

松绑能否拉动地方楼市 多地松绑意愿强

继温州传出上报松绑限购的方案后,杭州、长沙等多个城市也开始酝酿和讨论松绑限购的可能性。房地产市场实施4年之久的限购政策,在2014年出现松动迹象。

继温州传出上报松绑限购的方案后,记者获悉,长沙、杭州等多个城市也在酝酿和讨论松绑限购的可能性。

一位资深房地产界人士向记者透露,大约一周前,长沙、杭州等地相继召开房企沟通会。由当地政府相关部门组织,地方实力房企参加。

沟通会上,有关部门向房企透露,一系列促进房地产市场稳定发展的政策正在酝酿。其中包括限购的松绑,以及二套房贷款门槛的降低等。

“地方政府是在给开发商打气,别乱,别急。另外,根据我们的调研,地方经济实在不怎么样。稳定住房地产市场,是一些地方政府迫切需要做的。”上述房地产界人士称。

多地松绑限购意愿强

记者向杭州市有关企业求证,一家被指参与了沟通会的杭州上市房企董事长在电话中含蓄地表示,“一切以(官方)出来的为准。”对于记者提出二、三线城市的松绑趋势,该人士称“毫无疑问”。

长三角一体化 “自贸区效应” 将成为新整合力

中国(上海)自贸区,在3月30日于江苏盐城召开的长三角城市第14次市长联席会议上成为“热词”。几乎每一个会员城市在发言中都提及了“抓住上海自贸区的创新机遇”的话题。

相关专家认为,目前长三角一体化正处于打造“升级版”的关键节点,“自贸区效应”能否成为新的整合动力,值得关注。

长三角功能有新要求

“以前要求拿出硬实力,现在更要在软实力上为服务全国作出贡献。”针对长三角在全国的辐射功能新定位,上海市府人士这样认为。

区域发展专家在研究中发现,去年国家提出了“陆上丝绸之路”“海上丝绸之路”及长江经济带支撑带等带状经济发展思路,目的是继续打破行政区划限制,推进沿海、沿江、沿边的区域轴线开发,带动更大范围内的腹地发展。长三角城市群占据了众多轴线的枢纽位置,国家对其辐射服务全国的功能势必会提出新要求。

据长三角城市经济协调会提供的统计数据,去年长三角30个城市的GDP总量已超10万亿元大关,占到全国总量的五分之一左右。“现在国家对长三角的要求,更多的是成为改革开放的排头兵和科学发展的先行者,创造一种在全国可复制可推广的经验。”区域专家程建新认为。

在上海创设自贸试验区,成为这种“可复制可推广”制度创新的突破口。此外,长三角其他城市也承接了国家改革开放重要政策的试点、试验和示范任务,其中包括苏南现代化建设示范区、义乌国际贸易综合改革、温州金融综合改革等。制度创新和改革,是硬实力与软实力的结合。

“虹吸效应”还是“溢出效应”

在上海设立自贸区,难免有人会提出疑问:对长三角周边城市是否会产生“虹吸效应”?在此次城市峰会上,大部分人士都认为,就算有“虹吸效应”,也只是一时的;而“溢出效应”却是长期的。

像苏州这样的长三角城市,认识已经十分清晰:毋庸讳言,在上海自贸区建设初期,有可能会对周边城市带来一定的冲击,特别是自贸区在金融领域开放创新上具有明显优势,与周边的金融环境将形成较大落差。但是长远来看,上海自贸区制度创新的“可复制可推广”功能,将直接辐射长三角整个区域,给长三角城市群带来新动力,包括制造业将出现新的“溢出效应”、差别化金融服务有望加快发展、港口航运业配套发展将带来新契机。“在功能及机制的对接上,有太多的文章好做。”苏州市府人士说。

如何完善区域议事制度

经过多轮“扩容”,目前长三角城市群合作平台上的成员城市已从15个增加到30个。打造区域一体化升级版,内在合作机制将势必会“与时俱进”。此次,上海在区域内率先建议,完善“民主平等+高效”议事制度。

据长三角城市协调会人士的回顾,在长三角区域一体化进程中,城市间的合作率先进入务实阶段,每年都有实质性的专题推进。在这些专题的确立中,首先寻找“最大共识度”,然后在实施过程中,不强求“齐步走”,而是允许“分步走、跟进走”。这里面就体现了民主平等与高效的结合。下一步,“自贸区效应”和新型城镇化建设,将在广度和深度上扩展长三角城市群的合作空间,“民主平等+高效”的区域议事机制将成为一体化的制度保障。

(新华网)

上海克而瑞机构杭州负责人刘晨光则告诉记者,据多家杭州房地产公司人士透露,除杭州市政府有关部门外,浙江省有关方面近期也召集了房企进行调研和沟通。

从各种信息来看,地方松绑限购、响应“双向调控”的意图十分迫切。

“我们觉得限购一定会松,就看哪个城市首先行动了。另外,即便松绑,也会有很多限制性条款,抑制投资投机性购房的大原则不会变。”刘晨光称。

本轮限购松绑传闻始于温州。近日有消息称,温州市限购松绑方案已经上报浙江省。实际上,今年全国两会期间,温州市委副书记、市长陈金彪曾表示,温州的资金有很多沉淀在房地产市场,房价一旦出现断崖式下跌,最后实体企业就会融不到钱。建议国家实行差异化的楼市调控政策。

限购政策始于2010年4月。当时,国务院出台《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》,要求房价上涨过快城市限制家庭购房套数,被业界称为“限购令”。目前,“限购令”已在40多个城市得到不同程度的落实。

限购政策出台以来,也曾有部分二、三线城市因楼市供给过大,成交低迷而尝试松绑限购,但在国家宏观调控的大基调下,多数城市的松绑都被叫停或不了了之。

不过,今年全国两会期间提出的房地产市场“双向调控”基调,被业界解读为限购政策或存在松动的空间。根据上证记者在多个二、三线城市的调研,在地方经济增长乏力、房地产市场成交低迷等多重压力下,目前地方松绑限购的意愿较为强烈。

松绑能否拉动地方楼市

目前市场较为关注的另一个问题是,限购松绑到底能对二、三线城市起到多大促进作用?

“我们预测,杭州若松绑限购,可能会在两个月时间里,有效拉动一批需求入市。但两三个月后,估计就没啥作用了。”一位杭州房地产界人士称。

业内人士介绍,2009年左右,杭州楼市投资比例在40%左右。此后一系列去投资化的调控政策出台,杭州目前楼市纯投资者已经很少。而在2010年至2012年期间被压抑的改善性需求,在2012年底部分楼盘降价促销后曾出现集中入市。2012至2013年杭州楼市热销,就是上一轮被压抑的刚性和改善性需求入市的结果。目前,杭州楼市整体需求已显疲态。在此情况下,业内人士称,限购松绑对购房者心理的影响可能会多一些,但受实际需求不足的影响,其拉

银行跌倒长三角 环渤海地区信贷质量值得警惕



富庶的长三角,成了不良贷款的高发地:2013年,建行48%的不良贷款、中信银行52.93%的不良贷款、招商银行45.07%的不良贷款,均发生在此地。

对于长三角,银行家们的情感想必非常复杂。这点,从已披露去年业绩的12家上市银行年报中可以看出来一些线索。

一方面,富庶的长三角之地,仍然是各家银行需要重点经营区域;另一方面,由于复杂的宏观经济形势,该地区民营企业、中小企业的经营风险已迅速传递到银行业。

在去年,面对银行业资产质量整体承压的形势,各大银行纷纷加大了不良资产处置的力度:如建行共计处置不良贷款485亿元,其中打包核销157亿元。而7家股份制银行去年合计转出与核销不良资产达420亿元。

如果在去年不加大不良资产的处置力度,相信不良资产的数据会是另外一番景象。

痛在长三角

在五家大行年报中,只有中行未就国内各区域进行资产质量分析。工行、农行、建行、农行的年报中虽然在长三角的一级分行设置有所不同,但长江三角洲地区的定义均指向上海、江苏、浙江这三地。

数据显示,建行的长三角地区资产质量在全行中压力最重。年报显示,建行在长三角的五家一级分行的贷款及垫款余额在全行占比为207.4%,而不良贷款却占了全行的48%,而在2012年,该比重也只有44.15%。

也就是说,建行在长三角的贷款只占全行五分之一,但不良贷款余额却占了全行近一半。数据显示,截至去年末,建行在长三角的不良贷款余额为408.44亿元,不良贷款率达22.9%,

同样的问题也在工行身上出现。数据显示,截至期末,工行在长三角的四家一级分行不良贷款出现“三升”:不良贷款余额为225.68亿元、不良贷款率为1.09%、占全行不良贷款比重为24.09%,而在上年这三个数据分别为,154.65亿元、0.80%、20.74%。

尽管农行在该地区的不良形势有所稳定,但该行风险管理负责人此前在业绩发布会上也表示,农行不良贷款的主要压力来自于长江三角洲,特别是制

造业和商贸企业。

大行尚且如此,对此前经营灵活,策略相对激进的股份制银行来说,在长三角地区所感受到的“痛”也许更深。比如中信银行的不良贷款中,长三角区域在全行中占比就高达52.93%,不良率为2.22%,而上年占比只有43.04%,不良率为1.24%。

数据显示,在去年招行的不良贷款增量中,有73%集中在长江三角洲、珠江三角洲及海西地区,其中长三角地区贷款不良率从1.05%增至1.81%。截至去年末,民生银行1340.4亿元不良贷款余额中,就有53.33亿元来自于华东地区,占比达39.79%。

尽管平安银行去年对长三角地区资产质量予以了重点关注,并加大了不良贷款的清收力度。但该行当年新增逾期贷款还是主要集中在长三角地区。该行有关人士称,这主要受该地区部分民营中小企业经营困难,偿债能力下降和上海钢铁行业贷款风险集中暴露等影响导致。

浦发银行相关负责人此前对记者也表示,该行当年不良贷款仍主要集中在长三角地区,特别是江浙一带。

环渤海地区也在冒头

面对长三角复杂的形势,一些银行调整了在该区域的信贷投放比重。比如,去年建行和工行在信贷投放区域结构中降低了长三角的投放比重。建行去年长三角的信贷投放比重只有20.74%,而前年为22.24%;工行去年该项数据为20.9%,前年则为22.0%。

但是不是其他地区的经营形势就一定好呢?一些银行的数据显示,环渤海地区的信贷质量也需要值得警惕。

以农行为例,该行2013年中部地区、环渤海及珠江三角洲地区不良余额分别增加22.10亿元、22.06亿元及7.62亿元,但西部地区、长江三角洲地区不良余额却分别下降了39.08亿元、3.61亿元。

去年,光大银行140.8亿元不良贷款余额中,有34.35亿元不良贷款余额集中在长三角地区,占比达34.25%。但值得注意的是,该行环渤海地区的不良贷款余额占比较2012年末出现了倍增,达17.57%。

而中信银行在环渤海地区的不良贷款在全行中占比也到了20.01%。该区域的不良率从2012年的0.59%,上升到

动作有限。

一些来自三线城市的开发商也持类似观点。一家哈尔滨大型房企的负责人说,一旦哈尔滨限购松绑,房企会在刚开始的几个月积极“抢收”,但后续需求不足的问题仍难以回避。“很多新城供给确实太大了。就是放开买,又有多少人需要呢?”该负责人称。

和限购松绑相比,业内人士似乎更看重二套房信贷政策调整可能给市场带来的拉动作用。“因为二套房是改善性需求,一些城市现在二套房贷款的首付比例高达七成,这严重影响了入市能力。如果这个门槛降低,或将更长久地拉动楼市成交量。”刘晨光说。

根据中国指数研究院数据,目前全国多个地方楼市已进入调整阶段。今年3月,全国百城住宅平均价格环比上涨0.38%,是2012年6月以来连续第22个月环比上涨,但涨幅继续缩小。从涨跌城市个数看,63个城市环比上涨,37个城市环比下跌。

专家认为,房价涨幅收窄和下跌城市数量的增加,是楼市进入调整阶段的重要指标。而在楼市“双向调控”的大思路下,限购政策可能存在一定的松动空间,但总体来看,楼市去投资化的大方向不会改变。

(新华网)

盐城民间金融生态调查 监管仍是一大难题

3月24日至26日,因受“银行即将倒闭”谣言影响,江苏射阳农村商业银行和江苏黄海农村商业银行多个网点,遭遇储户排队提现。事件发生后,两家银行当即启动紧急预案,调入大量现金应对。通过各方努力,截至26日,此次事件基本平息。

一个小谣言,为何能让两家总存款高达270亿的农商行出现储户排队提现的事件?当前江苏农村金融生态现状如何?民间借贷为何如此活跃?民间借贷又该如何监管?

一个谣言引发的风波

3月24日中午前后,一位储户因没有提前预约,未能及时取到20万元,由此“银行即将倒闭”的谣言便在坊间流传。更有传言称,江苏射阳农商行行长已卷款跑路。当天下午,首先遭遇储户提现考验的是位于盐城环保产业园的江苏射阳农村商业银行庆丰分理处,接着该行特庸镇、黄尖镇等多个网点出现储户排队取钱现象。

尽管当日银行方面紧急调入大量现金,央行盐城中心支行、银监会盐城监管分局、射阳农商行联合发布安抚提醒公告,但谣言影响并未就此止住。同样是银监会批准设立的江苏盐城黄海农村商业银行步凤镇、伍佑镇等网点也遭受牵连。3月26日上午,上证报记者在步凤镇营业网点看到,该网点门前也像射阳农商行几个网点一样到处是人 and 车,营业厅内,等待取现的储户也排起了长队。

对于听信谣言纷纷涌来的储户,两家银行一边利用广播、电子屏、现场工作人员做好解释、辟谣工作,一边紧急调运现金,确保储户随时取钱。同时,与央行盐城中心支行、银监会盐城监管分局联合发布保证储户兑付存款公告。

3月26日,中国银行业协会也发表声明称,江苏各家农村商业银行经营状况良好,不存在破产倒闭风险。也就在当日下午,射阳县召开全县金融工作会办会,该县县委书记潘道津在会上明确要求,依法查处造谣、传谣和幕后推手,加强金融生态环境建设,强化诚信社会建设。

据记者获悉,由央行、银监会组成的10人左右联合工作组现已抵达盐城,正在调查有关情况。散布谣言的蔡某已于3月27日凌晨被行政拘留。目前,盐城警方仍在调查此事。警方提醒广大储户,切勿听信谣言。对于编造、散布谣言的违法人员将依法追究法律责任。

民间借贷是把双刃剑

尽管此次事件已经平息,但一个小谣言为何会酿成一场提现风波,值得深思。盐城工行一位资深人士向记者一语道破“天机”:民间借贷公司老板跑路的情况时有发生,给老百姓造成了不少损失。现在他们一听到金融机构要倒闭的传言,不管是民间的还是国家批准正规的,都会十分敏感。

“最近几年,苏北经济发展得很快,尤其是中小企业如雨后初笋,异军突起。而中小企业融资难的问题,在苏北也比较突出。民间借贷可以从一定程度解决中小企业的融资难问题。”该人士说,由于银行近年来收紧银根,一些中小企业从银行贷款较难。同时,由于民间借贷比银行贷款门槛低,且不需要繁杂的手续和申请条件,比银行贷款快。因此,尽管民间借贷利率比银行高出许多,但许多中小企业还是“心甘情愿”。

该人士说,民间借贷虽然有助中小企业发展,但当企业亏损时,高额借贷利率也加速了企业的倒闭。要想从根本上解决中小企业融资难问题,还需进一步加快推进利率市场化。

“在高额利息面前,风险往往会被忽视。”不愿具名的融资担保公司人士透露。记者查阅公开资料发现,2012年至今,发生在盐城的民间借贷纠纷,已判决的就多达2600余件。再以盐城市滨海县为例,2010年,该县法院受理的民间借贷案件为503件,2011年为644件,2012年为973件。而2013年前10个月,受理的民间借贷案件高达1251件。

另据记者了解,我国法律规定,高于银行同期存款利率4倍的利息将不受法律保护。

民间借贷监管仍是一大难题

尽管全国首部金融地方性法规《温州市民间融资管理条例》及《实施细则》于3月1日正式实施,使得民间借贷合法化,也特别确定了强制备案制度,但当前民间借贷监管仍是一个大难题。

首先,其隐蔽性较强。在资金链没有断裂之前,不会出现多大问题,而一旦问题暴露,通常波及面会很广;其次,多头管理。如打击非法集资办公室设在银监分局,而担保公司等超范围经营又属工商管理范围。

对此,专家建议,金融系统应该加强对民间借贷的监管,充分建立信息共享和信息披露制度,加强对放贷人的信息管理,从源头上保证借款的合法性;逐步建立民间借贷检测预警机制,由银监会牵头,其他机构配合,对民间借贷进行检测,一旦发现可疑的非法借贷行为,及时预警;同时,建议制定一部专门规范民间借贷的法规。通过有针对性地全面规范民间借贷,对民间借贷的概念、借款数额、资金用途、借贷利率、双方当事人的权利义务,以及合同的主要条款等作出详细规定,将民间借贷行为及后果完全纳入法制轨道。

而对于民间借贷,南京市社科院副院长李程骅说,除了监管之外,诚信问题也需高度重视。据了解,我国诚信体系尚未完全建立,现行法律对契约关系的维护、对债权人的保护不够,失信的道德成本、经济成本和法律成本过低,失信者得不到应有的法律制裁和经济制裁,致使恶意欠债现象时有发生。

(新华网)