

# 9600多万闲置资金 问道快报地产信托理财沙龙



首届地产信托理财沙龙座无虚席 快报记者 路军 实习生 朱云辰 摄

5月28日,由《现代快报》主办的“首届地产信托理财沙龙”如期举行,中铁信托有限公司财富管理华东区总经理田牛、中信信托有限责任公司高级信托经理宋雪、极元财富江苏区域总经理任荣昆应邀对当下出现的地产信托热展开深入解读,不少与会读者当场表示出了投资地产信托的意向,而在最后的互动环节,一场有关地产信托风险的大讨论则将本次沙龙推向了高潮。

□快报记者 葛九明 谭明村 实习生 陈欣

## 实力雄厚 200万以上资金读者占八成

对于不少高端投资者来说,显然不愿错过今年的这股地产信托热。上周六举办的“首届地产信托理财沙龙”,接到出席通知的读者是20位。没想到,当日下午2点沙龙开始时,到场的读者竟有40多位,主办方不得不临时加座。

沙龙开始前,每位报名读者都就投资偏好、资金实力等问题填写了一份“《现代快报》地产信托财富沙龙调查问卷”。沙龙结束后,记者对调查问卷做了详细统计,在参与沙龙的读者中,闲置资金在200万—300万之间的最集中,比例为60%,闲置资金在100万—200万的读者占比为20%,另外,还有20%的报名读者的闲置资金高达300万以上。根据调查数据统计显示,参与沙龙的读者手上的闲置资金至少在9600万以上。其中,超过6成的读者最感兴趣的信托产品是基础设施和房地产信托两大类。

## 直追地产 保障房信托产品发行渐热

当天,中铁信托有限公司财富管理华东区总经理田牛首先就这股本地地产信托热做出介绍:“今年以来,房地产类集合信托产品呈爆发式增长。据相关数据统计,2011

年1—4月共发行222款房地产类集合信托产品,发行规模达722.11亿,与去年同期相比,发行数量增长约66%,发行规模增幅达115%。从房地产信托规模占比来看,4月份房地产信托规模占比已高达55.51%。”

田牛还特别提到,与保障性住房挂钩的信托产品在去年的发展迅速。据统计,今年1—4月,共有15款投向保障房建设的房地产信托产品,规模达到35.9亿元人民币,而去年全年保障房项目仅22款。

由于此次参与沙龙的读者中有一些人是初涉地产信托,中信信托有限责任公司高级信托经理宋雪则以一份“民享3号保障性安居工程应收账款流动化信托项目”信托计划书为例,现场教读者如何真正看懂一份信托产品计划书的诸多细节。

## 两项指标 信托项目其实越简单越好

而对于投资者最关注的地产信托风险问题,极元财富江苏区域总经理任荣昆作出解释:不同的信托计划,其分述条款不尽相同,但根据一般通行原则,一旦信托产品发生风险,信托机构应该按照合同约定承担责任,比如一项信托计划成立后,信托机构是否派出财务经理进行资金的封闭式管理,监督资金的用途,一旦出现募集的资金并没有按照合同约定投向项目,信托机构显然需要

## 精彩语录

- 资产是会缩水的,但负债却不会!
- 地产信托投资要遵循一些原则:一、借钱你要借给有钱人;二、借款人的违约成本要大大高于守约的成本……
- 风险是无法消灭,但可以通过管理去规避。
- 做好本业才是真正可控的财富!

## 播报台

### 播报学区调整最新动态,详解学区房市场走势 “学区房大讲堂”11日开讲

日前,鼓楼区教育局公布了区域内5所小学的调整方案,成为不少家长关注的焦点。那么,今年南京有哪些学区房将成为热点呢?在新一轮调控背景下,南京学区房价格是涨是跌?怎样购买学区房才能确保孩子顺利入学?在南京购买学区房最新贷款政策如何?

6月11日,现代快报《淘房》“置业大讲堂”将正式开讲,首期聚焦学区房,邀请在南京多年专业销售学区房的泰丰

房产资深经纪人,为广大读者深入解析今年南京各大名校学区的最新变化,为家长提供权威细致的专业咨询。参与“学区房置业大讲堂”的广大读者,不仅将获得现代快报《淘房》和泰丰房产联合制作的“南京学区房置业宝典”,还将获得泰丰房产提供的购房佣金抵用券及精美礼品。

快报记者 文涛

报名热线  
84783628 58598186

## 河西大战两天卖出八九亿

上个周末异常热闹,位于河西的五矿御江金城、保利香槟国际以及中海凤凰熙岸三大品牌楼盘扎堆上市,450套房源开盘当天就销售近6成。业内人士认为,改善购房人和投资客开始进入市场,但高端楼盘的密集上市可能导致新一轮的调控。

### 抢时间:领了销许就开盘

5月27日晚上,一拿到销许御江金城就紧急推出了13号楼的24套房源,为141平米的平层和255平米的跃层,截至第二天中午,共售出17套。保利香槟国际5月28日早上推出了18号楼的78套房源,当天销售了30套。而事实上,早在5月26日,保利已经突击开盘,推出7号楼王,34套房源在当天售出了20套。

到了5月29日,中海凤凰熙岸推出348套房源,一个上午去化近200套。至此,河西板块推出的450套房源开盘当日去化近6成,仅中海凤凰熙岸一家就成交7个亿左右,五矿御江金城约卖出9000万,保利香槟国际成交也超过6000万,三盘合计达8.5亿以上。

### 争性价比:一套房省10万

除了抢先开盘外,各家楼盘也铆足劲提高性价比。中海凤凰熙岸在开盘现场给出了最高5个点的优惠,包括诚意金客户2个点优惠,以一套101.2平米的

房源为例,开盘总价约254.5万元,实际成交价为244.4万元,优惠了10万元左右。而保利香槟国际现场给出了最多2个点的优惠,115、120、140平米三种户型还分别赠送面积。而另一边,五矿御江金城推出的141平米花园洋房虽然单价高达3万/平米,但也赠送30—50平米的小院以及地下室。这样的“优惠”幅度显然让购房人心痒痒,记者在现场看到,许多购房人都是一次性付款,一掷二三百万买豪宅。

### 高端楼盘密集上市 或致新调控

南京万唐置业顾问有限公司总经理周斌分析,河西高端楼盘上周开盘大热,一方面是由于这些楼盘都是品牌楼盘,产品普遍为市场认可;另一方面,大牌也主动放下身价,以低价撼动了客户群。天诚不动产研究所副所长吴翔华也表示,改善以及投资需求原先一直处于观望之中,当高端楼盘俯下身给出一一定的优惠,他们就会追捧市场。而品牌楼盘的定价也将为其他楼盘的未来上市提供一定的借鉴意义。

吴翔华还提醒,不同档次楼盘的上市量需要均匀分布。像这样均价在2万元/平米甚至3万元/平米的高端楼盘集中开盘,将导致南京楼市均价上扬,使房价呈现涨幅过快的现象,这或将导致新一轮的调控。快报记者 杜磊

## 【特别提醒】

理财沙龙  
读者热线:84783545

错过首届地产信托理财沙龙的读者不必遗憾,第二届沙龙已处于筹备当中,时间初步定于6月中旬。不过,因此前积累的报名较多,第二届的读者名额已所剩不多,另由于预期收益率和投资风险的同步提升,我们将对报名读者的资金量提高门槛。

# 房价比江北便宜3000元/平方米

## 碧桂园凤凰城加推首日又是近千人认筹

应市场的强烈需求,碧桂园·凤凰城在5月28日再次加推1000套90—140平方米的热销户型,在5月的最后一个周末又迎来了一拨万人看房潮。据了解,该项目上周末认筹近千套,热销户型几乎被认筹一空。

### 有四大人群稳定消化 更有强劲外来购买力

日前,南京市统计局公布了《南京市2010年第六次全国人口普查主要数据公报》,南京常住人口正式突破800万人,与第五次全国人口普查

数据相比,10年里共增加176万人,增长28.31%,年平均增长率达到2.52%。而十年间每年平均增加17.6万人口,按照人均25平方米的居住面积计算,粗略估算就是440万平方米的需求。加之南京集聚了大政府机关、大学科研机构、大国企、大军区四大稳定的消费结构,且对苏北、皖南,包括镇江、扬州等城市的辐射能力比较强,外来人口更是高达300万人左右,形成了旺盛的房地产市场。

由于房源的稀缺和房价的走高,往市中心以外的都市圈生活是未来

南京城市发展的趋势。从这一角度看,碧桂园以大开发的模式,选址紧邻南京,用大“城”配套和合理的定价满足刚性置业和改善型置业的需求,颇具前瞻眼光。

### 20多分钟直达市中心 单价还比江北低三千

近年来,江北新城、板桥新城、南部新城等各类新兴板块不断涌现,伴随着的是不断攀高的房价。堪称价格低谷的江北,目前房价也在七八千左右。当碧桂园·凤凰城面市后,很多

买房人进行了一番盘算:虽然凤凰城不在南京市中心,但门口的122省道2012年建成后自驾车20多分钟直达南京市中心。周边有汤山温泉以及两个4A级国家风景区。何况,从碧桂园·凤凰城到达市中心和从江北到市中心,时间和距离是差不多的,价格却要比江北便宜3000元/平方米左右,一套100平米的房子,价差就有30万。

在配套上,碧桂园·凤凰城项目内建有五星级标准酒店,规划有十几万平方米的大型商业体、康体中心等城市级配套,同时还拥有近3000平方

米大型室外泳池、儿童城堡等完善的社区配套。快报记者 葛九明

## 【特别提醒】

### 拨打96060 加入凤凰城看房团第二季

拨打96060,即可报名参加6月4日《现代快报》碧桂园·凤凰城免费看房团,所有读者都能一次看够全套样板间,凤凰城小区全景,更有专业置业顾问为您现场答疑解惑!名额有限,赶紧拿起电话报名吧!