

李嘉诚卖百佳折射零售业之变

近日,李嘉诚在资本市场放盘旗下百佳业务,虽然接盘者还未正式浮出水面,但此事还是引来外界高度关注。尽管和记黄埔出售旗下百佳超市业务的计划尚处于“策略性评估”阶段,但从公司近期动作看来,剥离百佳超市业务或许只是时间问题。

今年上半年,零售行业时不时地传出出售与并购的消息。最近传出的各种并购传闻中,中粮、华润成为了话题的主角。而百佳的出售,可能成为零售业进一步整合的前奏。

百佳失意内地市场

据香港媒体报道,和黄计划放盘出售百佳超市业务的传闻,21 日获得公司证实。和记黄埔的声明显示,其旗下的屈臣氏集团现正就以“百佳”为主要品牌经营的超市零售业务进行“策略性评估”,以期为股东带来最大利益。和黄强调无意从香港撤资,屈臣氏没有就其评估设定完成日期,也“不保证是项评估会达至任何交易”。

百佳是屈臣氏全资拥有的附属公司,是香港食物零售业的翘楚,并在澳门和华南地区占重要的市场地位,店铺总数 345 间,去年营业额总额为 217 亿元(港币)。百佳为香港第二大连锁超市,市场占有率达 331%。广东省现代物流研究院副院长、暨南大学管理学院教授陈海权在接受本报记者采访时认为,和记黄埔放盘百佳这件事情上,要搞清楚和记黄埔要放盘多少股份,百佳的整个业务板块还是以华南区为主的大陆超市门店。“因为放盘不是单纯的出售,而是会对整个产业链产生影响,特别是对于这种产业链长的零售企业来说,因为我们不能保证出让股权后百佳超市的合作商不变,而目前我们不清楚和记黄埔放盘的对象,后续影响还需要继续观察。”

对于和黄放盘百佳的原因,业内也颇多揣测,最主流的观点还是百佳的业绩问题。

据中国连锁经营协会发布的《2012 年中国连锁百强》及相关榜单显示,去年中国连锁百强中,百佳(中国区)总营收为 40.77 亿元,较上年下滑 51%,排名也从 2011 年的 76 位跌落至 87 位,在前 20 家主要外资连锁企业经营排行中位列倒数第二。数据显示,去年百佳超市包括内地、香港、澳门等 345 间门店收益总额为 217 亿港元,仅占和黄去年整体营业额的 5.5%。相比之下,同为和黄旗下零售连锁店品牌的屈臣氏则表现更佳,在内地有超过 1500 家门店。

陈海权认为,在综合超市业态迈入成熟期的当下,百佳面临激烈的竞争环境,迟迟未能在中国大陆市场取得优势地位,作为历史悠久的洋行、世界财富 500 强的跨国企业和记黄埔面对此局面必然“很难受”。

传统零售转型尝试

百佳被放盘的消息触动了零售行业的敏感神经,被认为是当前零售业变局的折射。“大型综合超市这一零售业态在中国内地发展已近二十年,在当前诸如电子商务、专营店等零售新业态的冲击下,大型综合超市业态的成熟期加速到来,必然面临新的拐点。可以说,这一业态已经生病了,并且伤口难以愈合。”陈海权说。

中国商业联合会专家委员钟升指出,近年来在零售业成本居高不下、投入难以为继、收益大幅下降的同时,“三高”问题(人工成本、能源费用、商业租金高)带来的压力日益凸显。中国连锁经营协会的调查显示,2012 年以大型零售企业为主的中国连锁百强企业平均房租较上年上涨 21%、人工费用上涨 20.5%、水电费上涨 16%。

陈海权认为,作为满足“一站式购物”需求而产生的大型综合超市,在租金、人力、运营等各方面成本日益高企的大环境下,难以挽回地步入衰落。尽管也可以通过精细化管

理、信息化升级、物流和供应链优化等措施来缓解衰老,但大势已去,因此相关企业必然要考虑未来的前途问题,百佳以及和黄也不例外。今年 2 月,步百思买的后尘,欧洲最大电器连锁集团麦德龙旗下的万得城宣布撤出中国。2012 年,法国零售卖场家乐福、美资零售卖场沃尔玛、英资零售巨头乐购也在中国市场关闭了数家门店。

相应的是变化,一方面,零售行业的新业态正在成长中,比如生鲜超市、电子商务等。这从近两年来百佳在广州市场的动作也可见端倪。据百佳中国政府与公共事务部总监廖穗湘透露,百佳正佳广场店正在升级改造中,预计 8 月初即将新张营业,届时将变为 taste 高端食品超市,面积则由原来 1.3



(来源:腾讯网)

周小川：货币政策适时适度预调微调

■ 周小川/文

党中央、国务院高度重视小微企业的持续健康发展,先后出台了一系列支持小微企业发展的财税政策,特别是最近国办印发了《关于金融支持经济结构调整和转型升级的指导意见》,金融系统也不断加大小微企业金融服务,取得了积极成效。我结合工作实际,就落实中央和国务院的要求和部署,讲几点意见。

一、充分认识金融支持小微企业发展在“稳增长、调结构、促改革”中的重大意义。小微企业是我国经济社会发展的重要力量,在繁荣市场、扩大就业、建设社会主义新农村、促进和谐社会建设等方面起着非常重要的作用。特别是在当前国内外经济形势异常复杂、不稳定、不确定性因素较多,经济下行压力较大的情况下,金融支持小微企业发展,有利于保持经济平稳较快发展、推动经济结构调整、增强经济发展的内在活力。

二、继续实施稳健的货币政策,保持合理的货币信贷总量,为小微企业发展创造良好的金融环境。按照中央的要求,把稳健的货币政策坚持住、发挥好,增强政策的前瞻性、针对性和灵活性,适时适度预调微调。最近兼顾稳

长、调结构、控通胀、防风险的关系,综合运用数量、价格等多种货币政策工具,充分发挥再贷款、再贴现和差别准备金动态调整机制的引导作用,对中小金融机构继续实施较低的存款准备金率,盘活存量,用好增量,增加小微企业的信贷资金来源。稳步推进利率市场化改革,更大程度发挥市场在资源配置中的基础性作用,提高小微企业的信贷可获得性。

三、加强宏观信贷政策指导,鼓励和引导金融机构加大对小微企业的信贷投入,实现“两个不低于”目标。改进信贷政策实施方式,完善中小企业信贷政策导向效果评估,引导金融机构按照“有扶有控、有保有压”的要求,优化信贷结构,进一步扩大对小微企业的信贷投放。积极鼓励金融创新,推动商业银行开展应收账款质押、动产质押等适合小微企业融资特点的金融产品和服务;支持符合条件的商业银行发行专项用于小微企业贷款的金融债券,努力实现全年小微企业贷款增速不低于当年各项贷款平均增速,贷款增量不低于上年同期水平的目标。

四、积极发展与小微企业金融服务需求相适应的小型金融机构。与大型金融机构相比,小型金融机构服务小微企业具有信息、成本等

方面的优势。要认真落实党的十八大关于加快发展民营金融机构的决策部署,放宽对民间资本设立金融机构的准入。推进存款保险制度建设,为小型金融机构创造公平竞争的环境。

五、大力发展多种融资方式,拓宽小微企业多元化融资渠道。近年来,我国资本市场发展取得显著成效,但小微企业资本金还比较薄弱。要加快发展多层次资本市场体系,健全支持小微企业多元化融资的渠道和机制。鼓励风险投资和私募股权基金等投资处于初创期的小微企业。在风险可控的前提下推动信贷资产证券化常规化发展,引导金融机构将盘活的资金向小微企业倾斜。加快银行间债券市场发展,支持符合条件的小微企业发行债务融资工具。同时,进一步促进民间融资规范发展,发挥好民间资本在扩大小微企业融资中的作用。

六、要大力推动金融工具、金融产品和机制创新,不断满足小微企业多层次、多样性的金融服务需求。小微企业点多面广、千差万别,不同类型、不同发展阶段的小微企业的金融服务需求是多层次、多样性的。金融机构要切实做好小微企业账户开立、支付结算、存款和存款类产品、外汇兑换、支付性质的垫款等基础性金融服务。鼓励金融机构采用网络银行、手机

银行等新型支付工具和手段,扩大对小微企业金融服务的范围和覆盖面。进一步改善银行卡受理环境。支持地方政府加强对小额贷款公司的监管,强化小额贷款公司为小微企业服务能力。配合有关部门规范发展网络信贷平台等中介机构,为小微企业开辟新的融资来源。

七、推进小微企业信用体系建设,进一步优化小微企业金融服务生态环境。小微企业融资难的一个重要原因,是有些小微企业会计信息不规范、不充分,有的缺乏信用记录,银行难以用常规方法评估其还款能力。要抓紧建立覆盖全社会的征信体系,加快建立金融统一征信平台,建立健全适合小微企业特点的信用征集体系、信用评级制度和信息共享机制,营造良好的小微企业金融服务生态环境。

加强和改进小微企业金融服务是一项系统性工程,既需要不断创新金融组织、产品和服务,也需要有关部门在产权保护、财税支持、行业准入等方面提供更宽松的体制机制和更健全的公共服务。下一步,要认真落实党中央、国务院的统一部署,按照马副总理的重要讲话精神,进一步加大工作力度,积极探索创新,为小微企业持续健康发展创造良好的金融环境。

(作者为中国人民银行行长)

住建部规划治理“都市看海”将拉动万亿投资

最近,一场突如其来的大雨,导致春城昆明变成“水城”;城区交通接近瘫痪,机场 2000 余名出港旅客滞留,万余户居民停电。武汉、广州等城市,也同样因为遭遇暴雨而出现“海景”。这让“欢迎你来观海”“一座来了就在水中游泳的城市”等去年网友调侃城市内涝的语言再度成为热门词汇。

今年入夏以来的强降雨,让许多城市出现严重内涝,也造成了一定的人员伤亡和严重的财产损失。而“都市看海”的现象,折射出的是城市排水设施历史“欠账”问题。为了治理城市内涝问题,住房和城乡建设部 7 月上旬下发通知,要求各城市编制并报送城市排水(雨水)防涝综合规划。

住建部最近下发的《城市排水(雨水)防涝综合规划编制大纲》(以下简称《大纲》)明确列出了规划内容,包括城市排水防涝规划与内涝风险评估、城市排水(雨水)管网系统设计等。住建部还表态称,力争用 5 年时间完成排水管网的雨污分流改造;用 10 年左右时间,建成较为完善的城市排水防涝工程体系。

有业内人士接受记者采访时称,住建部下发的《大纲》,是对近年来城市建设短板的纠偏,更是督促各地加强地下排水管网建设,或将拉动上万亿的投资。

规划解决“都市看海”

《大纲》要求,通过采取综合措施,直辖市、省会城市和计划单列市(36 个大城市)中心城区能有效应对不低于 50 年一遇的暴雨,地级城市中心城区能有效应对不低于 30 年一遇

的暴雨,其他城市中心城区能有效应对不低于 20 年一遇的暴雨。

《大纲》对城市排水防涝规划目标作出了硬性要求,即发生城市雨水管网设计标准以内的降雨时,地面不应有明显积水;发生城市内涝防治标准以内的降雨时,城市不能出现内涝灾害;发生超过城市内涝防治标准强降雨时,城市运转基本正常,不得造成重大财产损失和人员伤亡。

中国城镇供水排水协会秘书长邵益生说,要彻底解决城市排水防涝问题,需推行并加强城市水系统综合规划,将原本相互联系却又被规划分割的城市水系统规划综合起来,多途径协同控制径流,协调解决城市供水、排水、内涝等突出问题。以北京为例,清河、通惠河等河道的排水能力有限,如果一味增加城市排水能力,一旦超过河道限制,也会造成新的问题。邵益生认为,这次住建部印发的《大纲》,在强调系统工程综合规划方面前进了一大步,抓住了问题的关键。“我们既要考虑怎么排、排向哪里,又要考虑怎么用、用在哪里的问题。城市应该多利用天然河道、湖泊、洼地等自然条件,多建下沉式绿地、透水性地面,这样有利于加强排水防涝、增加供水水源,也有利于雨水回补地下,解决因超采地下水而导致的地下下沉问题。”

昆明排水设施管理有限公司总经理赵思东则称,目前全国采用的市政管网设计标准是“一年重现期”的标准,比周边发达国家低,这导致我国城市积水的情况发生频率要高一点。

多城市积极还“欠账”

结合住建部的《大纲》,各地都在积极弥补

城市排水欠账。近日,昆明市市长李文荣在微博上透露,针对“7·19”昆明内涝的情况,将对地下管道逐一排查、分析原因、科学整改。

“在规划大纲的指导下,厦门排水(雨水)防涝规划正结合本地实际情况进行编制。大型工程设施、低洼地、河道等要为防涝设施给出预留空间。”厦门市城市规划设计研究院副总工程师、市政所所长关天胜介绍,“老城区将多采用工程性措施加强维护,通过增设排洪泵站、排洪明渠等方式,提升排洪能力;新区建设则更应通过提前规划,为防涝设施做预留。”

按照住建部的要求,在城市开发建设过程中,应最大程度减少对城市原有水系统和环境的影响;旧城改造后的综合径流系数不能超过改造前,不能增加既有排水防涝设施的额外负担;在新建地区进行硬化地面时,透水性地面的比例不应小于 40%。

据《2009 中国城市建设统计年鉴》统计,用于市政基础设施的财政性资金,仅有 4%投入到排水系统建设维护中,难以按标准规定进行定期养护。

“中国的城镇化进程非常迅速,但面对暴雨水灾的防控能力却显得极为脆弱,现代城市由于人口与资源密度过高,而导致水灾造成的损失也不断攀升。”昆明市人大代表李春光说。

或将拉动万亿投资

在此背景下,住建部牵头的城镇排水系统升级改造蕴藏着巨大的投资机会。

据记者了解,为应对今年的汛期,北京、上

海、成都等城市,均加大对城市排水系统升级改造的投资力度。

我国城市排水问题主要是管网建设长度不够,导致大部分地区排水标准偏低。全国城镇人均雨水管道长度为 0.47 米,而德国 2001 年人均雨水管道长度已是我国目前的 8 倍。在雨污分流制推动下,预计“十二五”期间市政雨水管道将新增近 20 万公里,排水管道合计新增长度较“十一五”翻番。

业内人士预计,在未来 8 年~10 年间,城市排水管网的升级改造,或将迎来上万亿元投资。据不完全统计,重庆 2013 年计划完成 220 亿元各项水利投资;而北京也提出“十二五”期间要投入 21.2 亿元,基本建成雨污分流的排水系统,更新改造中心城区排水管线;而 2013 年天津水务将斥资 100 亿元投向民生工程领域。

长江证券分析报告显示,中国“十二五”污水管网总投资将达 2443 亿元。一般来说,一条马路建一根污水管道,就会另建相对应的两根雨水管道,因此雨水管道投资是污水管道投资的两倍,即占整个排水管道工程投资的 2/3。由此推算,“十二五”期间,全国排水管道总投资为 7329 亿元左右,平均每年 1465.8 亿元。

虽然有了规划,但是资金筹措和使用效率却可能成为地方政府的棘手难题。天津一位市政专家告诉记者,城市排水资金属于地方政府管辖,目前地方财政紧张,融资较为困难,而且排水设施建设工期长,见效也比较慢,因此很容易出现雷声大、雨点小的情况。

(来源:新浪网)

美国汽车之城破产,网友纷纷“支招”让中国人去底特律拯救房市! 其实地区官员早就向中国投资者“求救”;州长带团访华力促设立代表处、县级官员 9 次来华邀请华裔来底特律盘活地产、相关部门特批电影《变形金刚 4》打造中国建筑促进就业。当地专家评论,“底特律可以重建,现在是时候欢迎那些兴趣已被挑起的中国朋友们了。

本周美国汽车之都底特律市宣布申请破产保护,这也成为美国历史上估摸最大的城市破产案。曾经美国工业重镇如今负债 185 亿美元,人口 70 多万,不到 50 年代人口顶峰时期的一半,市内一片荒凉,失业率高达 20%,犯罪率颇高。

看到这则新闻,新浪微博网友纷纷为底特律“支招”:让中国人先来拯救底特律的房市,便宜购房,华人和华人的钱一增多,哪个城市还不复苏?

底特律破产的结局不是没有前兆。所谓冰冻三尺非一日之寒,早在岌岌可危的 3、4 月份,底特律所属的州、县(郡)、市相关政府官员就在行动。这一试图寻找救命稻草——中国人的举措不是没有根据。

全美房地产经纪业协会发布数据显示,2012 年 3 月到 2013 年 3 月期间,中国买家在美买房询问度最高城市榜单中,底特律排在第五。有趣的是,底特律的城市特点与前四位的洛杉矶、尔湾、拉斯维加斯、奥兰多都截然不同。

趁着 3 月中国日报和中央电视台“底特律濒临破产房价极低”和“一双鞋的价格能买两套房”的报道,底特律市所在的韦恩县官员就试图组织安排大批中国人来底特律投资买房,更是与当地的懂中文的华人购房中介公司频频联系希望得到帮忙。

在底特律大区拥有 26 年从业经验的房产经纪人潘重华也接到了电话。据她介绍,韦恩县的官员代表在 3 月与她接触前就频繁往返中国,仅在 2005 年至 2013 年,来中国招商引资谈合作就有 9 次。

就连密歇根州州长近年来的访华次数也被天荒的多。州长 Rick Snyder 自 2011 年 9 月首次访华后,2012 年 9 月更是率 50 人经贸代表团访华招商,设立驻华代表处。

潘重华回忆当时的情况有些哭笑不得,“带客人看房理所当然,但是有些房价便宜到不行的区,治安实在是差,平时我们都不愿去,同事们都开玩笑说到那些街道看房要带把枪防身才行。”

另一方面,众所周知,房产经纪人的收入跟所售房屋成交价紧密挂钩,按比例收取相关费用。而那些无人问津的房子想要售出,房主甚至要跟经纪人另签合同。潘重华介绍,“我们必须撇开成交价谈中介费,不然一套房子如果只值 100 美元,我们真没有兴趣去接洽,完全无利可图。”

据了解,密歇根政府策划的底特律房地产投资团报名人数高达 1500 人,但受到签证限制和了解了更具体的政府中长期打算后的考虑,组团收购计划并未实现。

看到众多网友“此时不抄底更待何时”的态度,潘重华则回应称,“底特律市区 35 年前房产就如此,35 年后甚至会更离谱,堪比垃圾房。”

据她介绍,最破败的区域,以街为单位的房屋都变卖给了银行。有些房子里面连水管都被人拔走。当然,确实也有华人来购买这些地产,只是根据她自己的专业知识和经验,想要按照政府规定养房而实现盈利从而创收,几乎没有可能。

虽说在市区安家立业、投资获利欠妥,但是底特律市的创收也可并没完完全全把鸡蛋放在一个篮子里。

例如目前正在底特律市区修建的最大建筑项目则是用于科幻片《变形金刚 4》的拍摄。不得不說,这也跟中国有关系!

计划在明年夏天与观众见面的科幻片《变形金刚 4》将在 8 月初开始在此建筑区域的拍摄,而有相当一部分的布景搭建是用于电影爆破场面。中式的古典建筑加上之后可能搭配的竹林布景,想让他们回到中国大陆以及香港地区的感受。

今年 3 月,密歇根州电影办公室同意了 2000 万美元的刺激政策专门用于此电影在本州的拍摄。相关官员称,2000 万的美元支持将为密歇根州带来 8193 万美元收益,提供 368 个工作岗位。当然,主要的受益地区就是底特律市区。

其放眼大底特律市,2011 到 2012 年,地区地产价格同比上升幅度达到了 136%,中国买家在此地区购房的中间价位为 42.5 万美元(约 260 万人民币)。这其中包括如 Troy 市等在内的卫星城区。

潘重华介绍,离底特律市区开车距离大概 30 分钟左右的 Troy 市房产情况可谓天壤之别。这里,在三大汽车企业通用、福特和克莱斯勒工作的白领们看中学区优势、环境优势,纷纷在此购置新家。

“去年从加州的一位客户在此地区以 14 万美元(约 86 万人民币)购得一套不错的房子。经过整修,今年以 23 万(约 142 万人民币)价格出售,”潘重华介绍到,“这些好的区域一有好房子出来,抢都来不及。”

底特律对中国相关投资的态度,可以用底特律当地新闻机构《底特律新闻》7 月 12 日的文章总结。当地房地产和了解在底华人投资的专家撰文称,“底特律可以重建,现在是时候欢迎那些兴趣已被挑起的中国朋友们了。”

(来源:新浪财经)

底特律早就想让中国人来拯救