



第1金融街

理财点亮生活

24小时读者热线: 96666

主编: 顾梅 刘果

责编: 陈霞 美编: 江佳镁 组版: 郝莎莎

现代快报
2013.3.29
星期五

A13

“新国五条”成地产信托双刃剑

利好 短期缓解兑付压力 利空 长期或陷新的资金困局

Q 据悉,房地产调控“国五条”新政落地后,短期内未能抑制房价过快上涨,反而在房地产市场出现了堪称红火的阳春行情。信托理财专家认为,二手房税收新政对于信托市场将形成双刃剑的影响,一方面,从短期来看去年以来让投资者担心的“房地产信托兑付压力”出现转折,使房地产信托存量产品出现风险的可能性大大降低;另一方面,放远看,如果政策将房地产市场重新压制住,房地产企业可能会陷入新的资金困局,让房地产信托风险越积越大。

现代快报记者 刘果

投资心态

新政让投资者舒了一口气

看到账上8.5万元到账,南京市民老张悬着半年之久的心总算落了地。这要从去年3月份说起,当时信托理财市场红火,老张认购了一款房地产信托产品,期限18个月,年化收益8.5%,满一年第一次分配收益。认购没多久,市场上就传言有信托产品出了问题,数千万规模的房地产信托2013年兑付压力的警钟频频见诸报端。“真要是兑付不了怎么办?那可是一家人凑起来的100万元家底。”之后的数月时间里,老张都在为此担忧和不安。

上周,第一笔投资收入如期兑付让老张安心了许多。理财公司的人士还告诉他:“今年房地产市场转好,开发商钱回来了,不用担心地产信托会出现兑付危机。”

普益财富研究员范杰认为,每一次房地产新政都影响着市场对房地产信托的判断,如“国十一条”使商业银行收紧了开发贷款,把房地产开发商的融资需求赶到信托市场上;又如“国八条”,短期内减少了购买需求,使得开发商现金回笼缓慢,部分房地产信托兑付出现问题。此次二手房新政,也将对房地产信托造成较大影响。

“从短期来看,二手房价格上涨,将会把购房者引至一手房市场,引起一手房市场的价涨量增。而目前房地产信托的项目,均是在建楼盘,这将增加房地产项目的现金回流,降低房地产项目的风险,从而让之前发行的房地产信托存量产品出现风险的可能性降低。”他分析说,而这也正是让信托公司和投资者比较乐观的主要原因。

市场反应

地产信托短期“量价齐增”

一家信托公司江苏项目组的负责人告诉记者,近期有两大新政利好信托市场,一是“二手房转让所得征收20%个税”将利好房地产信托;二是关于券商资管200人“大集合”产品的停发,这将导致信托行业的竞争减缓,对行业同样是利好。他透露,同行业对于新政的短期利好

意见比较一致,认为房地产信托短期内将出现量价齐增的美好景象,其预期收益可能上涨至14%左右。同时,发行数量或将于二季度出现激增。

普益财富数据显示,上周(3月16日-3月22日)共有17家信托公司发行了31款集合信托产品,发行数量环比增加2款,其中房地产信托有5款。从预期收益率来看,15-24个月期限的产品预期收益率全线上涨,其中15个月期产品预期收益率已达9.50%。

业内观点

个别项目的风险并不乐观

尽管短期乐观,但有业内人士提醒,目前房地产信托兑付风险降低是针对整个市场的资金面而言,并不意味着所有房地产信托产品的兑付风险都消失了,因信托公司实力及把控的质押率不同,地产项目的企业背景和环境不同,不同房地产信托项目间的风险差距很大。例如,四川信托就被披露面临严峻的地产信托兑付压力。

他认为,“新国五条”对于信托市场来说是把双刃剑。如果严格执行下去,这可能会让房地产市场陷入新一轮萧条。“就看这轮行情什么时候到来,如果在去年之前累积的大量地产信托兑付之前就到来,兑付危机就比较大,即便能够做到如期兑付,也可能进入‘借新债还旧债’的漩涡,将整个信托市场风险放大。”

动态播报

光大理财

主打“专业配置”

近年,针对财富管理服务水平问题,众多财富管理机构都在积极应对,探寻改善和提升的策略和方法。其中,中国光大银行率先提出中国财富管理服务水平提升的出发点应由“倚靠销售传统理财产品”向“代销多元化金融产品”过渡,并于2012年上线运行阳光理财·资产配置平台,旨在为投资者提供全面、专业的资产配置服务。

通常,投资者购买多个理财产品时经常会奔波于各种不同的产品销售机构,这样不仅造成持有多个冗余产品账户,而且耗费了不少交通和时间成本。阳光理财·资产配置平台整合光大银行旗下存款、理财、基金、国债、券商集合计划、保险、信托、贵金属、外汇、股票(三方存管/融资融券)等10类理财产品,创建了标准统一、分类清晰、检索便利、及时更新的产品库,能够充分满足广大投资者“能够在平台上买到所有理财产品”的投资期望,同时也为多元化资产配置规划提供了产品基础。

此外,光大银行自主研发和引进了银行理财、券商集合计划、基金、保险等理财产品的数据采集、筛选、比较和评级体系,能够为投资者提供多种理财产品的分析评价服务。在平台中,投资者不仅能随时查询理财产品的产品描述资料和基本数据,同时光大银行提供的“同类产品间筛选、分析比较、推荐服务”能够专业、便捷地帮助投资者选择匹配自身风险承受能力、收益和风险均较稳定的优质产品。

光大银行南京分行人士透露,未来,随着阳光理财·资产配置平台与网上银行、电子营业厅、门户网站、第三方平台合作的不断延伸,该行将继续深入贯彻资产配置理念,进一步提升理财团队的专业素质和服务水平,满足客户多样化、个性化的财富管理需求。

通讯员 徐学谦



专业的理财银行

风险提示: 理财非储蓄, 投资有风险, 选择需谨慎! 或致电光大银行各省市网点电话, 本广告解释权归光大银行总行, 阳光理财团队电话: 95595

产品名称	币种	产品期限	收益起始日	产品到期日	预期年收益率	起点金额	投资方向	收益测算依据	最不利投资情形	风险评级	募集期
T计划 2013年 120期	人民币	60天	2013.04.01	2013.05.31	4.50%	5万元	境内外市场具有良好流动性与金融工具, 包括银行存款、货币市场工具、债券类产品、新股申购类信托计划、准货币类理财产品、利率衍生品和生息等。	本产品收益一产品投资收益一相关费用。	若发生本产品所提示的投资风险, 投资人实际获得的收益可能低于银行公布收益率, 甚至蒙受本金损失。	二星级, 风险较低	2013年3月22日至2013年4月1日 15:00前
					4.70%	50万元					
					4.80%	100万元					
2013年T计划第九期	人民币	87天	2013.04.03	2013.06.30	4.50%	5万元	境内外市场具有良好流动性与金融工具, 包括银行存款、货币市场工具、债券类产品、新股申购类信托计划、准货币类理财产品、利率衍生品和生息等。	本产品收益一产品投资收益一相关费用。	若发生本产品所提示的投资风险, 投资人实际获得的收益可能低于银行公布收益率, 甚至蒙受本金损失。	二星级, 风险较低	2013年3月22日至2013年4月2日
					4.70%	50万元					
					4.80%	100万元					
T计划 2013年 122期	人民币	114天	2013.04.08	2013.07.31	4.50%	5万元	境内外市场具有良好流动性与金融工具, 包括银行存款、货币市场工具、债券类产品、新股申购类信托计划、准货币类理财产品、利率衍生品和生息等。	本产品收益一产品投资收益一相关费用。	若发生本产品所提示的投资风险, 投资人实际获得的收益可能低于银行公布收益率, 甚至蒙受本金损失。	二星级, 风险较低	2013年3月23日至2013年4月8日 15:00前
					4.70%	50万元					
					4.80%	100万元					

光大银行资金归集, 通过一个网银, 轻松管理多个银行账户, 让您的财富轻松增值!

- 省钱: 无论同城、异地、跨行, 通过光大银行跨行归集资金均免手续费。
- 省心: 提供于实时、自动保压、定额等多种资金归集方式, 省心省力。

签约资金归集 三个1万积分送给你!

- 签约礼: 签约资金归集, 即赠1万积分!
- 体验礼: 成功进行一年交易, 再赠1万积分!
- 达标礼: 累计归集金额达100万, 再赠1万积分!
- 月度大奖: 每月归集金额最高客户, 赠送500万积分!

★活动时间: 2013年3月8日-5月6日

光大加油季 刷卡油好礼

活动期间, 光大信用卡客户在中石化公园路加油站、苜蓿园加油站、虎踞北路加油站, 刷光大银行信用卡单笔充值满1500元(含)以上, 即可获赠100元中石化加油卡一张, 每位客户每日限享受一次。

(上述门店每个活动日限前30名)

★活动时间: 2013年3月27日至2013年5月20日期间, 周三、周五

创业? 展业? 一定选光大银行小微金融业务
(一次申请 循环使用 利率优惠 办理快捷 担保灵活 支持各类房产抵押, 抵押率最高可达85% 更有“金铺易贷”期限长达12年, 额度高达一个亿)

分行: 南京 8478878
总行: 北京 8848891 / 8848892
中山路支行 8305529 / 8305530
江苏分行 8212811 / 8212812
东山支行 8210218 / 8210219

珠江支行 8818881 / 8818886
山东分行 8818881 / 8818882
北京分行 8421818 / 8421819
烟台分行 8211111 / 8211112

成都分行 8418818
上海分行 8418818 / 8418819
北京分行 8418818 / 8418819
北京分行 8418818 / 8418819
北京分行 8418818 / 8418819

北京分行 8418818 / 8418819
北京分行 8418818 / 8418819
北京分行 8418818 / 8418819
北京分行 8418818 / 8418819

我行另有300万起点的信托产品在售, 欢迎咨询!

95595 www.cebbank.com

Bank 中国光大银行
共享阳光·创新生活