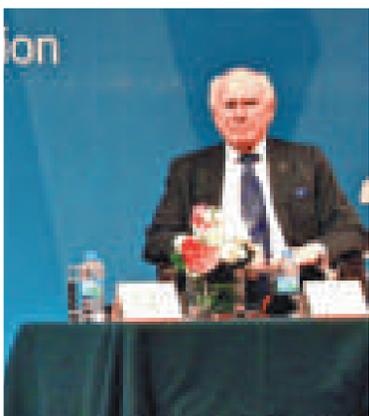


霍華德：城市化更要重視中小企



▲霍華德表示，解決城市化過程中積累矛盾的矛盾，要高度重視發展私營企業

【本報記者毛麗娟深圳二十七日電】一個是人多資源少，一個是人少資源多，儘管國情差異大，但各國城市化過程仍有共性可言。在24日召開的國際城市創新發展大會（深圳）上，澳洲前總理約翰·霍華德（以下簡稱「霍華德」）比較中國和澳洲的城市化進程時認為，中國應對城市化的挑戰，應該用市場經濟來解決城市發展不平衡的問題，鼓勵私營企業的發展，減少民衆對貧富差距的不滿。

他談到，中國的工業化比澳洲來得更晚些，並且尚未完成，整個國家因為改革開放正在發生翻天覆地的變化，同時，越來越多的人口開始向城市聚集，給各級政府帶來巨大的挑戰。他介紹，當一個國家人均GDP可以達到5000美元的關鍵點時，持續發展就需要更多的創新，只有通過創新，才能確保國家經濟的可持續性。而中國去年人均GDP剛剛超過5000美元，正面臨創新力的挑戰。

他指出，城市化過程中暴露出的房價上漲過快、公共服務供不應求、貧富不均、環境污染嚴重等問題，包括澳洲在內的其他發達國家也曾面臨類似的挑戰。他認為，要解決這些矛盾，需要繼續改革開放、推行市場經濟、學習西方一些好的管理經驗，允許企業家有更多自由發展的空間，鼓勵私營企業發展，推進國企私有化，保證中國經濟不斷向前發展。

他特別強調，小企業的發展至關重要。在所有大城市的經濟發展過程中，小企業都扮演著非常重要的作用，世界上那些發達而運作良好的大型城市，都是因為有非常好的私營企業、以及在私企行業內得以動態提升的創新力、競爭力。因此，他認為，中國政府開始高度重視小企業發展的思路是非常值得肯定的。

國家電網洽購美風電企業

外電引述三位消息人士透露，國家電網公司已與美國發電商愛依斯討論收購愛依斯美國風電業務的控股股權。據分析師估算，涉及收購的資產價值可能在16.5億美元左右。

路透引述幾位直接知情的消息人士表示，交易涉及的風電資產發電能力約為1100 MW（megawatt，兆瓦），中國國家電網將取得愛依斯在美國風電業務的大概80%股權。若達成任何協議，都須通過中美兩國監管部門的審批。若交易達成，將標誌著國家電網公司首度涉足美國電力市場。

作為愛依斯全資子公司的AES Wind Generation，公司網站數據顯示，其在美國、中國和歐洲運營的風力發電容量超過1800MW，其中1346MW位於美國。兩位消息人士稱，國家電網公司總經理劉振亞本月稍早陪同中國國家副主席習近平訪問美國，其時，雙方公司已簽署一份協議。但另一熟知談判的消息人士透露，「這一美國風電項目的具體細節仍在磋商中。」

若達成任何協議，都須通過中美兩國監管部門的審批。消息稱，目前，尚不清楚中國國家電網將為上述資產支付多少價錢，也不清楚交易完成後這些資產的結構如何。但據分析師估算，這些資產價值可能約為16.5億美元左右。

英零售商落戶安徽肥東

【本報記者柏永、通訊員孔玲玲合肥二十七日電】記者今日從安徽省肥東縣獲悉，肥東縣人民政府與合肥肥翔置業有限公司、特易購商業（安徽）有限公司日前正式簽署合作框架協議，此舉標誌著英國大型零售商TESCO落戶肥東。該項目包含大型購物中心、餐飲、酒店、公寓、住宅、國際影城等商務、休閒功能。

○四年TESCO開始進入中國市場，至今TESCO在中國已經開設170餘家大型綜合超市。

滬新房成交反彈五成

【本報記者倪巍上海二十七日電】二月二十六日，上海新建商品房成交30.8萬平方米，環比一月同期回升53.2%；此外，上周週成交新房1282套約14.1萬平方米，環比分別提升70.5%及68.3%，當周成交面積佔本月二十六天總量的45.7%，成交均價則環比回落5.48%，達每平方米1.95萬元（人民幣，下同）。分析人士預計，隨著未來房價下行的趨勢明顯，加上地方政策的逐步鬆動，樓市交易繼續回暖的概率正在加大。

21世紀不動產的報告稱，上海上周新建房新增供應面積6.8萬平方米，環比回落42.4%，由於市場人氣已現恢復，因此三、四月份或稱爲地產商去庫存的好時機，預計從三月開始上海新房市場將迎來一波持續的推盤高峰。中原地產發給本報的數據也顯示，上周上海新房成交均價達每平方米19490元，較此前一周下滑5.69%，由於房企普遍採用「以價換量」策略，因此新房市場價格總體「穩中有降」。

德佑地產研究主任陸驍麟說，房企「以價換量」策略已逐步得到市場認可，隨着上海新普通住宅標準在三月份的正式實行，樓市成交屆時有望出現進一步的回暖。上海中原地產研究諮詢部總監宋會雍預計，三月份開始上海房價下行趨勢將更爲明顯，房企也會越來越多地推出更多具有價格親和力的樓盤數量，樓市交易持續回暖或稱大概率事件。

21世紀不動產上海區域分析師黃河亦指出，上周上海新建商品房成交水平，已略高於去年三至七月份相對高點期的周均水平；而除上海外，北京、深圳等國內一線城市的新房交易量也在逐步恢復之中，這表明供需雙方都較珍惜購房環境的改善。由於「趁機跑量」成爲不少項目的共識，預計今年三、四月份上海將迎來一波需求釋放的小高峰。

地方債延期償付分五大類

重點處理有風險到期貸款

自今年以來，有關中國銀監會允許地方政府融資平台貸款有條件延期償還的消息不斷。據內地傳媒昨日報道稱，平台貸延期償付或展期正進入實際操作層面，銀監會將9.1萬億元（人民幣，下同）存量平台貸劃分為五類，實時監測項目現金流、還款資金落實情況，希望「分類妥善處理存量貸款集中到期還款風險，平滑和緩解貸款風險的集中暴露。」

本報記者 羅紫韻

據內地傳媒昨日引述一份《關於加強2012年地方政府融資平台貸款風險監管的指導意見》（討論稿）顯示，銀監會將延續此前「分類管理、區別對待、逐步化解」的思路。報道按現金流的覆蓋程度等標準將9.1萬億元存量平台貸款劃分為五大類別，逐一規定還款資金落實細則。一位股份制銀行信貸管理部負責人指出，即是按項目現金流能否100%覆蓋，將存量貸款分成兩大類、五小類。（見附表）

地方政府融資平台逾萬個

報道引述權威數據顯示，截至去年九月末，全國共有地方政府融資平台10468個，平台貸款餘額9.1萬億元。若按銀監會主席尚福林此前的說法，未來三年將有35%即3.2萬億的貸款集中到期。

據一家股份制銀行風控部負責人透露，「展期」從去年已開始，對於9.1萬億存量平台貸款的解決思路，已經在逐步摒棄去年以來「平台貸款不得新增、不得借新還舊、不得展期」的「三不准」做法。

此外，和去年嚴格規定新增貸款只允許投向保障房領域相比，此番在新增貸款投向擴大至四個領域，釋放明顯寬鬆信號。一是符合《公路法》的收費公

路項目；二是按國務院審批或核准通過的、資本金到位的重大基礎設施項目；三是土地儲備類和保障性住房建設項目；四是去年底工程進度達到60%以上的在建項目。

支持類貸款需符五條件

儘管有條件的平台公司可在「原有貸款額度內進行再融資」的積極信號已經釋放，但若想在今年獲得銀行貸款的進一步輸血，對高速平台過高的負債率水平並不容易。有監管人士明確，各銀行新增貸款必須是平台貸款名單已經列入「支持類」的，至少應具備五個條件：一是公司治理完善，存量貸款整改合格；二是不得有政府擔保承諾；三是，借款人負債水平低於80%；四是借款人自身現金流覆蓋本息的比率達到120%以上；五是存量平台貸款需要財政償還的部分已納入地方財政預算管理。

股份制銀行負責人也認為，無論銀監會如何釋放寬鬆信號，仍難以從根本上卸除平台貸風險。他稱，「關鍵是銀監會管不了投資，如果地方政府和中央步調不一致，今年地方政府再衝刺，最後受苦的還是銀行。」因此，目前最應該行動的，是發改委着手清理存量項目，「哪些需要保，哪些砍掉，做一個取舍。」



▲內地擬訂地方融資延期貸款還款辦法

將9.1萬億元存量平台貸款劃分的五大類別	
（一）對自身現金流100%覆蓋貸款本息的项目	
●項目已建成且經營性收入能達到原先設計標準，此類貸款正常按季或按半年償還即可	
●項目已經建成，但收入未達預期，可在原有貸款額度內進行再融資	
●貸款到期而項目尚未完工的平台，經各總行審批後，可按工程建設實際工期合理確定貸款期限，一次性修訂貸款合同	
（二）對自身現金流難以100%覆蓋貸款本息的项目	
●能吸引社會資金的平台，銀行應協助地方政府和借款人，制定資產重組、處置、轉讓或引入新投資者等市場化籌資方案，分期適時收回貸款	
●不宜吸引社會資金的平台，應量入為出，分期清收貸款，分期清收貸款，已簽訂差額補足協議的，嚴格按協議執行，確保貸款足額清收	

外管局加強監管跨境資金

國家外匯管理局指出，中國金融開放程度的提高需要加快跨境資金流動的監管式，要做好應對跨境資金雙向流動風險的政策預案，利用預調微調工具，平滑跨境資金大進大出。同時，加強對跨境人民幣資金流動的監測分析和預警；加快培育和發展外匯市場，改進做市商做市機制等。

外匯管理局就「跨境資金監管」發布的第四篇專題文章中稱，隨着中國對外開放程度的提高；國內外經濟形勢變化、中國經濟發展方式轉變以及宏觀調控政策逐步到位等因素綜合影響，對下一階段跨境資金管理提出更高的要求。

一是國際收支趨向基本平衡，需要加強跨境資金流動的監管式。外匯管理局初步估計去年經常項目順差與去年同期國內生產總值的比重將進一步回落到3%左右，外匯儲備較快增長的勢頭有所放緩。面對當前複雜多變的國內外經濟金融環境，跨境資金仍有不確定性，要把好跨境資金流入和流出兩個關門，防範跨境資金大進大出。

資金流動規模不斷擴大

二是中國金融開放程度的提高，需要加快跨境資金流動的監管式。通過整合數據和系統資源，以經濟主體爲單位加強跨境資金流動的監管，做好應對跨境資金雙向流動風險的政策預案，利用預調微調工具，平滑跨境資金大進大出，

有針對性地實施分類監管，提高跨境資金流動監管的有效性。

三是人民幣跨境資金流動規模不斷擴大，需要進一步提升對外幣幣口徑跨境資金流動的監測分析能力。針對人民幣跨境結算在跨境資金流動中的比重顯著提高，去年人民幣跨境結算量超過2萬億元，同比增長四倍，完善本外幣跨境資金流動監管的體制機制，加強對跨境人民幣資金流動的監測分析和預警，加強監管部門的信息溝通和監管協作，形成監管合力。

外匯管理局表示，下一階段，外匯管理部門將進一步建立健全本外幣跨境資金流動監管框架，做好應對跨境資金雙向流動風險的政策預案，重點防範跨境異常資金流動，重點防範跨境異常資金流動。

上述包括，深入研究跨境收支影響渠道和傳導機制，挖掘與跨境資金流動走勢相關性高、預測性好的核心指標。積極探索跨境資金流動監管的新思路、新工具和新機制，綜合運用經濟、法律和必要行政手段，壓縮投機套利空間。同時，加快培育和發展外匯市場，改進做市商做市機制，增強外匯市場自我調節、自求平衡的能力。加強對金融機制的引導，注重發揮外匯指定銀行在政策傳導中的作用，提高對經濟主體外匯收支行爲的調控能力。

吳曉靈：適當放鬆存貸比

全國人大財經委副主任委員吳曉靈表示，貨幣宏觀調控要以M2（廣義貨幣供應量）爲主，不能兼顧貸款總量和貨幣供給總量。此外，她建議，可以適當放鬆存貸比的計入項目，將同業存款計入存貸比的分子，以減少目前信貸市場拉存款亂象。

吳曉靈日前在出席「中國銀行家論壇」時表示，對社會經濟有影響的是貨幣供應量M2，控制貸款是調控貨幣供應的直接有效手段，但是貸款與貨幣供應之間，只有正相關關係，沒有完全對應的關係，因此宏觀調控不能二者並重，要有主次之分，如果把貸款和貨幣供應量作爲必須實現的目標肯定有一個目標會實現不了。

吳曉靈還表示，目前全國性中小銀行在各類銀行中，資金來源於同業佔比最高，同業運用也最高。吳曉靈

認爲，銀行之間的資金往來利於調整市場結構，提高資金的使用效率，全國性中小銀行是銀行中活力較強的以中小企業爲主要客戶的銀行，增強他們的放貸能力有利於實體經濟的發展。

因此，吳曉靈建議同業存款應計入存貸比的分子，承認吸收同業存款是資金來源之一，可以減少目前信貸市場拉存款和續貸款的亂象。與此同時，爲了減少虛假同業存款還可以將存款期限設定在半年以上，同時應加大對刻意造假的查處力度。據吳曉靈計算，把同業存款淨額計入存貸比，全國中小銀行的存貸比將會從二〇一一年末的69.1%降低到63.8%。

廣發銀行行長則實現原保險費收入132億元，同比增長19.56%，環比大增119.64%。

一月保費收入達1891億

中國保監會網站公布數據顯示，一月份全國總保費收入達1891.76億元（人民幣，下同），同比增長10.19%；財產險保費494.67億元，同比增長3.73%；人身險保費1397.09億元，同比增長12.67%，其中壽險保費達1286.44億元。從保險投資的情況看，一月份保險投資總額達38227億元，較上月

增加490.24億元，銀行存款餘額1.71萬億元；保險業資產總額突破6萬億元，達60316.38億元。

而從保險公司陸續公布的一月總保費收入看，上市壽險公司保費合計增長12.7%，其中則實現原保險費收入132億元，同比增長19.56%，環比大增119.64%。

物業存量急增「一成首付」重現

在調控政策重壓下，各地樓市新房存量已攀升至歷史高位，消化存量和回籠資金成爲開發商的當務之急。

據內地傳媒報道稱，深圳、廣州、南京、武漢、合肥、惠州等地開發商變相降價允許「一成首付」，部分地方

政府監管部門已經介入調查，以防止可能帶來的房貸按揭違規操作和樓市炒作等問題。

根據上海克而瑞公司統計，二月份以來，包括中鐵置業等國資企業，碧桂園、雅居樂、佳兆業等民營房企，以及藍光集團、盛澤置業等地方房企，啓動降價的房地產企業數量越來越多。降價最高幅度在7折左右。降價城市除傳統一二線城市外，也開始波及洛陽、慈溪、惠州等三四線城市。



中原集團研究中心監測數據顯示，今年一月，部分二三線城市的新房存量已攀升至歷史高位，存量消化時間也大幅拉升。南京、杭州、溫州等城市當前的新房存量消化時間均在二十個月以上，杭州甚至高達二十九個月。曾在兩年前大行其道的「一成首付」、「分期首付」現象，亦悄然在多個地方重新上演。

報道稱，本月二十五日開盤的深圳羅湖區港澳8號項目以「首付一成」作招徠。現場工作人員解釋所謂「首付一成」，是指購買則只需支付一成首付，剩餘兩成由開發商墊付。開發商墊付的兩成首付中，其中一成爲免費優惠，另外一成只需要購房者在年內分三次無息還清即可。然而，隨後該項目開發商對外澄清，沒有幫客戶墊付兩成，買房者仍需支付三成購房款，但是，公司會贈送相當於一成購房款的「家電券」，並承擔一成購房款的一年利息。

按照國家相關房貸政策規定，目前置業者第一套購房首付不能低於三成。開發商此舉已引發部分地方政府監管部門介入調查。其中，深圳市規劃和國土委員會就港澳8號項目的調查結果顯示，開發商沒有違反行政政策，因爲銀行在交易時的實收款仍是首付三成，項目只是「變相降價」以贏得購房者。

儘管多位業內人士認爲，「一成首付」、「分期首付」等措施短期內可增加銷售，以解房地產商緊張的資金壓力。但由於寬限時間過短，效果未必明顯。中原地產項目總經理黃韜更警告，上述做法不僅對買家有風險，開發商也同樣承擔風險，因爲一旦樓價出現大幅度下跌，買家欠的餘款可能斷供，最終開發商也會受拖累。

▲內地樓市庫存量進一步攀升