

銀監加強監管房託業務

針對內地房地產信託今年已進入償付高峰期，且到期資金規模較大的情況，中國銀監會已要求各相關金融機構進一步加強對房地產信託業務監管，嚴格落實房地產信託事前報備制度，提前防範項目到期清算風險。對此，有分析認為，這次要求加強「事前報備」制度應該只是例行的風險提示，不會對目前的房地產信託業務產生顯著影響。

去年上半年發行量倍增

據消息人士透露，銀監會近期要求加強對房地產信託業務監管，這主要是房地產信託兌付風險確實在加大。今年以來，已發生多起房地產信託產品因到期無法兌付，而不得不選擇債務重組的事件。此外，還有超過30隻產品提前清盤。而這可能只是今年房地產信託出現償付壓力的「冰山一角」。在房地產調控力度未見明顯減弱的情况下，房地產成交量有所下滑，房地產信託項目的償付風險正在增加。

根據用益信託統計數據顯示，去年上半年共發行536款房地產信託產品，發行規模高達1670億元（人民幣，下同），同比增長137.36%，平均收益率高達9.81%，超出其他產品平均近1.5%。由於房地產信託的周期多為1.5年至2年，因此業內預計今年下半年房地產信託將迎來第二波兌付高峰。

據國泰君安發布的報告預測，今年房地產信託兌付總到期規模可能達到1758億元。房地產信託本金到期兌付第一個高峰期是二月至三月，七月份為年度高峰，可能達到504億元。中金公司的報告則認為，由於房地產市場的低迷，這些信託將面臨還款風險，需要以降價促銷、「借新還舊」以及項目轉讓等方式來應對。

事實上，為應對房地產信託發行增長迅猛的狀況，銀監會在去年七月將房地產信託的發行由此前的「事後

報備」改為「事前報備」，要求信託公司在發行房地產信託計劃之前先到屬地的銀監部門報備。實施「事前報備」政策之後，銀監部門通過拉長審批周期等方式減緩了房地產信託的發行速度。此後房地產信託的發行便出現了顯著下滑。普益財富最新月度統計數據顯示，今年四月份房地產信託發行量為41款，相比高峰期時的100多款已減少了一半多。

銀行壞帳率將現反彈

然而，市場始終對房地產和地方融資平台貸款風險存在擔憂，認為內地商業銀行壞帳將出現反彈的情況。有分析稱，中國為應對〇八年金融危機所祭出的4萬億投資刺激計劃，已讓各地方政府負債累累，再加上高鐵建設的大躍進及房地產企業普遍的增槓桿行為，還有各地民間借貸危機中所暴露出來的與銀行相關的風險敞口，時下中國銀行業不良率雖低，但已深



◀內地房地產信託今年已進入償付高峰期

埋下陡升的種子。

多位銀行業人士預計，今年上市銀行的不良貸款率約有0.2-0.3個百分點的升幅，達到1.1-1.2%，高於年初0.1個百分點的預期。瑞銀證券銀行業分析師劉雅敏則預計，隨着宏觀經濟趨穩和非金融企業盈利回升，主要銀行貸款不良率將在今年二季度小

幅回升後趨於穩定，預計年末的不良率將從去年末的1%升至1.05%。安邦金融則指出，當前最為關鍵的是，受信貸管理體制影響，中國銀行業所蘊藏的風險並不清晰，貸款分類的真實性存疑，這使得監管層很難提前預判風險集中爆發的時間，從而預先做好準備。

滬商業地超底價四倍成交 單日賣出八幅土地 庫房進帳26億

上海昨日有八幅土地集中成交，其中五幅出現溢價成交，最高溢價率達436%，出現今年以來第一波土地出讓高峰，當日出讓的土地已公布的合計成交金額接近26億元（人民幣，下同）。其中，創下最高溢價率的為規劃為商業用地嘉定新城D10-24地塊，由上海萬卓投資以1.75億元投得，相當於每平方米樓面價16063元。

本報記者 彭巧容

該八塊土地位於上海嘉定、浦東、楊浦、虹口四個區域，出讓面積共計19.4萬平方米，起始總價達21.66億元。據悉，當日臨時增加嘉定澄瀏中路以東迎園路以北的一幅商住辦地塊，使原本出讓的土地由七塊增至八塊。據上海房地產交易中心工作人員透露，當日雖然八塊土地都已成交，但其中一幅因技術問題未公示最終交易結果。

五公司爭購純住宅地

此次出讓的土地中，以嘉定區馬陸鎮28-01地塊最受關注，該幅土地當日出讓的唯一一幅純住宅用地。截至六月四日，已有19家企業領取競買申請書，這也是今年以來住宅用地競買申請人數最多的一次。五家企業到場競拍，最後由佳兆業集團旗下的上海新灣投資發展以4.1億元投得，樓面價相當於每平米6900元，溢價率達到55%。

而當日創下最高溢價的土地嘉定新城D10-24地塊，其出讓面積為21789.4平方米，容積率0.5，起始總價3268萬元，起始樓面價為每平米3000元，規劃為商業用地。最終以1.75億元成交，相當於每平米樓面價16063元。

此外，臨港蘆潮港社區B0201、B0202-2地塊、嘉定區嘉定新城B25-1地塊及東大名路1060號地塊，也分別以35%、34%及25%溢價率成交。臨港蘆潮港社區地塊為商住、居住用地；嘉定區嘉定新城B25-1地塊、東大名路1060號地塊，均為商辦用地（見附表）。

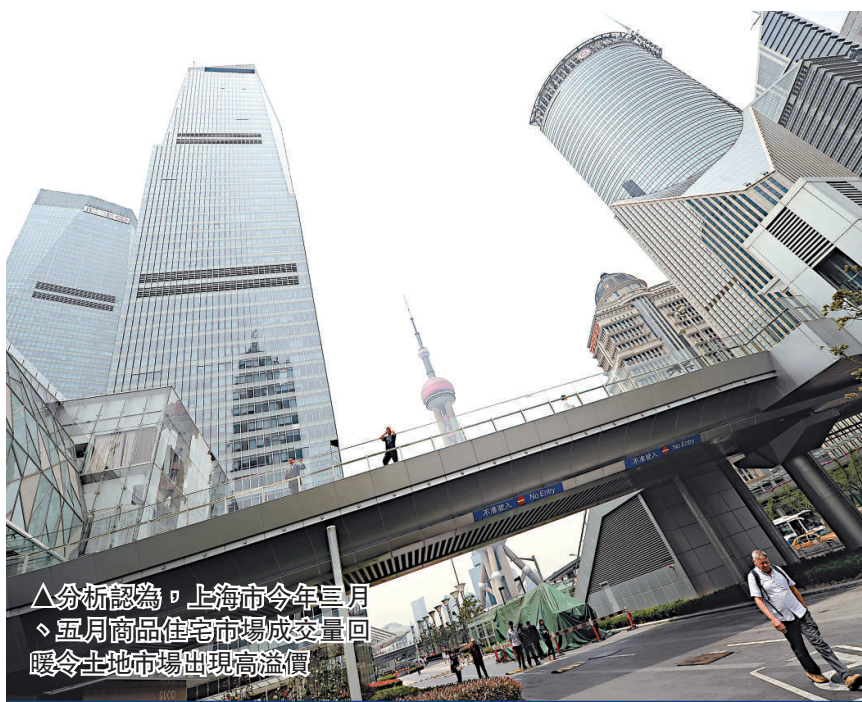
拿下嘉定區馬陸鎮28-01地塊的佳

兆業地產上海公司總經理王洪偉表示，拿下這幅地一方面是看好嘉定區地鐵沿線的發展前景，另一方面是對未來國家的剛需政策看好，將把這塊地用於針對剛需人群的產品開發，主推80-100平米戶型的剛需房。佳兆業集團總裁金志剛當日指出，公司拿地是正常需求，保持拿地節奏是因為公司堅持快速開發戰略、堅持剛需產品開發。

土地成交金額減七成

受到本輪房地產調控影響，今年前五個月，上海共成交29幅經營性用地，成交金額85.12億元，同比去年減少76.49%，僅完成去年的三成。21世紀不動產分析師黃河滔稱：「一日成交7幅地塊，70%以上都是溢價的，這在去年調控以來也是首次出現。」而當日成交的7幅地塊整體溢價率也高達73%，相比在今年前五個月成交的全部29幅經營性用地中，溢價率超過20%的地塊僅有三幅。

同策諮詢研究中心總監張宏偉認為，上海土地市場出現高溢價存在多重因素，開發商「圍地心理」、地塊因素、低起拍價等都是導致高溢價現象的原因。而上海市今年三月、五月商品住宅市場成交量的回暖也讓土地市場的高溢價成為可能。不過，他認為，在房地產市場仍然以「降價跑量」為主的環境下，土地市場出現高溢價不是一件好事情，這極有可能使市場走向出現偏差，或將導致樓市調控政策由當前的定向「微調」為主轉為再度收緊。



△分析認為，上海市今年三月、五月商品住宅市場成交量回暖令土地市場出現高溢價

上海拍賣土地詳細資料

地塊名稱	面積 (m ²)	競得人	競得價 (萬元)	溢價率
嘉定區馬陸鎮28-01地塊	23307.3	上海新灣投資發展有限公司	40730	55%
嘉定區嘉定新城D10-24	21789.4	上海萬卓投資有限公司	17500	436%
嘉定區嘉定新城B25-1地塊	39847.3	甘肅路得房地產有限公司	21300	34%
嘉定區回城西路以東、安昌弄以北二期	19376.4	山東萊鋼建設置業有限公司	12440	0%
楊浦區1街坊	9290.3	建發房地產集團有限公司	64000	25%
東大名路1060號地塊	9658.8	綠地地產集團	88860	0%
臨港蘆潮港社區B0201、B0202-2地塊	46084.7	上海臨港蘆潮港經濟發展有限公司	14400	35%
嘉定區澄瀏中路以東、迎園路以北	24889.8			

註：據上海房地產交易中心工作人員稱，最後一幅地由於技術問題未公示最終交易結果

高盛稱短期難減息

高盛投資部中國副主席兼首席投資策略師哈繼銘對最近中國政策調整發布簡評稱，現階段中國不大可能推出如此前「4萬億」的大規模財政刺激計劃，原因是決策者汲取了以往的經驗，而且當前的形勢並不需要強烈刺激。他同時預計，中國的經濟政策調整的範圍將從貨幣政策擴大至財政和行政措施，但現階段，央行調降基準利率恐難實現。

哈繼銘分析稱，中國目前的經濟情況不像推出「4萬億」刺激計劃那麼糟糕。雖然一些最重要經濟指標包括工業增加值、零售、出口、進口和新增人民幣貸款都低於市場預期，但目前的經濟狀況仍然好於〇八至〇九年。而且，中國政府已經通過降低經濟增長目標至7.5%，表達出對經濟增長放緩更大的容忍度，並且更加注重新結構的調整。至於四月新增人民幣貸款數據疲軟，亦是由於信貸需求低迷，而非政策對信貸的收緊。

在國際環境方面，哈繼銘表示，儘管全球經濟，特別是在歐洲有相當大的不確定性，但中國第二大貿易夥伴——美國經濟的復蘇正在軌道上。同時，歐元區內不同國家的經濟表現大相逕庭，而恰恰與中國有重要貿易合作的國家增長速度較快，例如德國、荷蘭及英國。

基於上述原因，他認為，中國政府為了增加貸款、給經濟注入催化劑時會有四類政策選擇：其一是中央政府的財政支持，包括減稅，對某些消費品進行補貼以及增加基礎設施的投資；其二是發改委加快項目審批的步伐；其三是對地方政府放寬樓市調控政策的容忍度最近明顯提高；其四是鼓勵和引導民間資本進入盈利行業。哈繼銘認為，在理論上降息也是一個政策選擇，但是現階段恐難以實施。他分析稱，現階段降息可能性小，因為銀行利潤受益於較高的淨息差，銀行利潤用於補充銀行資本金，以滿足銀監會對資本充足率的要求；因為對稱降息對居民收入和消費增長不利，中國家庭儲蓄對利率的變化亦不敏感，一旦降息，其收入效應大於替代效應，從而削弱當前消費，這將違背政府鼓勵消費、轉變經濟增長模式的初衷。



簡訊

上海工業近年零增長

【本報實習記者夏微、俞宛岑上海六日電】自〇八年金融危機以來，上海工業經濟增長速度始終處於全國倒數第一，上海市經濟和信息化委員會副主任周敏浩今日坦言：「我們要犧牲速度，提升質量，未來工業增速仍將維持在佔GDP總量的32%至35%左右。」

周敏浩承認，上海目前工業經濟增長可說是零增長。據今年一季度的數據，上海工業總產值可比增長0.8%。隨着結構調整和節能減排工作的推進，鋼鐵、石化、建材、有色等4個行業均出現下降。而主要行業中，煙草和汽車行業實現兩位數增長。不過，一季度上海新開工大項目及大項目保持較快增長，工業投資同比增長6.3%，快於社會固定資產投資9.1個百分點。

海口市設立會展局

【本報記者張曉陽海口六日電】中國首個會展局——海口市會展局今日在海南國際會展中心舉行揭幕儀式。在揭牌儀式上，海口市政府與中國國際展覽中心集團公司出資組建的海口中展國際會展有限公司也宣告成立，海口市會展局和合資公司三個股東還簽署了四方戰略合作協議，將在會展業開展廣泛合作，在會展策劃、開發、組織等方面建立合作機制，搭建對接交流平台。

海口副市長謝京表示，會展業已成為海口經濟發展的新引擎，帶動商務休閒等行業的發展。



◀海口市市長黃文林(右)與海南省商務廳廳長葉章和(左)主持揭牌儀式 本報攝

青洽會周日揭幕

【本報記者王海龍西寧六日電】2012青洽會將於本月十日至十三日在青海西寧城區南國國際展覽中心開幕。據悉，本屆青洽會將圍繞改造傳統產業，培育戰略性新興產業、推進聯合兼併重組等，提出新能源、新材料、裝備製造等十六大類共258個項目，總投資達3393.9億元（人民幣，下同）。

相關負責人介紹，本次展會將啓用新建成的第三個展館，展示面積達5萬平方米，比上屆擴大了一倍。同時，展館設立綜合館、工業園區館、青海名優特產館、地區和特色農業及文化旅遊館、室外展等五個展區，將為不同國家、地區各類企業、生產者和消費者搭建起互惠互利、交流合作的平台。

贛州招商推介百重點項目

【本報記者周春華報道】江西省贛州市昨日在港舉辦「2012贛州（香港）投資環境推介會」會上，贛州市副市長胡聚文對外推介了100個重大產業

項目，涉及投資金額累計達657.79億元（人民幣，下同）。而當日更即場簽訂了44個合同項目，簽約投資總額達36.24億美元。



▲贛州（香港）投資環境推介會現場簽約逾36億美元 本報攝

贛州市今年在港招商涉及產業主要有鎢、稀土產業，新能源汽車及動力電池產業，銅鋁產業，氟鹽化工業產業，總部經濟及現代服務產業，輕工紡織產業，電子電器產業，綠色食品及現代農業產業，生物醫藥產業和文化旅遊產業。

而本次招商期間，贛州市所轄18個縣（市、區）和贛州開發區也將自主開展形式多樣、內容豐富的投資推介和客商走訪活動，其中有13個縣（市）和贛州開發區還將在港舉辦小型座談會或項目推介會等。

港資企業超過二千家

據介紹，自改革開放以來，香港一直是贛州市利用外資的主要來源地。截

至今年四月，贛州市累計批准設立香港投資企業2034家，合同外資63.39億美元，實際利用港資48.86億美元，佔比分別高達贛州全市累計批准設立外商投資企業總額、合同外資總額和實際利用外資總額的70.33%、71.60%、62.31%。港資企業對贛州經濟社會發展作出了重大貢獻。

展望未來，贛州市將圍繞國家當前的調控政策，緊緊抓住贛南蘇區振興發展有利的發展機遇，圍繞贛南蘇區振興發展主題，通過系列招商推介活動，不斷強化與港澳地區以及珠三角、閩三角等沿海地區對接合作，強力推動大規模、成建制、全鏈條承接產業轉移，不斷提升贛州與港澳及珠三角等地區經貿合作水平，推進贛州市開放型經濟平穩較快發展，從而為贛南蘇區振興發展形成最快捷的經濟增長點。

嘉民擬增資21億拓華市場

【本報記者倪晨上海六日電】澳洲證券交易所最大工業地產上市公司嘉民地產集團（Goodman Group）今在滬宣布，集團近期已成功收購位於上海臨港物流園區的現有倉庫設施，該物業佔地20萬平方米，包括5.9萬平方米的倉庫設施及4.4萬平方米的集裝箱堆棧。據悉，截至今年六月，集團在華投資已達32億元（人民幣，下同），未來一年還將再投資21億元拓展中國沿海及內陸重要城市工業地產項目。

嘉民大中華區董事總經理彭菲力透露，此次收購的上海物流園倉庫設施，附帶一項市場罕見的「售後租回」安排，租期為十年，承租方為上海宜歐國際物流有限公司，是丹馬士（Damco）的附屬公司。除上海物業外，集團近期亦在蘇州高新區收購了面積5.8萬平方米的現有廠房設施。

嘉民中國區營運總經理黃煒也補充說，為更好地拓展中國市場，嘉民已收購了天津武清區一幅6.67萬平方米土

地；此外，集團在天津北辰區也收購了一幅27公頃土地，該項目將被打造成16.7萬平方米大型物流區，整個項目完工後市值約6.34億元。至於廊坊地區的投資，彭菲力稱，嘉民已與宏泰集團成立了合資公司，合作雙方各持有五成權益，計劃共同規劃佔地4.25平方公里的廊坊市廣陽高新科技成果孵化園項目。

彭菲力表示，截至目前，嘉民在內地已擁有8項物業，其中有40萬平方米為「可租賃面積」，另有40萬平方

米亦擁有14項收租物業，可供租賃面積90萬平方米。而除上海、北京辦事處外，嘉民還在成都、廊坊設有辦事機構，並計劃進一步拓展中國內陸城市。他續稱，嘉民目前在中國擁有自己的「房地產美元基金」，投資人除嘉民外，還包括加拿大養老基金，目前在內地開發物業，由合作雙方共同出資，如果加拿大養老基金退出，集團也會考慮成立人民幣基金繼續操作。