



降價潮攻陷上海樓市

浦東新盤7.2折 綠城貨尾大減35萬

內地二三線城市樓盤降價促銷潮正蔓延至上海。綠城上海香溢花城儘管是次僅推15套房源，但開盤以5萬元（人民幣，下同）抵40萬元，直降35萬元的幅度頗驚人。同時，浦東緊鄰迪士尼的豪華樓盤也以7.2折甩賣。此外，在樓市低迷的背景下，中小城市的地產調控政策現鬆動，杭州蕭山啓動房地產分類調控，調整開發商購地保證金，以減輕開發商資金成本壓力。

近日「以價換量」的銷售局面不斷在二、三線城市上演，雖然北京、廣州、上海等一線城市此前也有出現，但市場認為這只是個別開發商的情況，不能看成一個整體現象。不過，隨着大型開發商的參與，市場不得不承認降價促銷情況正在延伸向一線或主要城市。剛過去的周日，原5萬元一平方米、事先預告以5萬抵40萬元「感恩回饋市場」的綠城上海香溢花城推出一批貨尾項目，只要下訂5萬元就可當作已支付40萬元，開盤當天吸引近200組客戶到場瘋搶。在原推5套特價房的基础上，再分別加推5套特價精裝房和特價房。據悉，該盤最早的開盤時間在2007年四季度。

200組客瘋搶加推10套房

與此同時，上海浦東一個緊鄰迪士尼的金大元御龍館豪華裝樓盤項目，也推出從原先5萬元一平米，直降到3.6萬元一平米的相當於7.2折特價房。金大元御龍館位於浦東塘鎮，推出的房源200-300平米，以四房爲主的戶型，共推出約60套。上海樓市沒有明說降價，而是打出精選「特價房」的旗號。上周末，位於徐匯濱江的一中高端樓盤推出一期剩餘的30套特價房源，均價5.3-5.5萬元一平方米。原先均價在6萬元一平方米左右。位於浦東外高橋某樓盤近期推出部分特價花園洋房，8萬抵190萬，

原價4.5萬元一平方米，特價房現僅3.7萬元一平方米。

上海易居房地產研究院研究員嚴躍進指出，目前，個別首次開盤項目開盤當天有優惠，一些老項目後期入市房源也有不同程度的優惠。此次部分高端樓盤的降價，將帶來一波強大的市場震撼波。

杭州蕭山實施分類調控

此外，杭州市國土資源局蕭山分局負責人稱，日前蕭山區政府已通過了關於開發商購地保證金的調整辦法。另外，4月23日的區長辦公會上，又通過了一條關於拆遷戶安置的新政策，將從原先的分房安置爲主調整爲鼓勵貨幣安置。房產「分類調控」措施首先在杭州落地。此次蕭山區的房地產新政，首先是調整開發商的購地保證金。在保持購地保證金爲出讓地價的10%不變以外，設置了上限，最高限額爲1000萬元。超過1000萬元的，也按1000萬元收取。第二項是對於拆遷戶的安置問題。從原先的分房安置爲主調整爲鼓勵貨幣安置，不僅如此，拆遷後一年內購房者還可以獲得補貼，補貼標準爲購房價的2%。不過，據杭州市國土局相關人士透露，截至4月25日，杭州市國土局尚未接到土地新政的通知，主城區（不含蕭山區、餘杭區）招拍掛依舊執行原有政策，沒有調整開發商的購地保證金。



▲本月前27天，滬新建商品住宅僅成交67萬平米 倪巍攝

本月新房成交減16%

【大公報記者倪巍上海二十八日電】儘管樓市傳統旺季已至，但本月上海樓市出現明顯「倒春寒」。本月前27日，全市商品住宅僅成交67.45萬平方米，較去年同期下跌16.83%，雖然過去兩週滬新房成交出現略微上行趨勢，上周（4月21日至27日）滬新建商品住宅環比升7%共成交19.64萬平方米，同期成交均價也環比微漲2%至每平方26341元。不過，德佑地產研究總監陸麟指出，單周成交量均未有效突破20萬平方米關口，若下月樓市仍延續本月的行情，今年上海樓市恐怕迎來「轉折點」。

陸麟指出，儘管上周成交面積錄得月內最高，但市場總體表現仍遜於預期。按當前市場成交速度，整個4月份的成交量預計將不足80萬平方米，滬樓市出現「倒春寒」的概率極大。

上海中原地產研究部總監宋會雍相信，推盤節奏上，開發商採取了「少量多批」的策略。他強調，在滬房企資金條件雖未到達「緊張到需要拋盤走量的境地，但也越來越接近」。21世紀不動產上海區域市場研究部副總監黃河滔表示，開發商或將銷售重點轉至5、6月以衝刺半年業績。

徐州來港招商引資138億

【大公報記者鄭斐、陳旻報導】江蘇徐州28日在港舉行「2014徐港合作聯誼會」，會上15個代表性合作項目簽約，投資額達到138.4億元人民幣，其中外資項目11個，利用外資5.35億美元。據介紹，本次簽約的15個項目，如期達產後，每年可實現銷售收入320.4億元人民幣，利潤35.7億元人民幣。

徐州市委書記曹新平介紹道，徐州始終把對港開放交流作爲走向世界的重要平台，連續十年在香港舉辦投資推介會。目前，港資已佔據徐州利用外資的半壁江山，投資項目已超過1600個，投資總額225億美元，佔該市實際到帳外資總量70%以上，涉及新能源、裝備製造、食品、紡織、醫藥、電子以及房地產等，協鑫集團、華潤集團、世茂集團等在徐投資企業都取得了良好的投資回報。

據徐州商務局介紹，該市此次招商注重新領域拓展，招商項目重點在戰略新興產業、生產性服務業、商貿旅遊等領域，圍繞推進產業轉型升級和新型城鎮化，聚焦生產性服務業、商貿旅遊、金融和招才引智等重點領域，精心推出了一批合作項目。

此次在港與徐州簽約的項目中，包括香港中華煤氣有限公司在銅山區投資建設的天然氣利用工程項目；碧桂園控股有限公司在市新區區投資建設的新城區碧桂園項目；華潤置地有限公司在雲龍區投資建設的東方置業廣場二期項目；綠地集團在鼓樓區投資建設的綠地凱旋門項目等（見附表）。

此外，綠地集團香港公司首席執行官侯光軍、吉田國際控股有限公司副董事長吳皇志、碧桂園控股集團有限公司執

行董事兼集團副總裁宋軍、華潤集團副總經理兼華潤燃氣控股有限公司董事長王傳棟、普洛斯投資管理（中國）有限公司副總裁馬曉傑、保利協鑫集團副總裁呂錦標、東方高速公路（香港）有限公司董事局主席蔣明等當日參加此聯誼會。

徐州此次在港簽約的部分項目		
區/市/縣	簽約方	項目
銅山區	香港中華煤氣	天然氣利用工程
市新區	碧桂園控股	新城區碧桂園
雲龍區	華潤置地	東方置業廣場二期
鼓樓區	綠地集團	綠地凱旋門
新沂市	中國地能集團（恆有源科技公司）	地能供冷暖一體化應用
賈汪區	吉田國際控股（開曼）	港台影視文創項目
徐州經濟開發區	中國文化傳媒集團	文化產業研發基地
	普洛斯投資管理（中國）	物流產業園
	奇鳴國際集團股份	有機環保洗滌液日用品生產基地
邳州市	美的建業（香港）	美的時代
睢寧縣	深能（香港）國際	風電
沛縣	祺樂實業（香港）	年產3億隻鋰電池
	香港立傑投資	年產2萬噸黏膠紗及1000萬米面料

▼徐州香港聯誼會現場



銀行總資產超155萬億

中國銀監會的數據顯示，截至3月末中國銀行業金融機構總資產同比增長12.5%至155.8萬億元（人民幣，下同）；總負債也升12.2%至154.05萬億元。不過，大型商業銀行、股份制商業銀行資產增速下滑。

銀監會數據顯示，至3月末，商業銀行總資產合計121.94萬億元，同比增長12.9%，佔銀行業金融機構比例爲78.3%；總負債爲113.51萬億元，同比增長12.6%，同樣佔銀行業金融機構比例爲78.3%。

3月末，大型商業銀行總資產達到65.64萬億元，同比增速由2月份的9%，回落到8.1%；總負債爲60.97萬億元，同比增長7.8%。同期，股份制銀行總資產爲28.33萬億元，同比增速13.8%，而去年1月份的同比增速還在32.9%；總負債規模爲26.64萬億元，同比增長13.4%。

截至3月底，農村金融機構總資產達到20.4萬億元，同比增長17%，總負債達到19.01萬億，同比增長16.4%。其他類金融機構總資產爲25.52萬億元，同比增長13.7%，總負債爲23.59萬億元，同比增長13.2%。

國信中心籲降準防風險

國家信息中心的報告指出，中國經濟運行下行壓力明顯，房地產市場出現調整風險，地方政府融資平台進入還債高峰，化解產能過剩面臨下崗失業難題，而這些苗頭性、傾向性問題相互交織、相互傳導將導致金融風險上升。國信中心建議，必要時可適度下調存款準備金率；加快撥付棚戶區改造等項措施。

國信中心刊登在《中國證券報》的報告指出，經濟下行既有積極的財政政策擴張力度不夠、穩健的貨幣政策寬鬆力度不足的原因，是深化改革、調整結構等主動調控的結果。

報告並關注嚴重扭曲的房地產市場隱現調整的風險，認爲一旦房地產市場預期改變、出現深度調整，將可能引發房地產市場系統性風險，並引起相關產業衰退，乃至金融、經濟動盪風險。

國信中心建議，加快落實積極財政政策、適度靈活運用穩健的貨幣政策。加快撥付棚戶區改造、

次季經濟表現預測	
指標	同比變幅（%）
國內生產總值	+7.4
工業增加值	+9.1
居民消費價格	+2.3
工業生產者出廠價	-1.1
固定資產投資	+17
社會消費品零售額	+12.6
出口	+7.0
進口	+6.5

來源：國信中心

銀監清查鐵礦石貿易風險

中國銀監會正開展進口鐵礦石貿易融資情況的快速調研。媒體報道，銀監會本月18日已下發通知，要求15個區域轄內銀行上報《進口鐵礦石貿易融資風險監測統計表》，它們需對本區域進口鐵礦石貿易融資的基本情況、已採取的風險防範措施、下一步擬開展的工作、相關政策建議等，進行分析。該分析報告與上述《統計報表》上報截止日均爲4月30日。這15個地區包括天津、河北、上海、江蘇、浙江等。

消息透露，銀監會要求有關銀監局密切跟蹤分析宏觀經濟形勢，進一步做好大宗商品貿易融資風險防範有關工作。中國銀監會並要求有關銀監局將對貿易融資調研的分析報告於4月30日前上報銀監會，銀監會將擇機赴部分銀監局實地調研。



中國·南陽第十一屆玉雕節暨國際玉文化博覽會開幕，簽約160億 楊家軍攝

南陽玉雕節引資160億

【大公報記者蔣敏、楊家軍南陽二十八日電】中國·南陽第十一屆玉雕節暨國際玉文化博覽會今日在河南省南陽市開幕，在今次經貿合作項目簽約儀式上，簽約35個項目，總投資161.73億元（人民幣，下同），合同引資額159.73億元。簽約項目涉及農副產品加工、冶金建材、電子信息、新材料、製藥、輕工、汽車配件、機械製造等領域，都是南陽市工業發展「龍騰計劃」和服務業發展「雁陣計劃」確定的支柱性優勢產業和戰略性新興產業。

南陽市商務局長畢躍傑介紹，35個項目中，環渤海、長三角和珠三角地區分別有10、10和4個，這些地區佔全部簽約項目的三分之二。另福建省2個，河南本土6個，湖北2個，山西1個。

簽約項目中，投資總額5億元以上的項目有10個，其中3個爲投資總額10億元以上的項目。分別爲投資40億元在方城縣的中原國際商貿物流港項目、投資12.5億元在元柏縣城市綜合體建設項目、投資10億元在社旗縣的內陶陶器項目總投資10億元，三項目的投資總額佔簽約項目總投資額70%。

社科院：近年出口額被誇大

中國社會科學院世界經濟與政治研究所明確，2012-2013年中國出口規模受出口復進口和虛假貿易兩個因素干擾尤爲明顯，由於上述兩年中國出口規模明顯誇大，使得今年相應時期的出口貿易增速被低估。報告指出，經估算在扣除虛增部分後，2012和2013年的中國真實出口的增速只有3.3%和3.9%。

社科院的報告指出，出口復進口和虛假貿易一直是影響中國出口真實規模的因素。報告稱，2012-2013年當期真實的出口增速大約在4%左右，遠低於同期公布的7.9%增長水平。比如2013年出口復進口的規模已達1573億美元，佔同期中國總出口的7.1%

。這部分貨物沒有銷往他國，並不是真正意義上的出口，應該予以扣除。從估計結果看，過去20年間出口復進口規模在不斷擴大，且增長速度在大多年份高於總出口的增長水平。2012年修正後的出口復進口爲986億美元，2013年則增加到1089億美元，增速爲10.4%，高於同期出口增長水平2.6個百分點。

經計算後，這兩年剔除復進口後的出口分別爲1.95萬億美元和2.1萬億美元，增速分別爲7.5%和7.7%。雖然較沒有調整的出口增速均有下降，但調整前後總出口的增长趨勢沒有發生改變。

虛假出口規模方面，報告估計，2012和2013年兩

年的中國出口高報規模大約爲1639億美元和2446億美元。扣除這部分後的出口規模則分別只有1.89萬億美元和1.97萬億美元，同比增長4%和4.2%，明顯低於不調整前7.9%和7.8%的增長水平。

真實增速不到4%

受二者共同影響，中國出口被虛增的程度越來越大，2012年爲2624億美元，2013年增至3535億美元，後者更是相當於官方出口規模的16%。所以扣除虛增部分後的中國真實出口在2012和2013年的增速只有3.3%和3.9%，較原有7.9%和7.8%的增速明顯下降。