

江蘇沿海開發投資萬三億



▲江蘇省沿海地區發展辦公室主任梁學忠在江蘇沿海灘塗圍墾工地現場

今料續停發一年期央票

外電引述知情交易員消息稱，中國人民銀行昨日進行了二十八天期和九十一天期正回購詢量，但沒有進行一年期央票詢量，這意味着央行本周二可能繼續暫停一年期央票發行。不過，法國興業銀行和德意志銀行均認為，央行本月可能發行今年內的首批央票，因本月贖回規模將達到去年十一月以來的新高。

據招商銀行和德意志銀行的資料顯示，三月份約有2540億元（人民幣，下同）的央票及回購協議到期，規模遠遠高於上個月到期的120億元。法國興業銀行分析師指，本月央票和回購到期量大增，央行可能再度開始發行央票，因過度流動性不利通脹，就像過去幾年的情況一樣。

事實上，二月份公開市場到期資金持續低位運行，截至目前，央票已連續停發九周；而本周到期資金亦從上周的20億元大幅增加至630億元，因此市場早已預計公開市場操作將會恢復常態。

在資金流動性轉趨寬鬆的情況下，昨日上海銀行同業拆借利率（Shibor）全線下行，隔夜SHIBOR利率下跌8.27個基點，報收2.4465%，維持在近八個月來低位水平。

【本報記者倪巍晨上海五日電】受上海新普通住房標準施行、多家銀行下調首套房貸款利率，及房企「以價換量」策略等影響，近來上海樓市銷量出現回暖。上周滬新建商品房共成交1853套約20.2萬平方米，環比分別提升了44.5%和43.5%，成交面積在時隔三十一周後再度上攻20萬平方米大關。

分析人士指出，季節性因素、新樓盤打折範圍擴大、普通住宅標準放寬等是近來上海新建商品房銷量回暖的主因，上周新房成交均價已環比提升了5.1%，至2.05萬元。

上海成交套數在50套以上的項目已從此前一週的4個，增至上周的8個，其中成交套數最高的項目達257套。上海中原地產研究諮詢部總監宋會雍則表示，多家銀行「首套房貸款利率下調至基準利率以內」的做法，對首次購房者買房有明確的推動作用，而房企更實質性的降價配合，也是上海樓市購買力釋放的重點突破口。

21世紀不動產上海區域分析師黃河滔也表示，滬樓市近期無論是成交量、供應量及成交均價均創出多月來新紀錄，樓市回暖勢頭似有逐漸擴大的繼續，「新建房低價入市、以價博量」的策略已被房企廣泛接受。

德佑地產研究主任陸騎麟則指出，上海近期樓市回暖是多種因素疊加所致，除打折樓盤範圍擴大外，上海普通住宅標準放寬也起到了一定的推動作用。

不過，陸騎麟認為，儘管樓市單周成交突破20萬平方米，但市場回暖能否延續仍取決於未來房企「降價」的延續性。宋會雍也認同，目前上海「非促銷樓盤」的表現仍然清淡，初步判斷房價調整並未結束。



▲上周滬新建商品房成交均價環比上升5.1%，至2.05萬元

【本報記者賀鵬飛南京五日電】根據江蘇省出台的《沿海開發五年推進計劃》，「十二五」期間，江蘇沿海地區將實施一批投資規模大、科技含量高、帶動能力強的重點骨幹項目，具體包括重點基礎設施、產業發展、灘塗圍墾、載體平台四大類項目180個，計劃總投資多達13447億元（人民幣，下同）。

為了保證江蘇沿海開發的巨大資金需求，江蘇省正在積極推進相關融資平台建設。江蘇省沿海地區發展辦公室主任梁學忠透露，首期募集規模達100億元的江蘇沿海產業投資基金，以及江蘇省沿海開發集團有限公司15億元企業債券都有望在今年上半年獲批。

同時，江蘇省還計劃整合沿海的城市商業銀行，組建江蘇沿海發展銀行。該銀行總部將設於連雲

港，主要為江蘇沿海開發提供投融資支持。

去年基建投資238億

梁學忠介紹，包括連雲港、鹽城、南通三市在內的江蘇沿海地區，長期處於經濟落後的尷尬境地。直到〇九年國務院批准江蘇沿海開發戰略以後，這一地區才開始爆發出驚人的發展活力。通過實施沿海開發，江蘇沿海地區的產業層次正在快速提升，一大批國家重大產業項目紛紛布局於此。此外，江蘇沿江的一些重大項目也計劃逐步向沿海地區轉移。

梁學忠指出，三年來，江蘇沿海地區的主要經濟指標增幅持續高於全國和全省平均水平，特別是在「保增長」的情況下，這一地區在某種程度上支

火電企業今年料續虧損

業界稱電力體制是電價改革最大障礙

中國電力投資集團總經理陸啓洲昨日表示，儘管今年煤價上漲形勢會相對緩和，但火電企業目前的經營情況仍然很困難，預計火電企業今年仍難擺脫虧損局面。他又指，電力體制改革的最終目標是實現市場化，要使生產者和消費者在市場上都有選擇權，真正發揮市場在電力資源配置中的優化作用。而目前電價改革的很大阻力就在於電力體制改革不順。

本報記者 羅紫韻

由於存在「市場煤、計劃電」的矛盾，煤價近幾年連續上漲，火電業務頻現虧損。陸啓洲昨日在「兩會」間隙接受採訪時稱，今年煤電形勢總體平衡，但這是在煤價很高的基礎上的相對平衡。而火電企業目前經營還是很困難，相信今年仍無法擺脫虧損局面。

五大電企去年虧損嚴重

從〇八年開始，由於受煤炭價格大幅上漲等因素影響，火電企業出現大幅積嚴重虧損，尤其是中西部地區的火電企業虧損面更大。由於長期虧損，絕大部分火電企業經營舉步維艱。以華能、大唐、華電、國電、中電投五大發電集團為例，這五大發電集團去年火電分別虧損12.08億、25.51億、36億、29.5億及34.1億。

為抑制煤價的持續上漲，國家已先後四次實施煤電價格聯動機制，但與煤價的漲幅相比，電價調整還未到位，發電企業因煤價上漲增加的燃料成本同樣

未能按照聯動機制得到有效彌補。而在陸啓洲看來，目前煤電聯動政策已經不執行了，不過今年經濟增速下調，且居民消費價格指數（CPI）漲幅緩和，卻給資源性產品改革留下餘地。

他強調，推動電力產品回歸商品屬性是電價改革的核心，關鍵又在於電力體制改革最終能夠實現市場化。當前的電價已經扭曲，不能反映資源的稀缺性，也不能反映市場的供需關係和成本關係，唯一解決方式就是「改革」。而電價改革的核心就是在電力市場環境下，讓電力產品回歸其商品屬性，不讓電價成為宏觀調控的工具。

仍有必要發展核電

中信證券日前發表研究報告稱，今年電力體制改革將穩步推進。年初以來，多部委相繼對電力體制改革進行表態，因此該行認為今年有望成為電改「設計年」。就發電企業而言，短期「煤電聯動」機制若能完善則火電企業多年受



成本衝擊導致業績持續下滑局面將得以扭轉；長期「競價上網」將使得火電行業擺脫「公用事業」屬性，盈利能力更多依賴供求變化。

陸啓洲又透露，目前公司擬將旗下一家火電類的上市公司調整為環保類上市公司，之後再將新能源、水電、核電等板塊逐步、依次地整合進去。不過，發電企業整體上市目前尚存較大困難，主要制約在於火電板塊仍有較大虧損。

至於核電方面的發展，陸啓洲則表示，現在中國核電的發電成本已低於煤

電發電成本，並具備商業化運營的條件。他個人認為，「核電還是要搞，但一定要在確保安全的前提下。核電的安全就是靠技術進步，而現在已經發展到第三代、第四代」。

根據中電投此前的規劃，到二〇一五年，集團發電裝機容量將達到1億千瓦，其中核電達520萬千瓦，清潔能源比重由目前的30%提高到40%；此外，集團營業收入將達2000億元（人民幣，下同），實現利潤總額180億元。

此外，受燃料和勞動力相關成本上漲影響，中國服務業的平均成本有實質上升，升幅為三個月以來最大。目前，成本上揚趨勢已持續二十八個月。儘管平均成本上揚，服務業收費價格與上月仍基本持平。月內加價的企業表示需要把上漲的成本轉移給客戶。另一方面，也有企業為了刺激需求而降低了收費。

對於經營前景，中國服務業界仍保持高度樂觀。約32%的調查樣本預測未來一年經營活動會有所增長，原因是需求持續上升，促銷活動的增加，以及後續業務擴張計劃等。

滙豐服務業指數創四月新高

滙豐中國昨日發布的調查統計顯示，經季節性調整的中國服務業採購經理人活動指數（PMI）在二月份錄得53.9，不僅高於上月的52.5，且創下自去年十月來新高，反映中國服務業活動有實質擴張。不過，滙豐大中華區首席經濟學家屈宏斌表示，結合製造業PMI來看，製造業活動受累於海外訂單減少，仍保持疲弱，整體經濟狀況依舊處於困

境，第一季經濟同比增速可能在8%左右。

屈宏斌分析稱，由於新接業務明顯增長，拉動服務業以四個月來最快速度發展，從而有助於創造更多就業並提振商業信心。調查結果顯示，二月份經季節性調整的新接業務指數繼續高於50.0臨界值，增速亦升至八個月以來高位，受訪企業認為市場需求改善是新訂單增

長的原因。

而新接業務的增長，也同時帶動企業用工數量進一步上升。另外，業務擴張計劃也是月內企業增加人手的一個原因。至二月份為止，服務業就業已連續三十七個月保持增長。不過，新接業務的增長對未完成業務量的影響甚微，後者環比大致持平。將近92%的調查樣本顯示積壓工作環比沒有變化。

四大行放貸多增200億

【本報記者盧蕪琴北京五日電】市傳今年首兩個月的新增貸款金額中，國有四大銀行中有銀行出現按年萎縮的現象，工商銀行（01398）、中國銀行（03988）及農業銀行（01288）負責人均有出來解畫，其中工行大增150億元（人民幣，下同），農行增100億至200億元，中行保持平穩。根據工行行長楊凱生透露的，四大銀行1至2個月新增貸款比去年同期增長逾200億元，以此推斷的話，未有回應的建設銀行（00939）的新增貸款有可能出現高達150億元的萎縮。

楊凱生日前透露，四大銀行今年首兩個月的新增貸款按年增加200億元，其中工行佔逾150億元。農行副行長潘功勝昨日出席兩會小組會議後表示，該行期內新增貸款約100億至200億元，中行董事長肖鋼則於人大會議開幕時表示，該行期內新增貸款平穩增長。

潘功勝指出，該行1月份的新增貸款有所下降，主要是受到春節假期因素影響，他強調，從數據上看，該行的貸款水平沒有異常，前兩個月約增長100億至200億元。民生銀行（01988）董事長董文標亦認為，1至2月的貸款放緩主要是

受到春節假期影響，他料3及4月新增貸款數量將會回升。他透露，該行期內的新增貸款與去年持平。

肖鋼稱，中行的新增貸款增長平穩，並估計今年的貸款增長壓力較大，惟今年全年的貸款增量會較去年有所增長。他預料，人行會陸續放鬆銀根，存款準備金率會再下降，貨幣政策將作出微調。

至於貸款素質方面，肖鋼表示，中行的不良貸款率並無太大變化。其中，於地方債務融資平台的不良貸款率不足1%，他認為目前對該行未構成重大威脅。潘功勝則稱，農行的不良貸款率正持續下降。

民生小型放貸額達6000億

【本報記者盧蕪琴北京五日電】中央支持小型微型企業，民生銀行（01988）同樣有望受惠。民生董事長董文標昨日於兩會小組會議後表示，對小微企業的貸款業務是一個很大的市場。該行去年的新增貸款中，有四成是屬於500萬元（人民幣，下同）以下的小型貸款，他相信該比重會進一步提高。

董文標指出，該行從事小型貸款業務的過去3至4年內，其貸款金額已經累計至6000億元，且不良貸款率更始終不超過千分之一，即0.1%。因此，他認為市場指小額貸款屬於「成本高、風險大」的說法是錯的。

他說，小額貸款業務是很大的藍海，相信隨着市場經濟深化，其他銀行都會關注這個業務，而前提

是需要政策的支持。他指出，目前很多銀行均在研究如何支持小微企業，其中以四大國有銀行為首的主力部隊，已全方位開展對小微企業的貸款。

董文標說，民生已經逐步進行轉型，部分分行已經全部貸款予零售銀行及小商戶等。隨着銀行的轉型，他相信未來生存空間會更好。他說，民生目前的資本水平符合監管要求，加上銀行在轉型，暫時未有集資的壓力。

除了民生，招商銀行（03968）今年亦將對小微企業的貸款作為重點業務，行長馬蔚華稱，該行今年對小微企業的貸款力度會較大。據悉，中小企業貸款佔該行的貸款餘額超過五成。

馬蔚華對內地傳媒表示，該行擬將支持小微企業與吸入股權投資

結合起來，比如將項目推薦給私募基金，私募基金投資後，該行再給貸款，然後科技部給予貼息，該行再將其上市。

另外，他又建議，監管部門在對小微企業的信貸規模上應給予定向寬鬆，即銀行對小微企業貸款的規模不要計算在監控的總規模或貸存比之內，同時擴大商業銀行對小微企業金融債的發行規模。

他昨日於兩會小組會議時指出，目前內地的貸款有八成來自銀行，相對美國的三成，屬於極高水平。此外，銀行為求更高回報，會首先考慮對大型或國有企業的借貸，導致民企的經營困難。受到貸存比率的約束，銀行存款增長放緩，亦難對小微企業施以援手，他認為中央應開放更多的融資渠道。



▲羅康瑞認為樓價可能年底才見底

【本報記者盧蕪琴北京五日電】國務院總理溫家寶昨日於人大會議開幕時暗示樓市调控措施未會放鬆，瑞安房地產（00272）主席羅康瑞於會議期間表示，估計內地樓市今年環境惡劣，樓價可能年底才見底。他認為現時是買地的良機，公司一直有物色地皮，惟具體地點未能透露。

羅康瑞說，樓市调控後，大部分城市的中心地區的樓價依然企穩，郊區則有所回跌。不過，如果內地經濟進一步放緩，不排除调控措施會放鬆，屆時樓市有望回暖。他透露，公司的樓盤一直未有任何的減價行動，今年將會有大量新盤落成，惟未有具體推盤時間。

中國海外（00688）主席孔慶平於兩會小組會議期間則表示，估計今年內地郊區的樓價會下跌，整體市場而言則難以預測，他認為中央在讓樓價回歸理性問題上，有很大的決心。他又透露，母公司中國海外集團正研究投資海外商業地產，主要以寫字樓為主。他認為，以香港市場為指標，租金回報率大概在4%至5%水平，在當前的經濟環境下，這樣的回報比較穩定可取。

新城控股「推陳出新」

躋身「上海2011年度銷售面積十強開發企業」第三位

中國房產信息集團聯合中國房地產測評中心公布上海2011年房企銷售排名，在年度銷售金額十強和銷售面積十強榜之中，新城控股銷售面積躋身第三位。原因主要是2011年末新城控股採取了快速周轉的銷售方式，多個項目獲得良好的市場回響，新城金都更是2011年12月至上海市成交最多的項目。

在一系列调控政策的情況下，新城控股以快速銷售在2011年的大勢中更佔據主動性。信貸緊張、資金成本高的環境下，周轉速度型相較質量利潤型的優勢更為明顯。從整體效率上來看，周轉率的提升彌補了利潤率的降低，加快了資本使用效率，並降低了財務風險。

有分析員指2012年房企的第一任務是去庫存，預計今年上半年市場將以銷售存貨為主。新城控股將在「推陳出新」求穩的基調上力求溫和增長，對於新項目入市及現有項目放量安排，均靈活地根據市場變化調整步伐。新城控股正積極調整開發思路、銷售對策來應對市場變化。通過提升產品、改善配套、增加服務，提升往後的住宅定位等，開發更優質住宅，為未來做好準備。

目前新城控股集團總資產超過300億元人民幣，開發項目達70餘個，集團旗下住宅地產和商業地產主要分布在中國最富裕的長三角東部沿海、滬寧地區，並逐步向價值潛力不斷提升的中西部城市拓展延伸，營造出更宜居的城市生活空間，締造更具活力的城市商業綜合體。