

# 滬本周三次叫停宅地出讓

## 市場熱度難減 松江商住地溢價158%成交

為抑制土地市場過熱，上海一周內突叫停三宅地出讓。上海土地交易中心周三發布公告稱，中止原定下周競拍的上海市普陀區蘇州河濱河地區地塊的土地出讓。然而，滬土地市場未有因叫停土地出讓而降溫。周三成功出讓的兩幅經營性用地，合計溢價均翻一番，合共吸金67.5億元（人民幣，下同）。其中，松江區兩地塊打包出讓投得42.5億元，溢價率158%，折合樓板價每平米2.09萬元。

### 中國經濟 >>>

大公報記者 倪巍晨、陸鈺報道

在本月18及22日，滬市已先後叫停兩幅位於浦東新區的宅地出讓（見附表）。上海中原市場研究部資深研究經理龔敏稱，目前各區土地都有中止出讓情況發生，或與當前土地市場過熱有關，她又認為，高價地塊頻出會給予市場不理性的預期，造成房價虛漲現象，因此中止出讓若干地塊做相應調整將成為目前土地市場常態。

#### 中止出讓或成常態

也有市場人士猜測，上海是否也正醞釀新的土拍政策來控制地王頻出的現象。此前，南京就曾在調控政策之前暫停了所有土地出讓，也有不少城市為了限制地價過熱祭出了「熔断」、限價等政策。

據悉，在三幅純宅地中止出讓後，上海八月待拍宅地被全部叫停，八月的隨後幾天將無宅地拍賣活動。

而九月掛牌出讓信息中，含有普通商品房用地的地塊均為商住混合用地，其中青浦徐涇和浦東周浦各有一幅。

周三出讓的土地繼續錄高溢價成交。其中，路勁和南通三建聯合體以42.5億元總價，競得松江區「小昆山鎮SJS40001單元23-01、24-01號商住地」，折合成交樓板價每平方米20934元，溢價率158%；龍湖則以25億元，奪得閔行區顧橋鎮「閔行新城MHPO-1101單元03-05、04-02商辦地」，折合成交樓板價每平方米12861元，溢價率117.9%。

#### 路勁42億奪地保本價每平米5萬

小昆山鎮兩商住地」的地上建築限高50米，且地塊需新增面積不小於10%的公共空間，其商地部分有80%的面積需自持20年。

上海鏈家市場研究部分析師丁嵐認為，按可售商品住宅面積計算，路勁聯合體所購地塊的實際成交樓板價為每平方米3.3萬元，其未來保本售價料超每平方米5萬元。

上海中原地產市場分析師盧文曦指出，由於地塊包括商業和住宅兩大部分，開發商後期自由發揮的空間較多，但地塊首付款支付比例50%的規定，卻會降低中標方的槓桿應用。

至於龍湖購得的閔行新城商辦地，上海鏈家市場研究部分分析師朱萍表示，該地塊出讓條件複雜，除了配建公共通道、新增集中綠化等外，還要求建設众创空間，且商業、辦公產品需自持10年等，這或限制中標方後期發揮空間。



▲滬市已先後叫停三幅地皮出讓，分析表示，或與當前土地市場過熱有關 資料圖片

滬近日叫停三宅地出讓				
叫停出讓日期	地塊	起始價(億元人民幣)	起拍樓板價(萬元／平米)	終止原因
24/08	普陀區蘇州河濱河地區控詳規劃調整 pt0265-01南部地皮	3.70	3.89	出讓人要求終止
22/08	浦東新區唐鎮新市鎮D-04-06地皮	25.00	2.95	需對地塊出讓條件設置中公共服務設施作進一步細化
18/08	浦東新區上海國際醫學園區 20-10、21-10地皮	6.12	1.75	周邊教育配套尚在協調落實中

# 存貸款業務發展穩健 利好重行發展

日前，H股內銀重慶銀行（1963.HK）公布了2016年中期業績。數據顯示，2016年該行淨利潤20.30億元（人民幣，下同），同比增長10.5%。

截至到6月30日，重慶銀行資產總額達3,433.16億元，較上年末增加235.08億元；平均總資產回報率為1.23%，平均權益回報率18.64%；資本充足率12.33%；不良貸款率0.96%。2016年上半年，本行客戶存款較上年末新增人民幣244.17億元，至人民幣2,237.16億元，增幅12.3%，為本行的信貸、同業和其他中間業務的健康發展提供了穩定的資金來源。本行手續費及佣金淨收入較上年同期增長人民幣1.83億元，增幅達到23.9%，至人民幣9.49億元，佔營業收入的比例提升至19.41%，較上年同期增加1.44個百分點。

### 以「普惠金融」服務為宗旨 優化個人存款產品

據資料顯示，重慶銀行立足於「專業化、綜合化、互聯網金融化」的戰略轉型目標，着力推進業務結構和客戶結構的優化升級，不斷提升持續發展能力。在堅持穩健和可持續發展的信貸和風險控制原則下，根據區域和宏觀經濟環境的變化，將信貸總量和投放節奏都合理化，同時預計將不良貸款控制在0.96%。「以客戶需求為中心」仍然是重慶銀行所追求的重點目標，通過拓展網上銀行、直銷銀行和互聯網金融產品和服務，推動銀行業務轉型和升級，以適應新常态下客戶資產配置多元化和存款理財化趨勢。

重慶銀行在重慶地區經濟保持增長的有利背景下，把品牌價值服務與重點銷售相結合，十分巧妙地利用區域品牌優勢的發揮，針對中高端目標客戶群開展重點服務營銷，以奪得市場先機。「以「普惠金融」服務為宗旨，優化「幸福存」特色定期儲蓄產品，新推「夢想存」儲蓄產品，發行個人大額存單，促進儲蓄產品提檔升級。」重慶銀行以此為發展新藍圖，提升客戶滿意度和實現自身利益擴張並舉。據悉，重慶銀行個人存款較上年末增加人民幣244.17億元至人民幣2,237.16億元，增幅12.3%，繼續保持較快增速，本地市場佔有率穩步提升。

#### 提供多種個人貸款模式 形成雙贏局面

除了在個人存款業務上發力外，重慶銀行業績報告中透露，其公司貸款（不含貼現）人民幣



董事長甘為民

963.30億元，較上年末增加人民幣120.54億元，增幅14.3%，在客戶貸款及墊款總額中的佔比較上年末降低0.2個百分點至67.4%。於報告期內，本行在確保符合國家產業政策的基礎上，積極實施信貸結構調整，重點支持實體經濟。其中報告期內水利、環境和公共設施管理業、租賃和商務服務業、房地產業、居民服務和其他服務業貸款分別新增人民幣41.10億元、人民幣27.32億元、人民幣20.55億元和人民幣9.78億元。

其個人消費類貸款業務也繼續穩步增長。重慶銀行個人消費類貸款較上年末增加人民幣4.37億元，增幅11.3%。同時，個人貸款產品也不斷更新換代，接連推出了「接利貸」、「薪金貸」、「幸福貸」等優質貸款產品。

在2015年兩會上，中國國務院總理李克強在《政府工作報告》中指出要把「大眾創業、萬眾創新」打造成推動中國經濟繼續前行的「雙引擎」之一。而根據內地十三五規劃草案，還將建立一批創新創業的示範基地與城市。因而「創業」的重要性不言而喻。作為創業者資金來源的一個重要源頭，重慶銀行為積極支持「大眾創業、萬眾創新」，將創業擔保貸款提檔升級為「創想貸」，通過多種方式加大對大眾創業的幫扶力度。「創想貸」在推動居民就業的同時，也為本行帶來了可觀收益，形成了經濟利潤、社會責任雙贏的局面。

# 標普下調萬科評展至負面

【大公報訊】萬科股權之爭或令其評級展望下調。評級機構標準普爾確認萬科評級BBB+，但將萬科評級展望由穩定調至負面。萬科回應稱，將密切關注評級展望變動後的市場反應，希望短期內不會給公司融資帶來負面影響。

標普稱，把萬科評級展望修正為負面的主因是股權之爭對公司和管理層的穩定性產生影響且解決方案不明，而近期巨大的介入進一步增強了不確定性。

#### 股權之爭提高不確定性

報告認為，萬科的財務狀況、銷售狀況和穩定的槓桿水平依然支持目前評級，但若公開爭議繼續升級，負面影響會影響公司的業務和財務。其中，2017年3月董事會重選是一個近期風險，實能要求罷免董事的提議增加了2017年3月重選後董事會構成改變的可能性。新的董事會可能改變公司管理層、戰略、業務方向等。若管理層被替換，更激進的股東控制公司，萬科的評級將會調減。在此情況下，公司的聲譽、穩健的執行歷史、強盈利能力以及好的財務紀律均會被削弱。

標普並稱，倘若未來2至3年，萬科的策略變得越來越激進，達到其認為會導致經營業績下滑或財務槓



桿降低的地步，標普可能調低萬科和萬科香港的評級；倘若與主要股東的控制權爭奪獲得圓滿解決，標普可能把展望調整至穩定。

萬科昨日向內媒表示，將密切關注評級展望變動後的市場反應，加強與金融機構、投資者的溝通，希望短期內不會給公司融資帶來負面影響。管理層也將竭盡全力、排除干擾、穩定經營，加強和股東的溝通，也衷心希望相關各方能以公司發展大局為重，為股權事件尋找到妥善解決方案，使公司重新回歸正常發展軌道。

▲標普表示，基於萬科股權之爭所帶來的不確定性，故下調萬科評級展望由穩定降至負面

# 央行逆回購放水1400億

【大公報訊】記者倪巍晨上海報道：為應對月底流動性波動，央行時隔逾半年重啓14天期逆回購，規模為500億元。當日繼續進行7天期逆回購操作，進行的逆回購操作規模達到1400億元。受訪專家相信，重啓14天期逆回購有「鎖短放長」的政策意圖，其目的是維持市場資金面的基本穩定，鑑於目前市場實際流動性並不缺乏，預計短期央行不會動用降準、降息工具。

央行周三分別進行500億元14天期及900億元7天



▲央行周三逆回購操作規模達到1400億，應對月底流動性波動 資料圖片

期的逆回購操作，中標利率分別為2.4%及2.25%，當日實際淨投放400億元。

#### 短期料不減息降準

交銀金研中心高級分析師陳冀表示，央行重啓14天期逆回購操作，意在平衡並補充市場流動性，藉此維持資金面和市場利率的基本平衡。他相信，14天期逆回購品種的重啓，表明公開市場操作態度已有所微調，預計央行仍將繼續觀察市場流動性需求，並針對不同流動性狀況，開展不同期限的逆回購操作。

申萬宏源首席宏觀分析師李慧勇認為，14天期逆回購是正常的操作，市場不應過度解讀。他並強調，14天期逆回購可填補7天期逆回購利率與SLF、MLF之間的空檔，提高央行對市場利率的調控能力，使貨幣市場利率更平坦化。

李慧勇相信，大國貨幣政策要堅持獨立性，且立足內地經濟。中國經濟下行壓力背景下，貨幣政策略偏寬鬆的立場不會改變，鑑於四季度中國經濟仍將受壓，貨幣政策仍有寬鬆空間。陳冀坦言，目前市場利率仍在低位，且市場實際流動性並不缺乏，企業信貸需求依然疲弱，「短期降準、降息恐仍難出現」。