

“一城一策”成楼市调控主基调

政策或在三方面微调

中共中央政治局常委、国务院副总理韩正18日到住房和城乡建设部调研时指出,要紧紧围绕稳地价、稳房价、稳预期的调控目标,夯实城市主体责任,落实好省级政府监控和指导责任,坚决防范化解房地产市场风险。今日本报对楼市“三稳”采访专家学者给予解读。

3月18日,中共中央政治局常委、国务院副总理韩正到住房和城乡建设部调研时指出,要坚持一城一策、因城施策,稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案试点。

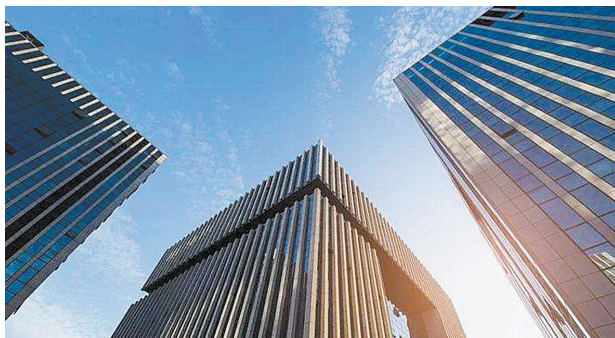
“房地产市场稳定的最核心目标,就体现在稳房价、稳地价、稳预期这三方面。”昨日,58安居客房产研究院首席分析师张波在接受《证券日报》记者采访时表示,从目前楼市调控效果上看,首先可以明确的是,2019年房地产市场的总基调依然是因城施策、分类指导和“房住不炒”。从各城市房地产市场的发

展来看,2019年总体仍保持调控不放松的态势,但预计也会采取一系列有针对性的微调政策来保证房地产市场平稳健康发展,进而实现房价保持总体稳定。

事实上,自2018年年底至今,多地结合自身特点,已经有针对性地对原有调控政策进行了微调。如广州适度放松“限商”政策,青岛暂停执行摇号卖房,海南省重启受理个人商业性住房按揭贷款转住房公积金贷款业务等。此外,从2019年多地政府工作报告中也可以看到,福建、河南、安徽、长沙、杭州、宁波、成都等地均已提出将按照“一城一策”原则制定有针对性的楼市调控政策。

在张波看来,为进一步采取有针对性的政策举措,完善房地产市场平稳健康发展长效机制,预计今年各地的调控政策会从以下几方面进行微调:

一是信贷政策。目前,针对首套房支持性信贷政策在年初



已经出现变化,且首套房贷款利率进一步下调,预计这一趋势在今年会继续保持。另外,针对改善型需求限制政策也有望出现松动,但总体依然会体现“房住不炒”定位,即在打击炒房的同时更加注重对刚需人群的保障。

二是限价政策。限价政策本身的意义是利用行政手段达到调控房价的目标,在目前楼市趋稳、房价保持平稳的大背景下,预计这把“双刃剑”会适时、

逐步退出市场。

三是限购政策。虽然限购政策大面积放松的可能性较小,但部分城市通过相应的吸引人才政策来达到定向放松的目标,有可能在2019年进一步推进。本质上,吸引人才政策的放松并非直接针对房地产市场,但人才质量和可持续发展是决定未来城市综合实力的重要因素之一,因此,吸引人才政策也会对楼市起到间接稳定作用。(经济)

“网红”旅游专列 邀您体验 港珠澳大桥

报名正在火热进行中

家天下号“南游记”大型海岛专列,4月16日左右出发,1999元起,正在火热报名中。(软卧即将满员,抓紧时间报名啦)

一座跨海大桥连接了港珠澳三地,举世瞩目,令世界为之惊叹;一座跨海大桥形成了比肩世界三大湾区纽约湾区、旧金山湾区、日本东京湾区的第四大湾区——粤港澳大湾区;一座跨海大桥浓缩了国人的才智,体现的大国工匠精神令世界为之钦佩;一座跨海大桥如同巨龙一样盘旋在伶仃洋上空,再次在改革开放之后,助推港珠澳沿线城市群经济腾飞之旅。您想去亲眼看一看它吗?

专列旅游是时下最绿色、最低碳的出行方式,具有一线多游、一票到底的特点,一路上可观景、可休息、可浏览、可娱乐,省去了其他方式的旅途疲劳和舟车劳顿,是一款“安全、舒适、慢节奏”专属产品。我们专列的铺位全程固定,包厢内可存放大物件的行李,减免普通旅行中大件行李搬运的劳累。同时有乘务全程护航,保障旅客的人身财产安全。专列的行程中都配备了保健医生,为旅客朋友们减免了后顾之忧。

抵达深圳后,我们将从皇岗口岸进入香港。香港是全球第三大金融中心,享有“东方之珠”的美称。在这里,我们将参观金紫荆广场、浅水湾、维多利亚港以及香港最著名的庙宇之一——黄大仙祠。你也可以乘车登上太平山顶,眺望香港全景。游览完香港后,还特别安排体验世界上最长的跨海大桥——港珠澳大桥。抵达澳门后,我们可以看到著名的大三巴牌坊、妈祖庙、望海观音、99澳门回归的标志“莲花台”等,让您深度感受澳门。接着游客们来到有“小清新”之称的珠海,逛逛中山故居。在厦门,我希望能带你体会不一样的风景,清新的空气、经典的建筑、蜿蜒的街道、纯净的海风以及幽静怡人的鼓浪屿。最后我们到达世界地质公园庐山,在这里探索“不识庐山真面目,只缘身在此山中”的美好画面……

A线:广州、深圳、珠海、香港、澳门、港珠澳大桥、厦门、鼓浪屿、庐山专列12日游,1999元/起,4月16日出发
B线:宜昌、三峡大坝、三峡升船机、长江三峡、神农架、神农溪、奉节白帝城、丰都鬼城、重庆双卧7日游,3980元起,4月8日鸣笛启航

咨询电话:4949979、18603754077、13837553695

报名地址:建设路西段平顶山日报社广告中心

银保监会拟规范险企中短期产品

年度保费不高于总保费20%

记者获悉,3月18日,银保监会向人身险公司征求对中短期产品新规的意见。

新规拟对险企中短期产品设定额度和比例要求。其中,额度要求不变,即年度规模保费上限为险企资本投入和净资产较大者的2倍,比例方面则设定了新要求,即自2020年开始,不超过当年总规模保费的20%。

有寿险公司人士对记者分析,这份酝酿中的新规看来是要对目前操作上的模糊地带进行明确。比如重新定义了中短期产品,并考虑到险企资产负债匹配和流动性管理的实际情况,对开展中短期产品业务留了口子,此前业内普遍认为这类业务已被叫停。

重新定义中短期产品

银保监会18日下发《关于规范人身保险公司中短期产品有关问题的通知(征求意见稿)》,重新定义了中短期产品业务,并拟规定自该通知发布后,目前的关于高现金价值产品、中短存续期产

品有关问题的通知废止。

监管方面于2014年、2016年分别发文,重点规范过高现金价值产品、中短存续期产品两种业务。仅从期限上看,高现价产品一般认为是指期限不满3年的产品,中短存续期产品则是指期限不满5年的产品。

新的意见稿中,将中短期产品定义为“人身保险公司开发设计的保险期间不满5年且不低于3年的两全保险产品”。

尽管中短期产品期限定义上是3年以上5年以下,但其实可以认为5年期以下的产品都是中短期产品。有寿险公司精算师表示,在监管引导下,现在基本没有公司在做3年期以下的短期产品了,短期基本就是5年期的。另外,强调3年期以上,也可以跟银行理财产品做区分。

意见稿还要求中短期产品“名实相符”,即产品的保险期间要与实际存续期间一致。具体要求是中短期产品开发不得有下列行为:通过保单贷款、部分领取、减少保额等条款设计变相改变实

际存续期间;通过退保费用、退保率假设、持续奖励等产品定价参数设计变相改变实际存续期间;通过调整现金价值利率等方式,变相提高或降低产品现金价值。

意见稿还强调,保险公司不得将终身寿险、年金保险、护理保险等设计为中短期产品。

为中短期业务留口子

意见稿称,保险公司因流动性管理需要,或者资产负债匹配管理需要,可以申请备案中短期产品。风险处置期的人身保险公司可以因流动性管理需要,申请备案中短期产品。同时,对中短期产品设定了额度要求和比例要求。

保险公司中短期产品的额度与公司资本实力等因素挂钩。即自2020年开始,保险公司中短期产品的年度规模保费应控制在公司最近季度末投入资本和净资产较大者的2倍以内。

比例方面,意见稿要求保险公司强化资产负债匹配管理,将中短期业务占比逐步下调至合理

范围内。具体为:2020年开始,各公司中短期产品年度规模保费占当年总规模保费的比重不得超过20%。

相较之下,2016年关于中短期产品的规定为,3年期以下的产品销售额度不高于总体限额(投入资本和净资产较大者的2倍)的50%。2017年增加规定,中短存续期产品季度规模保费收入占当季总规模保费收入比例高于50%时,一年内不予批设分支机构。

表面上看,新规拟定的中短期产品规模相较此前有所收紧,但其实并非如此。

一位寿险公司人士表示,此前监管曾发布包括整治“长险短做”产品乱象的多份文件,因此实际情况中,业内普遍认为监管叫停了这一类业务。不过,一些寿险公司的长期业务一时难以弥补中短期业务的缺口,因而存在流动性问题。如此看来,考虑到实际的流动性管理需求,又留了开展中短期产品的口子。

(证券)

喜迎澳门回归20周年 领略世纪工程港珠澳大桥

承诺:香港住宿两晚,避免起早贪黑,只为白天过港珠澳大桥,伶仃洋美景、大桥雄姿尽归眼底。

昆明 大理 丽江 西双版纳 贵阳黄果树 2980元/人起 (硬卧上铺)

张家界宝峰湖空调专列13日游

出发时间:4月18日左右 (以铁总调令为准)

2018年度最火爆专列再次鸣笛启航

港珠澳大桥 香港 澳门 广州 深圳 2380元/人起 (硬卧上铺)

出发时间:4月12日左右 (以铁总调令为准)

珠海 厦门 漳州 武夷山专列12日游



扫码查看详情

活动电话:4949979 18603754077 13837553695 报名地址:建设路西段平顶山日报社广告中心