

# 多家银行与房企密集座谈，释放哪些信号？

李若菡



## 理财话题

### 理财业绩怎可

率、近1个月年化收益率、成立以来年化收益率、业绩比较基准 如果让你用这些概念判断理财产品的过往业绩，你是否有些摸不着头脑？为了保护投资者合法权益，中国银行业协会日前发布《理财产品过往业绩展示行为准则》，明确提示理财产品展示业绩应遵循客观性和内在逻辑一致性的基本原则，不得随意变更展示规则。

理财产品的过往业绩是投资者作出决策的重要参考。在保本保息时期，投资者的决策依据相对简单，看哪个产品的预期收益率高，再结合产品期限、购买门槛等因素，选择最划算的产品。但当理财产品回归资产管理本源、不再保本保息，预期收益率已不复存在，目前各家金融机构展示的收益率数据，实际上是该产品的过往业绩。过往业绩虽不代表未来表现，但可作为投资决策的参考。

正因为不少投资者会根据过往业绩的高低来选择产品，五花八门的展示方法也就出现了，其核心目的是，通过变换展示规则，把更亮眼的数据挑出来以吸引更多投资者。例如，某理财产品成立以来年化收益率1.0%，近6个月年化收益率0.86%，近1个月年化收益率5.75%，理财公司自然倾向于展示后者，正所谓“报喜不报忧”。遇到这种情况，具备专业知识的投资者通常会查看多维数据，而非专业投资者更倾向于拍脑袋决策。这个收益高，就买它了。

如果各个产品都变着法儿地展示最优结果，在信息不透明的状态下，投资者的误会、纠纷就难以避免。目前，仍有投资者把过往业绩视作预期收益。他们会认为，理财公司挑出来展示的最好的结果就是自己最终获得的实际收益。这时，一旦产品出现较大波动甚至跌破净值，极易引发投资者恐慌。

涂脂抹粉 不如素面朝天。规范过往业绩展示，就是要引导理财公司少做表面功夫、多做实在工作，保护投资者合法权益。当理财产品不再保本保息，理财公司只能靠投资研究能力吸引、留住投资者。投资者之所以愿意把钱交给理财公司打理，是因为后者也应该更加专业。因此，理财公司要抓紧时间修炼内功，改革决策机制、激励机制、风险管理，根据市场和客户变化，及时调整、优化资产配置策略和投资策略，真正做到靠能力立足，而非靠掩耳盗铃取胜。

投资者也要明确一个理念、观察几段时间、把握几个原则，擦亮双眼、多问几个为什么，切实维护好自身合法权益。首先，明确一个理念。理财产品的过往业绩不代表未来表现，不等于理财产品的实际收益。其次，观察几段时间。根据日前发布的《理财产品过往业绩展示行为准则》，金融机构在选择过往业绩展示区间时，应注明区间起始时间和截止时间，除了现金管理类理财产品，任意过往业绩展示区间均不得低于1个月。最后，把握几个原则。长期业绩比短期业绩更重要，长跑冠军未必在第一圈就领先。业绩的稳定性也较为重要。相较于忽高忽低的业绩起伏，细水长流的业绩表现虽不抢眼，但胜在持久。

来源：经济日报

## 涂脂抹粉



### 理财观察

近日，建设银行、农业银行、交通银行、浙商银行等多家金融机构密集召开房企座谈会，就支持房地产企业合理融资需求表态。

专家指出，多家骨干金融机构召开房企座谈会，体现了政策推动金融支持房地产企业的意愿之强、力度之大，在以往是十分罕见的。而支持房地产业务，仅依靠商业银行是不够的，还需加强非银行领域的支持，全方位推动融资环境的改善。建立一个公平有序的市场环境和具备预期性的政府政策是长期目标。

#### 银行与房企密集座谈

近期，多家银行密集与房地产企业相约座谈。

公开资料显示，自11月21日起，包括农业银行、建设银行、交通银行、浙商银行在内的多家金融机构密集召开房企座谈会，纷纷就支持房地产企业合理融资需求表态。

《国际金融报》记者梳理四家银行座谈会的内容发现，回应房企融资需求、保持融资渠道稳定是共同的重点。

例如，建设银行强调对于正常经营的房地产企业 坚决不信贷、不抽贷、不断贷，稳定金融支持，满足其合理融资需求；交通银行 一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，并以三专和两重的3+2机制做好对公领域房企金融支持服务；农业银行表示，将在房地产开发贷款、个人住房按揭贷款、经营性物业贷款、并购贷款、债券承销与投资等业务方面进一步深化合作；浙商银行则表示，从房地产市场供需两端综合施策，保持信贷、债券等融资渠道稳定。

参与银企交流的房企代表基本覆盖了全行业，包含行业龙头、区域代表以及各类所有制企

业代表。

11月27日，交通银行与万科集团、绿城中国、龙湖集团、滨江集团、信达地产、新城控股、美的置业、卓越集团、首开股份、大华集团、仁恒置地、新希望地产、陆家嘴集团、浦发集团、伟星集团等15家房企召开座谈会。

11月22日，浙商银行举办的座谈会也邀请了浙江省内外20余家房企代表参会。

今年以来，金融部门从供需两侧综合施策，在保持贷款债券股票等重点融资渠道稳定方面态度积极，支持改善企业经营，优化下调个人住房按揭贷款利率，着力稳定房地产市场。光大银行金融业务首席分析师王一峰指出，从监管部门和各家银行召开的座谈会上来看，当前我国监管部门多次发声提升房地产市场信心，对国有与民营企业一视同仁，支持民营企业合理融资需求。同时，也提出积极支持保障性住房等三大工程建设，构建房地产发展新模式。目前我国城镇化仍处于发展阶段，刚性和改善性住房需求仍有较大潜力。

此外，50多万亿涉房类贷款中，有七成是个人住房按揭贷款，个人住房按揭平均不良率水平仅为0.5%左右。房地产市场调整对金融体系的外溢性影响可控。三部委座谈会还提到做好保交楼工作，纾困融资支持有望进一步加码。

#### 支持意愿强力度大

11月17日，中国人民银行、国家金融监督管理总局、证监会联合召开金融机构座谈会，明确要求一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，坚持两个毫不动摇，对正常经营的房地产企业不信贷、抽贷、断贷等。

在分析人士看来，此次多家骨干金融机构积极召开房企座谈会，也体现出政策支持决心和力度。

首先，说明货币金融领域的政策正在想尽办法地支持房地产企业，这种加大力度支持的政策考量主要体现在两个方面，即风险控制和推动房地产市场复苏。中国首席经济学家论坛理事长连

平分析道，一方面相关举措有助于控制风险，总体来看房地产市场最大的风险来自于房地产企业，加大金融支持的力度有助于从流动性方面缓解这种风险持续上升的状态。另一方面，加大支持力度有助于房地产企业各方面经营状况的改善，推动房企逐步恢复、增加投资、更好地推进保交楼项目。房企状况改善以后，才可能带来房地产市场销售的回升和土地出让的回升，进而带动投资的回升。

其次，从这几场座谈会来看，主要是考虑运用骨干金融机构的资源来支持房地产企业。这在过去是很少见的，甚至创新地提出能不能更多地使用信用贷款。一般来说，市场存在风险，要由金融机构自身决定是否运用信用贷款，这种提法也是很少见的，说明政策推动金融支持房地产企业的意愿强、力度大。连平指出。

值得注意的是，尽管商业银行在我国货币金融行业占据着重要地位，但也有专家指出，支持房地产业务，仅仅依靠商业银行是不够的。

从银行业务体系来看，近两年来房地产领域的开发贷占比有所下降，但整体仍处于相对平稳的状态，而非银行领域的房地产业务出现大幅度的收缩。连平进一步指出，金融对房地产行业的支持不能仅仅停留在银行信贷的层面，还要加强非银行领域的支持，全方位地推动融资环境的改善。商业银行至少要把开发贷的增长水平提到过去几年的平均水平，这样对于开发商的支持才能够逐步到位。

仅仅依靠银行来支持房地产企业是不够的。上海交通大学高级金融学院副教授李楠对记者直言，想要恢复公众对于房地产市场的信心，真正的核心在于建立一个公平有序的市场环境，政府的政策也要具备可预期性，一切努力都要朝向这一长期目标，而非短期的业绩追求。没有公平有序的行业环境，金融机构对房地产的信心无法恢复，中小开发商也难有出头之日。

来源：国际金融报



## 造型独特多穆壶

王家年



前几年，曾有一对高45厘米的清乾隆御制金胎掐丝珐琅缠枝莲纹龙柄多穆壶，以9072万元人民币成交，引起收藏者注意。这一对多穆壶是皇家圣器，胎内含金量达30%，器物的龙柄尾部有明显区别，有公母之分。多穆壶作为乾隆御用御用陈设，除了造型上具有浓郁的民族风格外，还体现着藏、蒙、满、汉团结的主题，制造工艺上更是可圈可点：颈部拥有龙首鱼尾柄和龙首流；颈、腹部及盖面施天蓝色珐琅釉为底，装饰掐丝折枝莲纹，掐丝流畅，填釉饱满，釉色鲜艳且纯正；覆钵形盖，纯金宝珠钮；圈足外壁刻缠枝莲纹，长方框内刻乾隆年制楷书款。

还有一类瓷质的多穆壶，例如：藏于故宫博物院的清乾隆白地粉彩缠枝花卉纹多穆壶。器高47厘米，口径23.3厘米，底径9.7厘米，足径14厘米。筒形、僧帽口，通体施白地粉彩缠枝花卉纹图案。多穆壶为蒙、藏少数民族盛水或乳汁的器皿，最先烧制于元代景德镇窑，清代以康熙、乾隆制品最为常见，是当时汉、蒙、藏友好往来的实物例证。

旧时，多穆壶大多流于蒙、藏民间的盛器。多穆 本为藏语，原意为盛酥油的筒，亦有用作盛奶及酒，早期原本以木或其他物料制成，后逐步有金属和瓷制。

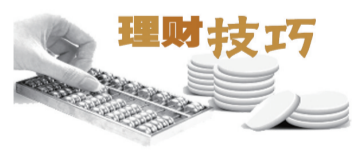
清朝时，由于乾隆帝对藏传佛教兴趣极浓，下令将其出生地雍和宫改为喇嘛寺，并仿西藏桑耶寺于承德建普宁寺，其后又仿拉萨布达拉宫，于承德建普陀宗乘庙。

1780年，五世班禅远道而来做法事及祝贺乾隆70大寿，乾隆命人仿西藏扎什伦布寺于承德建须弥佛寿之庙供其居停。乾隆又于紫禁城内仿西藏托林寺坛城殿筑雨花阁，具浓郁藏式佛教建筑风格。大量的寺庙和法事要有大量精美的法器和摆设与之相配合和呼应，宫中作坊因此生产了大量此类器物，同时也供清帝赏赐高僧之用，故多穆壶更是流行，各种材质均有制作，有金属也有瓷质，且以金属器为多，主要为各种金属胎珐琅器，存世常有所见，但瓷质多穆壶比较罕见。

粉彩多穆壶造型优美，色彩艳丽，做工精湛，见证了乾隆皇帝对藏传佛教的虔诚，以及宫中瓷器的精湛工艺，实属为数不多的御制珍品。从壶中所体现的不仅是艺术、工艺，更反映了当时的政治、历史，因此其价值而言是多方面的。同样的文物精品一直为国内外著名博物馆视为珍藏的对象。这几年，有一件清乾隆 松石绿地粉彩花卉龙柄多穆壶，壶龙柄风流，错彩镂金成交价达665.68万元；另一件清乾隆 御制金胎粉彩花卉龙柄多穆壶做工精细，造型优美成交价达784.4万元。近几年来，多穆壶因造型独特而吸引了收藏者的浓厚兴趣，收藏潜力不可小觑。

## 合理选择投保缴费方式

鲁庸兴



### 理财技巧

时下不少投保人对保险产品精挑细选，却忽视了选择正确的缴费方式。其实，保险缴费方式同样重要，这与每个投保人的经济利益密切相关。选择适合自己的保险缴费方式也是一种理财之道。

保险缴费方式有哪些？消费者在购买保险时，保费支付方式较为灵活，可以采取一次性缴清（趸缴），也可以用逐年分期的形式来缴清（年缴、限期年缴）。现在，不少公司还推出了月缴方式，也较受投保人的欢迎。

趸缴：投保人一次性把所有的保费缴清。这种缴费形式优点是手续简单且保费比分期缴纳的保费总额更少；缺点是是需要一次性缴纳较多费用，一般投保人难以承担。

年缴：每年缴纳一次保险费，直至保险金给付责任开始的前一年。这种缴费形式优点是每

年所缴保费相对较少，投保人经济压力小；缺点是时间跨度较长，有的可达几十年。

限期年缴：指在固定年限内把保费缴清，各家保险公司一般提供5年、10年、20年等多种缴费期限。这种缴费形式优点是投保人可根据自己的经济承受能力，及估计今后的收入状况来决定缴费期限；缺点是是需要承担不能按时缴费而导致保单失效的风险。

至于投保人具体购买时选用哪种缴费方式，这主要是根据投保人的经济收支状况、收入稳定程度、承受能力，及投保人所追求的付出与保障的需求比，综合考虑缴费期限长短选择而定。自己或者家庭的收入缴纳保费的能力与家庭的经济收入息息相关，是选择保费缴纳方式时最先需要考量的部分。而且在考量时，不仅需要考虑收入的多少，还要考虑收入的稳定性。现在收入较多，但是未来的收入并不稳定的投保人，采取趸缴的方式比较稳妥，避免采取分期后后期的保费缴纳遭遇困难而失去保障；而现在的

经济能力有限，但是具有持续长时间支付保费的能力，收入稳定，就可以采取分期交的方式，缴费时间长，缴费的压力比较轻。

趸缴：适合现在收入高，但未来的收入不稳定的投保人。教育金、养老保险等险种在资金状况允许的情况下也比较适合一次性缴，可实现资金的保值增值。

月缴：电销产品多为月缴，这种缴费形式更适合中低收入家庭。

年缴：适合现在经济实力不够强，但具有持续稳定收入的投保人。投保重疾险等健康险险种时最好选择年缴的方式。因为此类产品条款中大多包含保费豁免功能，即在缴费期间，一旦出现保单约定的事项，后期未缴保费无须再缴纳，且保障不变。

限期年缴：目前，限期年缴的保险缴费形式用得比较普遍。对于收入稳定的人来说，采用限期年缴并延长缴费期间，可使缴费更轻松，也可获得更大保障。

总之，在选择缴费方式时，具体的选择还是要根据投保人自身的具体情况具体分析。

中国移动 5G+ China Mobile

全民反诈 移动在行动

诈骗手段日益新 提高警惕可防范

HUNAN

三问

- 遇到情况·
- 主动问本地警察
- 主动问银行
- 主动问当事人

六不

- 不轻信
- 不汇款
- 不透露
- 不扫码
- 不接听陌生电话
- 不点击来历不明链接

码上了解

加好友 验证码社交好友 微信二维码 养生神药 养生神药 加好友  
中奖短信 养生神药 身份证信息 银行卡号 陌生电话 点击确认  
中奖

96110 是公安机关反诈预警劝阻专线 请务必接听!

QQ 二维码名片收付款码 转账 微信 开户行链接 中奖了  
由话费扫码 移动支付产品 一夜暴富 网络诈骗