

平均规模暴降 房地产信托高增长乏力

在今年前三季度高歌猛进的房地产集合信托正在走下神坛,募资困难、单个产品平均规模快速下跌,令房地产集合信托颓势尽显。来自研究机构的数据显示,在上周成立的集合信托投资领域中,房地产集合信托的规模已降至10亿元水平,单只产品的平均规模从前一周的31701.43万元快速下滑至6901.69万元,缩水幅度近八成。

来自用益金融信托研究院的数据显示,10月15日-21日,共有71款集合类信托产品成立,环比增加73.17%;但成立规模显著下滑,环比下降20.51%。

分投向来看,金融领域、基础产业与房地产领域信托产品成立规模呈现三足鼎立的局势。其中,投向基础产业的集合信托有11款,规模11.1亿元,平均规模10093.55万元,平均规模环比缩水三成;投向金融领域的集合信托产品当周发行24款,总规模12.69亿元,平均规模5289.42万元,环比降低51.46%。

房地产集合信托产品平均规模缩水猛烈,当周共发行15款房地产集合信托,但总规模仅为10.35亿元,平均规模6901.67万元,环比降低78.22%。

房地产集合信托的颓势与整体信托市场资金募集难度有关。用益信托研究员表示,近来信托项目的风险暴露加快,上市公司违约和通道业务爆雷对市场信心有较大打击,令信托资金的募集连续两周出现下滑,信托资金募集愈发困难。



事实上,在房地产调控政策陆续出台,房企发债、银行信贷等融资渠道收紧的大趋势下,房地产信托在前三季度迎来爆发式增长。

中诚信托战略研究部整合Wind及用益信托数据发现,今年前三季度,房地产集合信托成立数量出现总体持续增长的趋势,总成立数量2720个。

但单个信托的规模正在呈现显著下滑,从各个月份来看,每个月的房地产集合信托平均成立规模同比降幅均超过10个百分点,9月这一数值只有1.1亿元,同比下降62.88%,环比下降26.16%。

中诚信托战略研究部总经理和晋予认为,影响房地产集合信托平均成立规模变动的主要有两大因素。今年以来,一二线城市房价调控政策越来越严,同时土地存量少、价格高,导致房企在一二线城市的利润不断

被压缩,不少房地产开发商将目光放到三四线城市上。但三四线城市房地产项目成本相对较低,客观上对单只房地产集合信托产品的平均规模有一定影响。

另一方面,由于监管部门对银行等同业机构资金监管更加严格,信托资金来源更加趋向于个人投资者,其募集规模与以往同业资金的规模难以相比;资管新规明确要求私募产品面向合格投资者通过非公开方式发行,合格投资者人数不超过200人,客观上也限制了产品规模的大小。

分析人士表示,房地产市场的未来走向已经较为清晰,房地产信托的高速增长已出现颓势。金乐函数据分析师廖鹤凯表示,投资者普遍认为本轮房地产调控态势会持续较长时间,对房地产投资持审慎态度。当前环境下,中小房企融资困难,只能断臂求生或者整体板块并入大公司。“从长期来看,资管新规的下发会促进信托业常态化发展,房地产信托市场短期会承压,但中长期依然是主流方向之一。”

普益标准研究员夏雨对北京商报记者表示,资管新规落地这半年,市场已经开始逐渐改变。随着信托行业控规模提质量、信托机构把控风险,行业整体规模压缩的态势不会改变,产品发行、成立也会出现下降。从房地产信托产品看,随着市场降温、风险积累,高位回落的概率较大。

北京商报记者 孟凡霞 宋亦桐/文 CFP/图

中国银行“原油宝” “接地气”的投资产品

近几年,随着投资理财市场的不断转型发展,百姓在购买理财产品时已不仅仅局限于传统产品,大众的投资需求日益多元化,原油市场也成为了不少投资者的新选择。

据悉,中国银行就在今年正式推出了个人账户交易类原油产品,又称“原油宝”,包括英国原油(BRT)与美国原油(WTI)。根据结算币种的不同,可分为人民币英国原油、美元英国原油、人民币美国原油、美元美国原油四类。因其交易门槛低、交易方式多样、不带杠杆、风险低等优势,产品推出后就成为了不少投资者的“心头好”。

中国银行“原油宝”是一款十分“接地气”的产品,为什么这么说呢?有业内人士介绍,“原油宝”小额的交易起点十分适合投资新手,是逐步入门原油市场的好选择。通常国际上标准化一手原油期货以1000桶原油为交易起点,“原油宝”交易起点仅为1桶原油,且可按最小递增单位0.1桶追加交易。

在交易方式上,有“市价即时”和“委托交易”,其中“市价即时”可让投资者“手动”完成即时交易;而“委托交易”又分为获利委托和止损委托,投资者只需预设好理想的交易价格,等市价达到预设价格时,系统将“自动”为客户完成交易。此外,交易日的早8点至次日凌晨4点均可操作,允许一天内多次交易,赋予了投资者极大自由,即使上班太忙没时间,在休息时间里也可以参与原油市场。

对于大家最为关心的风险问题,业内人士表示,中国银行“原油宝”是一款不带杠杆的保证金交易类产品,风险较小。虽然原油价格每日波动率较大,但中国银行原油报价价差处于市场优势水准,投资者拥有足够的获利空间。此外,近期原油价格波段特点明显,价格单边上涨行情会维持一段时间,便于投资新手适时获利离场。

最后,由于原油价格与供需、地缘政治等基本因素相关性较高。该人士则建议广大投资者通过中行“E融汇”App关注原油供需状况和金融市场,获取交易建议,以便更加科学地进行投资。

2018北京金博会将于11月1日开幕

北京商报讯(记者 崔启斌 吴限)以“金融开放 金融改革 金融创新”为主题的第十四届北京国际金融博览会(以下简称“北京金博会”)将于2018年11月1日-4日在北京展览馆开幕。据组委会介绍,特色小微金融、金融科技、惠民金融、区域金融、产业园金融、知识产权融资等将集体亮相本届展会。

北京金博会创办于2005年,已经成功举办13届,是国内规模最大、最具影响力,国际化程度最高的金融博览会,被誉为“中国金融创新风向标”。2018金博会展览面

积达2.3万平方米,展位数900余个。四天展期内,展会共迎来150余家金融机构,近千名金融机构代表、经济学家、投资专家参加展览展示、高端论坛、金融惠民等各项活动。

在主题展览方面,工商银行、农业银行、中国银行、建设银行等金融机构将展示金融业在防控金融风险、深化金融改革、服务国家战略等方面取得的创新发展成果;在服务实体经济方面,邮储银行、北京农商银行、吉林银行、汉口银行、威海商业银行、成都银行、成都

农商银行等将展示金融支持普惠金融、小微企业融资、三农融资、脱贫攻坚方面的创新成就;在金融科技领域,工商银行、建设银行、民生银行、中关村银行、新网银行等将展示机器人、智能风控、生物识别、互联网银行等多种创新金融科技服务。另外,百余家金融机构将在金博会现场开展数百场理财讲座,以及百姓体验、投资者咨询、优惠便民活动等。

持本版报纸或本条新闻截图可
免费入场金博会!

全球金融科技百强榜发布 京东金融位列世界第二

10月23日,毕马威(KPMG)于澳大利亚悉尼发布《2018全球金融科技百强榜》,并举办了榜单报告发布会,京东金融位居第二名。毕马威发布的官方新闻透露,该百强榜单包含了在全球范围内,从创新能力、融资活动、企业规模和市场成就层面挑选出的50家领军金融科技企业,以及在技术创新和商业模式上有突出表现的50家新兴金融科技企业。

作为上榜企业的代表,京东金融副总裁马骥受邀于发布会现场发表演讲。马骥表示,得益于数据方面的快速积累、技术和模式方面的不断创新,以及用户运营方面的丰富经验,京东金融实现了爆发式的成长。

京东金融始终以开放的心态向金融机构提供科技服务。截至目前,

京东金融的合作伙伴涵盖400余家银行、120余家保险公司、110余家基金公司,40余家证券、信托、评级机构,是业内首家达成中国本土四类银行全覆盖的科技公司。

马骥向到场的海外专家介绍了中国金融科技的先进发展经验,京东金融在金融科技领域的创新,以及金融科技应用于非金融领域的巨大潜力。

海量、多维、动态的大数据叠加最前沿技术,是京东金融作为科技公司的核心优势。目前,京东金融全公司6000多名员工中有60%以上都是技术人员,95%的业务都是智能化、自动化运营。

京东金融每天新增数据量超过800TB,并能将海量数据转化成可视化的、结构性的数据资产,用来支持一系列的技术和应用。在大数据

风控方面,京东金融已经构建起500多个风控模型,基于5000多个风险策略和60万个风控变量以及5000万以上的黑灰风险名单,可以实现对3亿用户的信用风险评估。

截至目前,京东金融已累计服务涵盖城市和农村的4亿个人用户、800万线上线下小微企业、12000家创业创新公司、30余座城市的政府和公共服务机构。京东金融于今年7月完成B轮融资,获得了来自中金资本、中银投资、中信建投和中信资本等机构投资者的130亿元人民币融资,投后估值约1330亿元人民币。

演讲中,马骥还提到,京东金融的服务对象已经不局限于金融行业。公司正在以大数据和人工智能等新兴技术服务实体经济企业,以降低各行各业成本、提升行业效率,为社会的数字化建设作出贡献。