

# 內銀理財產品傳允直接投資

## 可獨立開資金戶證券戶 買賣固定收益產品

香港文匯報訊 市場消息指內地監管部門鼓勵理財產品開展直接投資。網傳中國銀監會近日發出《商業銀行理財業務監管辦法徵求意見》，計劃允許銀行理財產品募集的資金可以獨立開設資金賬戶和證券賬戶，投資固定收益產品，包括現金、銀行存款、回購、央票、所有種類的債券、優先股和資產支持證券。

銀監會發布的理財業務監管辦法，明確了理財產品的獨立性與破產隔離的法律效果。並要求建立理財業務風險準備金制度，商業銀行應按照管理費的一定比例計提風險準備金，實現有效風險緩釋。

### 賦理財產品獨立法律地位

路透社引述銀行理財業務人士稱，監管辦法明確銀行理財產品的獨立法律地位，以後銀行理財資金可以直接做投資，對市場肯定是利好。不過，據網傳的文件，徵求意見稿沒有說明理財產品資金將被允許直接投資於二級市場的股票。

管理辦法以「去槓桿、去通道、去鏈條」為目標，鼓勵銀行設立不存在期限錯配項目融資類產品，允許符合條件的銀行設立銀行理財管理計劃及理財直接融資工具。為防止出現交叉性金融產品的風險擴散，理財資金運用應以直接投資形式為主，實現理財資金與企業真實融資項目的直接對接，助企業降融資成本，更有效直接服務於實體經濟。

### 每隻理財產品需單獨建賬

銀監會指，目前預期收益率型產品仍是銀

行理財業務的主流，客戶認為銀行有隱性擔保職責，銀行認為應「買者自付」。一旦發生風險，可能會影響到銀行的聲譽和經營。銀監會認為化解理財業務風險的根本在於真正落實風險承擔主體，因此，管理辦法明確要求商業銀行應對每隻理財產品單獨建賬、獨立核算，合理估值，建立理財業務風險準備金制度。

按照管理辦法，保本型產品應計入銀行表內核算，計提風險準備。對於客戶不能真正承擔信用風險的部分「非標」資產，要求銀行有相應的風險緩釋機制。並計提相應資本與撥備，計算存貸比等相關監管指標。但淨值型開放式理財產品投資的「非標」資產毋須回表，無期限錯配項目融資類產品的「非標」資產亦毋須回表。

銀監會認為，只要應對得當，新管理辦法的實施不會對銀行自身的資產負債表及資本充足率等造成重大的實質影響。

早前全國銀行理財資訊登記系統發布報告稱，今年上半年銀行理財資金賬面餘額12.65萬億元人民幣，較上年末增長23.54%，為投資者取得收益約2,561.3億元，加權平均年化收益率5.20%。



銀監會指，目前預期收益率型產品仍是銀行理財業務的主流。資料圖片

# 滬12月新推盤量半年新高

香港文匯報訊（記者 胡瑋燦 上海報導）繼「銀十」後，11月上海商品住宅成交面積再度突破「百萬大關」，達到103.96萬平方米。受普通房標準放寬、公積金政策以及信貸新政等一系列利好因素影響，上海樓市在10月和11月呈現供銷兩旺的局面，市場信心大增。在此大勢下，12月上海將有47盤入市，新推盤數量創下半年新高。業內人士預計，12月的成交量可能與11月相當甚至更好。

金豐易居與佑威聯合監控的數據顯示，11月上海商品住宅成交面積為103.96萬平方米，環比減少4.75%，同比減少19.11%。成交均價每平方米為27,683元人民幣，環比上漲0.52%，同比上漲9.78%。11月末商品住宅受降息刺激等因素影響，最後7天的日均成交量達到4.57萬平方米，最後三天的日均成交量更是達到6.67萬平方米。

### 房企料加速去庫存

上海搜房數據監控中心的統計數據顯示，12月上海市場預計將有47個項目開盤或加推。其中純住宅項目28個，環比增加27.27%，同比減少36.36%。上海中原地產研究諮詢部盧文熾表示，臨近年底，大部分房企沒有完成今年的銷售任務，近期上海又調整了普通住宅標準，短期內政策疊加效應會逐步顯現，房企定會抓住這個機會加速去庫存。

# 萬科首11月銷售額增18.9%

香港文匯報訊 萬科企業（2202）昨日公布，11月實現銷售面積145.2萬平方米，銷售金額189.6億元（人民幣，下同）。今年首11個月累積銷售面積達1,599.6萬平方米，銷售金額1,901億元，分別較去年同期增長14.8%及18.9%。

雅居樂（3383）11月預售金額為52.6億元，按月上升近4%，預售建築面積為41.7萬平方米，按月下跌17.6%，平均預售價格為每平米12,625元，按月上升34%。今年首11個月集團累積預售金額為389.1億元，累積預售建築面積為400萬平方米，平均預售價格為每平米9,728元。

至於中渝置地（1224），11月錄得合約銷售金額約為5.11億元，已售建築面積約8.3萬平方米，較10月錄得增長約5%。今年首11個月累積合約銷售金額約為50.15億元，已售建築面積約65.65萬平方米，較去年同期分別下跌約40%及32%。於上月底，尚未轉入合約銷售之認購銷售金額約為12.67億元。

遠洋地產（3377）公布，11月的協議銷售額為約45.4億元，較去年同期上升80%；協議銷售樓面面積為約34萬平方米，較去年同期上升105%；協議銷售均價為每平米約1.34萬元，較去年同期下跌12%。

# 澳銀行料人幣計價貿易續增

香港文匯報訊（記者 倪夢瑤 上海報導）隨着中國和澳洲簽署自由貿易協定後，兩國將加快合作的進程。作為澳洲首個人民幣清算中心、悉尼的基礎銀行，西太平洋銀行近日在上海自貿區成立支行。其國際業務部總裁Bala Swaminathan表示，中國市場對於銀行的發展及客戶均非常重要，預計以人民幣計價的貿易和金融活動將持續增加，且愈來愈多該類活動將發生在上海自貿區及悉尼。

該行大中華區總裁魏安德表示，只要美元仍是貿易中的首選結算貨幣，許多交易將繼續需要三方轉換，每轉換一次均將產生基本點損失，但是用人民幣直接結算的話便能幫助雙方節省開支，上海自貿區對於中國與其他國家發展業務是一個非常好的契機。隨着中國經濟持續開放，澳洲儲戶能夠直接進入中國的資本市場，澳洲的基金行業亦能服務更多中國儲戶。據悉，該行在兩年前的人民幣計價國際結算業務不到5%，但是現在已經達到35%，該行預計未來仍會增加，新人民幣產品的推出亦指日可待。

# 內銀不良貸「雙升」江浙重災

香港文匯報訊 東方資產管理公司的2014中國金融不良資產市場調查報告顯示，受宏觀經濟、社會信用、監管因素，以及銀行自身因素等多方面影響，預計中國商業銀行的不良貸款（NPL）和不良率均呈雙升趨勢，東部沿海尤其是江浙地區數字更突出。

### 受累產能過剩行業

東方資產預計，今年第四季度不良貸款餘額為8,277.39億元（人民幣，下同），不良貸款率為1.23%，略高於2013年末和2014年前三季。2015年一

至四季度的不良貸款餘額分別為8,973.21億元、9,715.73億元、10,506.57億元和11,347.37億元；不良率分別為1.29%、1.36%、1.44%和1.52%。

路透社引述報告稱，不良貸款上升的主要原因是宏觀經濟不景氣，房地產市場進入下降通道，以及產能過剩行業的拖累。地區層面東部沿海尤其是江浙地區依然屬於不良貸款的重災區，主因東部沿海地區經濟發達，資金需求量大，且江浙地區民間借貸盛行，在這些因素相互作用下，當宏觀經濟調整時，信貸一旦收緊，資金鏈條發生斷裂並引起連鎖反應，造成不良貸款明顯上升。

行業層面，批發和零售業、製造業是商業銀行信貸風險較高的行業。對不良資產市場的判斷，調查報告認為，2014年房地產企業信用風險最高；商業銀行不良貸款餘額將同比增長25%至30%；銀行業不良貸款率將在1%至2%；如果大中城市房價下跌30%至40%，將超出銀行的承受能力。

報告並預計，今年中國GDP增速7.4%，略低於全年7.5%的調控目標；價格上漲乏力，預計居民消費價格漲幅略高於2%；新增人民幣貸款將達到9.5萬億元左右；人民幣對美元匯率全年漲幅在20%以內。

# 內地增知識產權保護 中興料受惠



中興現時擁有超過4萬項專利。資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁偉聰）內地愈來愈重視知識產權及專利，十八屆四中全會亦提出了「加強知識產權保護」的重大命題。中興通訊（0763）首席許可總監申楠表示，樂見有關決定，並希望可為內地知識產業帶來良好發展。

### 擁逾4萬項專利

中興現時擁有超過4萬項專利、17,000項授權專利，當中90%專利為發明。申楠表示，中興一直投入大量人力物力打「專利及版權戰」，又指公司十分尊重知識產權，所以樂見內地提倡知識產權的運用及保護。中興決心將通訊設備打進美國市場，希望通過美國嚴格的檢測及對知識產權的保護，進一步建立品牌形象及提升科研。

三星顯示知識產權部高級副總裁兼首席知識產權長金光准昨指出，現時知識產權及專利的訴訟主要在美國進行，皆因美國對知識產權遠較其他國家，如中、日、韓等為之重視。他說，在很多公司心目中，美國的法制才有助保護知識產權。

金光准提到，歐洲透過在歐盟平台上的合作，在知識產權上的發展亦較亞洲為快，例如一項專利在德國註冊後，就已經得到整個歐盟認可。反觀亞太地區，根本沒有這種互認的制度，在知識產權方面仍落後於歐美。金光准分享打進內地市場的經驗時就提到，曾有不少的知識產權及專利在公司進入內地市場前已被一些內地小型公司搶先一步作註冊，這為到三星帶來不少麻煩及開支。

# 成都市拍賣出讓國有建設用地使用權公告

## 成公資土拍告〔2014〕42號

根據《土地管理法》、《城市房地產管理法》、國土資源部39號令、《成都市國土資源局關於完善建設用地指標交易制度促進農村土地綜合整治的實施意見》（成國土資發〔2011〕90號）等相關文件規定及成都市國土資源局《國有建設用地使用權出讓方案》，成都市公共資源交易服務中心定於2014年12月26日上午10時，在成都市高新區天府大道北段966號天府國際金融中心7號樓，以拍賣方式組織出讓4宗國有建設用地使用權。現將有關事項公告如下：

序號	宗地編號	宗地位置	淨用地面積(平方米)	土地用途及使用年限	拍賣起叫價	競買保證金(萬元)	拍賣出讓時間	規劃設計條件				持證准用面積(畝)及方式	出讓人	
								計入容積率總建築面積	建築密度	建築高度	綠地率			
1	CH39(21/252):2014-120	成華區雙龍河街辦事處，北至現狀道路，南至二仙橋東路，西至新華大道，西至現狀鐵路	81152.99 合121.7295畝	商業用地 城鎮混合住宅用地 商業用地40年 住宅用地70年	樓面地價：4322元/平方米	36000	2014年12月26日10時	商業服務業設施用地：地塊1：不大於87442平方米；商業服務業設施用地兼容二類住宅用地；地塊2：不大於232359平方米，地塊3：不大於99852平方米。	商業服務業設施用地：地塊1：不大於40%；商業服務業設施用地兼容二類住宅用地；地塊2：總建築密度不大於22%；地塊3：總建築密度不大於40%，高層主體建築密度不大於22%。	建築物（含所有建、構架物及設施）最高點高程不大於航空最高點海拔高程828米。用地內建築應高低錯落，並形成豐富的天際輪廓。地塊1主體高度不大於160米，地塊2主體高度不大於130米，地塊3塔樓建築高度不大於100米，且地塊高度須滿足航空限高要求。	商業服務業設施用地兼容二類住宅用地地塊2、地塊3：若住宅建築綠地率：不小於20%。	58.9694 指標證書	成都市國土資源局	
2	CH38(21/211):2014-119	成華區八里莊路50號	25824.14 合38.7362畝	商業用地 商業(農貿市場)用地 商業用地40年	樓面地價：2500元/平方米	8100		商業服務業設施用地：1號地塊：不大於66399平方米，3號地塊：不大於56155平方米。服務設施用地（農貿市場）：2號地塊：不小於3514平方米且不大於7027平方米（農貿市場的建築面積不小於計入容積率建築面積的90%）。	商業服務業設施用地：1號地塊：不大於45%，3號地塊：不大於45%。服務設施用地（農貿市場）：2號地塊：不大於45%。	建築物（含所有建、構架物及設施）最高點高程不大於航空最高點海拔高程817米。服務設施用地（農貿市場）：建築高度不大於24米，建築層數不大於6層。	綜合方案合理性確定	商業服務業設施用地（農貿市場）	2.1014 指標證書	成都市國土資源局
3	WH15(252):2014-121	武侯區簇橋街辦事處龍井村五組	38192.68 合57.2890畝	城鎮混合住宅用地 住宅用地70年 商業用地40年	樓面地價：3621元/平方米	11000		不大於110758平方米（其中可兼容的商業面積比例不大於計入容積率建築面積的10%）。	不大於22%。	建築物（含所有建、構架物及設施）最高點高程不大於航空最高點海拔高程558米（建築物最高點相對地面高度約59米）。	不小於30%	二類住宅用地	18.7254 指標證書	成都市國土資源局
4	JJ12(252):2014-118	錦江區二環路東五段	7051.46 合10.5772畝	城鎮混合住宅用地 住宅用地70年 商業用地40年	樓面地價：9980元/平方米	5300		計入容積率的總建築面積：不大於21154.38平方米（其中可兼容的商業面積比例不大於計入容積率建築面積的20%）。	不大於22%。	建築物（含所有建、構架物及設施）最高點高程不大於對面海拔高程654米（建築物最高點相對地面高度約160米），若突破限高必須取得相關航空限高主管單位的書面批准。	不小於30%	二類住宅用地	1.7058 指標證書	成都市國土資源局

### 宗地位置示意圖



### 關於實行國有建設用地使用權拍賣出讓網上報名通知

為進一步建設規範、高效、公開透明的公共資源交易服務平台，加快土地招拍掛出讓業務的信息化建設，更好地服務於競買人，經研究決定實行競買人參加成都市國有建設用地使用權拍賣出讓網上報名（以下簡稱「網上報名」），現將有關事項通知如下：一、報名時間及地點：自2014年11月20日起發行的《成都市拍賣出讓國有建設用地使用權公告》實行網上報名方式。二、網上報名程序：（一）從即日起，競買申請人首次報名參加土地拍賣活動，須登錄成都市公共資源交易服務中心網站（www.cdggzy.com）按《成都市公共資源交易服務中心拍賣出讓國有建設用地競買人網上報名操作指南》的要求提交相關資料，簽署《成都市公共資源交易服務中心土地意向競買網上報名協議》，辦理CA數字證書。（二）競買申請人須按照拍賣公告及出讓文件要求繳納競買保證金，憑CA數字證書登錄成都市公共資源交易服務中心網站（www.cdggzy.com）資產管理系統，進行網上報名。具體操作規則詳見《成都市公共資源交易服務中心國有建設用地使用權拍賣出讓網上報名操作指南》、《網上報名操作指南》及《CA數字證書辦理須知》。（諮詢電話：028-85987887）特此通知。

二、中華人民共和國境內外的法人、自然和其他組織均可申請參加競買，申請人可獨立競買也可聯合競買，但文件中如有特殊要求或法律法規對申請人另有限制的除外。  
三、申請參加本公告多宗土地競買的，競買保證金只須按其中額度最高的一宗土地繳納。拍賣以增價方式競價，自由競價，價高者得。競得人競得多宗地的，在簽訂全部競得宗地的《出讓合同》並繳清交易服務費後方能按出讓人的要求將競買保證金轉作地價款。  
四、本次國有建設用地使用權拍賣出讓網上報名方式（繳納外幣競買保證金的除外），意向競買人可通過成都市公共資源交易服務中心門戶網站查詢網上報名用戶註冊及網上報名相關操作指南；已完網上報名用戶註冊的意向競買申請人須在2014年12月25日16時之前憑CA數字證書登錄成都市公共資源交易服務中心門戶網站（http://www.cdggzy.com/）土地網上報名系統，按要求提交競買報名申請，經系統確認完成網上報名手續。（具體操作指南詳見《成都市公共資源交易服務中心國有建設用地使用權拍賣出讓網上報名操作指南》、《網上報名操作指南》及《CA數字證書辦理須知》。諮詢電話：028-85987887）  
五、JJ12(252):2014-118號宗地：項目套型建築面積90平方米以下住房面積所佔比重必須達到住宅開發建設總面積的70%以上。  
六、CH38(21/211):2014-119號宗地：競得人須出資建設並無償移交給成華區政府19299平方米的返遷安置房及社區養老用房，並負責辦理相關權屬證書至成華區政府指定單位，土地價款不予退還。（具體內容詳見出讓文件）  
七、本次出讓宗地競得人須自行向成都電業局申請辦理供電配套手續，並承擔相關費用。  
八、須「持證准用」的競得人，在簽訂《國有建設用地使用權出讓合同》及《出讓合同補充協議》之前，應提交相應面積的建設用地指標證書或繳納相應面積的建設用地指標款。建設用地指標可通過農村土地綜合整治獲取，也可在成都農產交易服務中心或成都市公佈的年度最低保證價繳納。（諮詢電話：028-85987005）  
九、本公告未盡事宜詳見出讓文件，並以出讓文件中附錄的行政主管部門的法定文件為準。請於2014年12月09日起登錄成都市公共資源交易服務中心門戶網站下載出讓文件。（成都市國土資源局監督電話：028-61889185）  
聯繫地址：成都市高新區天府大道北段966號天府國際金融中心7號樓  
諮詢電話：028-85987887、85987895、85987882  
詳情見：成都市公共資源交易服務中心（http://www.cdggzy.com/）  
四川省國土資源廳（http://www.scdlr.gov.cn/）  
成都市國土資源局（http://www.cdjr.gov.cn/）  
中國土地市場網（http://www.landchina.com）