

認知度低網點少令存款增長乏力 村鎮銀行貸存比接近九成

【本報記者宋偉大連十三日電】記者今日從大連市對外貿易經濟合作局獲悉，大連市一季度自營進出口完成161.1億美元，同比增長22%。其中，外貿出口81.19億美元，同比增長17.87%；自營進口79.91億美元，同比增長26.56%。

今年一季度，大連市共組織境內外展會12個，其中德國法蘭克福禮品展、美國休斯敦國際水產品博覽會、日本國際照明展覽會、第22屆華東交易會等，成交金額近2億美元。此外，大連市共為319家企業辦理了對外貿易經營者備案登記；而截止目前，該市已有13226家企業獲得對外貿易資格。

個別貸存比高達九成九

不過，從貸存比來看，不少村鎮銀行仍面臨壓力。其中，交通銀行成立於二〇一〇年底的安交銀村鎮銀行的貸存比更高達99%，該行的存款餘額8.41億元，貸款餘額8.32億元。另外，交

據媒體對銀行年報資料進行的粗略統計顯示，民生銀行、建設銀行、農業銀行、浦發銀行等上市銀行經營的村鎮銀行，旗下開業運營超過一年以上的9家村鎮銀行均實現盈利。其中，民生銀行設立的村鎮銀行盈利速度較快。截至去年末，該行旗下共設立18家村鎮銀行，存款餘額共計100.26億元（人民幣，下同），貸款餘額68.66億元；實現稅後淨利潤合計1.90億元，平均每每家銀行稅後盈利1055萬元。民生銀行還表示，開業運營一年以上的9家村鎮銀行均實現盈利。而建設銀行的16家村鎮銀行在去年實現淨利潤0.24億元。

據東交銀村鎮銀行和新疆石河交銀村鎮銀行，貸存比也分別高達87%及86%。建設銀行截至去年末，16家村鎮銀行的存款餘額45.97億元，貸款餘額41.28億元，整體的貸存比接近90%。

相對規模較大的全國性股份制銀行，據悉，浙江某農村合作銀行截至去年末共開設11家村鎮銀行，合計實現存款38.79億元，貸款34.32億元，貸存比為88%。

支付結算手段不完善

貸存比維持高位一直困擾村鎮銀行，分析認為這主要受制於存款增長乏力。首先，村鎮銀行成立時間短且網點少、知名度和認同感低於其他銀行；其次，村鎮銀行主要以傳統存貨產品為主，相較農村信用社和農商行，缺乏理財等業務，並且在支付結算手段方面也不完善。此外，村鎮銀行的存款多為對公存款，儲蓄存款佔比一直很低。有長期關注農村新型金融機構發展的監管人士就表示，居民存款佔比最高不會超過15%。

上述監管人士認為，市場總分行制村鎮銀行的模式應該獲得肯定，但在提高覆蓋面的同時，其貸款投向也要充分考慮到三農需求，堅持小額、分散的原則。銀監會在〇四年四月，允許西部除省會城市外的其他地區和中部老、少、邊、窮經濟欠發達地區，以地（市）為單位建總分行制的村鎮銀行。與其他僅有一至兩家網點的村鎮銀行比較，總分行制村鎮銀行在吸收存款、提供金融服務等方面都顯出優勢。



▲內地村鎮銀行普遍取得理想盈利，但貸存比例偏高

據悉，中國人民銀行本週四已下發通知，對央行專項票據置換進展順利的縣城法人金融機構，給予1%的法定存款準備金率政策優惠，為期一年。政策實施期為今年四月一日至明年三月三十一日。不過，央行新聞處相關負責人暫時對此消息不予證實。

河北鋼鐵購加國鋼企股份

據悉，中國人民銀行本週四已下發通知，對央行專項票據置換進展順利的縣城法人金融機構，給予1%的法定存款準備金率政策優惠。其中現行存款準備金率比同類金融機構正常標準低1個百分點以上的縣城法人金融機構，繼續執行現行的存款準備金率。

據悉，中國人民銀行本週四已下發通知，對央行專項票據置換進展順利的縣城法人金融機構，給予1%的法定存款準備金率政策優惠。其中現行存款準備金率比同類金融機構正常標準低1個百分點以上的縣城法人金融機構，繼續執行現行的存款準備金率。

寧波家居博覽會揭幕

據悉，中國人民銀行本週四已下發通知，對央行專項票據置換進展順利的縣城法人金融機構，給予1%的法定存款準備金率政策優惠。其中現行存款準備金率比同類金融機構正常標準低1個百分點以上的縣城法人金融機構，繼續執行現行的存款準備金率。

據悉，中國人民銀行本週四已下發通知，對央行專項票據置換進展順利的縣城法人金融機構，給予1%的法定存款準備金率政策優惠。其中現行存款準備金率比同類金融機構正常標準低1個百分點以上的縣城法人金融機構，繼續執行現行的存款準備金率。

簡訊

大連首季進出口增兩成二

【本報記者宋偉大連十三日電】記者今日從大連市對外貿易經濟合作局獲悉，大連市一季度自營進出口完成161.1億美元，同比增長22%。其中，外貿出口81.19億美元，同比增長17.87%；自營進口79.91億美元，同比增長26.56%。

閩泉港獲准發行10億公司債

【本報記者鄧德相、通訊員肖成強泉州十三日電】國家發改委日前正式批覆福建泉港石化工業區建設發展有限公司發行10億元（人民幣，下同）公司債券，發行期限七年。據悉，此次債券所籌集資金將全部用於泉港石化工業區南山片區（一期）市政配套工程項目和南山片區（二期）基礎設施項目建設。

騰訊成都研發中心動工

【本報記者向芸成都十三日電】騰訊成都分公司產品研發中心日前在四川省天府新區成都高新片區正式開工。據介紹，騰訊成都研發運營中心佔地50餘畝，建築面積達21萬平方米，預計二〇一五年建成投入使用，屆時騰訊在成都的投資總額將突破30億元（人民幣，下同），並成為騰訊西部最大的研發中心和人才基地。

縣域金融機構存準率優惠1%

據悉，中國人民銀行本週四已下發通知，對央行專項票據置換進展順利的縣城法人金融機構，給予1%的法定存款準備金率政策優惠，為期一年。政策實施期為今年四月一日至明年三月三十一日。不過，央行新聞處相關負責人暫時對此消息不予證實。

據悉，中國人民銀行本週四已下發通知，對央行專項票據置換進展順利的縣城法人金融機構，給予1%的法定存款準備金率政策優惠。其中現行存款準備金率比同類金融機構正常標準低1個百分點以上的縣城法人金融機構，繼續執行現行的存款準備金率。

穆迪予銀行業「穩定」評級

國際評級機構穆迪投資發布最新報告，確認中國銀行業未來展望為「穩定」，該展望反映了中國銀行業堅實的資本和損失撥備水平及強勁的存款基礎，而現階段中國銀行業不良貸款率亦處於周期性低點。不過，報告提醒稱，中國銀行業下一輪信貸擴張所導致的潛在不良貸款，可能在未來十二至十八個月內或因中國經濟相對溫和的增長而集中爆發。

穆迪副總裁、高級分析師章怡認為，未來銀行資產質素會適度惡化。隨著二〇一〇年和二〇一〇年信貸激增時期發放的貸款逐漸到期，預期不良貸款將會有所上升。

至於該行對中國銀行體系的展望為穩定，章怡表示，這是基於中國銀行業良好的資本和貸款減值準備水平、以存款為基礎的穩固的資金結構；而中國銀

行業在面臨外部流動性衝擊時，也能夠保持較好免疫能力。報告預計，中國今年經濟增速將落於7.5%至8.5%區間，這一增速足以使得中國經濟「軟著陸」，而中國銀行業在信貸成本逐步上升的同時，將得以保持一定的盈利能力。

就房價下跌對銀行不良貸款的影響，章怡認為，不應僅限於房地產行業，以房地產為抵押物的相關貸款同樣存在風險暴露。同時，地方政府因經濟增速放緩導致收入下降後的償付壓力，亦是市場關注的重點。此外，章怡還認為，

因經濟處於下行周期和弱勢出口預期，批發零售和製造業相關貸款將受到更大影響。

至於政策方面，章怡表示，鑒於中國目前面臨的諸多經濟風險，預計未來中國政策制定仍將奉行多重目標並進，保持通脹水平和資產價格泡沫可控。事實上，最新政策動向亦顯示中國正在微調其貨幣政策。中國通脹率已從去年七月時6.5%的高點降至今年三月的3.6%，這使中國人民銀行有更大的政策空間來應對金融業的風險。

庫存超三成或禁推新盤

為促使房企加大以價換量的壓力，減少地產調控效果顯現中附帶的包括金融風險在內的相關風險，有房企人士透露，中國政府有關部門內部有人提議，具體項目的上一期房源去庫存率達70%以上，項目開發商才可以申請推出新房源，否則預售證申請將不會被批准。不過，住建部新聞處尚未對消息作出回應。而業內專家則認為此類提法無任何道理可言，因變相使得開發商囤地合法化，與本輪政策調控的基調相違背。

昨日有內地媒體引述房企人士表示，住建部準備對樓市中的高庫存「動真格」，操作方式就是預售證管控。具體方式是，如果一個開發項目最新一期推出的房源消化率未達到70%，相關地方住建系統將提高新房源預售證的審批門檻。據悉，此事是近期住建部一次內部會議上提出來的，但到目前為止還沒有書面文件出台，也沒有形成實質性的操作方案；其次，這一提議來自住建部一名專家，而非出自住建部領導之口。

政府加大以價換量力度

值得注意的是，住建系統通過預售證管控，階段性地實現某個地產調控目標，此前已有先例。以北京為例，為穩定房價並為保障房建設爭取時間，自二〇一〇年地產調控以來，就曾多次對高價盤上市進行預售證管控。對此，中國住建部政策研究中心副主任王珏林確認，對於一個比周邊樓盤價格高出一定額度的新盤或後期開盤價格高出前期一定額

度的老盤，開發商在申請預售證時一般會被退回，並被要求重新定價。

廣東刀客房地產顧問公司董事長謝逸楓認為，若消息屬實，一方面表明政府準備通過行政手段促使開發商盡快消化庫存，加大以價換量的力度與廣度，以鞏固地產調控效果；另一方面，龐大的庫存積壓着巨大的資金量，影響房企還貸能力，從而對金融機構的金融風險產生不安全因素，也易催生爛尾樓和房企破產現象。

北京中原市場研究部一份統計數據顯示，截至本月八日，已經公布年報的75家A股上市房企，總庫存市值達到了9048億元（人民幣，下同），比二〇一〇年末的6268億元上漲44.3%，比二〇〇九年末的4183億元更是上漲了約116%，而全行業的庫存市值或已超過5萬億元。這份數據還顯示，按照房企存貨和營業成本計算，上述公司整體存貨的消化周期為4.5年，而在二〇一〇年末時為3.8年。

庫存量增加大樓市風險

庫存量是已經開盤入市交易但當前並未售出的待售房屋數量，是反映房地產市場活力與風險的重要指標；而庫存量增加意味樓市風險在增加，業界已普遍認為，未來樓市「去庫存」將成為政府調控的內容之一，各地政府政策適度微調可能性變大。不過，北京亞豪機構市場總監郭毅與北京中原市場研究部總監張大偉則對傳聞中通過預售證管控庫存

做法持保留態度，認為在實踐中不具備可操作性，並有違反市場規律之嫌。

房企資金缺口或達萬三億

國泰君安證券發表研究報告稱，相比〇八年的行業調整，今年房地產行業資金鏈風險更高、中小開發商資金壓力更大。報告預計，房地產行業資金缺口將高達1.3萬億元（人民幣，下同），與〇八年相比，增加了50%。另外，二〇一〇年前後大量發行的房地產信託也開始進入償付高峰期了。從規模上來說，今年總到期規模達到1758億元，整年兌付規模較大。

蘭德諮詢總裁宋延慶表示，從目前庫存和資金的情況看，房地產企業正在經歷最困難的日子。北京中原地產市場研究部總監張大偉亦指出，今年三月，各地成交量出現了一定程度的上升，主要得益於部分項目明顯降價促銷刺激市場回暖，至於未降價的項目銷售量依然冷清。與此同時，目前各地成交量也只恢復到去年的平均水平，如果成交量仍然悲觀，今年仍有可能出現降價潮。



▲騰訊成都研發中心大樓奠基，打造西部最大互聯網人才基地

新聞追蹤

宋延慶則預計，未來大量兼做房地產開發的非主業上市企業很有可能會加快「脫房」速度，回歸核心專業，他們空出的市場空間將由專業房企填補。專業房企則將通過降價銷售的方式來回籠資金，再用換回的現金流低價拿地。但總括來說，未來房地產企業要想在市場競爭中實現健康、快速發展，結構必須合理。他稱：「企業處理好不同等級城市的市場結構、不同產品檔次的產品結構、長短線項目的周期結構等問題，實現追求利潤率項目和現金流項目的總體平衡，才能保證持續穩健的增長。」



▲如果一個開發項目最新一期推出的房源消化率未達到70%，相關地方住建系統將提高新房源預售證的審批門檻