

养老地产盈利雾里看花 险资拿地四处开花

证券时报记者 潘玉蓉

保险公司正伺机重筹押注养老产业。按照不动产投资占总资产10%的上限估算,险企能调动资金在数千亿元。然而,看上去很美的养老地产,盈利模式却是雾里看花。对于保险公司而言,费尽力气拿到土地使用许可证只是第一步,接下来的运作才考验实力。

险企拿地冲动凸显

养老产业肯定是保险行业的发展方向。”前海人寿一位高管日前对证券时报记者表示,进军养老地产是公司战略。

就在4月下旬,前海人寿耗资4亿元拿下了深圳宝安区一块福利用地,向外界宣告进军养老地产。随后记者在西安国土资源网站上查到,5月初前海人寿又以1.47亿元在西安沣灞生态区拿下一块商业服务用地。

对拿地充满热情的还有生命人寿。4月,生命人寿与前海人寿在同一场土地拍卖活动中遭遇,最后生命人寿和佳兆业联合以54亿元价格拿下了深圳大鹏下沙滨海生态旅游度假区整体开发项目。

生命人寿在不动产投资领域颇为积极,“生命金融城”的项目在东莞、长春、襄阳等多地落地开花。有业内人士表示,生命人寿此次拿到的大鹏旅游度假区地块,也是为布局养老地产。

据了解,总部位于中部人口大省湖北的合众人寿,也在全国积极洽地。据悉,该公司已在湖北、辽宁、安徽、广西4地落实用地并开工建设养老社区,正在北京、济南、郑州等地办理登记手续,海南、江西、福建、上海等10余地的项目也在洽谈之中。

早年就涉足养老社区的泰康人寿,计划未来5-8年在全国投资1000亿元,建设15-20个养老社区。中国人寿、新华保险也一直在物色地块。

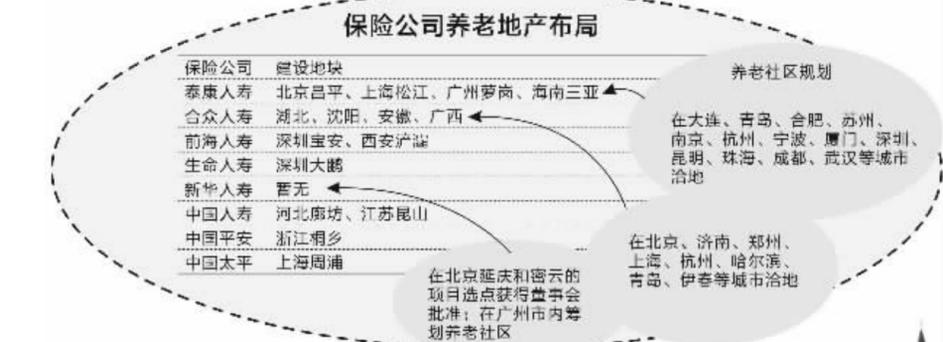
据保监会统计,2013年保险业总资产8.3万亿元,资金运用余额为7.68万亿元。按照不动产投资占总资产10%的上限估算,险企能调动的资金在数千亿元。

不做(养老地产),肯定会错过保险行业未来的发展方向;做(养老地产),又不符合公司对投资项目的要求。建一个养老社区动辄几十亿元,不是小决策,保险公司其实是进退两难。”一位大型保险资产管理公司投资部人士对记者表示,他们密切关注养老地产动向,但是由于还没有找到合适的切入口,目前隐忍未发。

盈利模式难确定

几家涉足养老地产的保险公司对外公开的投资计划已经超过1000亿元,但是保险公司实际投入资金远远小于这个数字。

中国保监会保险资金运用监管部市场处处长贾鹏去年年底在一次公开活动中表示,截至2013年10月末,8家保险机构投资养老地产的总计划投资额是150亿元,实际投资额是50亿



2013年保险业总资产8.3万亿元,资金运用余额为7.68万亿元。按照不动产投资占总资产10%上限估算,险企能调用资金在数千亿元。

截至2013年10月末,8家保险机构投资养老地产的总计划投资额150亿元,实际投资50亿元,险资投资养老地产仍处于探索阶段。



数据来源:各地国土资源局网站

潘玉蓉/制表 吴比较/制图

无法获得税收优惠以及床位补贴;如果拿到的是慈善用地,只能持有无法转让,便无法用销售住宅的收入补贴

养老社区投入成本。养老地产投资的盈利水平还达不到我们对投资回报的要求。”上述保险资管人士表示。

元,而保险总资产达到8.3万亿元,总的来说,险资投资养老地产仅仅处于探索阶段。

保险公司不缺钱,更不缺冲动,缺的是经验和方向。上述大型保险资产管理公司人士表示,根据相关规定,保险公司不能投资商业住宅,保险公司的不动产投资主要是自用物业、写字楼出租以及一些商业地产的债权计划,缺少地产开发经验。对于养老社区的运营这一非常专业的领域,更需要时间来摸索和试验。

养老地产盈利模式仍是不明确的。”他说,如果建设单一功能的养老社区,由于险资的拿地成本和建设成本已经很高,很难盈利;如果建成综合体的养老社区,回报率略高,但能达到5%的年化收益就是不错的了。

恩歌源投资公司李德雄表示,拿到养老地块的企业一般是在政府全程指导监管下完成建设。政府对养老地块的医护室、晾晒用地、绿化率等都做出了要求。他说,养老地产要想盈利,首先土地成本要低,其次硬件设施和软件服务的要求都不能太高,目前这两个条件都不理想。

如果险企拿到的是商业用地,则

险企投资养老地产四大模式

证券时报记者 潘玉蓉

根据现有规定,保险公司目前可以通过四种方式参与养老产业。

股权投资计划

保险公司以股权投资模式介入养老地产的,最具代表性案例是泰康人寿。泰康人寿养老社区股权投资计划于2009年11月获批,募资22亿元用于泰康北京养老社区项目。该投资计划是新保险法实施后,国内保险资金投资不动产的首个试点项目。

债权投资计划

由于股权投资的回报通常不固定,债权投资计划是保险资金运作不

动产投资时的主要选择。

2011年太平洋资产管理公司曾发起设立“太平洋-上海公共租赁住房项目债权投资计划”,该计划募集资金40亿元,主要用于上海地产集团在上海市区建设的约50万平方米公共租赁住房项目的建设和运营。

目前用债权投资计划参与养老地产开发的案例还不多,未来,险企有望将参与保障房、公租房的运作经验借鉴到养老社区中来。

独立开发

根据规定,保险公司不能参与商业住宅开发,但可以投资与保险业务相关的养老地产。新华保险就是通过成立子公司的方式开发养老地产,并注册了两家项目公司用于支持养老事

业的发展。

独立开发的优势是可以探索适合自己的模式,便于将经验向多个社区复制。

联合开发

对于缺乏地产开发经验的险企而言,与地产公司合作可以获得优质的不动产投资项目,而保险公司充足的现金流,对地产公司构成吸引力。去年12月,太平保险集团与大连万达集团签署战略合作协议,双方将在养老地产以及商业地产方面展开合作。

据了解,泰康人寿与万科地产也签署过类似协议。今年4月,生命人寿和佳兆业联合拿下深圳大鹏下沙滨海生态旅游度假区整体开发项目,也很可能合作开发养老社区。

保监会提示投资风险 要求险企保持低调

证券时报记者 潘玉蓉

险企在各地大举拿地的做法,令竞争对手地产公司大呼“玩不起”,也引起了相关监管部门的注意。

险企被要求“低调”

近期险资在资本市场频频举牌,在地方土地市场上攻城拔寨,成为舆论关注的焦点。证券时报记者了解到,上周中国保监会召集涉足养老地产的几家保险公司高管开会,要求保险公司关注投资风险,保持低调。

在4月28日中国保监会召开的第二届保险投资风险管理培训会上,保监会副主席陈文辉表示,保险资金运用需

要特别关注六大风险问题,其中便提到了保险资金不动产投资的顺周期性风险。他还提到,保险公司投资冲动和能力不足的矛盾依然存在,资金运用风险管理薄弱的问题较为突出。

4月份参加过深圳宝安地块拍卖的养老地产开发公司恩歌源投资公司人士李德雄表示,按照险企拿地的成本测算,单个床位的月费可能要达到1万元到1.5万元,这意味着开发后只有做高端养老这条出路。据李德雄测算,地价加上工程建设成本,收回投资就要25年,占去了使用年限的一半,“我们玩不起。”

一位保险公司人士则表示,保险公司开发养老地产是保险产品和服务的延伸,比单纯做养老社区的地产公

司更具优势。他说,目前北上广已经出现了一些非常受欢迎的高端养老会所,这说明高端养老市场的前景广阔。

土地出让趋于谨慎

虽然保险公司的身影时常出现在地方土地“招拍挂”现场,但是真正拿到土地使用许可证的并不多。

证券时报记者查询全国30多个地方的土地整理储备中心网站发现,今年以来,生命人寿、前海人寿拿到的3块地很可能是全部案例。

某大型保险资管公司人士表示,总的来说,各地政府对保险资金是欢迎的,但是保险公司建养老地产对土地面积要求太大,而且税收低,地方政

府也有所顾虑。更重要的是,国土资源部对于18亿亩耕地红线的重申,令地方政府不敢逾越雷池,未来土地出让收紧是一个趋势。

国土资源部部长、国家土地总督察姜大明在2014年全国国土资源工作会议上表示,中央要求东部三大城市群发展要以盘活土地存量为主,今后将逐步调减东部地区新增建设用地供应。除生活用地外,原则上不再安排人口500万以上特大城市新增建设用地。

这一政策基调触动了房地产市场的敏感神经。未来,北京、上海等特大城市未来的工业和商业用地,只能以盘活存量为主,没有增量可用。业内人士表示,这意味着以后土地更少,地价更高,土地将更难拿。

券商点评IPO配套措施:

报价过程更透明化 强化主承销商配售行为约束

证券时报记者 程丹

中国证券业协会近日发布了修订后的《首次公开发行股票承销业务规范》,同时发布了《首次公开发行股票网下投资者备案管理细则》、《首次公开发行股票配售细则》,首次公募股(IPO)配套规则落地。

有券商人士指出,此次配套规则集中围绕在“定价”、“配售”两个核心关键词上,将会促进发行承销过程中信息的透明化,也使得配售过程更公平可监督,市场参与各主体归位尽责,更有利于保护中小投资者利益。

内幕交易等 不正当行为将被遏制

本次修订的《首次公开发行股票承销业务规范》,加强了对承销商和发行人在路演推介、询价簿记期间的合规性管理,并增加了对投资者持有特定市值股票、优先安排一定比例股票配售给企业年金和保险,以及黑名单制度等内容。

高盛中华相关部门负责人指出,规范要求承销商内部健全承销业务制度和决策机制,加强对定价和配售的过程管理,要求合规部门介入,并且对相关资料严格存档。一方面,这些要求可以避免内幕交易和利益输送等不正当行为,另一方面也为承销商开展业务提供了可以遵循的规范,是对承销商及其工作人员信誉的一种保护。

规范中还就路演推介设置了包括推介方式、保密措施、信息披露、严禁送礼安排等,该负责人表示,这些规范措施保障了推介过程中信息传递的合规,特别是确保了中小投资者获得公平对待。

此外,为簿记、定价和配售设计了严格的控制流程,避免信息泄露使得内部知情人获得不正当利益,对于A股目前的发展现状有着积极意义。

与此同时,规范还细化了黑名单制度,中信证券投行人士对此表示赞同,他指出,在过往发行工作中,监管工作的重点往往放在发行人和承销商身上,对网下投资者行为的管理工作没有给予足够重视。然而,在1月份新股发行的稽查工作中,暴露出网下投资者的众多违规行为,例如使用他人账户报价、同一投资者使用多个账户报价、未能审慎报价等,这些违

规行为均严重影响了新股发行工作的正常开展。

这就需要进一步规范网下投资者行为。”上述投行人士表示,本次规范对网下参与询价及获配投资者的禁止性行为进行了详细列示,并明确了处罚措施,确立了黑名单制度的报告、申诉和处理决定等具体程序,这些内容的增加使得黑名单制度既能有效对投资者违规行为进行事前震慑和事后处理,又使得整个黑名单制度更具有可操作性,避免一刀切。

主承销商配售行为 得到约束

从规范主承销商网下配售行为的出发点,IPO配套措施之一的《首次公开发行股票网下投资者备案管理细则》在内部制度、配售对象、配售原则、配售方式、信息披露和资料留存、自律管理等方面,给予了明确指引,并首次引入主承销商配售行为跟踪分析和评价体系。

其中要求合规部门应当指派专人对配售制度、配售原则和方式、配售流程,以及配售结果等进行合规性检查,要求律师对网下发行配售的全过程进行见证和核查。瑞银证券相关人士指出,律师需对网下发行过程、配售行为、参与配售的投资者资质条件及其与发行人和主承销商的关联关系、资金划拨等事项进行见证,并向市场出具法律意见书,以进一步约束主承销商配售行为的规范性,保证股票配售工作的公正、公平和透明。

中信建投相关部门负责人也指出,这一规定使得合规部门介入配售工作有法可依,更有效保障新股配售的合规性。

同时,本次配售规则还对网下投资者进行分类,列出优先配售投资者名单,该负责人指出,这有利于发挥公募社保、年金保险等专业投资机构在估值定价上的专业作用,同时亦规定了禁止配售的投资者名单,以防止和杜绝配售过程中的不正当行为和不正当利益,进一步强化定价和配售过程的公平性。

值得注意的是,配售细则明确了协会可以采取现场检查、非现场检查等方式对主承销商配售行为进行定期或不定期检查,如发现主承销商及其相关业务人员和配售对象违反配售细则的规定,协会将根据相关规则采取自律惩戒措施。

过半数投连险账户 4月获得正收益

证券时报记者 潘玉蓉 曾炎鑫

4月份上证指数下跌0.34%,投连险账户的平均收益也出现0.23%的负收益。不过,从账户数量来看,过半数账户取得了正收益。

从账户类型上看,纳入华宝证券统计体系的七大类账户中,取得了少量正收益的只有增强债券型、全债型和货币型三类账户,其他四类账户均亏损。其中,获得最高收益的是增强货币型账户,取得0.81%收益。四类负收益账户中下跌最多的依次是激进型、混合激进型和指数型账户,其中激进型账户以0.98%负收益排名最末。但因亏损相对较少,四类负收益账户均跑赢了可比公募基金指数,反倒是

获得最高收益的增强债券型账户跑赢了债券型基金指数1.04%的正收益。

从具体账户看,4月份,排名体系内的192个账户中105个账户取得正收益,占比约55%,各类账户的月度冠军收益率均未超过5%。收益率排在前列账户包括生命精选股票账户,月度收益为4.55%、泰康人寿货币避险型账户,为2.65%、泰康积极成长型、合众稳健型、泰康稳健收益型账户收益率分别为2.65%、2.25%、1.6%。生命人寿旗下的生命优选平衡以4.53%的负收益垫底。

在股市走弱的环境下,险资出现了调仓迹象。2月到3月份间,投连险资金降低了债券、股票和基金各1%的份额,增加了银行存款。

信泰保险关于增资情况的声明

近日有媒体对信泰保险增资情况进行了报道,为让社会公众正确了解增资进程,信泰人寿保险股份有限公司特发布声明如下:

- 1.信泰保险严格按照中国保监会的要求,加快推进增资扩股工作。
- 2.本次增资渠道既包括老股东追加资本金,也包括引进新的股东。
- 3.新增资本肯定高于29.1亿元,具体数额待保监会确认后发布。
- 4.目前信泰保险正按照既定计划,有条不紊地准备新业务启动工作。

欢迎新老媒体朋友联系采访,有最新的增资进展情况,信泰保险也将第一时间向媒体和社会公众披露。

媒体联系人:李长红 电话 18658806686

邮箱:lichanghong@sinatay.com

信泰人寿保险股份有限公司
2014年5月12日