

商品房资本金比例首次下调

本报综合消息 国务院 5 月 27 日公布了固定资产投资项目资本金比例的调整结果,其中最值得关注的是,普通商品住房项目投资的最低资本金比例从 35%调低至 20%,成为此次调整受惠最大的项目之一。

恢复到 1996 年水平

这是自 1996 年设立房地产项目资本金比例制度以来的首次调低,其中保障性住房和普通商品住房项目的最低资本金比例下调 15 个百分点以后,已经恢复到 1996 年的水平。

何谓项目资本金比例

固定资产投资项目资本金比例指固定资产投资项目资本金占总投资

的比例,根据国家规定,投资项目必须首先落实资本金才能进行建设,可以说,降低资本金比例就是降低了融资门槛。该指标根据不同行业 and 项目的经济效益等因素确定。

对于商品房行业而言,项目资本金比例是指开发商拥有资金占其全部开发资金的比例,业内又称“自有资金比例”。2004 年 9 月,中央为调控当时较热的房地产市场,曾要求申请贷款的开发企业其自有资金比例不得低于 35%。随后几年,随着楼市的持续升温,中央曾出台过一系列针对楼市的调控政策,但“35%”的大限却从未松动过。

楼市运行恐不乐观

分析人士指出,资本金比例的松动,实际上是对开发商最为“对症下药”的“拯救”,自有资金比例降低后,也就意味着开发商的贷款门槛更低,可以用更少的资金贷到更多的贷款,从而增强企业的信心。

不过,国家之所以选择在此时出台保增长的救市政策,或许可以从另一个角度说明,目前楼市的运行状况可能并没有人们想象得那么乐观。诸如开发企业的资金链问题、可持续开发能力等,可能要严重得多。

开发商不急于“入市”

就目前市场而言,中小企业是否

会因贷款门槛降低而“入市”,恐怕还不敢盲目乐观。

多位开发商表示,下调自有资金比例后,企业即便拿到更多贷款也不会去拿地或者开发新项目,因为市场上的购买力尚未完全释放,后市仍难称乐观。

地产业调整仍将持续

南京大学经济学系副主任葛扬表示,从表面上看,国务院此次出台的政策放宽了开发商的投资底线,而实际上,这也可以视为房地产行业继续调整的一个信号。

“在全国范围内,楼市在各地的表现不尽相同,一线城市可能回

暖的迹象明显一些,但二线、三线城市的开发商可能还在‘挣扎’当中。下调自有资金比例的政策出台,表明政府今后对开发商的扶持力度还将加大。”葛扬认为,这对包括南京在内的地产活跃城市而言,应该是一个利好消息,开发商能以较少的资金量获取更多的贷款支持,从而刺激投资,市场上的房源还将持续增多。

尽管房价已经放开,由市场自行调节,但是对于现在一些开发商恶意炒作、囤房的行为,还是应该强力干预。

(马祚波)



房·车文化节车模展风采

5 月 30 日,车模在房车上展示汽车。当日,首届中国西部(银川)房·车生活文化节在银川国际会展中心开幕,来自全国 45 家房地产企业以及 35 家汽车厂商参展。为期 7 天的文化节期间将举办房地产精品楼盘展、房地产创新发展高峰论坛和汽车品牌车型推介活动、特技表演、国际汽车模型展以及宁夏首届儿童汽车彩绘大赛。

新华社记者 刘泉龙 摄

全球企业 500 强市值蒸发 4 成

能源类成最值钱行业

本报综合消息 日前,英国《金融时报》公布本年度全球 500 强企业排行榜,在金融海啸下,上榜企业总市值从去年的 26.8 万亿美元锐减至 15.6 万亿美元,跌幅达 42%,其中银行业总市值减少逾半。能源类取代银行业成为最值钱行业,当中埃克森美孚及中国石油分别蝉联冠、亚军。

今年有多家欧美金融类企业(银行、保险等)跌出榜外,包括美国国际集团(AIG)、美林、雷曼兄弟等。其他企企排名亦跌逾百位,花旗银

行由 53 跌到 358,荷兰国际集团(ING)更从 77 跌至 442,是最大输家。银行业总市值从 4.1 万亿美元跌至 1.9 万亿美元。

但中资银行未受影响,中国工商银行从第六升至第四,继续是全球市值最高的上市银行。中国建设银行和中国银行分别升至 13 及 21,亦高于欧美银行。上海浦东发展银行排 269,跳升 153 位,是最大升幅企业之一。

虽然能源类是最值钱行业,但各

行业龙头仍分据首 10 位,包括上升 8 位、排第三的美国零售商沃尔玛,微软、美国电讯商 AT&T、药品和生物科技生产商辉瑞则排 6 至 8。

按国家及地区计,美国以 181 家企业,总市值 6.2 万亿美元雄踞排行榜,中国大陆 27 家上榜企业,总市值 1.4 万亿美元,紧随其后。香港有 16 家企业,总市值 4392 亿美元。虽然日本和英国的上榜企业分别有 49 和 32 家,但总市值均低于中国大陆。

(李克)

“超级大乐透”500 万花落我省

第 09061 期“超级大乐透”再次送出一注 500 万大奖,我省彩民成为幸运儿。

当期“超级大乐透”中奖号码前区为“02、10、21、26、34”,后区为“02、10”。我省彩民幸运中得 500 万,但是却因为没有追加而稍显遗憾。本期二等奖中出 12 注,每注奖金 23 万元,其中有 4 注进行了追加,每注多得到 14 万元。

“超级大乐透”本期销售成绩

一般,全国总销量为 4915 万元,江苏省销售 664 万元,遥遥领先其他各省。广东省本期销售 553 万元位列亚军,浙江省销量为 396 万元。河南省、福建省、云南省和四川省在 200 万元俱乐部展开激烈竞争。

本期“超级大乐透”开奖之后,将有 1827 万元滚入下期一等奖奖池,彩民再追加的情况下依然可以中得 800 万大奖。两周岁的“超级大

乐透”将会有更多的惊喜,期待更多彩民的支持和爱心。

(马敏)



“六一”专栏



儿童·保险

家长才是孩子最大保险

“六一”儿童节来临,儿童保险又开始出现热销。儿童现已成为寿险公司最大的“客户群体”,对此保险业业内人士表示担忧。

胎儿腹中已被“盯上”

据记者了解,目前天津市儿童保险拥有率已经达到 100%。即便如此,由于天津市父母有“爱孩子、没商量”的特点,因而各保险公司对儿童寿险市场的“深耕”依旧坚持不懈。

有些保险业务员为了能第一时间与儿童父母接触,就在妇产科医院蹲守。与此同时,寿险公司还定期与幼儿园、学校等教育机构举办保险知识座谈,借此向学生家长推销儿童寿险。

家长更应注重保险

部分资深保险销售人员对此表示担忧。恒安标准人寿理财顾问

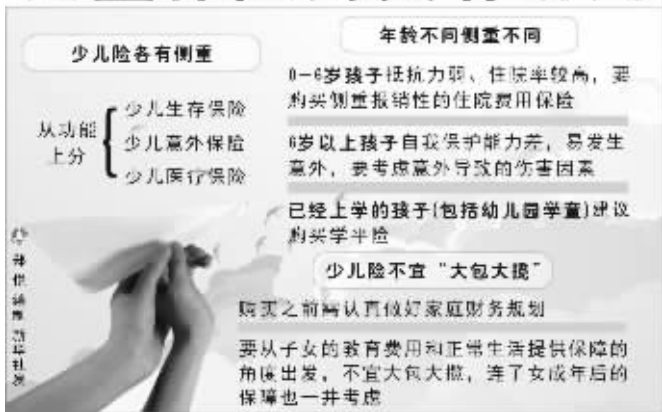
刘芷圻告诉记者:“现在许多家长忘了自己就是孩子最大的保险。实际上,如果家长双方在未来一切正常,那么孩子的生活等各方面都是有保证的。”

中国人寿天津分公司邵健表示,在他接触的客户中,大多数家庭每年保费支出,孩子、家长各占一半。“其实这是不太科学的!”通常意义上,假如将家庭每年保险金额分为 10 份,则父亲、母亲、孩子应按 4/4/2 的比例进行分配。如果父亲是这个家庭的主要经济来源,他个人在家庭年保险金额中所占比例甚至应该达到 60%。

实际上,在保险知识比较普及的国家和地区,人们更看重保险的保障功能,家庭的第一份保单往往是家长为自己购买的高额寿险或意外险。

(小虫)

儿童保险购买有讲究



教育金保险最好“按需投保”

“六一”儿童节来临,一些父母为了给孩子储备教育金,可能会为孩子购买教育金保险。但是,保险专家提醒,目前各家保险公司推出的教育金保险的现金返还方式有较大差别,家长应根据子女的教育需求投保教育金保险。

保险专家说,目前各家保险公司推出的教育金保险的现金返还方式主要有三种:一是自保单生效日起,每年返还一定数额的生存金;二是从约定时间开始每年返还一定数额的生存金,主要针对高中、大学阶段的教育费用,多以附加险形式出现;三是在约定时间一次性返还,不仅能提供一定阶段的教育费用,还可以提供创业金、婚嫁金、养老金等生存金。

如果家长仅考虑为子女准备高中、大学以及留学阶段的教育费用,可以选择在约定时间每年返还一定数额生存金的少儿教育金保险,而且保障期限不宜太长,一般保障到 25 至 30 岁即可;如果没有出国留学计划,可以不考虑涵盖留学金返还的险种,因为保障增加意味着保费的增加。

保险专家提醒,教育金保险主要是父母为子女投保,由于子女没有经济来源,保单能否有效持续下去主要取决于父母的缴费能力。因此,为了避免因为父母发生意外丧失工作能力,影响保单的有效性,投保时应注意保险条款中是否具有保费豁免功能,没有保费豁免功能的应选择附加保费豁免条款。

(程正军)