

一边是网贷平台频频“暴雷”导致投资人信心下降，另一边，信托产品的收益率却稳步走高。用益信托数据显示，截至2018年2季度，集合信托预期年化收益率已连续六个季度上升。而在7月，“升温”依然在持续。

《金融投资报》记者梳理发现，近期新发多款信托产品，最高预期收益率已超过9%。其中，房地产信托依然占比较高。

超10款信托产品预期收益“破9”

由于较高的收益率，今年以来，信托产品也获得投资者关注。根据用益信托在线产品库，7月20日以来新发行的信托产品中，最高预期收益率“破9”的已超10款。

其中，中江信托发行的金虎347号天津滨海新区投资集合信托计划（第十七期）和光大信托发行的国能中电投资基金1号集合资金信托计划（第二十期）最高预期收益率均超过10%，分别为10.5%与10%。投资领域分别为房地产与工商企业。

与此同时，中泰信托发行的祥泰1号集合资金信托计划（开放）、光大信托发行的金源2号集合资金信托计划（第一期）和鹏欣3号集合资金信托计划（第七期）、中江信托发行的金鹤430号大方金龙城镇开发建设投资集合资金信托计划和金兔109号丽江开投城乡发展贷款集合资金信托计划、浙金信托发行的汇业210号大连项目II集合资金信托计划、百瑞信托发行的富诚351号集合资金信托计划、四川信托发行的长江15号集合资金信托计划（第1期）最高预期收益率也在9.1%-9.8%之间。

不过，较高收益率的背后，部分信托产品也设置了一定的资金门槛，如汇业210号大连项目II集合资金信托计划，想要获得9%以上的最高预期收益率，投资金额需达500万以上，其中，在投资资金达1000万及以上时，可获得9.5%的最高预期收益率。

收益率连续六个季度上升

高收益信托产品的频频出现并非个例。事实上，近段时间以来，集合信托产品的预期收益持续上升。

普益标准数据显示，上周（7月14日-20日），共有25家信托公司发行了56款集合信托产品，其中期限为24个月和12个月的产品数量依旧是最多的，平均最高预期收益率也相对较高，分别为8.51%及8.96%，环比均有所上升。此外，期限为10个月、18个月、25个月、36个月的产品数量虽然较少，但最高预期收益率均已“破9”，最高达10%。

成立方面，上周共有35款新成立集合信托产品公布了预期收益率，平均预期收益率为8%，环比上升了0.37个百分点，增幅为3.49%。

据用益信托统计，截至6月30日，二季度成立的集合信托产品预期年化收益率平均水平为7.56%，较去年一季度增加0.24个百分点，集合产品收益率连续六个季度上升。

而截至目前最新数据显示，7月集合信托产品平均年收益率为7.86%，较6月平均年收益率相比呈现明显上涨走势。其中上周成立的信托产品预期年化收益率为7.98%，直逼“8.0”关口。在用益信托研究员看来，平均收益率的明显上涨，与集合信托资金募集相比以前面临更大压力，倒逼着信托公司依靠提高产品收益率来吸引投资者有关。

了解房地产信托风险防范措施

相较于7月初，房地产信托在高收益信托产品中“一枝独秀”的情况，《金融投资报》记者注意到，近期新发行及成立信托产品中，房地产信托占比相对有所下降，但依然占据重要位置。如近期发行的10款较高的信托产品中，有4款即为房地产信托。

由于房地产信托收益普遍较高，也吸引了较多投资者的关注。不过，有关人士亦提醒，“不要仅仅被房地产信托产品的高收益率所吸引，投资时一定要了解房地产信托产品的交易结构和风险防范措施，审慎投资。”

以股权型房地产信托为例，用益信托研究员指出，股权型信托产品对信托投资公司的风险管理能力要求更高。而从投资者角度看，由于股权的受偿和变现能力相对于债权都是劣后的，所以承担的风险也较高，理论上投资者应要求更高的风险收益补偿，同时也需具备一定的股权投资和房产投资知识或经验才能作出准确的判断。

具体来看，投资者应重点考察承诺回购股权的股东财务状况如何，是否有足够的经营现金流作为回购保证。另外，还需考察该房地产项目未来是否有良好的销售前景和当区域房地产市场的发展前景。

本文源自金融投资报

更多精彩资讯，请来金融界网站(www.jrj.com.cn)