

又遇兑付风险提示

房地产信托计划 发生首例拍卖

收益率较高的房地产信托计划风险也不小。近日,山东省高级人民法院发布了一则拍卖公告,定于2012年12月12日9时公开拍卖青岛凯悦置业集团有限公司名下的位于青岛市市南区燕儿岛路8、10号房产。而此处房产正是位于青岛奥帆中心旁的大型高档城市综合体——青岛凯悦中心。

而根据国内某知名财经媒体的公开报道,提请山东省高级人民法院进行公开拍卖的,正是项目的债权人——中融信托。由于今明两年正是房地产信托兑付的高峰期,而青岛凯悦中心案被业界称为首例走入拍卖环节的信托计划,因此引发了不少房地产信托投资者的热切关注。房地产信托投资到底风险几何?一旦出现兑付危机,信托公司究竟能起到怎样的作用?带着这些疑问,记者进行了采访。

□现代快报记者 葛九明

相关调查

旧计划尚未兑付,新计划接踵而至

2010年10月,中融信托发行成立了“中融·青岛凯悦”信托计划,为凯悦中心募集资金3.845亿元。该信托计划存续期限为18个月,可在满12个月后提前结束。2011年9月,中融·青岛凯悦信托计划存续期进入第11个月,按照合同约定,中融信托有权于当年10月份,即该信托计划满12个月时,要求开发商兑付并提前结束信托计划。

但根据某财经媒体的披露,就在提前兑付进入倒计时之际,

信托发行市场上蹊跷地出现了一款由四川信托发行的“川信·青岛凯悦”信托计划,该信托的募集期为2011年9月13日~2011年10月13日,募集期恰好与中融产品的可退出期接近,后经证实两款信托产品正是投资于同一处房地产项目——“青岛凯悦中心”。

最终,2011年10月中旬,四川信托最终放弃这一决定,在其官方网站上表示,“因川信·青岛凯悦涉及房地产业务,为响应国家对房地产的调控政策,该公司

决定不成立该项目信托计划。”

某第三方理财机构的江苏区域相关负责人告诉记者,他们正是当时拒绝承接此项目的第三方理财机构之一,“考虑到接盘的风险性,我们最终放弃了该项目。”

“虽然我们的一位大客户当时已明确表示愿意承担风险,希望我们能帮忙买到这款信托产品,但考虑到这种借新债还旧债背后的不可控风险,我们最终还是决定没有承接这个项目。”该人士表示。

兑付高峰期再提兑付风险

类似青岛凯悦中心的房地产信托遭遇兑付危机并非个案。

今年5月,媒体就曾爆出过“南京联强集合信托计划推迟8天兑付”的新闻,去年3月30日,吉林·长白山11号南京联强集合资金信托计划正式成立,根据当时吉林信托的管理报告显示,该信托计划共募集资金2亿元,主要用

于南京河西的联强国际大厦项目商业物业装修及偿还前期开发贷款。根据信托计划期限,这一信托计划应于今年3月30日到期,并应在10个工作日内兑付本金和利息。但直到4月23日,在华融资产管理公司接管后,吉林信托才发布清算公告,比预定的兑付日期晚了8天。与有惊无险的南京联强

集合信托计划相比,青岛凯悦中心信托资产走到公开拍卖这一步,显然更让业内关注。

据了解,经过2010年~2011年的疯狂发行,2012年~2013年成为房地产兑付的高峰期。据国泰君安证券统计,仅2012年全年,需要兑付的房地产信托资金规模就达到了1759亿元。

三季度房地产信托止跌回升

在青岛凯悦中心信托事件的背后,还有地产信托规模的止跌回升。近日,中国信托业协会发布了三季度末信托公司主要业务数据,今年一季度末,房地产信托余额首次出现负增长,环比去年年底下滑0.24%,至6866亿元。二季度末,再度出现下滑,至6751亿

元。三季度,房地产信托一改今年上半年的下降态势,新增额850亿元,环比上涨10.3%。

当出现兑付危机时,作为信托计划发行人的信托公司究竟应该发挥怎样的作用呢?

对此,一位信托业资深人士告诉记者,首先信托公司应该明

确告知投资者,虽然此前未出现过不能兑付的案例,但信托投资并非零风险,不存在保本一说,而且信托公司在发起每笔信托计划时还会计提坏账准备金,而一旦出现重大兑付危机,应由信托公司召开受托人大会,让这些受托人自行决定最终的处理意见。



小图为青岛凯悦中心 资料图片

投资提示

如何判断信托计划风险

一方面是地产信托的重新抬头,另一方面是兑付危机的逐渐增多,那么,对于投资者来说,地产信托究竟是不是一个优质的投资渠道呢?

某信托公司相关负责人告诉记者,房地产信托产品的风险,主要来源于两个方面:一个是抵押物的风险,对投资者来说,融资规模/抵押物评估价的比例越小,其风险越小;另一方面,即是融资方的流动性风险,一般来说,资金实力雄厚、经营范围更为多元化越不容易出现流动性风险,从而最终保证信托计划的如期兑付。

“以青岛凯悦中心这一信托计划为例,抵押物评估价值为9.56亿元,抵押率低于40%,对于投资者来说需要评估这样两种风险:一、青岛凯悦中心的房价有没有可能在短期内下跌60%,即跌破40%的警戒线,这是市场

性风险;二、虽然房价不会跌破40%的警戒线,但是否能有相关机构或者个人短期内接下这一项目,这就是常说的流动性风险。从以往经验来看,尽管出现过延期兑付、资产管理公司接管的情况,但信托业还没有出现过一例不能兑付的案例。”

一位第三方理财机构的江苏区域负责人坦言,青岛凯悦中心的案例对信托业来说未必是坏事,投资者将会更加谨慎选择地产信托产品。

一般来说,一个优质的房地产信托产品关键自然在于开发项目本身,这样的项目往往具备地处经济发达的城市、地段优越、拥有稀缺的自然资源或规划及配套资源。而从近期客户的反应来看,闲置资产在1000万以上的客户,由于其对各种投资产品的综合风险判断力极强,他们仍然非常青睐房地产信托。

温馨提醒

对房地产信托投资有兴趣的读者,欢迎拨打“金楼市”编辑部热线电话进行交流,热线:84783545。“金楼市”编辑部将根据读者的需求,联系资深信托投资专家,提供专业投资建议。

南京湾全球家居CBD周六内部认购 400多套商铺一半被提前预订

11栋商铺被大买家整栋预订,还剩200多套商铺,却有500多组投资者想买,平均2组以上客户抢一套商铺……位于苏皖交界处、汉河板块的南京湾全球家居CBD,正在掀起年底最火热的商铺投资热潮。

笔者获悉,本周末,南京湾全球家居CBD将首次内部认购,推出24栋商铺,共计400多套,商铺面积118-145㎡。

为了促销,开发商推出“内部认购当天厂商房价打7折”的大幅优惠,折后均价4600元/㎡,起售价3860元/㎡。算下来,平均一套商铺总价50万元左右,首付25万元左右就能买下一套。

笔者了解到,这24栋商铺还没有内部认购,就已有11栋商铺被整栋预订,最小的一栋为1500万元,最大的一栋为3000多万

元。买家主要是南京、广东、福建等地的家居建材厂商,其中一些厂商是“抱团”购买整栋商铺。另外,“京城地产投资第一人”张羽冲,一个人购买了一栋商铺。

据悉,目前还剩200多套商铺,却有500多组认筹客户,相当于平均2组以上客户抢一套商铺。业内人士称,这将是年底南京都市圈最火爆的一次内部认购,值得各界关注。

“周六商铺内部认购肯定很火,我现在连内部关系户都没法照顾了。毕竟想买整栋的大客户和行业买家有优先购买权。想买一两套商铺的散户,只能排在后面。”香江控股助理总裁陆国军表示。

陆国军介绍:“这么多家居建材厂商前来整栋购买商铺,是因为看中了南京湾全球家居CBD的

发展潜力。目前项目处于开发初期,商铺价格极低,相当于‘原始股’,是投资的好机会。”

11月28日,汉河经济开发区管委会主任唐雨在南京湾全球家居CBD参加“品牌家居建材厂商签约仪式”活动时表示:“继碧桂园、香江集团之后,雅居乐也将进驻汉河新城,开发高端住宅。目前已基本谈好。这个板块的发展前景也非常好。”

唐雨介绍:“安徽省和滁州市政府,已明确把汉河新城定位为滁城的三个副中心之一,出台优惠政策,给予重点支持。汉河新城离南京只有28公里,因此希望依托南京,实施同城化战略。”

“目前汉河部分地区已采用025的电话区号,未来还希望将地铁3号线从林场站延伸到汉河来。”

10个月神速封顶

江宁万达广场购物中心步行街黄金旺铺限席抢购!

11月29日,“盛世万达 鼎立金陵”江宁万达广场国际购物中心封顶仪式在营销中心盛大举行。经过10个月的紧张施工后,购物中心已全面封顶,“万达速度”再次彰显实力。至此,江宁万达广场总体施工取得了关键性的进展!

江宁万达广场是万达集团倾力打造的首座旗舰级城市综合体,53万平方米的恢弘体量下涵盖了包括白金五星级酒店、国际购物中心、城市商业街、国际写字楼、精装小户型、中心豪宅六大巅峰业态,其中,近20万平方米的国际购物中心将按照集团的最高标准A类店进行打造,汇聚数十家主力店、百余个国际一线品牌、千余个国内外知名品牌,届时,江宁万达广场将成为整个华东地区最高标准的购物广场。此次国际购物中心的全面封顶,

标志着江宁首席商业中心已经初步形成,意味着明年江宁万达广场的开业繁华盛况即将呈现。

除了购物中心全面封顶之外,江宁万达广场最后一批购物中心黄金旺铺也即将推出。本次,江宁万达广场购物中心外围的黄金旺铺,是万达集团经过产品升级后,用来对外销售的最具投资价值的商铺,目的是让广大投资者可以获得高额收益。

与一般的底商不同,本次推出的步行街黄金旺铺与国际购物中心无缝对接,零距离畅享购物中心汇聚的百万人流,后续升值空间将不可估量。而江宁万达广场还通过实行一站式商业模式为投资商铺的业主提供保障。

每一座万达广场在开业之后,都会投放巨资进行统一形象推广,与投资购物中心黄金旺铺的业主共创财富传奇。(杜磊)