

银监会出手收紧地产信托融资渠道

谁的最佳投资替代品?

在信贷收紧、按揭提高的情况下,一度成为开发企业“救命稻草”的房地产信托或将在7月全面收紧。金融界人士认为,这一变化除了让中小开发者的资金链更加紧张进而可能引发倒闭潮外,投资人的投资渠道也将受限。

面对这种变化,投资人该如何重新审视地产信托中的风险?目前市场上又有哪些替代产品可供选择?敬请关注快报第二届信托理财沙龙。

地产信托
已现收紧迹象

有消息称,6月底至今,先后有多家信托公司接到来自银监会的电话,要求“今后信托公司凡涉及到房地产的相关业务都逐笔报批”。这一说法,记者从南京的平安信托、中融信托的相关人士口中得到了证实。目前,华澳、兴业、中海、华宝、中融、平安、爱建等公司已经停发地产信托。

“事实上,在5月底的时候,这种收紧迹象已经初见端倪。当时,我们有一个规模20亿元的项目,报批中就被银监局驳回了,后来是通过其他形式发行的。”一家信托公司的客户经理透露说。他认为,房地产信托这个时候收紧有两个因素,一是地产信托这种单个债券项目的风险比较高;二是地产信托规模发行与国家收紧贷

款的调控政策相背离。

数据显示,今年上半年,按产品发行日期计算,发行的集合信托产品数量为1531个,规模总计为2159亿元。其中,投资于房地产领域的信托产品数量为391个,规模为890亿元,房地产信托产品占全部集合信托产品比例约为41.22%。

专家教你调整投资策略

中融信托南京公司客户经理袁长喜认为,房地产信托全面收紧,首当其冲的就是中小开发商和投资者。对于中小开发商来讲,停发信托意味着切断又一个融资渠道,面临破产压力。而对于投资者来说,下半年信托理财产品将明显减少,整体预期收益率可能会下降。

那么,地产信托被叫停之后,投资人如何选择替代产品呢?相关信托专业人士表示,在监管层下发的控制房地产信托发展节奏的“窗口指导”中,并未对股权投资类房地产信托产品进行控制,而主要是控制债权类的房地产信托产品。同股同权地与开发商共担风险和共享收益的房地产信托产品比较

适合风险偏好比较高的投资者,这类投资产品需要重点关注的是项目的操盘房地产商、项目的地理位置、土地成本等。同时对于风险偏好比较低的投资者而言,也可以选择上市公司全流通股质押的固定收益投资项目,相对债权性的房地产信托而言风险也更低一些,而1年期的产品预期收益率也可以达到8-9%,仅比地产信托低0.5-1%。

极元财富江苏分公司总经理任荣坤建议,在信托产品中,一些政府基建、保障房类项目,以及其他符合国家鼓励的行业方向的项目都比较好,在地产信托热度降下来之后,投资人可以多关注。 快报记者 刘果

[活动预告]
快报第二届信托理财沙龙
教你寻找最佳投资替代品

举办时间:2011年7月中旬

报名方式:可支配金融资产在100万元以上的读者,可以拨打84783629或96060报名参与。报名过程中,请说明您的姓名、职业、年龄、联系方式,以及投资需求。

理财沙龙

报名热线:84783629

■华泰视点

短线追高需谨慎
中线布局正当时

本周一市场高开高走,个股普涨。早盘在有色、地产、券商等板块带动下,上证指数快速上涨,在年线附近有所犹豫,随后水泥板块再度崛起,石油、煤炭等板块重拾升势,指数一举冲破2800点。全天量能有所放大,市场上出现两大热点:一是以锂电池为代表的的新能源动力汽车概念股延续上周五的强势,比亚迪等个股再度涨停,极大地聚集了市场人气;二是在大宗商品期货价格再度活跃的背景下,A股的有色金属股表现抢眼,其中黄金股、铜业股等品种涨幅居前。

消息面上,国务院副总理王岐山上周末表示要把握好稳健货币政策的执行力度,让投资者看到下半年流动性转向的希望,汽车板块大涨是因为国务院召集各部委研究出台汽车鼓励政策;外盘有色黄金期货价格连续走高,又促进了有色股板块整体走强。

从技术面看,虽然指数再度放量上攻,但目前的市场环境并不支持指数连续单边上扬,2840平台附近将对指数构成较大压力,投资者不宜再追高。随着市场进入中报发布期,一些中报预增且具有高送转潜力的个股会受到市场青睐,如化工、金融、机械、建筑建材、汽车以及科技领域都存在价值再发现的投资机遇,投资者可逢调整适度提高仓位,立足于中长期,精选被错杀的成长股。

华泰证券六合板门口营业部 奚蔚

华泰证券
HUATAI SECURITIES

■保险行情

变身“类担保”融资工具
内贸险业务激增

记者近日从多家保险公司了解到,今年年初以来,面对中小企业承保的商业保险“内贸险”备受关注。这种传统的财产险开始被广泛用做一种“类担保”的融资工具。从内贸险保费来看,仅平安财险一家,今年上半年已完成去年全年同类险种的保费收入。

据介绍,“内贸险”也称应收账款保险,是保险公司对投保企业因下游买家拖欠、破产、丧失偿付能力等原因发生的应收账款损失承担赔偿责任的一种风险补偿机制。一家外资信用保险公司的人士表示,银行信贷部门寻找的是低风险优质客户。如果企业投保了内贸险,保险公司就间接承担了银行的信贷风险。“对于企业来说,内贸险的费率相对于担保手续费较低,融资成本则降低了不少。”采访中,一名在保险公司确认签单成功的企业负责人表示。

“我们称这种融资方式叫做‘类担保’。”某大型财险公司相关负责人回忆,金融危机爆发前,人保财险、平安财险、大地财险等多家保险公司一直希望将目前仅限于政策性保险公司开展的短期出口信用险向商业保险公司开放,但一直未果,反而是商务部每年对内贸险保费进行补助,“这也是内贸险出现并喷的原因之一。” 快报记者 谭明村

弱市抗跌,券商资管跑赢基金

新婚不久的朱先生,这几天打算买点理财产品打理打理份子钱,他一番考察下来发现,“股票、基金近期行情不佳,普通理财产品收益又偏低,我最终选择买收益、风险都比较折中的券商集合理财,买了有10万元。”

朱先生的选择从侧面说明了理财产品市场的新变化。近期,A股市场经历持续两个多月的调整,基金业深陷亏损泥潭,相对抗跌的券商集合理财借机发展壮大。

基金弱市,券商资管大扩张

记者走访了新街口附近的多家银行,发现基本上各家都有代销券商集合理财产品。数据显示,今年上半年,已有超过45只同类产品发行成立,6月再次获批12只券商集合理财产品。

据了解,截至6月份,目前存续期的产品一共有216只,35只属于债券型,181只为偏股型。由此可见,当市场还在聚焦

公募基金和私募基金时,不能公开宣传和募集的券商集合理财产品凭借渠道优势迅速发展壮大。

世纪证券南京营业部的一名客户经理告诉记者,券商资管由专业的投资者(券商)进行管理。通俗地讲就是券商接受投资者委托,并将投资者的资金投资于股票、债券等金融产品的一种理财服务,其风险和收益介于储蓄和股票投资之间,“对于经验不足的投资者来说,市场低迷期间,可适当清仓配置同类产品。”以该券商募集期产品为例,封闭期为三个月,封闭期过后,每日更新净值。据他透露,世纪证券首个集合理财产品正在募集期,选择此时发行也并不是偶然,而是瞅准了近阶段的行情。

操盘手均曾是当红基金经理

上述客户经理介绍,在股票、基金处于低迷期时,相对抗跌的券商集合理财的优势就会凸显。在2008年的金融风暴期

间,基金、股票惨淡,但券商资管收益一直因其较强的抗跌性而排在基金之上。

以前不久出炉的今年5月数据为例,公募基金中的指数型基金、股票型基金、混合型基金和封闭式基金均有5%左右的跌幅。而关于券商理财产品的业绩报告显示,股票型基金的平均回报率为-4.45%,混合型产品平均回报率为-4.06%,FOF型产品平均回报率为-4.37%,债券型产品平均回报率为-0.53%,货币型产品平均回报率为0.33%。面对市场的调整,券商理财产品的收益略微跑赢公募基金。

某券商的资深分析师透露,券商理财产品在市场持续下跌时抗跌性相对稍好,主要原因在于相比公募偏股型基金,券商理财产品在仓位调整上更为灵活,一些混合型基金甚至可以将股票仓位降至接近于0。“而且,对于获批发行集合理财的券商来说,更是不惜重金招募业绩最为稳健的基金经理。大部分集合理财的操盘手,原先都是当红基金经理。”

[特别提醒]

券商资管弱市也难逃亏损

值得注意的是,A股市场长达两个多月的持续调整,也让一直比较抗跌的券商集合理财同样未能逃脱亏损的局面。虽然平均跌幅略小于公募基金,但也超过同期上证综指跌幅1.41个百分点。一名金融人士告诉记者,连续调整了两月有余的市场同样也给券商集合理财产品带来了影响,虽然短期有反弹可能性,但仍难见明显行情。换句话说,券商集合理财在弱市的业绩同样有所滑落。

而在资产配置上,业内人士也不建议大规模投资券商集合理财产品。据了解,该类理财产品的起点普遍在10—20万左右,略微高于普通的银行理财产品。“我们一般也不建议客户满仓或者是重仓进入。”某知名券商客户经理表示,综合其风险、收益、投资方向,均类似于基金,一般控制在总资产的15%左右比较好。 快报记者 谭明村