

现代快报
2009年10月22日 星期四
责编:张海荣 组版:杜敏

财经

24小时读者热线
96060
新闻报料 投诉求助 报纸订阅 广告咨询 便民服务

发现价值 / 收获财富

保监会正在制定《保险资金投资不动产试点管理办法》—— 一声令下！ 1700亿就会杀入楼市

A股指数

上证指数	3080.52	深证成指	12683.73
开盘	3105.51	最高	12875.10
最低	3062.56	收盘	12692.72
涨幅	-0.45%	成交量	1579.6 亿
成交额	945.3 亿		



21日10:00外汇牌价

货币种类	现汇 买入价	现钞 买入价	现汇现钞 卖出价
美元	681.37	675.91	684.11
港币	87.92	87.21	88.27
欧元	1013.28	991.92	1021.42
日元	7.4817	7.3239	7.5418
英镑	1112.22	1088.77	1121.16
瑞士法郎	670.22	656.22	675.87
新加坡元	486.64	476.57	490.94
瑞典克朗	97.52	95.51	98.4
加拿大元	646.81	633.43	652.53
澳大利亚元	626.14	612.38	630.92

1700亿险资可入楼市

新修订的《保险法》已于10月初正式实施,其中明确保险资金“可投资不动产”。不过保险资金想要真正进入这一新领域,还要等《保险资金投资不动产试点管理办法》出台。目前在这一管理办法的修订草案中,投资不动产的比例仍是空白。

据接近保监会人士透露,具体比例要待最后公布时才能明确,由于保险机构对不动产投资领域还比较陌生,投资经验、投资团队尚匮乏,因此监管层并不会制定太高的投资比例。目前,参与征求意见的业内人士多认为初始投资比例制定为5%的可能性较大。按照去年末保险资金总资产3.34万亿元计算,保险公司可进入不动产投资领域的保险资金可能在1700亿元左右。

事实上,保险资金涉足不动产已有先例,不过之前多是利用自有资金购置自用办公楼,通过集团旗下信托、资产管理公司,或者是与其他公司合办专业公司进入不动产领域。中国人寿、中国平安、泰康

千亿级保险资金大举涌入房地产市场只差最后一道围墙的大门打开——保监会制定的《保险资金投资不动产试点管理办法》未来的出台将最终允许险资进入不动产领域。业内人士表示,各大保险巨头早已觊觎楼市,已经积极储备项目整装待发,而1700亿元保险资金投向楼市有望改变行业投资格局。

人寿、新华人寿、太平人寿等都有过这方面经验,仅金融街上就有中国人寿中心、平安大厦、泰康人寿大厦等。此外,民生人寿、太平人寿、生命人寿、中意人寿等也大都购买过写字楼。

“初步统计,截止到今年年初,险资已经布局不动产行业有200亿元。”保险公司投资部门人士介绍。

本次放开不动产投资后,在投资的资金来源上,征求意见稿明确规定,可用自有资金和责任准备金投资不动产,以万能保险产品投资连接保险产品的责任准备金投资不动产的,只限于购买公开发行的不动产金融产品。

仲量联行北京研究部主管覃晓梅介绍,在许多国家和地区,保险公司都是当地房地产市场的主要投资者。例如三星人寿即是韩国主要的房地产投资者,而国泰人寿和富邦人寿则主导着中国台湾的投资市

场。“考虑到中国各家保险公司的集合资产规模,新的保险投资政策具有大大改变中国房地产市场投资格局的潜在可能。”

保险巨头“整装待发”

尽管还差最后的“一声令下”,但在实践层面,一些大型保险机构目前已开始积极行动起来,储备项目资源。平安在今年8、9月,借助旗下信托公司大举进军房地产业,先后接触金地集团、绿城集团。尽管之前平安信托已开展过多个房地产投资,但是与上述大型地产集团的合作还是第一次。

平安在合作中承诺,三年内投资额将达到250亿元,平安将主要通过信托公司的第三方资产管理平台,针对合作项目设计具体的股权信托计划,和房地产集团一起投资优质住宅项目以及城市综合体项目。

中国人寿也在积极布局,国寿投资与信达投资公司在7

月签订了战略合作协议,双方将在商业地产、酒店投资和物业管理等业务领域展开全方位合作。另有媒体报道称,中国人寿正考虑与金融街在投资不动产方面进行合作。

人保集团旗下的人保投资控股公司则在5月与金融街签署战略合作协议,拟在投资不动产的政策研究、项目开发方面进行合作。人保集团负责人表示,人保集团一直就购置物业事宜与西城区及北京市金融局领导进行过多次沟通,并希望抓住金融街西拓的机会,为人保集团的整体入驻金融街及未来发展做好准备。

此外,人保也表现出对经济适用房领域的投资热情。人保集团总裁吴焰表示,保险资金应考虑投资经济适用房领域,因为“保险机构投资房地产决不能成为暴利投机,而经济适用房的资金成本和收益比较确定,而且还可以回馈社会”。

房地产开发被排除在外

据了解,此次放开后保险资金可投向的不动产领域主要包括购买自用办公楼、投资廉租房、养老实体和商业物业四类。获利较为丰厚的房地产开发则被排除在外,征求意见稿明确规定,保险机构不得参与一级土地开发、参与住宅类商品房的销售、提供无抵押、无担保的债权融资。

据覃晓梅介绍,从国际经验来看,商业物业是保险公司最为关注的房地产形态,首先商业物业针对企业等机构客户,一般体量规模较大,集中管理,出租和出售均是以栋或层为单位;而住宅市场则针对个人,更类似于零售市场且分散管理,对于资金量庞大的保险资金来说,投资商业物业更为适合。此外,与住宅市场不同,商业物业回报率较为稳定,年收益率在7%—8%之间,再加上回报周期长,这更加吻合保险资金作为机构投资者的口味。她预计,目前成熟市场的保险资金中有约三成是投向商业物业市场的。

私家车主拨打4008-000-000:

比比看,车险省够了吗?

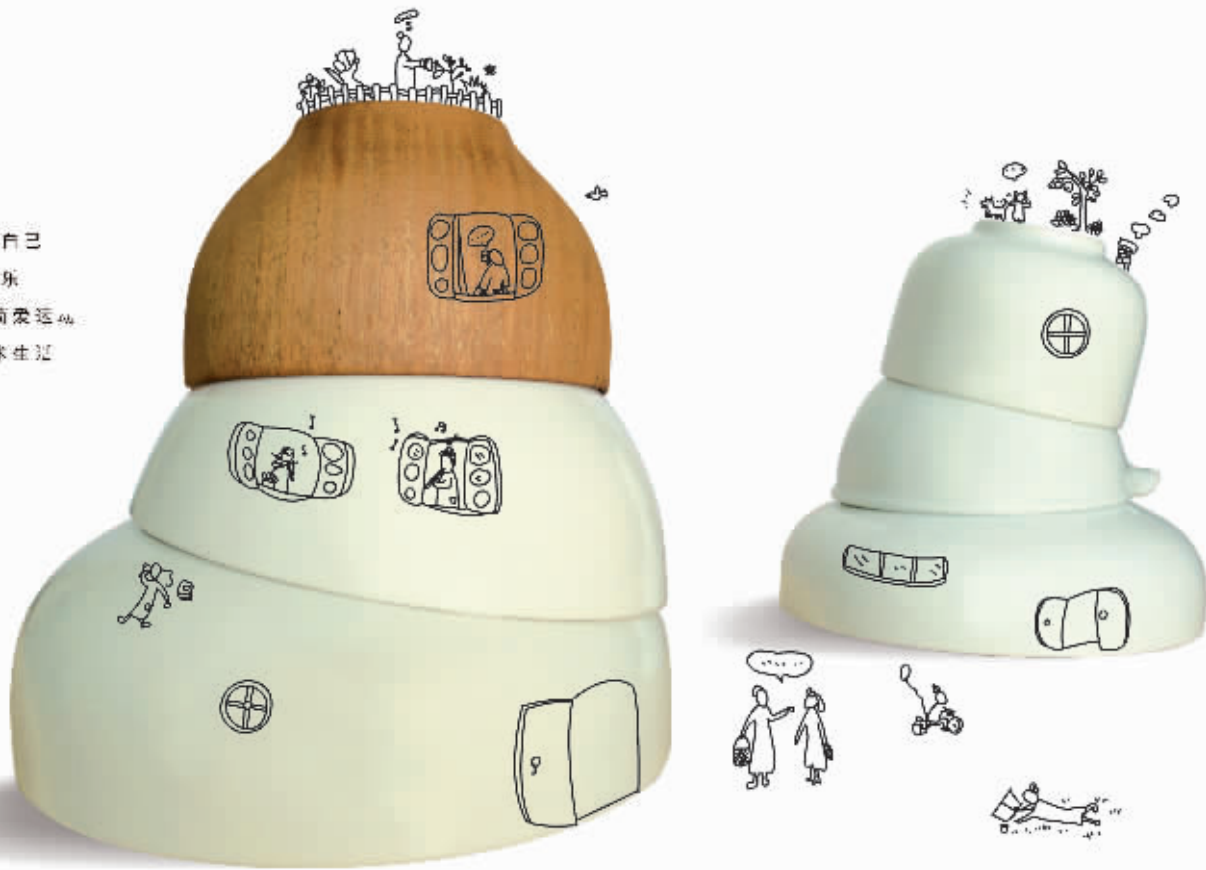
中国平安 PINGAN 电话车险 4008-000-000

三味

一个院子 两间小房 三味人生

仙林大学城第一站·合院式艺术社区 42-77m²地铁精装电梯多层

离开喧嚣的世界,只留给自己
在恰当的空间舒展最大的快乐
在浮躁的年代,上演一场生活的闹剧
除去笔墨,三味·合院艺术生活记



售楼处,样板房现已公开!开盘在即,内部认购期更多惊喜

仙林大学城第一站·合院艺术,东靠仙林,西倚山麓,南望人文,北依东郊,东邻新街,七种生活设计,早见现代品质健康社区。◎著名建筑设计师张永和在仙林作品,现代简约的合院式艺术街区。◎地铁、公交综合交通网;南京首家自行车文化社区;一分四车车程可达地铁站;经合新城主城;成熟生活圈。◎酒店式公寓,定制式精装,42-77m²精装现房,全圆满足居家生活。◎更多详细请登录www.ydsd.com

Tel: 85897766/85896666

项目地址 仙林北路2号 公交107/108/130/139/146/155/702/7197/丁岗站村站

