

# 社科院:一线房价将降20%

## 2011年下半年,房价增速可能触底反弹

本报讯 21日,中国社会科学院发布研究报告预计,我国房价从2010年第四季度至2011年上半年同比增速将逐渐下降,到2011年上半年进入负增长区间,本轮宏观调控措施,在使得一线房价下降20%之后将逐渐放松。从2011年下半年起,房价增速可能触底反弹。

报告作出上述判断的主要依据是,未来半年内,房地产行业总体融资规模将趋紧,而随着房地产市场需求持续维持在低位,但供给逐渐放大,供求缺口对房价的推动作用也将逐渐由正转负。

从融资环境来看,报告判断,未来一年人民币贷款月度增量有望回落至5000亿元,同比增速也可能继续回落至20%。且开发商通过银行合作获取银行表外贷款的途径,也被银监会堵死。与此同时,国际短期资本流出中国的形势,将延续至2010年四季度,外部流动性状况也不容乐观。总体而言,报告认为,到2011年第一季度,房地产行业融资规模同比增速可能从2010年7月的40%回落至20%。

影响房价的另一因素是国内的通胀形势。报告认为,本轮CPI同比增速的峰值出现在2010年8月、9月,之后回落至3%以内,但CPI增速可能从2011



年第二季度起再度显著上升。这与房价触底反弹的时点基本一致。

此外,报告强调,国家对房价的宏观调控已经演变为一个考验政府执政能力和公信力的政治性任务,因此政府绝不会贸然放松宏观调控,这意味着短期内房价下降已成定局。

而为何在下调一线房价20%后,政

策就可能松手。社科院国际金融研究室副主任张明指出,考虑到房地产投资对中国经济持续较快增长的重要性,考虑到房价与地价大幅下降可能显著冲击商业银行的资产负债表,考虑到地价下降将使得地方政府财政赤字凸现以及公共投资和保障性住房投资陷入困境,政府不会让宏观调控力度过于猛烈。

## 酒店巨头喜达屋山东圈人 三年内再开10家“喜来登”

本报济南10月21日讯(记者 杨传忠) 21日上午,国际酒店巨头喜达屋集团与山东商业职业技术学院在济南喜来登签署了定向班协议,拉开了在山东圈人的序幕。据介绍,未来三年内喜达屋将在山东青岛、烟台、泰安等地再开设10家喜来登或旗下知名品牌酒店。

据喜达屋中国区人力资源总监 Michael Pross 介绍,随着中国服务业的迅速发展,喜达屋也进入快速膨胀

期,未来三年要在全中国再开设87家高档酒店。

济南喜来登酒店总经理刘宗告诉记者,酒店开业第一年的营业额已经突破亿元,创造了五倍于期望值的利润,已经成为济南酒店业的老大。据他透露,在诱人的利润下,未来三年喜达屋要在山东至少开设10家喜来登或其他知名品牌酒店,其中青岛4家、泰安1家、淄博1家、潍坊1家、临沂1家、烟台及海阳各1家。

# 中国人寿瞄准养老市场 “福禄满堂”养老年金保险重装上阵

9月1日,中国人寿宣布对现有养老保险产品进一步升级,经过8月在上海试销取得客户高度认同后,正式推出一款为退休生活倾心打造的养老年金保险产品——“福禄满堂”。中国人寿称,此款产品正是公司基于对未来养老金保险市场发展趋势的分析,对退休人的生活进行“望、闻、问、切”,真正做到诊断和把脉消费者对退休养老金的需求,不盲目,不跟风,做到专注、专业、精准。

险的房产、股票、金融衍生品等理财方式,更是把未来寄托在未知数中,而此时,商业养老保险正弥补了传统储蓄和高风险理财的不足。

## 商业养老险 需加大创新力度

“国寿基层公司对于新型养老产品的开发需求强烈,希望能够开发出定位明确、功能突出、适应市场需求的新型个

人分红型养老产品,包括年金领取期可以分红,养老保险应更偏重生存给付而不能偏重身故给付等。”中国人寿相关负责人介绍,而实际上,有些寿险公司已经在开始推出创新的养老保险产品,或对已有产品进行升级改造增加卖点,诸如变终身金为定期年金;采用递增式年金设计理念;年金领取期前身故保障低;除年金外都没有设置高额的生存金返还等。

“针对消费者和基层公司对养老产品的诉求,为保持国寿在养老市场的产品竞争力,我们认为,设计‘福禄满堂’的关键点是能够专款专用、安全保值、兼顾保障,而且领取标准和分红收益较为突出。”上述负责人表示,同时,在国寿成立61周年之际,公司专门开发这款专业养老产品,就是要回馈于客户,让利于客户。

(据《金融时报》)

## 年年有分红 月月有养老 天天有保障 人人有需求 “福禄满堂”让您退休养老无忧

“福禄满堂”作为中国人寿个险渠道新型养老产品,特点鲜明。公司产品开发部相关负责人介绍,为了让广大消费者受惠于这种灵活便捷的养老保障方式,福禄满堂投保范围宽广,从出生30天到64周岁皆可投保。为体现该产品的灵活性,其交费方式可选择一次性交付、5年、10年或30年;开始领取年龄可选择50、55、60或65岁;领取方式可选择年领、月领两种;不论何时领取,保证最少领取30年或至85岁。以上组合客户可以根据自身需求灵活搭配,为自己量身定制养老计划。

谈到产品创新,该负责人表示,作为增额年金,“福禄满堂”首年给付的养老金按保险合同约定领取,除年金外,身故均设有保障。在年金领取

标准,以后每个保单年度的给付标准,在上一个保单年度给付标准的基础上,按首年给付标准的5%增加,直至约定领取期限届满。因此越早投保收益越多,且在部分年龄投保保证达到翻倍还本,可谓“年年递增,老来算账”。

区别于市场其它保险产品,“福禄满堂”的专业性体现在前没有返还年金的概念,对消费者而言是做到专款专用,对保险公司而言是保证资金运用的周期稳定;而这种设计的最大优势是着眼于消费者的利益,在年金领取时标准高。

同时,该产品从保单生效至保险期满均享有高额分红,不领取的养老金和红利都可以累积生息,保值增值。此外,该产品还设有意外身故均设有保障。在年金领取

前,因疾病身故返还所交保费与现金价值的较大者,因意外身故返还所交保费的两倍与现金价值的较大者,在年金领取期间,身故按约定领取期限内尚未领取的各期养老金之和一次性给付身故保险金。

“福禄满堂”面向35至50岁具备一定经济基础的中青年客户为主要销售群体。

上述负责人对客户提出的投保建议是:养老产品是以现在的资金进行强制储蓄,经过一定时期的积累,为老年时的生活提供资金准备。积累期限会导致领取标准比较低,因此越早投保产品利益越明显。

上海试销营销员对产品特色概括称:年年有分红;月月有养老;天天有保障;人人有需求。(据《金融时报》)

## 三季度业绩预告 (26)

代码	简称	业绩预告幅度	公告日
000071	中兴通讯	净利润增15%-18%	10.21
300105	长电集团	净利润增15%-20%	10.21
000020	安彩高科	亏4.1亿-4.3亿	10.21
000034	中国高科	净利润降70%	10.21
000038	顺鑫农业	盈利	10.21
000046	大港股份	净利润增15%	10.21

## 年报业绩预告 (4)

代码	简称	业绩预告幅度	公告日
000066	ST三星	净利润降10亿	10.22
000060	*ST兰光	净利润降5%-50%	10.22
000016	金发科技	净利润增30%-50%	10.22
000025	宝丰股份	净利润增30%-50%	10.22
000116	中国宝安	业绩持平	10.22
000043	北海通运	净利润增15%-30%	10.22
000170	三钢闽光	净利润增15%-30%	10.22
000270	金发集团	业绩持平	10.22
000275	众兴牧业	业绩持平	10.22
000295	精艺股份	净利润增15%	10.22
000300	中利科技	业绩持平	10.22
000306	拓新药业	业绩持平	10.22
000360	高升股份	业绩持平	10.22
000368	太原重工	净利润增30%-50%	10.22
000370	新北洋	净利润增30%-50%	10.22
000371	广厦集团	净利润增15%-30%	10.22
000371	光大金	业绩持平	10.22
000380	抚顺特钢	净利润增15%-30%	10.22
000383	浙江广厦	净利润降50%-100%	10.21
000385	杭氧股份	净利润增20%-40%	10.21
000390	中航光电	净利润增15%-30%	10.21
000395	紫鑫药业	净利润增15%	10.21
000400	美菱电器	净利润增30%-50%	10.21
000406	深华控股	业绩持平	10.21
000410	国统股份	业绩持平	10.21
000418	合肥城建	净利润增15%-30%	10.21
000422	金阳医疗	净利润增15%-30%	10.21
000423	皖通科技	业绩持平	10.21
000424	泰康医药	净利润增15%-30%	10.21
000425	联泰永益	业绩持平或降5%-10%	10.21
000426	中原特钢	业绩持平	10.21
000428	麦迪股份	净利润增30%-50%	10.21
000430	中原内配	净利润增15%-30%	10.21
000435	欧泰达	业绩持平	10.21
000436	沪电股份	业绩持平	10.21
000437	宝丰股份	净利润增30%-50%	10.21
000438	安彩高科	亏4.1亿-4.3亿	10.21
000439	中国高科	净利润降70%	10.21
000440	顺鑫农业	扭亏为盈	10.21