融街已吸引127家民間金融機構入駐，並已累計提供融資服務430.4億元，民間融資的「廣州價格」開始影響全國。另外，南沙現代金融服務區引進了60多家金融和類金融機構，央行廣州分行在南沙設立了全省首個金融改革創新研究實踐基地，金融創新發展「19條政策」已上報國務院。

在金融創新發展方面，該市金融辦表示，廣州成立了全國首家小額再貸款公司、全國首家依託農業龍頭企業的資金互助合作社。去年越秀金融集團成功收購香港創興銀行，是改革開放以來廣州在港的最大收購案，也是地方國企在港首次併購銀行機構。



廣州民間金融街。

【香港商報訊】記者張麗娟報道：隨著「定向降準」政策向小微企業傾斜，銀行業將加大對小微信貸的配置，令小微企業融資環境進一步提升，有助宏觀經濟結構調整。截至今年3月底，全國小微企業貸款餘額18.46萬億元，同比增長近兩成。

記者近日發現，銀行業通過「商圈」、「產業鏈」等模式創新產品，爲小微企業提供專業化和規模化的信貸服務。同時，針對小微企業輕資產等特性，以及聯保機制弊端的暴露，各行亦採取了風險補償金等方法應對小微信貸的風險控制。

小微貸款總量持續增加

銀監會自下發《關於進一步做好小微企業金融服務工作的指導意見》以來，引導銀行業加強對小微企業的信貸服務。據銀監會數據顯示，截至今年3月底，全國小微企業貸款餘額18.46萬億元，同比增長18.87%，高於各項貸款增速近5個百分點；較年初增加7083億元，比上年同期多增631億元。目前全國小微企業申貸獲得率89.16%，貸款覆蓋率21.63%。

各地銀監局亦加強了小微貸款的指導工作。以北京爲例，截至今年3月底，北京轄內小微企業貸款餘額5814.44億元，同比增長28.3%。小微企業貸款戶數11.02萬戶，較年初增長12.71%，戶均貸款餘額527.70萬元，較年初減少22.23萬元。

小微融資難仍存在

儘管各級監管機構頻頻出台新政助力小微企業融資，但鑒於目前去杠杆化以及經濟下行風險加大，銀行對小微貸款的投放仍謹慎，小微企業融資難問題並未徹底改觀。工行北京海淀支行業務負責人表示，以北京中關村國家自主創新示範區爲例，企業發展勢頭十分迅猛，但在近20000家企業之中，真正能從銀行獲得貸款的企業數量僅3000餘家。

該人士介紹，制約小微企業融資的幾大難題



銀行業將加大對小微信貸的配置，北京小微企業貸款餘額同比增長近三成。

分別爲：企業經營管理不夠規範、財務制度不夠健全，缺乏有效的信用評估手段；小微企業輕資產，缺乏有效的擔保措施；融資成本較高，企業難以負擔；企業融資的用途受到限制。

北京呈創科技股份有限公司屬於科技型輕資產小微企業，由於公司產品多數爲政府採購，經常面臨收款遲、難現象。該公司總裁康佔坤坦言，公司曾在遇到資金周轉難題時，不得不求救於利率較高的小貸公司。「科技型公司的資產主要是核心技術等無形資產，從銀行獲得貸款比較困難。未來銀行在面對科技型小微企業客戶時，不應當只關注財務指標，而應當從企業未來市場潛力、產品佔有率等方面考慮提供貸款、應收款保理等金融服務。」

信用貸款漸成主流

一個好現象是，針對小微企業融資難的幾大問題，銀行不斷研發新產品和信貸模式。工行在中關村創新示範區即推出了信用貸款和知識產權質押貸款、基於合同與訂單的準信用貸款等，並且針對無法提供資產或資產有限的企業，通過引入政策性的擔保公司進行信用增

級。

北京銀行則對企業劃分爲「創業-成長-發展-騰飛」四個階段，根據不同的階段採取不同的信貸模式。在企業發展初期，銀行偏向抵押擔保。當企業信用逐漸積累，可以用信用貸款、未來受益權、保理業務、現金管理供應鏈金融等方式來替代抵押擔保貸款。

作爲服務小微企業排頭兵的民生銀行，其小微金融服務則已發展到2.0模式，展開體制創新。民生銀行最早提出小微戰略，推出「商貸通」等產品，以商圈加產業鏈的模式，大規模推進小微貸款。目前，民生銀行又成立了小微企業合作社，打造微商務、微生活、微金融、微交易四大服務平台。

民生銀行北京管理部副總經理李超表示，由於小微企業沒有抵押物，未來信用貸款會成爲小微企業貸款的主流。北京地區目前有將近8%左右的信用貸款，而且規模會進一步加大。

風險補償金取代聯保機制

如何平衡經濟下行導致不良貸款增加與政策指導加大小微貸款之間的風險，成爲銀行業目

前面臨的重大課題。從2011年下半年開始，一些區域的銀行機構開始暴露出大面積不良小微貸款，尤其是聯保模式失效，引起銀行高度警惕。據央行估算，浙江以聯保互保模式融資的企業佔比至少在50%到60%。

民生銀行北京管理部小微銷售管理處處長白靖介紹，長三角一帶聯保貸款部分發生風險之後，目前民生已主動調整策略，傾向鼓勵小微企業各自申請信用貸或流水貸，以控好風險。

去年6月，民生銀行推出風險補償基金擔保貸款，突破了聯保貸款的瓶頸。李超介紹，風險補償基金擔保貸款，即企業在正式獲得貸款前，以貸款額度的2%向民生銀行總行繳納風險保證金，保證金將按照企業的行業分別歸集至不同的基金池。

「如果出了一定問題，這些企業就要共同承擔風險。傳統的聯保貸款中，一般5家互保，如果有1家企業經營失敗，其它4家都要損失25%。比起25%來講，2%對小客戶容易承受得多。」李超介紹，這種產品不需要第三方擔保，風險保障完全來自於基金池，在總行層面建立風險保證金，也能突破地域限制，迅速擴大客戶和做大規模。



京住宅庫存破8萬套

據中原地產市場研究部的統計數據，截至6月20日，北京樓市庫存爲80844套，這是去年初庫存跌下8萬套後，再次回歸8萬套以上。住宅房屋庫存數量創下近18個月的新高。

中原地產首席分析師張大偉表示，就北京市場而言，信貸偏緊，自住房供應導致的市場觀望情緒依然延續。受貸款因素影響最大的是二手房，已經呈現量價齊跌的局面。目前，供需雙方的市場預判已經出現明顯轉向，購房者觀望情緒增強，房企「讓利跑量」的心理漸佔上風，供需格局已經悄然生變。

基金直銷T+0暫停

近日，基民們紛紛反映，他們收到基金公司的回覆，「近期由於新股發售等原因，直銷「T+0即時贖回」業務會因墊付資金使用完畢而提前暫停。投資者可通過直銷平台辦理普通贖回，一般情況資金T+1日到賬」。

之所以會出現貨幣基金無法贖回的情況，與近期打新熱不無關係。「基金打新消耗了很多資金，額度不夠用，才會出現這樣的情況，尤其是對有保證金貨幣基金市場，影響比較大。近期交易所逆回購收益率出現大幅上升也是因爲打新狂熱的因素。」華泰證券某研究員表示。

恆大樓盤再現日光

【香港商報訊】記者程向明、賴小青報道：記者昨日從恆大集團獲悉，本月21日、22日恆大在安徽合肥、河南平頂山連開兩盤，排隊認購的客戶遠超推貨量。恆大集團執行董事、副總裁何妙玲接受記者採訪時表示，恆大是中國布局最廣的龍頭房企，其銷售狀況能體現出近期樓市回暖跡象。

據介紹，兩個樓盤的銷售均刷新了樓市銷售記錄，其中合肥恆大中央廣場創造了中國樓市今年開盤銷售紀錄，平頂山恆大名都創造了今年三線城市開盤銷售紀錄。記者了解到，兩個樓盤逆勢受到追捧與這兩個樓盤本身的質地以

穗樓市吹「降價風」

【香港商報訊】近日，廣州樓市吹起「降價風」，主要集中在近郊地區，尤以番禺和南沙兩區爲甚。據不完全統計，番禺多個大盤降幅超3000元/平方米，某學位盤甚至從年初超19000元/平方米直降至萬元出頭。

前幾個月樓市一直成交低迷、下半年則新盤扎堆，銷售壓力巨大、目標缺口不小，這更需要房企奮起直追，降價無疑是打破前期房地產市場僵局的明智策略。

市供應將現井噴

目前，這股「降價風」正由近郊向市區蔓延，市內白雲與荔灣兩區，多個樓盤從端午節後推出每平方米直降2000多元攬客。房地產

及當地的房價較爲合理有關。

市場調整促優勝劣汰

此兩盤的銷售實績讓房企多了一些信心。何妙玲表示，目前整個中國房地產市場調整後已平穩，特別從最近幾周的情況來看，市場整體在回暖，市場參與方的信心也都在恢復。不過，她也指出，市場調整帶來競爭，競爭加速了優勝劣汰，企業分化很明顯。今年前5個月只有萬科和恆大完成了年度目標的40%以上，恆大前5個月銷售了562億，同比增加64%，是唯一一個前5個月完成年度銷售目標過半的企業。

服務企業合富輝煌的市場分析報告稱，廣州十區現庫存量需要23個月才能消化，將是北上廣深四大一線城市中用時最久的。5月份有12274套商品房新獲准入市，廣州樓市供應將現井噴。

廣東中原地產項目部總經理黃艱表示，目前廣州樓市的真實狀況是中心城區價格企穩，外圍區域價格下降，未來一段時間還會有更多外圍郊區樓盤加入降價促銷的行列，成交量有望在「金九銀十」有所回升。

廣東省房協理事趙卓文則提出不同看法。他認爲，今年下半年至2015年，按目前市場態勢發展，將出現重大「變盤」，這主要看政府政策取向。如果政府「救市」，樓市將被「托住」；如果政府不救市，2015年樓市將陷入低谷。

小銀行改變市場份額

【香港商報訊】央行原副行長馬德倫在「2014首屆民營銀行論壇」上表示，隨著小銀行的發展，包括民營銀行在內的一大批小銀行的發展會改變市場份額，形成一種競爭。這對破解大而不能倒的道德風險也許是一種選擇。

需擺脫制度依賴

由中國銀行業協會和《金融時報》社共同主辦的「2014首屆民營銀行論壇」於本月21日至22日在北京召開。論壇圍繞「市場決定與試辦民營銀行」和「探索實踐中國特色的民營銀行」等主題進行充分討論和對話，以推動民

