

攜逾 700 項目在港舉行招商會 陳政高：投資遼寧正當時



▲陳政高認為，現在正是投資遼寧房地產的大好機會
本報攝

由遼寧省政府主辦的遼寧（香港）新城新市鎮開發建設座談會昨日在香港舉行，遼寧省省長陳政高在會上作主旨演講時指出，「十二五」期間，內地城市化進程和新農村建設是最大的投資機會，也是房地產開發的最好機會。尤其是遼寧省，房地產形勢平穩健康，發展較快，他稱：「投資興業不去遼寧就可能買錯了飛機票。」

本報記者 李蘭

昨日有兩百多家香港企業的高層出席了座談會。陳政高介紹，遼寧在沿海經濟區有 40 多個重點產業園區，瀋陽經濟區有 38 個新城新市鎮要建設，這次帶來的 157 個新城新市鎮建設中有 723 個合作項目，涉及地產、工業、服務業、旅遊業等領域。他真摯歡迎港商前往投資發展，合作形式可靈活多樣。

地產價格仍處低水平

陳政高重點介紹了遼寧的房地產發展形勢，認為平穩健康，發展較快。因為遼寧近年來認真貫徹中央房地產調控政策，保障房建設走在全國前列，使得房地產價格平穩發展。今年前九個月，該省房地產開發投資 3390 億元（人民幣，下同），增長 32%，銷售增長 24%

均價為每平方米 4742 元，在全國也算非常低，甚至低過鄰居省份。所以他直言：「投資興業不去遼寧就可能買錯了飛機票。」

他指出，還有一個最大的發展機遇就是中央政府正在擴大內需的政策，中央政府正在推動城市化，這是「十二五」的主要任務。他認為，中國的城市化還要推二十年，所以城市化進程是最大的投資機遇，也是房地產開發的最好機會。

談到遼寧省目前的經濟形勢，陳政高稱，今年有三個大豐收：一是農業大豐收，產量糧食將達到 400 億斤，其中 100 億斤水糧；二是財政收入大豐收，增幅可在 30% 以上；三是外資大豐收，去年實際到外資 207 億美元，今年可達到 240 億美元，走在全國前列。而且前三年都是居全國三甲。其中，外資

遼寧（香港）新城新市鎮開發建設座談會



六成以上來自香港。除了外資，內地投資也增幅迅猛，今年將達到 6000 億元。由此可認為，對外開放的峰值已到了遼寧，發展的峰值也已到了遼寧。

勞動力資源相當豐富

為什麼在目前整體經濟增速開始下滑的大

環境下，遼寧卻還有如此讓人刮目相看的數據呢？陳政高表示有三個原因：第一，因為遼寧比東南沿海晚開放開發五至十年，有強大的後發優勢；又有老工業基地訓練有素且豐富的勞動力資源。第二，遼寧有廣闊的發展空間，有 2000 多公里的沒有開發的海岸線，去年遼寧沿海經濟帶上升到國家戰略，沿海六個城市連

成一體，將形成一個港口集群，一條城市經濟帶。瀋陽經濟區將七個城市逐漸連成一體，瀋陽將建設成東北區域國家中心城市。遼西北的開發開放也拓展了發展空間。三是遼寧這些年綠化搞了很多，「青山工程」、河流治理都有很大進步，環境在美化。

小企貸款金融債將問世

中國銀監會昨日發布進一步改進小型微型企業金融服務的補充通知，對今年五月份發布被稱「銀十條」的通知進行細化。補充通知將從六個方面改進商業銀行小企業貸款服務。同時，銀監會還透露，第一批小微企業貸款專項金融債即將面世。

銀監會表示，近日已印發《關於支持商業銀行進一步改進小型微型企業金融服務的補充通知》（簡稱《補充通知》），提出更具體的差別化監管和激勵政策，加大對小型微型企業的信貸支持力度，提高政策的可操作性。主要內容包括六方面：

一是進一步明確改進小型微型企業金融服務的工作目標。要求商業銀行實現小型微型企業貸款增速不低於全部貸款平均增速，增量高於上年同期水平，並重點加大對單戶授信總額 500 萬元（含）以下小型微型企業的信貸支持。

二是進一步細化小型微型企業金融服務機構的准入標準。要求各銀監局在綜合評估銀行風險管控水平等基礎上，對小型微型企業客戶比例和最近六個月末平均授信餘額比例達到一定標準的商業銀行，允許其批發籌建同城支行，兩次批量申請時間間隔不得少於六個月。

三是進一步明確商業銀行發行小型微型企業專項金融債的條件。除需滿足金融債發行相關法律法規及審慎性監管要求外，對於小型微

型企業貸款達到第一條目標的商業銀行，可申請發行專項金融債，同時要求各級監管部門對商業銀行募集資金的流向進行動態監測和抽樣調查。該債項對應的單戶授信總額 500 萬元以下的小微企業貸款在計算「小微企業調整後存貸比」時，可在分子項予以扣除。

四是明確小型微型企業貸款風險權重的計算原則。根據《商業銀行資本管理辦法》相關規定，在權重法下適用 75% 的優惠風險權重，在內部評級法下比照零售貸款適用優惠的資本監管要求。

五是各級監管機構應對商業銀行小微企業貸款不良率執行差異化的考核標準，根據各行實際平均不良率適當放寬對小微企業貸款不良率的容忍度。

六是規範商業銀行小型微型企業貸款收費問題。除銀團貸款外，商業銀行不得對小型微型企業貸款收取承諾費、資金管理費，嚴格限制對小型微型企業收取財務顧問費、諮詢費等費用。

此外，《補充通知》還規定，小微企業授信客戶數佔比東部沿海省份和計劃單列市不應低於 70%，其他省份不應低於 60%。

投行稱影子銀行風險增

中國信託貸款，或稱「影子銀行」的潛在槓桿，成為中國近期經濟主要憂慮問題之一。巴克萊資本昨日發表研究報告表示，「影子銀行」風險正在加大，預計未來會出現違約風潮，但短期內應該不會引發系統性金融風險。

巴克萊稱，伴隨中國經濟增長放緩和房價一定程度回落，市場開始擔憂「影子銀行」及其潛在的去槓桿化風險對經濟的傷害。在過去一段時間內，中國的「影子銀行」在緊縮的貨幣環境中迅速擴張。

巴克萊指出，目前主要有兩類資產負債表外的貸款，存在較大風險，一是由信託公司設計之信託計劃下，對公眾銷售之財富管理產品；二則是由金融機構所委託的中介貸款，至今年首三季，約佔表外新增貸款的 50%，約為 1 萬億元（人民幣，下同）。

信託貸款亦已由去年第三季的 3900 億元，降至 850 億元，佔新增表外貸款的 4%。

而中國人民銀行的數據顯示，估計市場上表外貸款佔新增民間融資的 22%，約 9.8 萬億元，比較六年前金額仍屬偏低。另外，據畢馬威統計的

數據顯示，目前中國信託貸款中，基建佔最多，達 32%，工商項目佔 18%，房地產亦佔 16%。

雖然「影子銀行」能夠改善資金配置的效率，但報告認為其潛在風險確實令人關注。報告指出，在中國經濟增速放緩和樓市脆弱的情況下，目前「影子銀行」風險增大；預計一些項目將會違約並產生蔓延效應，未來信託融資規模將有所下降。鑒於此，巴克萊資本分析師預計，短期內，中國監管層將會對信託採取進一步收緊措施，尤其限制那些風險較高的公司發行信託或委託貸款，比如房地產開發商。

信託貸款中的違約事件，並不會直接加入商業銀行的不良貸款中。但如果貸款人財政出現第二輪問題，有可能令金融系統出現嚴重風險，並會加劇社會緊張。個別違約事件，或會引發廣泛的危機，不過，目前「影子銀行」的問題，並不見得會如次貸一樣，令市場出現資產價格大跌，強迫出售資產等連鎖效應，除非中國經濟和資本市場同時崩潰，否則短期內「影子銀行」應該不會對金融系統構成系統風險。

至於政策方面，在中金看來，短期內調控政策要退出有難度，但隨着三季度末供應開始增加，房價平抑，該行看好銷售推動的地產板塊系統性機會，近期成交量反彈亦利好地產股。山西證券市相信，四季度貨幣政策仍將維持緊縮，銀行對於房地產開發商貸款和購房按揭貸款仍然繼續嚴緊，地方政府也難放鬆限購政策。

中原證券亦認為，年內調控政策放鬆的可能性很小。同時，樓市、土地市場關鍵指標都顯示，房地產行業已到了向上或者向下的十字路口，政策將是決定向上或向下的關鍵；但在政策打壓下，行業年內銷售將會慘淡，今年業績增速將明顯下滑。

貨幣政策仍然偏緊

儘管調控已進入關鍵期，且四季度以及明年一季度房地產企業資金將面臨最困難時期，但東興證券認為風險與機會並存。從目前的情況看，房地產開發企業正面臨如何去庫存和資金回籠的問題；同時，四季度房地產開發企業促銷將加大，但帶來的銷售量增長幅度可能不會太大，房地產行業銷售的上升仍需要有待於政府政策的支持或現有政策的有所鬆動。不過，企業方面將會出現巨大差異，最遲明年上半年部分企業會倒閉，但強勢企業將更見強勢。

貨幣政策仍然偏緊

儘管調控已進入關鍵期，且四季度以及明年一季度房地產企業資金將面臨最困難時期，但東興證券認為風險與機會並存。從目前的情況看，房地產開發企業正面臨如何去庫存和資金回籠的問題；同時，四季度房地產開發企業促銷將加大，但帶來的銷售量增長幅度可能不會太大，房地產行業銷售的上升仍需要有待於政府政策的支持或現有政策的有所鬆動。不過，企業方面將會出現巨大差異，最遲明年上半年部分企業會倒閉，但強勢企業將更見強勢。

券商：地產市場臨拐點

今年的冬季，內地房地產商將不可避免地迎來了近幾年來最冷的寒冬。多數券商認為，從政策面來說，限購政策與對開發商的放貸限制短期內不會放鬆；與此同時，地產商既從銀行借不到錢，房子又賣不出去，在建的房子又不斷地需要投資並有許多房子建成，資金鏈繃緊，必然需要降價銷售。由此看來，內地房地產市場可

能會在本季度面臨拐點。

據東方證券以北京、上海、重慶、武漢各 20 個樓盤，共計 80 個樓盤為樣本的調查顯示，這四個城市出現價格下降的樓盤個數較八月明顯增多。八月時 80 個樣本樓盤中有 27 個價格發生下降，但十月已增加到 37 個；其中，重慶降價樓盤數達到 75%，其次是北京達 50%，上海 50%

，而武漢則為 10%。

北京十樓盤減價兩成

從價格下降幅度來看，四地樓盤價格降幅分化非常明顯，一線城市更加劇烈，二線城市相對溫和。北京 10 個降價樓盤的平均降幅高達 21%，上海 10 個降價樓盤的平均降幅為 12%，重慶的 15 個降價樓盤平均降幅為 12%，武漢的 2 個降價樓盤降價幅度為 5-6%，但仍有部分項目處於上漲趨勢。

隨着四季度供應釋放力度加大，中金公司及山西證券均認為，房價調整跡象將更為明顯。山西證券預計，四季度房價將大幅下跌 10%-15%。中金更進一步指出，投資、銷售增速將維持較高水平，但新開工、土地購置將逐步走低。

而據天相投顧初步判斷，房價下跌的時間為今年十一月初。該行指出，今年九月底房地產投資額佔資金來源的比例為 71.4%，與〇八年七月份相當；〇八年八月至〇九年二月為近幾年唯一的房價下跌空間；〇八年八月該比例為 73.4%，可視為降價臨界點。若按照目前的投資力度和銷售回款情況，今年十月底該比例提高至 73%，十一月底提升至 74.3%。



▲券商認為，內地房地產市場可能會在本季度面臨拐點

今年來已進行的國庫現金定期存款

期數	金額 (億元)	期限	起息日	到期日	利率
一期	300	六個月	1月25日	7月26日	5.90%
二期	300	六個月	3月15日	9月13日	6.23%
三期	300	九個月	4月21日	2012年1月19日	5.70%
四期	400	六個月	5月24日	11月22日	5.50%
五期	500	九個月	6月21日	2012年3月20日	5.90%
六期	300	三個月	7月19日	10月18日	6.03%
七期	300	六個月	8月23日	2012年2月21日	6.50%
八期	300	三個月	9月20日	12月20日	6.15%
九期	600	六個月	10月25日	2012年4月24日	6.83%

國庫定存利率創新高

內地中小銀行在臨近年末面臨存貸比指標的監管壓力下，國家財政部昨日招標的六個月期國庫現金商業銀行定存中標利率創新高至 6.83%，此外，本期的最終操作量也超出原計劃的 300 億元（人民幣，下同）增至 600 億元，數量為〇六年十二月開始進行國庫定存操作以來的新高。

數據顯示，昨日招標發行的為第九期中央國庫現金管理商業銀行定期存款，期限為六個月期，起息日為今日，到期日為明年四月二十四日，時限上跨越年末和春節。由於國庫現金定存可以納入銀行存款統計，部分中小銀行面對前期貸款投放過多，又面臨存貸比指標的監管壓力下吸儲心切，推高本期國庫現金定存的中標利率

。與今年八月二十三日對上一期同期限品種比較，本期國庫現金定存的中標利率高出 33 個基點，至 6.83%；與今年九月二十日的三月期品種，其中標利率為 6.15%，本期國庫現金定存也高出 68 個基點。

目前金融機構六個月期人民幣存款基準利率為 3.3%，一年期為 3.5%；六個月期上海銀行同業拆放利率（Shibor）為 5.4030%，均遠低於本次中標利率。同時，國庫現金定存利率上升，也帶動昨日上海銀行間同業拆放利率（Shibor）全線上揚，兩周以下期限品種漲幅均超過 50 個基點。7 天利率升幅最大，升 58.67 個基點報 3.9900%；隔夜利率升 53.33 個基點，報 3.5983%；2 周利率上升

50.08 個基點，報 4.5000%。其他品種漲幅輕微。

交易員普遍認為，招標利率的上升並不意味市場資金面出現收緊變化，儘管當前稅收因素對資金面帶來一些擾動，但流動性緊張程度應該不及六月，當前市場流動性仍然呈現相對寬鬆的局面。此外，國庫現金定存增量供給也有助於緩解市場需求。

據參與招標的徽商銀行金融市場部交易員單悅認為，雖然國庫現金管理商業銀行定期存款的利率逐步走高，有效緩解中小銀行的資金缺口，但因為釋放的流動性和操作次數相對有限，其對貨幣政策實施效果的影響尚難判斷。

銀行業總資產超 105 萬億

中國銀監會昨日公布的境內銀行業金融機構資產負債情況顯示，截至今年九月底，中國銀行業總資產達 105.75 萬億元（人民幣，下同），同比增長 16.6%，增速與八月份持平；總負債達 98.97 萬億元，同比增長 16.1%，增幅較八月份輕微上升 0.1 個百分點。

此前的七月底，中國銀行業出現罕見的總資產和總負債雙雙下降，其中總資產環比減少了 9658 億元，總負債減少 11371 億元。及至八月份，中國銀行業總資產開始繼續增長，當月中國銀行業總資產增加了 12658 億元，總負債增加了 11205 億元。雖然恢復了增長勢頭，但總資產較去年同期增長 16.6%，總負債較去年同期增長 16%，都為今年以來的增幅新低。

銀監會昨日的細分數據還顯示，截至九月，大型商業銀行總資產為 50.51 萬億元，同比增長 12.2%；總負債為 47.32 萬億元，同比增 11.7%；兩項佔銀行業金融機構比例均為 47.8%。股份制商業銀行總資產為 16.64 萬億元，同比增 17.1%；總負債為 15.62 萬億元，同比增 16.1%。此外，城市商業銀行至九月底的總資產為 8.96 萬億元，同比增 27.5%；總負債為 8.35 萬億元，同比增 26.8%。同期，其他類金融機構總資產為 29.61 萬億元，同比增 21.5%；總負債為 27.68 萬億元，同比增 21.2%。

有分析人士指出，目前商業銀行受到監管機構多重指標的監管，限制了資產擴張和貸款投放速度，而其他類金融機構因為監管不過分嚴苛，可以在相對寬鬆的條件下吸收存款並且放貸，因此商業銀行的資產和負債增長都低於其他類金融機構。

摩通料內地樓價續跌

摩根大通董事總經理李晶表示，由於經濟增長速度仍在 9% 以上，內地在政策的處理上仍會謹慎，估計銀根不可能馬上放鬆。

李晶昨日出席彭博中國大會時表示，她指出，政策實施以來，內地房地產的價格已下調 10% 至 20%，顯示政策開始見效。她認為，現階段價格仍有下調空間，在這個情況下，一些小型的開發商估計不可能完成持有項目，而會轉讓給一些大型的開發商。她估計，將陸續有小型開發商離開市場，而前十名的開發商因財務情況健康而會繼續有好的表現。

大和資本大中華區首席經濟學家孫春於同一場合則表示，內地應該適度放鬆銀根，以避免經濟出現硬著陸。他指出，銀根收緊已令一些大型基建項目的投資額收縮太快。當大型項目沒有資金時，作為「寄生生物」中小企的資金就會更加緊縮，應該適度調整融資平台的貸款，至少釋放流動性讓一些未完工的工程完成等，他認為，全年新增貸款 7.5 萬億元人民幣會比較理想。



▲李晶認為，民間貸款佔商業銀行的整體貸款比重不大，銀行的風險仍可控制

廣發行與穗簽合作協議

【本報記者黃裕勇廣州二十五日電】廣發銀行和廣州市政府今天簽定戰略合作協議，就建立優質金融服務達成框架合作協議。

根據協議規定，雙方將充分利用各自在政策引導、資源配置和金融服務等方面的優勢，在涉及廣州經濟建設業務領域開展全面的政銀合作，廣發銀行將廣州市的民營企業、中小企業作為資產業務的重點支持對象，支持對廣州經濟社會發展有重大影響的先進製造業、現代服務業和民生工程建設等重點領域，積極參與廣州市重點項目的建設。

廣發銀行董事長董建岳今天還宣布將推出一系列全力支持中小企業發展創新舉措，將新增對公貸款 60% 以上優先用於中小企業。