

央行：优先满足首套房贷款需求

房地产业内：关键看落实，看宽松政策是否持续

本报讯（记者 杨冬）昨天，一则“央行召开住房金融服务专题座谈会”的消息在金融界、地产界不胫而走。会议要求“优先满足居民家庭首次购买自住普通商品住房的贷款需求”，被视为央行“救市”的一大政策利好，但也有专家发表观点认为，该利好是否见效还要看落实。

5月12日，人民银行刘士余副行长主持召开住房金融服务专题座谈会，研究落实差别化住房信贷政策、改进住房金融服务有关工作。会议对进一步改善住房金融服务工作提出以下要求，包括：

合理配置信贷资源，优先满足居民家庭首次购买自住普通商品住房的贷款需求；科学合理定价，综合考虑财务可持续、风险管理等因素，合理确定首套房贷款利率水平；提高服务效率，及时审批和发放符合条件的个人住房贷款；有效防范信贷风险，严格执行个人住房贷款各项管理规定，加强对住房贷款风险的监

测分析等。

“对于当前银行而言，最主要的问题还是银行存款被分流了。事实上，贷款利率的升降，还是要看银行的可贷资金。”沪上房地产圈内一位分析人士指出，网络理财产品兴起，直接促使大量存款“搬家”。无法使资金总量得到有效增加的情况下，银行还是较难给到首套房优惠的利率。

据德佑地产交易按揭中心经理陆洲介绍，以目前上海市场情况为例，除了农业银行上浮以外，其它国有大型银行对首套房的贷款利率基本以基准利率为主，中小商业银行则施行上浮利率的贷款政策。

“央行‘救市’的一系列举措基本确定，其行为主要是应对当前经济疲软和下行压力。”上海中原研究咨询部高级经理龚敏向记者列举了一组数据：4月，投资、消费、工业、房地产投资、民间固定资产投资增速全部下滑；商品房销售额及销售面积继续双降。

并不乐观的数据，加之近期各地救市政策风生水起，银行相对比较“淡定”，对房地产信贷一直没有放松，包括个人住房贷款和房地产企业贷款条件要求都较为严苛，主要是因为银行担心资金不足和房地产下行的风险。

业内人士表示，央行“救市”的意图已经相当明显，但政策最重要还得靠商业银行方面的落实，并且增加银行的可用资金，那么才能使得银行的贷款意愿的增加。不过从当前来看，很难得到实行。最主要还是看后续央行有无持续的宽松政策，仅从目前单个政策来看效果不大。

龚敏则进一步指出，伴随降准预期明朗，银行会释放出一部分资金，但能有多少投向房地产行业并不确定。目前对房地产救市呼吁还未扩容到一线城市，但由于房地产涉及行业众多，牵一发而动全身，因此，如果房地产投资和需求持续下滑，那么一线城市也很有可能实施“救市”。

前4个月房地产销售降幅扩大

本报讯（记者 连建明）昨天来自央行网站的消息，央行要求优先满足居民家庭首次购买自住普通商品住房的贷款需求，并合理确定首套房贷款利率水平，同时，提高服务效率，及时审批和发放符合条件的个人住房贷款。这一措施显示央行对于房贷的重视，而昨天从统计局发布的数据看，4月份房地产销售面积与销售额降幅进一步扩大，显示房地产市场较为严峻。

昨天国家统计局发布的数据显示，房地产市场形势严峻，从投资看，2014年1-4月份，全国房地产开发投资22322亿元，同比名义增长16.4%，增速比1-3月份回落0.4个百分点。1-4月份，房地产开发企业土地购置面积8130万平方米，同比下降7.9%，降幅比1-3月份扩大5.6个百分点。

从销售看，1-4月份，商品房销售面积27709万平方米，同比下降6.9%，降幅比1-3月份扩大3.1个百分点。其中，住宅销售面积下降8.6%。商品房销售额18307亿元，下降7.8%，降幅比1-3月份扩大2.6个百分点。其中，住宅销售额下降9.9%，办公楼销售额下降10.2%，商业营业用房销售额增长3.5%。

上海家化人事又起波澜

解除王茁公司总经理职务

本报讯（记者 连建明）上海家化（600315）昨晚发布公告，公司人事又起波澜，公司董事会审议通过了关于解除王茁公司总经理的职务及提请股东大会解除王茁董事职务的议案，聘请公司董事长谢文坚为公司总经理。值得一提的是，王茁董事对这两项议案都投了反对票。

此前于2014年3月11日，公司审计师普华永道中天会计师事务所就公司内部控制事宜出具《内部控制审计报告》，对公司的内部控制出具否定意见，认为由于公司存在的内部控制重大缺陷及其对实现控制目标的影响。

响。公司称，该《内部控制审计报告》于2014年3月13日依法予以公告，导致公司受到大量新闻媒体的负面报道及社会公众的负面评论，从而导致公司形象及名誉出现重大损害。

公司表示，基于上述理由，根据有关规定，公司总经理作为公司内部控制制度的制定及执行事宜的主要责任人，对此负有不可推卸的责任，故决定解除王茁公司总经理的职务并提请公司召开临时股东大会解除王茁的公司董事职务。

此外，公司董事会批准公司总会计师兼财务总监丁逸菁辞职。

4月份工业、投资、消费增速低位徘徊 经济转型换挡增速放缓难避免

本报讯（记者 连建明）国家统计局昨天发布的一系列经济数据显示，工业、投资、消费等增速依然在低位徘徊，中国经济已经进入增速换挡和转型升级的新阶段，增速放缓是必须付出的代价。

从工业看，2014年4月份，规模以上工业增加值同比实际增长8.7%，比3月份回落0.1个百分点。从环比看，4月份比上月增长0.82%。1-4月份，规模以上工业增加值同比增长8.7%。

今年以来工业增速分别为8.6%、8.8%、8.7%，处于低位徘徊。交通银行金融研究中心发布的研究报告指出，从电力、热力生产供应到钢铁、石化、有色等“重资本、重化工”的中上游行业，工业增加值增速几乎全部都在收缩。与此相印证的是，发电量同比增速由3月的6.2%进一步回调至4.4%的近两年新低。上游“重资本、重化工”行业产能去化是导致4月工业增加值回调的主要原因。

再看投资，2014年1-4月份，全国固定资产投资（不含农户）107078亿元，同比名义增长17.3%，增速比1-3月份回落0.3个百分点。分产业看，1-4月份，第一产业投资2146亿元，同比增长21.2%，增速比1-3月份回落4.6个百分点；第二产业投资44797亿元，增长14.5%，增速回落0.2个百分点；第三产业投资60135亿元，增长19.2%，增速回落0.4个百分点。

去年大部分时间固定资产投资增速一直在20%以上，自从年底增速跌破20%以后，今年以来投资增速持续下降，这与1-4月房地产开发投资累计同比回调至16.4%近一年新低有关，同时，近期国内融资市场的收缩也对“铁、公、基”投资增速产生了一定程度的抑制。

消费增速也不高，4月份社会消费品零售总额19701亿元，同比名义增长11.9%（扣除价格因素实际增长10.9%）。其中，限额以上单位消费品零售额10010亿元，增长9.4%。1-4月份，社会消费品零售总额81782亿元，同比增长12.0%。其中，限额以上单位网上零售额1139.0亿元，增长52.0%。

虽然前4个月网上零售额增幅高达52%，仍处于高速增长期，但社会消费品零售总额增速不高，显著低于去年。交通银行金融研究中心认为，从CPI同比与名义社会消费品零售同比走势看，二者呈现出高度趋同的态势。受4月CPI同比回归“1时代”的下拉影响，4月名义社会消费品零售同比也小幅回落。具体从名义消费的细分项目构成看，当月汽车零售增速回落幅度最为明显，这与汽车工业增加值、汽车产量下滑的态势互为印证。

另外，回落幅度最大的是金银珠宝，4月份同比下降了30%，这是因为去年4月“中国大妈”抢购黄金，造成黄金销量大增基数较高，而今年金价下跌黄金销量大幅下滑。

首只“中国梦”主题基金明起发行

本报讯（记者 许超声）首只“中国梦”主题基金——南方中国梦灵活配置混合基金明天起通过工行等各大银行发行。

据了解，南方中国梦基金将重点投资主要相关领域的上市公司，为投资者分享“中国梦”提供投资渠道。分析认为，受益于“中国梦”对经济增长的拉动，国防军工、城镇化建设、节能环保、养老医疗、新兴消费、TMT等中国梦的相关投资板块异军突起，投资机会凸显，有望为投资者带来长期的超额回报。

Wind数据显示，2014年一季度，医药生物、TMT等相关板块上涨均超过5%，大幅超越上证综指同期-3.91%的涨幅。

浦发银行上海分行 零售业务取得快速健康发展

伴随着浦发银行新一轮五年战略规划的深入实施，浦发银行上海分行零售业务取得快速健康发展，财富管理、移动金融、零售信贷、私人银行等各项业务取得全面突破，业务量及客户数稳步增长。浦发银行上海分行零售业务快速健康发展的背后，是源自该行近年来始终坚持以客户为中心的经营理念，不断深化个人客户财富管理业务、丰富产品线开发的务实举措，精心在上海地区耕耘业务、服务客户。

理财产品全面灵活布局

为了满足个人客户不断高涨的理财需求，浦发银行全面布局理财产品，针对老百姓的实际需求，推出各类不同风险、不同收益、不同期限的各类理财产品，打造全面财富管理的产品配置的平台。浦发银行拥有固定收益“汇理财”系列、浮动收益“同享盈”系列产品以及开放式产品等完整的产品线，开放式产品期限赎回周期从一天、一周、两周、三周至一个月，全方位满足客户多样化的理财需求。针对不同认购起点金额的客户，浦发银行在“同享盈”基础上，还面向私人银行客户推出了“尊享盈”产品系列，为客户最大程度实现资产的规模效应。始终坚持从客户资产多样化、风险分散化的配置角度入手，为客户资金打造个性化、灵活、全方位的财富顾问服务。

移动金融助推轻松理财

浦发银行坚持打造指尖即可实现的“创新移动金融”，不仅拥有领先的移动银行客户端，更是在微信取款、微信理财、微信汇款、微信结购汇等多个领域领先同业而成为真正的“微信银行”。基于微信银行，客户不仅仅能够脱离卡片顺利实现“微信取款”，理财客户更可摆脱对于传统物理网点服务的依赖，通过浦发手机银行、微信银行轻松实现产品购买。仅供微信银行、手机银行购买的“Q点理财”更是以方便、快捷的操作，有效提升客户的购买体验。依靠微信

平台推出的另外一款“闪电理财”更成为传统银行理财产品的创新之举，客户通过浦发微信银行，只需1秒钟即可完成资金在活期账户和开放式理财产品“天添盈”之间的转入或转出。而在加载微信银行结、购汇功能后，浦发“微信银行”的功能也日益丰富完善，能够带给用户更轻松、更便捷的“微生活”体验。最新升级的“中国移动浦发银行手机支付地铁应用”令用户在更换手机NFC-SIM卡后，不仅可在商户“闪付”购买商品，还可刷手机乘地铁，不仅有效丰富了移动金融的产品内涵，更彰显移动金融突破时空阻隔服务生活的理念。

打造全方位零售信贷服务

为更好地服务小企业客户，做大做强小企业金融业务，浦发银行上海分行于2014年初完成了相关业务架构调整，通过成立小企业金融服务中心，组织制订分行小微业务战略发展规划、经营策略，为小微金融服务转型和发展提供有力保障，通过优质的小微金融服务有效为实体经济服务。作为浦发银行面向小微企业的代表，“微小宝”模式更是在2014年中国财富高峰论坛上获得“金理财-最佳中小企业伙伴银行奖”。以小额、信用、灵活为特征，“微小宝”系列产品可根据小微企业的成立年限、交易记录、销售收入、盈利能力、还款来源等情况，结合企业的上下游，在银行的金融资产、结算占比以及使用的金融产品数量等进行综合评估，在符合银行准入条件的基础上给予企业小额信用贷款。

浦发银行上海分行在总行“五大重点领域”发展的指引下，打破传统观念的束缚，以创新促转型，不断挖掘客户的潜在需求，在快速健康发展零售业务的同时，更全面、更完善地为实体经济以及客户提供了服务。

