

保险与地产加速融合 养老社区成融合点

■ 崔启斌 陈婷婷 报道

综合经营成为企业做大的惯性思维。在地产领域,不和金融沾边儿都难称得上房地产大佬,同样在保险业,若不谈养老地产似乎就难赶上潮流。因此,有了保险与地产的不断融合。近日,地产大亨恒大集团高调宣告进军金融业,以并购的方式建起了恒大人寿,让市场看到了地产商的金融雄心。

目前,保险与地产正在加速融合,万达持续加码百年人寿、中发实业控股合众人寿、富德系打造富德生命保险集团,与此同时,险企也正在向地产扩容,安邦、平安、新华、富德生命等也在向地产领域渗透。不过,这种做大企业的背后也隐藏着经营的忧愁。

地产系险企扩容

地产大佬纷纷加入保险盛宴。本月22日,恒大集团正式宣布,收购中新大东方人寿50%股权,并宣布更名为恒大人寿。此次,恒大集团以23.36亿元的价格拍得中新大东方人寿的控股权,溢价达到45.7%。

高溢价收购背后,是恒大对保险业发展的持续看好,也折射出保险牌照的炙手可热。对此,恒大集团总裁夏海钧表示,保险业是民生保障的重要一环,恒大人寿的成立将与恒大集团现有的产业形成协同效应,打造出国内最大、最完善的民生产业生态圈。

看好保险业发展的并非只有恒大一家。近年来,包括万达、绿地、复星、珠江投资等房企都试图通过自建或参股的方式进军保险领域。早在2012年,王健林便透露进军金融领域的野心,直到去年7月,万达集团首次接触保险,从国电电力手中接过百年人寿1亿股,经过今年1月的二度增持,万达持有百年人寿的股权占比超过5%。

增持保险股的并非只有大地产商,中小地产商也正寻求时机。弘康人寿、阳光保险股权转让的受让方皆为房地产背景企业。如江苏城中园林建设公司将所持的6000万股弘康人寿股份,转让给广西开源置业公司,占总股本的12%。

除了收购股权外,地产公司还参与了保险公司的筹建。2005年成立的合众人寿和长城人寿的发起人都有地产公司的身影,分别是中发地产和金融街控股,2012年珠江人寿筹建批文也显示,股东组成中“珠江系”占比较大,而广东珠江投资控股集团也正是一家以房地产和基础设施投资为主的企业集团。今年5月,作为中国东南闽商的房地产企业代表,泰禾集团也称将与福建省能源集团等发起设立海峡人寿。

保险不只是市场,似乎也已成为地产商身份的象征。有业内人士指出,目前地产商不与



保险等金融业挂钩,都感觉没有了竞争力。今年初,深受股神巴菲特投资理念影响的复星集团董事长郭广昌就宣布复星地产的“保险+”新战略,要把保险思维融入复星地产的未来布局中。

保险向地产渗透

相比地产商借助保险向金融领域进军的速度,险企强势入驻地产公司更显得咄咄逼人,有时还被贴上“有钱任性”的标签。

近一年来,除了上市险企紧盯地产企业的一举一动外,安邦、富德生命等中小险企也是步步紧逼。据万得资讯统计,截至2014年底,133家A股上市房企中,保险资金进入前十大股东的房企数量达到21家,渗透率为15.8%。此外,占据21家房企前十股东行业的保险机构达15家。其中,最引人关注的便是两险企安邦与富德生命持续近半年的“金地之争”。此次“控制权争夺”自去年4月9日正式宣战,富德生命和安邦分别通过二级市场增持金地集团,持股比例分别达12.9%和5%;在一路增持追逐战中,截至去年9月末,双方在金地集团的持股比例分别上升至29.99%和18.83%。

在争夺金地的同时,金融街、华业地产也相继成为安邦进军地产企业的目标。此外,万科A、华侨城、远洋地产、佳兆业等房企均出现险资身影。对此,亚豪机构市场总监郭毅向记者表示,房地产本身是资金密集型的行业,具有投资大、周期久、供应链长等特点,契合了保险资金对长期投资项目的需求,这可以在一定程度上帮助险资降低错配风险。

今年险企入驻地产商的热潮仍在持续,4月1日,中国平安斥资62.95亿港元持股9.9%,成为碧桂园第二大股东;6月9日,新

华保险成为方兴地产第二大股东;9月1日,绿景控股公告称,将从地产业转型至医疗服务行业,而公司第一大股东将变更为天安人寿,持股比例20.72%。

除了入股地产商之外,不少险企还曲线投资地产项目,其中,绿地大量商业办公楼将与险企对接,曾以44亿元将徐汇滨江的两栋办公楼卖给了中国平安。目前,保险巨头不约而同海外置地,国寿、平安、泰康、阳光和安邦都相继跨境买楼。

另据普华永道针对国内25家险企和资管公司的调查报告显示,险资未来两年在非传统投资产品的投资配比中,房地产与资产支持证券的受欢迎程度并列榜首,占比均为31.25%。

养老社区成融合点

在保险业,险资青睐地产已成共识,那么险企和房企如何相处成为市场关注焦点。对此,南开大学风险管理及保险系教授朱铭来指出,养老社区或许正是险企和房企的融合点。

据了解,刚刚更名后的恒大人寿,业务范围将覆盖寿险、意外险、健康险等全领域,因为有恒地集团“实业+保险”的基础,恒大人寿也将主攻方向确定为“医养模式”。

目前,国内医养结合的保险企业并不少,合众人寿和泰康人寿涉入得较早,其中合众人寿的医养结合是借鉴美国CCRC养老理念,将养老社区与保单挂钩。相比于传统的养老险,投保人到了一定年龄后,每年从保险公司拿回一笔钱,用做养老经费,此类客户可以通过购买保险,锁定养老社区物业的使用权和价格,实现“买保险,住养老社区”。

为此,朱铭来认为,可以将地产和保险优

势互补来打造医疗、养老结合的产业链模式。“因为做养老、健康领域需要有实体建设为依托,地产公司慢慢转型,可以做成医疗产业链。”

一位接近新华保险的人士分析,新华保险为养老产业给予大力支持的同时,也将为自己在各地物色地产项目用于未来的养老产业布局派上用场。目前,新华保险在北京、海南等多地大肆兴建养老社区,并在广东、福建、上海等地进行项目调研。

目前,多家险企纷纷跑马圈地来争抢这块大蛋糕,尤其保险新“国十条”发布后,明确指出“支持符合条件的保险机构投资养老服务产业,促进保险服务业与养老服务融合”,让更多险企雄心勃勃。

值得一提的是,国务院日前公布了实施养老保险制度改革,分析人士预计,每年将有约4000亿元养老金流入金融市场。银行、保险机构旗下有资质的资管公司将会直接受益。

盈利模式待解

养老社区逐渐成为热潮,但在银发经济推动下,现阶段不少房企进军养老地产项目,被直指为通过养老项目获得土地资源,进行养老地产部分之外的住宅开发、商业配套的开发。与此同时,中诚信国际高级分析师张佳梦还表示,很多大型险企已经有了自己的不动产公司,但是目前这方面的投资还处于探索阶段,且没有公开市场数据。

泰康人寿董事长陈东升就曾表示,养老社区从拿地到盖房子到养老社区达到85%的入住率大概需要3-5年,一个成熟的养老社区要做到收支平衡需要6-8年,真正实现盈利要8-10年的时间,30年后才能把成本收回来。

而养老地产具有高固定成本投入的特点,在成本结构中,固定成本所占比重越大,固定资产的使用效率对单位制造成本的影响就越大。固定资产使用率越高、周转越快,企业的获利能力也就越强。对此,首都经贸大学保险系教授庾国柱指出,养老产业不是传统的房地产开发,是房地产业、医疗业、餐饮业、服务业、旅游业等,既独立运作又无缝整合的全新产业,属于内需型消费产品,增值服务空间大于普通社区甚至商业地产。

与此同时,破解目前养老地产的难题还需要土地和税收政策的配套。如养老地产配套及其附属设施也需要政府在税费上给予部分或全部减免,这样一来作为长期性的经营性项目,才不会因为沉重的税费负担而无法持续经营。从“软件”角度来讲,还没有办法维持一个养老地产项目赢得市场的普遍认可的运营标准和体系。

手机流量偷跑年偷走400亿 恶意软件形成产业链

流量非正常消耗已成智能手机通病,每天都有大量流量在不知情下流失。

手机套餐流量不清零政策推出不足2个月,流量莫名其妙“偷跑”事件频出。不少消费者认为,以往打电话、发短信分别由时长、条数计算,自己可以查实,可是对于看不见、摸不着的流量如何核实却犯了难。

有网络安全专家称,除了个别大流量“偷跑”事件外,流量非正常消耗已成智能手机通病,每天都有大量流量在用户不知情下流失。有数据显示,国人一年为此多付出至少近400亿元。

那么,手机流量频频“失控”到底是谁造成的?

一觉醒来已欠费千元

11月12日,武汉市的陈女士因手机被停机咨询客服,被告知自己的苹果手机一夜之间流量跑了50GB,已欠费930元。

根据运营商上网记录数据检测、分析,发现用户前一晚发生超常流量含有windows系统发起的BT类型文件下载记录,累计消耗流量53.5GB,不排除该手机开启了“个人热点”,被电脑或其他设备接入并下载大量数据文件。然而,陈女士的丈夫毛先生接受记者采访时表示,当晚未曾开启过“个人热点”,对运营商检测人员给出的结论提出了质疑。

据了解,运营商只能监测手机流量使用状态,推测流量是被什么操作用掉的。湖北电信相关负责人坦言,“个人热点被哪部设备用了,怎么被用掉的,我们没有权力入户调查,无法还原具体的事实。”目前虽无最终结论,不过中国电信已减免该用户的异常流量费用。

网络安全专家、猎豹移动安全研究员李铁军表示,近期的“3小时消耗23GB”等大流量偷跑事件接二连三发生,最终往往都是运营商减免费用息事宁人,更加引起公众质疑。业内人士表示,通信运营商的通信计费系统是一套非常庞大且严密的系统,牵一发而动全身。为了“偷”用户一点流量需耗费大量的经济成本去更改整个系统和设备,运营商没必要去花如此高昂的成本。



程序后台悄悄跑流量

网络安全专家裴智勇表示,除个别大流量“偷跑”事件外,其实流量非正常消耗已成智能手机通病,每天都有大量流量在不知情下流失。

裴智勇举了一个例子,前不久360安全团队发现过一种植入手机正常应用里的木马病毒,只要用户安装了带有该病毒的手机应用,即使是滑动解锁屏幕这个小小的动作,都会消耗一定流量。“一次解锁消耗0.76MB流量,一个手机用户如果每天解锁150次,就意味着一天额外消耗100MB流量。”

流量偷跑问题与手机系统也有关。360手机安全专家买昭一丁表示,安卓系统对应用权限是开放的,它允许多个程序同时运行,即使在用户退出该程序后,该程序还有可能在后台运行并消耗流量。

近年来,大量APP通过运营商提供服

务,由运营商收取流量费,之后与其按比例分成,即用户流量消耗多少直接与APP制作商利益挂钩。

一名不愿透露姓名的APP从业者坦言,希望流量跑得快已是行业通病。这直接导致很多正常的、非恶意APP软件在制作过程中,设计了在安装时或之后“套取”用户手机后台使用权限,尤其是安卓系统下,很多软件都会在用户不知情、关不掉的情况下,肆无忌惮地更新、下载以增加流量消费,其中不乏很多知名APP软件。

“庞大的利益驱动着APP制作者们处心积虑在做好正常APP业务的同时也惦记着用户的流量。如今,手机APP非正常消耗流量的情况越来越普遍,这可能是大家觉得流量跑得快的主要原因。”裴智勇说。

恶意软件形成产业链

而那些“大流量偷跑”的元凶是真正的恶

意程序。360互联网安全中心数据显示,2015年第三季度安卓平台新增恶意程序主要是资费消耗,占比为53.1%;其次为恶意扣费41.5%和隐私窃取3.6%。资费消耗类恶意程序主要通过私下拨打电话、发短信、频繁联网等方式耗费用户的流量和话费,是用户较难察觉的一种恶意行为。

“恶意资费消耗软件也形成了一个产业链,有的软件制作者为了增加下载量,通过植入用户手机后台的恶意木马自动下载手机软件,造成用户流量不知不觉间大量消耗。”买昭一丁说。

360手机安全卫士监控数据显示,平均每部智能手机每天偷跑流量约2.33M。“按照工信部最新公布的数据,今年1到10月移动流量平均资费为80元/G,据此保守计算,安装了360手机安全卫士的近6亿用户,每年因流量‘偷跑’而额外付出的流量资费就将近400亿元。”买昭一丁说。

应加强APP市场监管

独立电信分析师付亮认为,消费者普遍觉得现在流量越跑越快还有几方面的原因:一是随着4G流量资费下降,用户资费敏感度减弱,常开数据服务,有WiFi时也懒得切换的现象增多,导致使用流量明显增加;二是随着4G网络覆盖越来越好,更多的用户更换为4G手机,原本因为页面打开速度慢而随时中止、跳转的现象减少,用户消耗流量有所增长。

此外,新型应用铺天盖地。手机里各类APP功能在不断翻新,很多以前手机上处理不了的业务,如今动动手指即可办理,给消费者带来更好的智能生活体验的同时,流量消耗也在不断增长。

李铁军认为,人们使用流量越来越多是信息化发展的必然趋势,突发性、大流量“偷跑”事件目前还是个别特殊现象。为维护消费者权益,应加强对恶意APP软件制作者的查处和打击力度。目前,不少“黑客”制作恶意软件,已形成有规模的黑色产业链。同时,各个安卓应用商店、平台管理依然存在漏洞,监管机制不健全。(据新华社)

185个政策文件力挺 小微企业为何仍在叫苦?

■ 张旭东 于佳欣 刘巍巍 许展 报道

“现在扶持中小企业的政策文件很多,但大都是‘下求上’,不如直接降税费降低企业负担。”苏州旭越塑胶科技有限公司总经理周旗向记者坦言:“像我们这些小企业主只顾埋头干活,无暇去找对口的支持文件。”

周旗的话初听让人诧异:竟为支持政策文件多而烦恼!但仔细一盘算,他的话有一定代表性——

记者在江苏、江西等地采访时,一些中小微企业家们反映:当前有不少支持政策文件,但必须要花大时间去研究、对接、申请,他们普遍渴盼能删繁就简,转化为减税等普惠性的政策。

当前支持中小企业发展的政策文件有多少?苏州市经信委算了这样一记账:仅2010年以来,各层级出台支持民营经济和中小微企业的政策文件就超过185个!

苏州经信委中小微企业处处长王卫一说,他们认真梳理后竟发现:国家级层面有8个,相关部委层级有61个;本省内和省相关部门出台了41个,市级文件有27个……文件页码总计超过1500页。

王卫一说,中小微企业家们知道有很多优惠政策,但能分清类别、能享受哪类政策的却不多,能充分了解执行部门及其程序的也不多,而能够全面掌握、主动争取落实政策的也不多。

在采访中,有企业家指出,初创的小微企业总共才几个人,哪有时间分心去研究这1500页的文件?何况有些是以文件来落实文件,表态重于实质。

“商场如战场,企业家们时间紧张,需要的是真正干货。”王卫一说,当地经信委花了大气力从这1500页的文件中,梳理出了较大含量、具有可操作性的14条政策干货,做了一个“口袋本”,以便于企业家去理解和申报。

业内人士表示,此类现象在全国具有普遍性,尽管支持政策林林总总,但落实效率并不高,政策效果大打折扣。而其中的资金扶持、各类补贴等政策干货,又分散在工业、科技、农业、知识产权等诸多部门中,各部门各抓一摊,但核心大都有一条:必须企业上门申报、走流程,才能得到阳光雨露。

“政策握在手,就靠你来求。”有企业家如此向记者反映,就是花时间研究透了,但那么多部门,企业咋能一一知晓和申请去跑?这种支持,变相成了一种“恩赐”,企业去争取的积极性自然不高。

苏州市中小企业协会副会长周治钢说,如此现象就存在着信息不对称状态。中小微企业面广量大,尤其是初创企业很不容易得到扶持政策信息。“作为政府部门来说,需要进一步加强服务的主动性。”

江西省红杜鹃家政服务有限公司行政副经理涂拥军说,政府的确出台了培训补贴、社保补贴、小额贷款等不少支持政策,但需要各种各样的申请证明,往往会陷入“政策怪圈”。

她举例说,红杜鹃公司想申请一个可享受贴息贷款的就业促进基地,但相关部门要求其招工范围内70%的人拥有失业证才行,但这些被招工的人,大多因学历低不了解情况过去并未办失业证,现在因被红杜鹃招工了又无法补办失业证。“这样一来,大家便无可奈何!”

周旗回忆其创业历程颇为感慨:“公司2012年开门生产,全年营业额不到200万元,整体处于亏损,但还交了15万元的税。”当年因无法取得贷款进行设备升级,他咬牙把自己一套房子卖掉。“太多的支持政策环节繁杂,其实是种烦恼,直接减税降费比啥都管用!”他说。

目前,中小微企业对我国GDP贡献率超过65%,吸收了75%以上的就业人员,中小微企业是经济增长的重要推动力量,必须高度重视中小微企业的发展环境。

更加直接降低负担,政府部门更加主动靠前提供服务——记者在基层采访中了解到,在经济下行压力加大的背景下,这是当前中小微企业家的普遍心声。令人鼓舞的是,“十三五”规划建议中已明确提出,要优化企业发展环境,清理和规范涉企行政事业性收费,减轻企业负担。

近日,国家发展改革委规划司司长徐林在解读“供给侧改革”时也明确指出,当前企业成本偏高,交易性成本、各种税费等成本偏高。供给侧结构性改革的核心是要降低制度性交易成本,这样企业做事儿更容易。

苏州市经信委有关负责人在接受记者采访时建议,现在有必要整合各种支持资源,搭建好扶持平台,提高服务效率,才能让更多的中小企业快速成长,为中国经济发展助力。

