



▲深圳住房公積金政策或有助減輕剛需購房者壓力 王一梅攝

【本報記者王一一電】深圳住房公積金政策將在下周五落地施行。深圳中原地產副總經理賀曉麗對此認為，政策降低了剛需購房者的購房門檻，減少了購房者的利息負擔，有助於減輕購房者的壓力，深圳公積金貸款政策對於90平方米以下的首次置業剛需客戶的需求釋放有推動作用，將促使更多剛需客戶得以釋放。

深圳住房公積金政策有效期為五年。賀曉麗認為，由於公積金貸款的申請和審批流程相對商業貸款來說要慢，所以短期幾個月公積金貸款對市場的促進作用難以體現。但長期看公積金貸款政策帶來的效應將逐漸顯現，中小戶型的成交比例將繼續擴大。

根據日前正式出爐的《深圳市住房公積金貸款管理暫行規定》，申請人和共同申請人住房公積金帳戶餘額提高到12倍。而單套住房的公積金貸款最高額度由原來的80萬元（人民幣，下同）提高到90萬元；個人最高可貸額度仍維持50萬元不變。深圳規定五年以下（含五年）的住房公積金貸款年利率為4%；五年以上的年利率為4.5%。

在申請戶籍方面，在該市繳存公積金的非戶籍職工也可按規定申請公積金貸款。深圳規定使用住房公積金貸款購買首套普通自住房，套型建築面積在90平方米以下的，貸款首付款比例不得低於20%；套型建築面積在90平方米以上的，貸款首付款比例不得低於30%。

賀曉麗指出，由於首付比例降至兩成，客戶購房門檻大幅降低逾10萬。從深圳中原三級市場成交數據來看，90平方米以下戶型佔比一直徘徊在六成至七成之間，她以90萬最高貸款額、首付六成來算，客戶可購置的房價總價為225萬，以目前深圳中原二手指數均價每平方米2萬元的均價來計算，客戶可購買房屋面積為113平方米，基本符合改善型客戶的需求。而此次公積金貸款政策的出爐，將促使目前客戶佔比約為三成的90至144平方米的改善型需求客戶加快入市。

常州經貿洽談會引資162億

【本報記者賀騰飛南京二十一日電】二〇一二年中國常州科技經貿洽談會昨日開幕，在開幕式現場簽約17個項目，總投資達25.6億美元（約162億元人民幣）。

開幕式上簽約的17個項目中，既有製造業項目，又有現代服務業項目，其中總投資超億美元的項目多達14個，參與投資簽約的包括2家世界500強企業。項目當中共有8個港資項目，包括香港榮盛商業綜合體項目、冀中能源物流項目、創生醫療科技產業園項目、華潤分布式能源項目、昌升集團城市綜合體項目等。

常州市委書記周立生在開幕式上指出，近年來常州通過加快培育龍頭企業，推進產業集聚和產業鏈建設，積極實施先進裝備製造、新能源及環保、電子信息、新材料、生物製藥五大產業振興計劃，去年五大產業規模以上企業完成工業總產值5620.9億元，佔該市規模工業總量的67.7%，高新技術產業產值也達到3100.6億元，佔規模工業總量的37.3%。

本屆洽談會期間共舉行7大專題活動，分別為第五屆中美綠色能源論壇暨二〇一二年中國（常州）智慧城市產業對接會、常州精品地塊·城市綜合體推介會等。

發改委鼓勵地方企業債創新

據內媒昨日消息，發改委鼓勵各地在企業債發行中積極穩妥開展金融產品創新，探索在保障房建設領域開展項目收益債試點。

同時，支持飛機租賃業通過試點發行項目收益債券購買飛機，並將租賃收入封閉還債。此外，發改委支持地方發債用於低碳省區和城市、低碳產業園區、低碳社區和低碳商業試點建設。

業內人士認為，項目收益債券以項目公司為發行主體，相比之前的以平台公司為發債主體，對於發行方來說，有效隔離了償付風險。對於投資者來說，收益回報更透明和容易預測。中債網數據顯示，八月企業債發行數額為426億元（人民幣，下同）；一至八月，企業債發行3876億元，較去年同期的2485億元增加近56%。業內人士預計，今年全年企業債發行規模有望突破7000億元。

盤錦稻交易會簽約40億

【本報實習記者羅丹瀋陽二十一日電】首屆中國優質稻米交易會今日閉幕。據組委會統計，本屆稻交會有上百家企業就稻米貿易與合作達成協議並正式簽約，簽約總量超過60萬噸，其中盤錦大米簽約總量21.7萬噸。是次簽約涉及總交易額達40億元（人民幣，下同）。並且還有兩家外省知名企業與盤錦簽署了投資協議，計劃投資總額達32億元。稻交會期間還舉行了授牌儀式，中國糧食行業協會會長白美清授牌盤錦為「中國生態稻米之鄉」，盤錦是目前中國第一個獲此殊榮的城市。據悉，本次稻交會有來自全國各個省、自治區、直轄市的339家企業參展。觀展人數達1萬餘人，展位接近400個。另外，展館外還設立了糧食機械、農業機械展位。

浙江發87億地方政府債

浙江省昨日招標發行87億（人民幣，下同）地方政府債，5年期和7年期的票面利率分別為3.3%及3.47%，仍維持在較低水平。

當日招標發行的5年期和7年期浙江省政府債券，均為43.5億元。兩期地方債均按計劃足額發行；其中（一期）5年期投標量為93.1億元；（二期）7年期投標量為90.7億元。儘管一、二級市場各券種收益率普遍上行，且發債時點受跨季和節慶備付等不利因素影響，但浙江省政府債券的收益率僅略高於早先的滬、粵政府債。廣東省本月初發行5年期和7年期的地方政府債券，其票面利率分別為3.21%及3.40%；上海市八月底發行的5年期和7年期上海市政府債券，票面利率分別為3.25%及3.39%。

京緊急叫停十宗地出讓

分析稱土地市場近期升溫 恐再現地王

▶八月以來，土地市場成交逐漸活躍，已引起有關部門高度關注 網絡圖片



被暫停出讓的十宗地塊

地區	地塊	地塊用途
大興區	魏善莊鎮北區、西區AA-25地塊	多功能用地
大興區	龐各莊鎮鎮區改造6號地PGZ01-11地塊	商業金融用地
大興區	生物醫藥產業基地0504-018地塊	多功能用地
豐台區	王佐鎮F3(A-03、A-04地塊)	多功能用地
豐台區	王佐鎮F3(A-01地塊)	多功能用地
豐台區	王佐鎮F3(A-02地塊)	多功能用地
懷柔區	雁棲鎮雁棲湖生態發展展示範區E1地塊	旅遊設施用地
通州區	永順鎮北苑商務區西區	商業金融、居住及託幼用地
通州區	永順鎮北苑商務區東區	商業金融、居住用地
北京經濟技術開發區	河西區X24C1地塊	商業金融用地

北京市國土局昨日以「穩定市場預期」為由，緊急叫停十宗地塊的出讓。北京國土局在本月十八、十九日，先後暫停朝陽區和石景山區地塊的掛牌活動。而昨日的行動，是北京國土局叫停土地出讓宗數最多的一次。

本報記者 彭巧容

北京國土局昨日稱，「貫徹落實國土資源部關於房地產調控的有關要求，穩定市場預期」，暫停出讓位於大興、豐台、懷柔、通州、亦莊開發區十宗地塊的出讓。該市國土局表示，待調整出讓方案後，將重新組織以下宗地入市交易。

通州地塊溢價創新高

八月以來，土地市場成交逐漸活躍，已引起監管部門高度關注。北京土地整理儲備中心最新數據顯示，七月北京共成交16宗土地，獲得土地出讓金共93.61億元（人民幣，下同），創下今年以來單月土地收入新高。本月十八、十九日，北京國土局已以相同理由，暫停了朝陽區來廣營一宗住宅用地和石景山區蘋果園一宗商業金融用地的掛牌交易活動。

北京國土局在此前的七月份，也動用「暫停出讓」手段，停止萬柳「地王」的出讓，直到相關部門調整了出讓方式後才順利出讓。

對於昨日一次叫停十宗地塊出讓，一位接近國土局的權威專家表示，同樣也是為了穩定市場預期，國土局才宣布加大供應力度，但現在又暫停十宗土地的供應，令人費解。不過，他分析認為，一個可能的原因是，二十日出讓的四

宗地塊已經觸碰到了國土部的「紅線」。北京在二十日總計出讓四宗住宅用地，迎來一個小高峰，其中的通州區湖鎮109地塊的溢價高達122%，以3.3億元成交，破了今年以來北京住宅用地市場拍得最高溢價紀錄。另一幅湖鎮104地塊的溢價率也達88%，成交價為4.43億元。出售四地塊共進帳38.45億元。

由於開發商從拿地到建樓還有很長一段時間，上述接近國土部權威專家相信，土地供應對房價的影響暫時還不會顯現。

預防出現房企搶地熱潮

偉業我愛家副總裁胡景暉指出，由於局部地塊可能會引起多家開發企業關注，政府可能提前通過變更出讓時間、變更交易地點、改變出讓條件等方式干預土地交易，避免「地王」現象再現。

有業內人士認為，近期土地市場的升溫表明企業對後市的信心在恢復。但對地方政府來說則任務越來越艱巨，一方面要增加土地供應，另一方面還需預防房企搶地熱潮出現，引發地價飆升。中國土地勘测規劃院副總工程師鄧曉雲指出，從整個經濟環境和房地產調控的背景看，當前土地市場還沒有走高或回穩的基礎，個別地塊的高價格還屬個別個案。當前中國經濟增長還未出現探底跡象，中國央行貨幣政策委員會委員宋國青昨日接受媒體訪問時指出，因批准基礎建設項目缺乏資金，中國經濟成長趨緩勢頭可能持續到明年。他預計，下季經濟增速或為7.3%至7.4%，明年上半年料為7%至7.5%。他還坦言，目前欠缺有力的證據顯示，經濟很快就會反彈，加速審批項目只是增加投資的一部分，更重要的是資金。到目前為止，看不到有數據顯示，大量資金進入這些項目。



海口加快金融CBD建設

▶海口市副市長謝京（左二）、海南省政府金融工作辦公室副主任馬文峰（右二）、中國人民銀行海口中心支行副行長曹協和（左一）、海南保監局副局長羅瑛（右一）為金融博覽會剪綵 本報攝



【本報記者張曉陽海口二十一日電】2012海口金融博覽會今日在海南省海口會展中心揭幕，此次博覽會將通過展覽展示、金融峰會、理財專題推介會等內容，搭建金融機構與政府、企業、市民互動的綜合性金融平台，從而吸引國內外金融資源，加快海口金融CBD建設，提升金融服務質量，促進金融與經濟的良性互動。

北京大學城市與區域規劃系教授董黎明在金融峰會上表示，海口目前已具備較強的經濟實力、開放的國際影響力、國家和地方政府支持以及一定的發展空間等建設CBD的基本條件，因此該市一定要把CBD建設和城市定位很好地結合在一起，按國際一流的方案來建設，要高起點、高目標，反映時代特色和國際潮流。

香港大學金融中心主任宋敏建議，海南應加大力度吸引人才，儲備一批高端的金融專才。在經濟發展過程中，可

跳過工業化直接進入後工業階段，着重推進生態經濟等新能源的發展，率先在全國推行家庭碳排放政策，建設一批養老中心等基地，從而產生經濟效益。此外，還應結合香港離岸金融管理中心的實例，開闢一隅享有特殊政策的區域，完善法律體系與司法保障、降低稅率、加快監管效率，拉動離岸金融中心的建設。

據悉，此次金博覽會是海南省近年來規格最高、規模最大的一次金融類博覽會。有近80家金融企業參展，室內室外展覽面積突破1.5萬平方米，展示產品覆蓋銀行、證券期貨、保險、金幣、收藏、投資創業等多個領域，將實現「以會展打造金融品牌、以交流深化金融改革、以交易創造金融價值、以服務帶給百姓實惠」的目的。現場更有收藏家、寶玉石、古陶瓷、黃花梨、沉香和根雕等六大協會，聯合組織藝術品集中「曬寶」。

溫州11億設基金扶持產業

據內媒從浙江省溫州市產業平台專項基金組建相關工作會議上獲悉，該市產業平台專項基金正在加快推進力度，擬組建25個產業平台專項子基金，引導基金使用額度為11.2億元（人民幣，下同），該基金旨在發揮財政資金的槓桿效應和引領作用，引導社會資本參與產業集聚區建設等領域。

據悉，溫州市政府平台建設引導基金由若干個專項引導基金組成，引導基金按照重點支持對象，分為產業平台引導基金、保障房引導基金和社會事業引導基金三項，總規模23億元（含縣級配套）。其中產業平台引導基金總規模11億元，由市本級出資5.5億元（分2年到位），視募投項目情況，由項目屬地縣（市、區）同比例配套跟進。同時，引進各類投資者共同

組建若干隻引導基金參股基金，放大形成約55億元規模的股權投資基金，主要以資本金形式投向全市產業平台基礎設施項目。

根據要求，產業平台引導基金將主要投向溫州市域範圍內的工業園區、產業功能區（集聚區）、糧食生產功能區、現代農業園區等產業平台、重大產業項目建設以及政府決定的其他投資對象。在產業平台類25個項目中，包括鞋都產業園區、溫州大學科技園啟動園、空港新區、高新技術產業開發區等工程，國有投資總額596.83億元。

溫州市經信委主任林亦俊表示，該市產業集聚區目前存在產業集聚度不高、開發區建設緩慢、配套基礎設施落後等問題，破解資金短缺瓶頸已成為產業集聚區建設的當務之急。



◀溫州產業平台專項基金旨在發揮財政資金的槓桿效應和引領作用，引導社會資本參與產業集聚區建設等領域 新華社

銀行分紅比例或下調

主要銀行資本及分紅情況

銀行名稱	資本充足率 (%)	核心資本充足率 (%)	派息率 (%)
工商銀行	13.56	10.38	33.8
農業銀行	12.02	9.65	34.6
建設銀行	13.82	11.19	34.8
中國銀行	13.00	10.15	35.2
交通銀行	12.57	9.58	12.2
招商銀行	11.55	8.32	25.1
浦發銀行	12.21	8.90	20.5

備註：資本充足率、核心資本充足率為2012年中報數據，派息率源於2011年報

為了提高資本金，同時達到明年實施的中國版巴塞爾協議Ⅲ的資本監管要求，內媒昨日引述權威人士透露，上市商業銀行有望通過降低分紅比例增加利潤留存，促使資本補充轉向「內生性」增長。此外，針對銀行資本補充渠道較單一的問題，有銀行業消息稱銀監會目前積極研究銀行資本工具創新及相關的配套。

此前，匯金公司已同持股的幾家大型國有商業銀行分紅比例再下降5個百分點至35%。對於上市商業銀行或獲准降低分紅比例，分析人士指出，降低分紅比例將在較大程度上減少上市商業銀行的資本補充壓力，也能夠在很大程度上減少上市銀行的再融資壓力，從而減少銀行再融資對資本市場造成的衝擊。從今年半年報亦能看出不少商業銀

行降低分紅比例的端倪，光大銀行稱，「每年以現金方式分配的利潤不少於該行當年度實現的可分配利潤的10%」，低於去年公布的「未來三年本行股息分配金額為相關年度審計後淨利潤的30%至40%之間」。交通、浦發、寧波等銀行明確今年中期不進行利潤分配。

交通銀行首席經濟學家連平表示，通過適當降低分紅比例使資本轉向「內生性」增長很有必要。一方面，商業銀行目前需要進一步補充資本；另一方面，上市銀行在資本市場再融資不被認可，且銀行業盈利增長已經頂峰回落。但他認為，從整個行業看，目前存在資本補充壓力相對較小，有部分銀行已明確一兩年內不需要融資。

銀監研究補充資本辦法

此外，也有上市銀行計劃財務部

人士消息稱，銀監會目前正在積極研究銀行資本工具的創新以及相關的配套政策，以改善資本補充渠道較為單一的問題。

據了解，目前中國銀行業尚未推出其他一級資本工具，二級資本工具也僅包括次級債、可轉債等有限的幾種，資本工具創新仍有較大空間。上述人士表示，銀監會已成立「資本工具創新」課題組。此前不久，銀監會還曾組織召開過銀行資本工具的創新研討會。

銀監會此前已就《商業銀行資本管理辦法（試行）》的過渡期安排，向部分銀行徵求過意見。其中，對2.5%的儲備資本要求被分解為兩大階段：辦法實施的第一年，即明年末提升0.5%；此後五年，即二〇一四年至二〇一八年每年增加0.4%，六年合計達到2.5%。