

深圳银行“暗松”束缚应对楼市困局

部分商业银行灵活操作,对于名下已有物业的客户,如与未贷款购房人士“联名”,同样可享受首次置业待遇

◎本报记者 唐文祺

在楼市调整首当其冲的深圳,整体均价从去年高点处的17350元/平方米,一路下滑至今今年4月份的11962元/平方米。随之而来的观望气氛一时浓郁,市场交易量产生明显下降。昨日,知情人士向上海证券报记者透露,为了促发自住客户入市置业或者接手,深圳市已有部分商业银行暗自放松了原本严格的审核标准,银行在放贷政策上同样存有观望心态,但由于价格调整后刺激交易量有所上扬,因此在看好后市的情况下开始有所松动。

自住需求欲望明显

据美联物业代理(深圳)有限公司提供的数据,5月份深圳全市二手房共成交4142套,环比下降4%。记者从深圳当地各家中介了解到,如果排除掉“五一”假期的影响,从当月各家中介门店的带看量来看,自住需求客户的购买欲望表现较为明显。

由于前期房价下跌比较明显,许多投资者手里的房源急于抛售解套。但对于接手买家来说,可能会由于信贷政策的收紧而无法入市购买。一位不愿意透露姓名的深圳中介门店负责人向记者说道。

据了解,自去年8月份以来,深圳二手房市场的月度成交面积出现较大幅度下降。2008年1—4月份,二手房交易面积91.46万平方米,同比下降了69.22%。随着深圳当地楼市的进一步调整加剧,甚至在局部区域出现了一、二手房价格倒挂的情形。从今年4个月的数据

来看,新房与二手房的交易面积比例,从去年的1:1.86,萎缩至1:1.07。

深圳楼市均价从去年10月份最高点17350元/平方米,下跌至今今年4月份的11962元/平方米,跌幅达到45%。一时间,随之而来的退贷、断供等情况,开始使得各家商业银行的信贷风险有所增加。但从实际情况来看,采取断贷的业主并不是很多,除非是购买了多套物业,一时又无法解套,实在承受不住压力才不得已为之。美联物业深圳区交易管理部总监王青表示。

银行“暗松”利人利己

深圳罗湖区一家中介负责人认为,从目前深圳二手房市场的情况来看,自住需求客户占比约95%以上,其中包括了相当部分的“二次购房者”。在今年信贷政策严格执行的情况下,这部分群体的购买需求很明显被抑制了。这对于银行来说,无疑形成了一个矛盾焦点:如果投资者能够达成顺利解套,便有助于银行降低信贷风险;但接手买家的入市需求又亟待释放。

据美联物业(深圳)提供的数据,从深圳各区的成交量来看,如不考虑“五一”影响,全市除罗湖、盐田之外,各区成交量均有上升,其中福田区、龙岗区的环比涨幅甚至超过20%。王青认为,随着市场房价的进一步探底,从交易量上来看,较之前有所回暖。虽然观望气氛仍在,但已有复苏迹象。

银行在放贷态度上也有观望心态,为了吸引客户入市或者说顺利接手放盘,在看好后市的前提下



从目前深圳二手房市场的情况来看,自住需求客户占比约95%以上,其中包括了相当部分的“二次购房者” 资料图

的确有所松动。“深圳一家中介机构的相关人士直言不讳。据记者了解,深圳部分商业银行开始执行较为灵活的操作方式,类似于“打擦边球”的条款中,除了“人均居住面积在29平方米以下”、固定利率等规定之外,甚至有银行提出,即使名下已拥有一套住房的客户,如与未贷款购房的人士进行“联名”,同样可享受首次置业待遇。

事实上,相较于部分首次置业客户来说,二次购房的自住客户无论在承受能力还是资质方面都更为乐观,因此银行采取这种“暗松”的措施也属情理之中。“一业内人士分析说道。

电监会:今夏电力供应严峻

◎本报记者 叶勇

国家电监会副主席史玉波昨日在国家电网公司2008年迎峰度夏电视电话会上指出,今年电力度夏面临严峻考验,相关部门要按照党中央、国务院的统一部署,全力做好各项工作,坚决打好今年迎峰度夏这场硬仗。

电力行业一位分析师认为,今夏部分地区时段性的电力短缺现象或将不可避免,高峰期间,华东、华中、南方部分省份在用电高峰时段将出现电力缺口。电监会办公厅副主任俞燕山昨日也表

示,南方地区电力供需形势最为严峻,夏季高峰电力缺口可能达到800万千瓦左右。其中广东为550万千瓦,贵州为100万千瓦,云南为150万千瓦。

史玉波指出,今年电力度夏面临四大严峻考验:一是奥运会和残奥会举办期间正值夏季用电高峰,保供电任务重;二是我国大部分地区进入主汛期后,防汛任务艰巨;三是电煤供应形势依然严峻,电煤和运力紧张的问题始终没有得到有效缓解;四是今年电力系统连续遭受严重自然灾害的袭击,恢复重建任务繁重。

史玉波对今年的迎峰度夏工作提出四点要求:一要扎实开展隐患排查治理,为保证奥运会和残奥会的成功举办创造良好的安全环境。二要加大资源优化配置和需求侧管理,制定与发电出力相匹配的用电调控方案;加强电网厂协调,优化电力调度,挖掘发电潜力;充分发挥大电网优势,加大跨区、跨省电力交易力度,加强资源优化配置。三要加强防洪防汛工作,保障电力系统水电站大坝运行安全。四要加快完善电力应急体系,努力提高电力系统抵御灾害和突发事件的能力。

新闻分析

四大因素交织 今夏电力缺口“不可避免”

一边是全国电力需求保持高速增长,增幅同比超过两位数;一边是电煤告急、地震灾情、电企大幅亏损等形成诸多不确定因素……

种种迹象表明,随着夏季用电高峰的逐渐到来,在诸多因素的交织下,我国当前电力供应形势正面临严峻考验。

◎新华社电

需求增长快: 时段性缺口将“不可避免”

今年以来,全国电力需求保持高速增长。截至5月29日,全国累计发电量1.383万亿千瓦时,同比增长15.77%。

根据电监会、国家电网等作出的预计,今夏全国用电量同比增幅将在12%左右。

根据判断,今年夏季,全国各地电力负荷均将保持两位数以上的增长。其中华北电网夏季最大负荷将达到12700万千瓦,同比增长12.7%。

综合考虑电煤、气候等各种因素,国家电网经营区域内夏季最大电力缺口将超过1000万千瓦。“国家电网公司有关负责人尹积军说,山西、山东、浙江、福建、四川、湖南、江西等电网电力供应将较为紧张。”

电煤吃紧: 燃煤供应成“重中之重”

在用电需求大幅增长的同时,电力的供应形势却丝毫不容乐观。其中,“电煤之急”已成为影响当前

电力供应的“心腹之患”。

国家电网公司提供的最新数据表明,5月末,直供电厂煤炭库存2087万吨,较去年同期下降约617万吨;公司经营区域存煤低于3天的电厂超过62座,涉及发电容量约6186万千瓦。

电监会有关负责人透露,截至目前,河北、安徽、湖南、海南等省电煤库存已低于7天警戒线。由于“先米下炊”,全国发电机组已关停35台,涉及发电容量608万千瓦。据悉,目前京津唐地区直供电煤库存不足100万吨,仅可耗用6天。

地震影响: 电力缺口将形成连锁反应

地震灾情所带来的电力平衡问题同样不容忽视。

据介绍,因四川水电比较丰富,在丰水季节,一般承担150万千瓦左右的电力外送任务。地震后,由于四川境内水电站大坝受损或存在安全隐患,水电发电能力下降,可能需要从华中倒送四川200

万千瓦。专家指出,这一情况的存在,使得湖北、河南、江西等地已紧张的电力平衡形势更趋吃紧。

亏损加剧: 埋下诸多不确定因素

要确保电力供应满足迎峰度夏任务要求,电力企业能否健康运营,保障充足的发电能力至关重要。

一个已经引起广泛注意的事实是,由于煤炭价格持续大幅上涨,从今年年初开始,国内电力企业经营状况急转直下,全行业大幅亏损不断加剧。

据了解,由于煤炭成本占据我国火电企业70%左右的生产成本,在煤炭价格大幅上涨的压力下,今年1至4月,中央直属5大发电集团的发电亏损逐月增加,经营压力巨大。

据悉,针对当前较为严峻的形势,电监会、国家电网及各大发电企业正紧急部署,采取各种措施,全力做好电力迎峰度夏工作。

步步高: 星火燎原 志在千里

商品零售业是我国改革开放以来变化最快、市场化程度最高、最活跃最具朝气的行业之一。作为这个行业中的后来者,步步高商业连锁公司的迅速成长就像一本生动的教科书,向人们展示了一家没有雄厚背景和品牌历史的新进零售连锁企业,怎么样通过准确的战略定位、高效的运营管理以及赋有前瞻性的制度安排在细分市场中不断发展壮大,将星星之火燃成燎原之势。

从1995年创业至今,13年来,从掌门人王填统率的步步高已经发展成为遍及湘、赣两省,拥有87家门店,每年为国家上缴税收以亿元计算的大型商业龙头。对于步步高的未来,白手起家的管理者王填满怀壮志:未来五年,步步高要实现营业收入300亿元;步步高人心目中的一个执着目标是:成长为中国最优秀的零售商。

有胆有识 与狼共舞

步步高是国内唯一一家明确定位于中小城市的商业连锁企业。步步高进军零售行业的时候,国内零售行业已经有了很大的发展,特别是在一线城市,以连锁经营为主要特征的现代商业体系已经基本成型,也涌现了一批很有实力的商业连锁集团,主要的市场份额也基本由这些商业连锁集团所占有。

正是清楚地认识到这一点,勇于创新的王填一直思考的问题是,作为一家发源于经济比较落后地区市场的小零售企业,面对群狼环伺的环境,怎样才能稳扎稳打,不一出生就被“吃掉”。经过长时间的探索和思考,结合国内市场的实际,步步高采取了一种避其锋芒的方式,选择将发展的重点定位于大型商业连锁企业还没有大规模进入的中小城市,确立了“以农村包围城市、以中小城市为重点,大城市做小、小城市做大”的区域性发展道路,同时也确立了超市、百货、电器、商业步行街多业态组合并存,成长为优秀的多业态商业连锁企业的发展策略。找到了正确的发展方向,步步高,一路快速扩张。

沃尔玛、家乐福、麦德龙等世界零售业巨头凭借规模、资金、实力等方面的优势,在中国不计成本地跑马圈地,采取各种手段挤压本土企业。作为一家实力相对弱小的本土企业,步步高面对对手的步步进逼,并没有让步,而是继续坚持走成本领先的战略。零售企业的运营成本,很大一部分花在地皮、租金上。在中小城市开店,不仅租金、地价以及运营成本远低于大都市,更重要的是使得公司在竞争不太激烈的情况下迅速完成了创业初期的资本积累,为今后的发展打下了良好的基础。步步高还在经营的各个环节力争将成本降到最低,从门店前期开业筹备阶段就着力使公司开店成本降到最低,然后在商品采购及进货环节加强管理和创新,以降低采购成本。此外,公司还通过产业链的延伸以降低运营成本。

商业连锁企业的竞争,最核心的就是供应链的竞争,也就是采购配送总成本上的竞争。为了增强竞争力,步步高自建以来,对物流配送系统进行了几次改造升级,目前,已拥有了一个年配送量70亿元的辐射整个中南市场的现代化物流配送中心。而它不仅具有自动化拣货、验货、分装等功能,还把生产商与供应商联系在一个系统内,使生产—储备—运输—销售系统化、信息化、智能化。做到生产按销售需求进行,库存按市场份额确定,销售按购买能力组织。这样不仅能保证商品运输渠道的畅通,更重要的是能及时保证市场的良好交流,避免生产、储备、销售的盲目性,从而减少市场风险,降低成本,实现生产商、销售商双赢的局面。

做有社会责任感的企业

熟悉步步高掌门人王填的人都知道,



A股上市将为步步高腾飞插上翅膀

“社会责任”是他讲得最多的一个词。作为中南地区首屈一指的区域零售商,步步高是目前湖南零售业界缴纳税收最多的民营企业。

在步步高现有的员工中,下岗职工占到了80%,公司为此获得“全国安置下岗职工先进企业”称号;从1997年起,王填和他的夫人张海霞每年都要资助10个以上的贫困学子,截至目前,他们的捐赠已让200多名因家庭贫困而上不起学的孩子走进了大学校园。

去年11月,在湖南省万企联村“项目对接、银企合作”大会上,步步高董事长王填以1000万元的巨额捐款,刷新了湖南慈善捐助历史的纪录。这是湖南省光彩基金成立后收到的单笔数额最大的捐款,也是湖南民营企业单笔数额最大的捐款。这些款项将用于帮助湖南省贫困地区需要帮助的人。

年初雪灾,三湘大地交通阻断,物资供应匮乏,一些商家开始乘机提高商品价格,“乘虚打劫”。就在高速公路因大雪而被封闭的前一天,步步高为春节而备的最后一车货运抵长沙,王填有比别人更多的筹码大赚一笔。但得到消息后,还在北京开会的王填马上向公司发出指令:“作为企业,既要讲‘商道’,更要讲‘人道’。”他向社会承诺,步步高坚决保证敞开供应,不断货、不缺货,并呼吁湖南全省商界保证物资供应、平抑市场物价。步步高不仅不涨价,还主动把商品平均降价12%。雪灾期间,其所有门店全部正常营业。为此,公司不惜代价和成本力保物资供应,仅每天付出的运输成本就是平时的10倍以上。在步步高的带动下,其他商家也陆续行动起来,物价飞涨得到有效遏制。这些义举,不仅让步步高成为了湖南省政府通报表彰的两家抗冰救灾先进企业之一,更让消费者对其充满信心。

面对“5.12”四川汶川大地震,步步高董事会也迅速作出反应,决定先期拿出100万元赈灾援助。与此同时,公司于14日在湖南、江西87家门店、物流中心同步启动“百万爱心献灾区”捐赠活动,总部于15日举行捐款活动,以表达对灾区同胞的关切之情。同时,呼吁社会各界发扬“一方有难、八方支援”的精神,向灾区人民伸出援助之手。一个优秀的零售企业就是一个巨大的物资流通平台和网络,在国计民生中有着战略价值。在这样一个战略性的行业里,王填和他的步步高正在努力实践其奋斗理想,那就是,成就一家有责任感、能与世界巨头抗衡的企业。

风物长宜放眼量

步步高的王填,有一句著名的自我评价:“我不是一个安分的人。”就是这种不安分,促使王填不断寻找新的高度。

国务院任免国家工作人员 王毅被任命为国台办主任

◎新华社电

国务院任免国家工作人员。
任命王毅为国务院台湾事务办公室主任。
免去王毅的外交部副部长职务;免去陈云林的国务院台湾事务办公室主任职务。

两岸端午包机 上海航点正式启动

◎新华社电

6月3日10时30分许,台湾华航AE7201航班顺利抵达上海浦东机场,标志着2008年两岸端午包机上海航点正式启动。11时10分许,华航AE7202航班满载150多名旅客由上海浦东机场飞往台北。

据了解,今年两岸端午包机上海航点最为繁忙,6月5日至6月15日,东航、上航2家大陆航空公司,以及华航、华信、长荣、立荣、复兴5家台湾航空公司,总共将执飞14个往返于上海和台北的航班,预计运送旅客6000人次。

东航将于6月5日和6月9日各执飞一班上海往返台北的端午包机,由空客A-320飞机执飞。上航将在6月6日和6月9日两天各执飞一班上海往返台北的端午包机。

中国的零售业正在崛起,步步高作为一家有勇气、敢创新的本土连锁企业,已经在成长的道路上创造了辉煌的奇迹。如今,王填和他的步步高处于一个新的起点,相信凭借步步高人的智慧和胸襟,万水千山只等闲。(CIS)