

商业车险费改逐步向各地放开 “好车主”保费有望更低

北京商报讯(记者 许晨辉)商业车险三次费改不断向各省市放开。继保监会正式发文向四川等7省市放开车险费改之后,4月3日,记者注意到,广西、陕西、青海三地商业车险费率传出将进一步放开,这也意味着“好车主”的车险保费会进一步降低。

据了解,商业车险保费由基准保费和费率调整系数相乘而来。其中,费率调整系数又由无赔款优待系数、自主核保系数、自主渠道系数等相乘得出。在此前第一次费改两项系数下限为“双85”,第二次费改两项系数下限为“双70”。财险公司使用中保协机动车商业保险示范条款的,依据相关法律法规要求,在折扣范围内拟定商业车险自主核保系数、自主渠道系数费率调整方案。

此前,四川、山西、福建、山东、河南、厦门、新疆七地已获批首批实行车险三次费改政策,费率折扣从“双65”到“双75”不等。一位保险行业人士表示:“从以往费率改革经验来看,试点范围将持续推广至全国。”3月15日,保监会发布《关于调整部分地区商业车险自主定价范围的通知》。在此轮费改中,四川车险的自主核保系数、自主渠道系数分别由此前的75%调整为65%,这就是所谓的“双75”下调至“双65”。而山西、福建、山东、河南、厦门的两个车险系数最低均可达到“双70”;新疆地区车险自主核保系数、自主渠道系数实行“双75”。

有业内人士推算,具有良好驾驶习惯和安全记录的车主在一家经营稳健的保险公司投保,在四川三年不出险客户商业险保费折扣将达到2.535折;山东、山西三年不出险客户商业险保费折扣将达到2.294折。

(上接1版)

互联网资管结束野蛮生长

网贷之家研究院院长于百程对此解读道,在P2P业务监管明确之后,这类业务不允许通过网络借贷信息中介平台来操作,部分平台将上述业务进行拆分,有些平台则主打定向委托融资,此次整治文件对此类业务进行了明确监管,口径较为严格,后续基本没有操作空间。

3个月内存量业务压缩为零

留给平台整改的时间已经不多,《通知》要求,未经许可,依托互联网发行销售资产管理的行为,须立即停止,存量业务应当最迟于2018年6月底前压缩至零。对于未按要求化解存量的机构,应明确为从事非法金融活动,纳入取缔类进行处置。

于百程进一步表示,对于P2P网贷平台来说,平台本身具有上述业务,或者将上述业务剥离、分立为不同实体的平台,监管方会将分立之后的实体视为网贷平台的组成部分,一并进行审核。在网贷平台备案冲刺阶段,该通知对这类平台的备案将产生较大影响。

《通知》强调,对于网贷机构将互联网资产管理业务剥离出去,分立为不同实体的,应当将分离后的实体视为原网贷机构的组成部分,一并进行审核,承接互联网资管业务的实体未将存量业务压缩至零前,不得对相关网贷机构予以备案登记。

在苏宁金融研究院互联网金融研究中心主任薛洪言看来,资管是各类理财业务的统称,目前金融业内并没有一个所谓的资管牌照,需要根据具体销售的产品分别去申请牌照或资质,比如基金销售资质、保险经纪/代理资质、私募资质等,只要销售的理财产品都拿到了对应的牌照或资质,平台的互联网资管业务就可视为是合规的。

互金大集团备案受阻

据悉,验收阶段工作为2018年4-6月底。验收完毕后,对于已补齐资管业务牌照的机构,由各省整治办出具验收合格意见。对于未持有相关业务牌照,但存量已压缩至零的机构,机构实际控制人须出具不再从事互联网资管业务的承诺书,并限期办理工商及ICP备案变更等。

目前,不少互金平台通过定向委托投资、自动投标工具等形态实现募集资金与底层资产的期限错配,由于清理要求距今仅剩3个月,不少平台将面临流动性压力。紫马财经CEO唐学庆表示,此前为寻求合规,不少转型综合性互联网金融机构的P2P平台已经完成P2P网贷业务与包括资管业务在内的其他业务的拆分。在网贷合规验收和备案登记的前夕,互金整治办抛出这一新规显得非常突然,鉴于实行综合经营的平台大都是行业头部机构,新政将直接加大这些平台在通过合规整改验收上的难度。

北京商报记者发现,乐视网旗下的乐为金融目前业务涉及“收益权转让”,将面临整改。致富金融4月3日发布公告称,平台理财产品“惊喜计划第001期”已于1月9日停售,且存量已消化为0。分析人士认为,致富金融此举是为了顺应监管要求,合规备案。

“把有违规嫌疑的业务剥离,留下一个相对干净的网贷资产以增大备案通过的概率,这是网贷行业内的普遍做法,新规将互联网资管业务清理和网贷平台备案挂钩,对网贷平台有较大的影响,那些提供一站式理财服务的大平台,反而不容易首批拿到备案。”薛洪言说道。

中国社会科学院金融研究所法与金融研究室副主任尹振涛强调,从目前看,那些存在互金平台集团化的公司,其网贷平台备案将非常困难,留给的整改时间也非常紧张,惟一的方法就是尽快清理全部违规业务,暂停互联网资管产品,而其他方法例如股权变更都是徒劳。

本版文字仅供参考 据此入市风险自担

北京试点集体土地租赁住房贷款

为推进集体土地建设租赁住房,北京市正在完善资金支持等配套举措。北京商报记者获悉,北京研究集体土地租赁住房长期贷款政策,国家开发银行北京分行、建设银行北京市分行、农业银行北京市分行、华夏银行北京分行4家银行作为首批试点已出具贷款方案。北京商报记者拿到的一家试点银行方案显示,贷款利率根据项目和资金市场情况适当浮动,贷款期限最长25年,还本付息计划也较为灵活,可按月或季归还贷款本息。

长期贷款政策破题

来自北京市住建委的消息显示,今年北京市将进一步加大公租房分配保障力度,与此同时推进集体土地建设租赁住房,增加租期稳定、管理规范、租金合理的租赁住房供应。在资金支持方面,北京商报记者获悉,针对集体建设用地建设租赁住房融资贷款要求特点,北京市将积极研究支持集体租赁住房的长期贷款政策。

对于推进集体土地建设租赁住房,北京一直走在全国前列。早在2011年,北京市就已经向国土资源部提出利用集体土地建设公共租赁住房的试点申请。同年,国土部批准北京市开展试点工作,北京市因此成为全国第一个利用集体土地建设租赁住房的试点城市。2017年8月28日,国土资源部和住房和城乡建设部联合发布《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》,提出将在北上广等13个城市建立试点,通过对集体建设用地加盖租赁住房,实现土地存量进一步高效利用。同年11月16日,北京市规划和国土委、市住建委联合印发《关于进一步加强利用集体土地建设租赁住房工作的有关意见》明确,从2017年起五年内,北京将供应1000公顷集体土地,用于建设集体租赁住房。

北京推进集体土地建设租赁住房举措

国土部批准北京市开展试点工作,北京市因此成为全国第一个利用集体土地建设租赁住房的试点城市。

2011年

国土资源部和住房和城乡建设部联合发布《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》,提出将在北上广等13个城市建立试点,通过对集体建设用地加盖租赁住房。

2017年8月

北京市规划和国土委、市住建委联合印发《关于进一步加强利用集体土地建设租赁住房工作的有关意见》明确,从2017年起五年内,北京将供应1000公顷集体土地,用于建设集体租赁住房。

2017年11月

上海易居研究院智库研究中心总监严跃进表示,集体建设用地是住房租赁市场的重要土地来源,随着相关政策支持到位,开发节奏势必加快。

不过,集体土地建设租赁住房面临着一些难题,其中之一就是房屋建设开发的资金问题。据悉,住房保障类贷款的收益没有商业贷款高,并且住房租赁市场所需资金的期限长达十年,成本也较高。在分析人士看来,贷款配套举措将有利于解决此类问题。

中国人民大学重阳金融研究院高级研究员董希淼表示,此类贷款为住房租赁市场提供更多支持,利用集体土地建长租房,从根本上说有助于构建租购并举的住房制度。从北京市的角度来说,土地相对会少一点,集体土地进入到住房租赁市场,持续的供给给进而增强住房租赁市场供给是有重大意义的。

四家银行试点

据悉,国家开发银行北京分行、农业银行北京市分行、建设银行北京市分行、华夏银行北京分行4家银行已制定了具体的贷款方案,可向符合银行评级条件的农村集体经济组织、与国企业

的联营公司提供长期、足额贷款。

北京商报记者从一家试点银行获得的贷款方案显示,符合银行评级条件的农村集体经济组织或与国企合作的联营公司可申请此类贷款,根据要求,贷款主体的资本金比例不低于20%,贷款期限最长25年(含宽限期,宽限期最长不超过五年)。在还款方式上,宽限期内可只还利息,不需还本。运营期可按项目情况设置灵活的还本付息计划,可按月或季归还贷款本息。

在贷款利率上,集体经济组织,基准利率适当上浮;联营公司,原则上执行基准利率,可根据项目和资金市场情况适当浮动。对于这一利率水平,董希淼表示,基准利率是非常低的,目前存贷款基准利率与市场利率相差较大。贷款利率太低,不利于调动银行的积极性。除了国家开发银行,其他都是商业银行,需要考虑商业可持续性。

不过,在苏宁金融研究院宏观经济中心主任黄志龙看来,在北京地区由于租赁市场发达,租赁住房需求强劲,租金回报率相对稳定,属于优质资产,银行具有较高的积极性。银行的贷款利率方案总体符合市场预期,由于

是长期贷款,因而不能仅仅关注短期资金市场利率的波动,只要符合银行的资产配置需求,当前的利率方案也与市场化利率的水平基本一致。

银行风控举措需跟进

需要指出的是,由于集体用地的特点、贷款期限较长等原因,此类贷款也给银行风控提出了新的要求。

董希淼提醒,这类贷款具有一定的风险。因为集体用地抵押、处置比较难,对银行风控确实提出了新的要求。政府要提供更多的政策支持,比如说银行贷款利率相对较低,是不是考虑更多的政策补偿。对抵押物不足或者说难以抵押的项目提供其他担保措施等。

北京商报记者注意到,银行在对这类贷款担保、审批等方面也比较谨慎。一家试点银行人士告诉北京商报记者,相关借款的担保要求需同时满足符合银行要求的抵押或第三方(包括联营公司股东或其他有实力的国有企业等)提供保证担保;房屋出租预期收益质押。此外,该行针对集体土地建设租赁住房贷款业务的单户授信审批权限为8亿元,大于此额度需要上报总行审批。

“对于此类风控的要求,短期看地方政府也会给予一定的支持。关键是后续银行需要从贷款流向的角度来监督产品的开发,防范各类租赁产品出现空置或闲置等现象,抑或是出现租金低迷等现象。”在严跃进看来,对于此类租赁住房来说,未来要关注社会保障和商业运作两个因素。从社会保障角度看,形成不同价格的租赁住房是关键,而从商业运作角度看,需要防范各类集体建设用地的收益权流失,或者不能和发展农村集体经济挂钩。

北京商报记者 刘双霞 彭耀广/文 代小杰/制图

Market focus

一季度房地产信托规模逆势翻涨

北京商报讯(记者 程维妙)曾一度收缩战线的房地产信托在今年一季度再次发力。受去通道”政策和资管新规等因素影响,今年前3个月信托成立规模同比下降了40%,但房地产信托却逆势增长了约90%。业内人士认为,房地产信托的增长主要还是基于房企对资金的需要,但公司债、银行贷款等融资渠道受限,令房地产信托再次火热。

房地产信托的成立规模和数量迅速回暖。根据用益信托在线数据统计,今年前3个月房地产领域集合信托产品成立480款,仅1月的成立数量几乎就与2017年前3个月数量相当;成立规模966.29亿元,同比增长约90%;发行步伐也较为一致,一季度房地产信托共发行576款,规模为1604.43亿元,同比增长超一倍。

这一表现在一季度成立总规模整体缩水的信托市场更加引人关注。数据显示,今年前3个月共成立1804款集合信托产品,发行规模2779.14亿元,同比下降近40%;共发行2147款集合信托产品,发行规模3725.11亿元,同比下降33%。按月来看,1-3月新成立的房地产信托规模与总规模分别为27.25%、40.36%和43.65%,呈上升趋势。

对于一季度信托整体成立规模的萧条,分析人士认为,主要原因包括“去通道”政策和资管新规的影响。去年末规范银信合作的55号文下发,使得很多通道业务逐渐收缩,市场上项目减少、项目成功率降低;同时随着资管新规政策出台的渐近,也使得信托公司更加审慎经营。

在萧条大环境下房地产信托的相对繁荣,与房地产企业较大的资金需求有直接关系。一位地产业资深观察人士对北京商报记者表示,一些房地产企业过去拿了不少地,需要资金进入,利好项目开发,防止烂尾。

作为房企最主要的融资渠道,相当规模的银行贷款在2017年房地产业严调控下与房企走出蜜月期。央行发布的数据显示,2016年房地产新增贷款5.67万亿元,同比大涨57.94%,但2017年新增贷款规模掉头下降了1.23%。

“加上公司债也在收紧,房地产信托的发行有所壮大。”上述人士说道。金融业界资深观察人士、金乐函数分析师廖鹤凯将房地产企业多种融资方式规模的增减形容为“按下葫芦浮起瓢”,他表示,只要房地产贷款额度继续收紧的预期不变,房地产信托的规模就会持续

下去。事实上,在过去几年间,房地产信托的成立规模几度波动。例如去年监管层针对房地产信托的监管有所趋严,很多以前可以发行的产品现在都无法备案,部分信托公司更是主动叫停房地产信托业务。

那么,今年房地产信托成立规模是否能保持持续增长?廖鹤凯指出,房地产类信贷方面短期没有松动迹象。今年初,多地进一步出台政策严控资金违规流入房地产行业,提高房地产开发贷款门槛。信贷收紧不是朝夕可逆转的,融资需求将推动大中型房地产企业提前做好资金安排,大中型优质房企的资源调动能力会有所显现,不过小型房企可能会进一步承压。

另一方面,房企债券明后两年将迎来兑付高峰,业内人士认为,房地产企业的高杠杆属性决定其还旧债很大程度上仍依靠再融资,同时在调控基调不变的背景下,再融资能力的分化会推高部分低信用等级房地产企业的信用溢价,从而进一步加大部分房企的融资成本。整体看来,在房企仍有融资需求、多个融资渠道又受阻的情况下,房地产信托还有继续回暖的可能。

研判失误 多位明星基金经理业绩“变脸”

北京商报讯(记者 王晗)今年以来,A股股指结构严重分化,大盘蓝筹股指下跌,中小创大幅反弹,市场风格转化,部分头顶绩优股基“光环”的明星基金经理也没能顶住压力,一季度业绩“大变脸”。

如2017年凭借“易方达消费行业股基”拿下当年主动管理型股基冠军的基金经理萧萧,去年实现了高达64.97%的收益率,高出同期股基业绩平均收益率超50个百分点,业绩表现亮眼。然而今年仅3个月时间,易方达消费行业股票基金业绩一落千丈,同花顺iFinD数据显示,截至4月2日,今年以来产品收益率亏损5.75%,跑输同

期业绩比较基准。同样在今年一季度遭遇业绩“滑铁卢”的还有国泰基金的基金经理彭凌志,去年其管理的国泰互联网+股票型基金获得61.95%的高收益,成为股基亚军,而今年以来该基金业绩表现黯然失色,同花顺iFinD数据显示,截至4月2日,国泰互联网+股票型基金以12.26%的亏损幅度跌至普通股票基金业绩排行榜倒数第6位。

在业内人士看来,一季度A股市场风格转向中小创,部分基金经理研判失误成为业绩下滑的重要原因。大泰金石研究院资深研究员王骅向北京商报记者表示,从净值走势上看,

易方达消费行业和国泰互联网+在今年还是坚持蓝筹的投资思路,但是今年以来市场经历了结构性的估值调整,去年“一九”行情下涨幅领先的龙头蓝筹遭遇了回撤,其中国泰互联网+主要配置的银行和非银金融调整幅度较大,而有业绩的成长股迎来了机会,所以两只风格明显偏价值的基金在今年的市场环境下表现并不理想。

除了去年绩优股基外,部分明星基金经理也在今年一季度遭遇业绩重挫,如去年加盟东吴基金的彭敢。彭敢此前任职于宝盈基金,是当年四小龙成员之一,任职期间管理的宝盈资源

优选业绩表现突出,任职回报率达到110.63%,年化回报12.7%。加入东吴基金后,彭敢管理东吴嘉禾优势精选、东吴双三角两只偏股基金,今年以来均处于业绩告负的状态,同花顺iFinD数据显示,截至4月2日,东吴嘉禾优势精选混合年内业绩亏损8.18%,东吴双三角A、C份额业绩分别亏损6.28%、6.5%。

一不愿具名的分析人士指出,股灾前彭敢通过投资成长性高、有新技术的企业获得了不俗的成绩,但近两年市场发生了不小变化,调仓思路与市场相悖可能是彭敢加入东吴基金后失意的主要原因。