

险资牵手长租助力楼市调控

本报记者 赵鹏飞



银保监会近日发布《关于保险资金参与长租市场有关事项的通知》(简称《通知》),明确了保险资金参与长租市场的有关要求,引起多方关注。专家表示,保险资金进入长期租赁住房市场,既有利于拓宽保险资金运用渠道,优化保险资产配置,又有利于发挥保险资金长期、稳定的优势,助推国家房地产调控长效机制建设。

京沪雄安等地先行

保险资金参与长租市场,《通知》有明确的区位要求,即所投长租项目应处于北京、上海、雄安新区以及人口净流入的大中试点城市,并满足效益、权属、土地使用性质和审批程序等方面的要求。土地性质为集体建设用地的,应处于集体建设用地建设租赁住房试点城市。

“房住不炒”“租购并举”已成为中国房地产市场发展的大方向和关键词。“发展住房租赁市场特别是长租市场,是改变目前热点区域房地产市场“涨价一调控一再涨价一再调控”恶性循环怪圈的一种重要途径。”对外经济贸易大学保险学院教授王国军对记者表示。截至2017年底,保险业资产总量16.75万亿;2017年,保险公司资金运用余额14.92万亿元。如果部分险资最终实现入场,将会给相对缺少资金的住房租赁行业有效“输血”,扩大租赁市场的供给,并在一定程度上有助于租赁价格水平的稳定。

“住房租赁市场发展所需资金体量大、期限长,与保险资金投资偏好天然契合。”王国军表示,对于保险资金而言,追求安全性是第一位的,然后是流动性和收益性。投资长期租赁住房项目,可以为险资带来长期稳定的收益,满足保险资金追求稳定收益的投资需求,实现一举多得。

谨慎投资防风险

“发挥行业优势,规范险资入市,是此次政策的主要意图。”王国军认为,《通知》针对长租市场特点,给予了充分的政策支持。例如,拓宽投资渠道和方式,除较为常见的债权、股权等投资计划方式外,保险资产管理机构还可以采取发起设立资产支持计划、保险私募基金等创新方式间接参与;优化产品注册机制,对于投资租赁住房项目的保险资产管理产品适用注册绿色通道,提高运作效率。

《通知》明确了保险资产管理产品及保险私募基金的设立条件;规范资金管理,明确各方实行资金专户管理,确保资金封闭运行;明确投资的风险管理要求,保险机构应当建立专属岗位,负责投资期内各个长租住房项目的投后管理等。

“明确有关政策要求主要是为了防范风险。”王国军指出,长租市场对于保险行业来说是一个全新的投资领域,在经验、人才、案例等方面的储备都比较少。这就要求监管部门在资金入市、项目选择、流程管理、风险控制等方面作出要求。如若不然,一些保险公司可能会忽视风险,一哄而上,投入大量资金,引起潜在风险。

王国军表示,时刻绷紧风控这根弦,也是为了保障投保人利益。参与长租市场,保险公司应当遵循审慎稳健和安全性原则,综合考虑自身资产负债状况、偿付能力状况和流动性要求,合理制定投资预算和计划。

收益率低待破解

当前,住房租赁市场也面临整体收益率偏低的问题。“尽管参与主体日益多元化、市场规模不断扩大,但长租市场仍处于前期起步期,一些运营模式尚未成熟。”一名保险资管从业人员对记者说,在优惠政策尚未明确的情况下,短期来看,多数险资对于进入长租市场可能会持观望态度。数据显示,2017年,保险资金运用收益8352亿元,资金收益率5.77%。目前,即使是一线城市租金回报率也远低于这一水平。

“保险公司参与长租市场的投资收益,取决于长租市场的发展情况。”王国军说,如果长租市场不赚钱,就意味着保险公司的投资较难收回,或者即使收回,时间也较长,效果不会太好。所以,长租市场健康稳定发展是关键,一方面有赖于未来政策走向和支持力度,尤其是政策的稳定性、持续性和清晰性影响较大;另一方面有赖于长租市场自身的发展,例如和房地产销售市场、短租市场相比,长租市场要形成自身优势,才能逐渐发展壮大。

分析人士预计,未来政策层面或将在建立市场规范、增加土地供给、形成价格体系、保障租客权益等方面持续发力,长租市场有望在政府、企业等多方努力下驶入发展快车道。银保监会有关负责人也表示,下一步将继续支持保险机构发挥自身优势,积极探索可持续的长租市场商业运作模式,进一步参与国家重大战略、关键领域和民生工程建设和发展。

“多走网路,少走马路”



“手机扫码就能缴税,办税真是越来越方便了!”近日,到辽宁北票市国税局联合办税大厅使用二维码缴税的纳税人越来越多。推广二维码办税,让更多的纳税人“多走网路,少走马路”,是北票市国税局2018年推动税收工作高质量发展、持续开展“便民办税春风行动”的一项重要举措。图为北票市国税局工作人员向来纳税的人介绍二维码缴税操作流程。刘姝麟摄

国际进口博览会企业招展完成

据新华社上海6月7日电(记者周蕊、陈爱平)记者从中国国际进口博览局了解到,在中国国际进口博览会倒计时150天之际,博览会已基本完成企业展招展任务,筹备工作进入办展阶段。

宁波签约1400多亿元投资项目

据新华社宁波6月8日电(记者裘立华、魏董华)浙江省宁波市8日举行国际投资合作洽谈会暨重大项目签约仪式,共签约国内外投资1400多亿元。此次签约,共达成合作内资项目

进口博览局方面介绍,企业展招展情况大大超出预期,截至目前,已签约世界500强和龙头企业超过160家,累计有120多个国家和地区的企业签约,参展企业规模大、影响大、水平高。

中国近期将出台利用外资若干措施

据新华社北京6月8日电(记者于佳欣)记者8日从国新办政策例行吹风会上获悉,我国将于近期出台积极利用外资的若干措施,从投资自由化、投资便利化、投资促进、投资保护等6方面入手,进一步营造更加公平透明的投资环境。

国务院常务会议于5月30日原则通过了《关于积极有效利用外资推动经济高质量发展若干措施的通知》。商

务部副部长王受文在会上表示,这一文件将于近期印发,文件的出台体现了中国主动扩大对外开放的坚定决心,体现了中国对接国际做法的坚定决心以及中国坚持公平开放、构建公平竞争环境的坚定决心。

他表示,若干措施的一大特点就是更加借鉴国际做法,比如投资自由化、投资便利化、投资促进和投资保护等就是借鉴了国际投资政策框架,

更具系统性。措施还强调引资区域结构优化以及强化国家级开发区等引资平台作用,都体现了与国际规则的接轨。

针对外国投资者对措施落地时间的关切,部分措施还特别明确了时间表,比如在2018年7月1日前,修订出台全国和自贸试验区外商投资准入负面清单,全面落实准入前国民待遇加负面清单管理制度等。



6月8日,2018中东欧国家特色产品展在宁波国际会展中心举行。该展启用8400平方米展馆,展览面积较上年增加40%,展位数310个,来自中东欧16国的257家企业参展,其中11个国家进行特装展出,涉及酒类、果汁、饮料、蜂蜜、果蔬等15个大类近千余种特色商品。图为市民在罗马尼亚展厅了解特色美食。章勇涛摄(人民视觉)

前5月外贸进出口同比增长8.8%

据新华社北京6月8日电(记者刘红霞)海关总署8日发布数据显示,今年前5个月,我国货物贸易进出口总值为11.63万亿元,比去年同期增长8.8%,贸易顺差收窄超过30%。

具体而言,出口6.14万亿元,增长5.5%;进口5.49万亿元,增长12.6%;贸易顺差6498.1亿元,收窄

31%。单看5月份,我国进出口总值2.53万亿元,增长8.6%。其中,出口1.34万亿元,增长3.2%;进口1.19万亿元,增长15.6%;贸易顺差1565.1亿元,收窄43.1%。

数据显示,前5个月,我国与上海合作组织成员国进出口额为6363.1亿元,同比增长10.3%,高出同期整

体外贸增速1.5个百分点。其中,出口4130.9亿元,增长6.5%;进口2232.2亿元,增长18.2%。同期,我国对“一带一路”相关国家合计进出口3.21万亿元,增长11.1%,高出全国整体增速2.3个百分点,占我国外贸总值的27.6%,比重提升0.6个百分点。

民营企业前5个月进出口4.52万亿元,增长11.7%,占我国外贸总值的38.9%,比去年同期提升1个百分点。同期,外商投资企业进出口4.95万亿元,增长4.3%,占我国外贸总值的42.6%。

“图书馆”式社区医院建成



近年来,北京市丰台区马家堡社区卫生服务中心将书香文化引进医院,通过增添读书角、阅览室、文化长廊等方式,建成“图书馆”式的社区卫生服务中心,更好服务社区居民。图为6月8日,一名社区居民在社区卫生服务中心锻炼。章建华摄(新华社发)

“双随机”监管为企业减负

本报记者 王俊岭

6月8日,国务院新闻办举行国务院政策例行吹风会,国家市场监督管理总局副局长马正其表示,将在全国市场监管领域全面推行“双随机、一公开”监管。

据了解,“双随机、一公开”监管,是市场监管机制的一个重要创新,是“简政放权、放管结合、优化服务”(简称“放管服”)改革的重要举措。具体来看,“双随机”,就是实行随机抽查的新模式,要求随机抽取检查对象,在全国1亿市场主体中通过摇号来确定检查谁,同时所有检查人员也都编入到检查人员名录库,也通过摇号来确定谁去检查被抽到的市场主体。“一公开”,就是对于检查的结果,迅速向社会进行公示,让社会知道谁没有问题、谁有问题、有什么问题。

在吹风会上,马正其表示,推行这项市场监管改革主要有四方面目的:一是为了深化“放管服”的改革,创新政府市场监管方式,规范市场监管执法行为,切实解决一些领域存在的执法随意、执法扰民、执法不公、执法不严

等问题。二是减轻企业负担。中国有54个部门有执法权,推行相关改革可以避免54个部门都到企业去频频检查。三是为了提高监管效率。在监管干部数量有限的情况下,如果靠过去那种老的办法,既管不过来,也管不好。四是为了优化营商环境。

对于确实存在违法行为的市场主体,如果随机抽样没有抽到怎么办?“凡是有举报投诉的,凡是我们监管干部明显掌握的违法违规信息,我们就要随时检查、点对点的检查。这样既减轻了对企业的干扰,又提高了执法效率,更重要的是促进了企业的自律。”马正其强调,针对当前在市场领域中存在的虚假广告、假冒伪劣商品、坑骗群众等一系列问题,主管部门将严肃查处,从而促进更多企业能够诚信经营,实现“良币驱逐劣币”。

针对多部门同时抽中一家企业后是否会造成轮番检查的压力,马正其称,市场监管领域有两大块检查,第一大块是市场监管部门直接监管的领域,第二个领域是市场监管部门

之外(如税务部门)的检查。未来,国家市场监督管理总局将把市场监管部门这一块检查整合好、解决好,大概可以解决百分之六七十的问题。剩余的部分,国家市场监督管理总局牵头,各相关部门拿出抽查事项清单,由市场监管部门统一摇号,各部门组织检查人员共同实施检查。

“将来我们要逐步实现所有需要进企业的日常检查,除了办案之外,都要通过双随机抽查来解决。”马正其说。

分析人士表示,“双随机、一公开”改革的深入推进,意味着中国政府在市场监管方面的力量将得到最大限度的优化使用,一方面保证日常监管“不越位”;另一方面确保薄弱环节“不缺位”。未来,中国市场监管将更加简明高效,整体营商环境有望更加优化。

市场观察