

领军人物志

南京需要“金融强市”战略

专访中国工商银行江苏省分行营业部党委副书记、副总经理 王都富



王都富 浙江三门人,经济学博士、高级经济师,现任中国工商银行江苏省分行营业部党委副书记、副总经理,兼任首都经济贸易大学金融硕士导师、湖南大学金融学院研究生导师。

曾获首届中国金融青年论坛二等奖,参加中国人民银行和四大国有商业银行金融研究所联合举办的“WTO与中国银行业”研讨会,获第四、第五届中国城市金融优秀论文一等奖两项和二等奖一项,在《改革》《金融论坛》《投资研究》《中国城市金融》等核心期刊公开发表论文20余篇,曾出版《中国富裕阶层金融行为研究——基于财富管理的视角》等书籍。

关键词:利率市场化
两年前已启动应对改革的转型

和王都富的对话从利率市场化开始,他认为,利率市场化虽不是一个新话题,却在今年里有了更多的改革进展。

“如德鲁克所说‘引领变革,走在变化之前’,面对这样的改革,要求商业银行有前瞻性的战略判断,自身转型走在改革之前。”王都富告诉记者,早在2年前,工商银行江苏省分行营业部就在工行系统内率先提出了“经营转型”的战略目标,以应对利率市场化的冲击。

首先,全行上下树立了“用非信贷的创新型产品优先满足客户融资需求”的新的经营理念,“以往银行面对客户的融资需求,首先想到的就是贷款,现在我们要求用非信贷的创新型产品来解决。”他解释说。

其次,逐步实现两个银行功能转型。一是从商业银行向“商行+投行”转型,加大了对品牌投行业务或者资产管理业务的发展,以替代传统的信贷业务。二是从“融资”向“融资+融智”转型,即除了传统的信贷业务外,工商银行江苏省分行营业部更加强调为客户提供一揽子的金融服务方案。

这种转型的成效去年里就开始显现。王都富透露,从去年到今年二季度末,工商银行江苏省分行营业部在总行系统内29个同级部门考核中连续6个季度排名第一。

关键词:金融脱媒
争取3年内实现表内表外余额1:1

王都富认为,与利率市场化同步的金融市场化的另外一个方面就是“金融脱媒”。所谓“金融脱媒”简单讲就是资金不再通过商业银行直接输送给需求方和融资者。这对于传统银行业务冲击是非常明显的。

他举例说,20世纪90年代,社会通过银行贷款在整个融资总量中的比例最高能够达到90%,2000年后,这一比例降至70%左右,而到了去年年底降到了50%以下。

“现在,一个新名词又出现了,即‘支付脱媒’,在互联网金融大发展背景下,第三方支付机构开始介入传统银行主导的支付和结算功能领域。”王都富认为,“金融脱媒”现象带给传统商业银行的挑战越来越多,逼迫着商业银行进行转型。

就这点而言,工商银行江苏省分行同样走在了前列。数据显示,今年1-6月,工商银行江苏省分行营业部表外投行业务与资产管理的资产余额突破400亿元,约占到了同期表内贷款余额的三分之一。而从增速上来看,今年1-6月该行表外资产余额新增76亿元,而同期法人贷款增量为69亿元,表外资产增速已经超过表内。“未来2-3年,工商银行江苏省分行营业部将形成信贷业务和非信贷创新业务协调发展,争取实现表内外资产比例1:1。”

关键词:金融强市
呼吁“金融强市”写入南京规划

2012年6月,王都富刊登在《金融论坛》期刊上的一篇《基于国家战略的金融强国论》的论文引发银行家及经济学家的关注。

王都富阐述说,金融是现代经济的核心,现代意义上的银行最早诞生在荷兰的阿姆斯特丹银行,最早的股票交易所也是在荷兰,所以16世纪的荷兰是全球老大。后来,号称“日不落帝国”的英国,通过金融的力量推动工业革命的胜利,从而取代荷兰成为世界第一强国。到了现代,美国同样是凭借科技和现代金融称霸全球。因此,他认为金融对于一个国家的崛起发挥着极其重要的作用。

基于“金融强国”理论,王都富认为,“金融强市”对于地方城市综合竞争力提升也是非常关键的,完全可以应用到南京“建设泛长三角重要的区域金融中心城市”的战略规划实现上。他建议,“金融强市”应当作为一个战略,纳入整个南京市的发展规划中。首先,在打造智慧城市、美丽城市的规划中,金融也会占有很重要的位置;其次,要营造一个有利于金融发展的外部环境,南京目前已经有40多家银行,要形成和谐的金融生态环境;第三,希望政府部门能够出台更多吸引金融人才的政策,与科技兴市有机结合,加速推进南京城市转型和发展。

现代快报记者 刘果 陈孔萍

投资有道

8月底,南京写字楼市场成交量翻倍增长。据网上房地产数据统计,上周南京写字楼成交面积约10989㎡,与此前一周相比,上涨98.66%,几乎翻倍。同样,已经交付的写字楼产品表现也很强劲。位于河西的建邺万达中心,其均价在短短2年内实现了38%的爆发式增长,强化市场对办公产品的投资信心。

业内人士分析,今年下半年住宅商品房调控压力不断攀升,将不少资金从住宅市场挤出,未来将有更多资金涌入日趋上升的写字楼市场。

南京写字楼呈爆发式增长 建邺万达中心售价两年涨38%

2年内建邺万达中心
售价暴涨38%

在河西,以建邺万达中心为代表的写字楼产品表现抢眼。2011年,建邺万达中心首次开盘时,均价为1.6万元/㎡。短短两年之后,如今二手房源的价格已经涨到2.2万元/㎡。粗略计算涨幅接近38%。这在写字楼产品中实为罕见。

不仅如此,其租金回报率表现同样强劲。前期,建邺万达中心的租金为2.5/㎡·天,如今,其写字楼租金已经近3.3元/㎡·天,年租金回报率约8%。这样的回报率在全国范围也属佼佼者。

根据数据统计,去年以来,多个二三线城市的写字楼成交出现上涨,并且回报率已经呈现出超越一线城市的趋势。其中,成都的写字楼投资回报率达7%,武汉的写字楼投资回报率则在5%-6%之间,高于北京和上海。但都低于南京的建邺万达中心。

从未来趋势来看,根据克尔瑞南京机构的最新数据,目前河西写字楼租金呈现稳步上升态势,与新街口商圈的金鹰等写字楼差距不断缩小。建邺万达中心的租金水平基本可以比肩主城顶级写字楼。

另悉,在目前已经投入使用的建邺万达中心,60%的买房人是出于自用目的购买的写字楼产品。这也从侧面反映出南京市场上写字楼产品的高使用率。

并且,从下半年整体供应量情况来看,南京的写字楼市场处于供不应求的状态,对于写字楼产品的需求旺盛,其增值潜力自然为市场所看好。

仅1年江宁万达写字楼
涨幅高达12%

另一方面,仲量联行近日发布的《2013年二季度办公楼指数报告》显示,二线城市办公楼租金在2013年第二季度和整个上半年普遍保持增长势头。这在以甲级写字楼为代表的高端写字楼市场表现尤为明显。租金方面,二季度国内甲级办公楼环比平均上涨了0.7%;售价方面,国内甲级办公楼的季度环比增幅由2013年一季度的0.4%提升至二季度的1.0%,2013年上半年累计增长1.3%,增值空间明显。

不过,从南京下半年的写字楼市场来看,目前推盘的项目非常少,高端写字楼产品更是凤毛麟角。根据网上房地产的数据统计,未来仅河西和城北板块各有一家楼盘推

出写字楼产品,此外,横扫南京整个上半年写字楼市场的江宁万达中心预计将会推出最后一栋高端写字楼。

“我们最后一栋国际写字楼还没有开盘,已经被客户预订得差不多了。”江宁万达中心的相关负责人直言客户对于高端写字楼的热情确实比之前要更加旺盛。

事实上,从数据上来看,从去年推盘至今,一年的时间内,江宁万达中心的写字楼的均价由13000元/㎡涨至14500元/㎡,涨幅远超市场同期水平。业内人士分析,写字楼市场的持续升温,以及建邺万达中心高达38%的涨幅,无疑坚定了市场对于江宁万达中心的信心。

年底开业写字楼
投资回报将持续上扬

虽然写字楼产品,尤其是甲级写字楼产品已然成为下半年市场投资的主流方向之一,但网尚机构总经理李智在分析市场时也曾指出,目前南京写字楼项目之间的差异较大,个别项目的销售会对市场带来决定性影响。对于写字楼购买者而言,项目的选择成为投资关键。

一般来说,地段、交通、品牌形象以及周

边配套是选择写字楼产品的几大要素。对比南京的写字楼市场可以发现,江宁万达中心之所以在一季度创下全市近一半成交量的成绩与这些要素密不可分。

紧邻江宁区政府和最繁华的上元大街,江宁万达中心享有江宁绝版中心地段和立体交通,从万达品牌到建邺万达中心的成功运营都为江宁万达中心的写字楼档次与形象奠定基础。更值得关注的是,年底前,作为万达集团旗舰升级之作的江宁万达广场也将正式开业,7家主力店以及200多个国际一流品牌都将进驻,项目定位、品牌级次、业态规划和消费服务的升级,都成为写字楼高端配套的保证,同时也将促使写字楼价格持续稳定上扬。目前,项目最后一栋80-1900㎡国际写字楼即将加推。

9月8日,一场写字楼投资高峰论坛将在江宁万达广场营销接待中心开展,届时网尚研究机构总经理、江苏省房地产协会房地产研究所所长李智以及365商业地产学院副院长李绍明也将在现场对写字楼市场进行全面解析,为购房人指点迷津。(杜磊)

距江宁万达广场
开业倒计时还有109天