

1000元也能众筹买别墅?

互联网金融平台团贷网推出房宝宝，收益无保障承诺

如今的众筹就像一把万能钥匙，无论你是缺资金、缺资源还是缺人脉，只要你想“做成这件事情”，使用众筹这把万能钥匙，似乎都能帮你实现。比如，购买房子，通过众筹也一样可以了。

一边是房价持续下跌，哀声一片；一边是众筹买房，场面异常火爆。最近，互联网金融平台团贷网推出了两期众筹炒别墅项目——房宝宝，将“众筹”这一词语与房地产行业捆绑在了一起，吸引了众多投资者的关注。



房宝宝是P2P平台与众筹“合体”的产品

浏览团贷网网站，关于房宝宝项目，他们说是国内首家推出的住宅众筹产品，主要依托团贷网P2P交易平台的优势，通过筛选发起人提出的优质房源，向有理财回报需求的投资者发出众筹标的，期间经过房产的价值变化，让众筹者获得回报。

房宝宝客服表示，团贷网是先从中信御园预订了一批房源，再向众筹者募集购房资金

购买。同时，与第三方托管财付通签订资金托付协议，众筹目标完成后，将房子产权委托给第三方公司管理。待找到买家后，众筹者投票决定将别墅转手出售，产权再交给买家，之后，众筹者们将按照投资份额分配售房所得。简单来说，就是一帮我不认识你、你不认识我的众筹者“凑份子”，在东莞买一套别墅，等到别墅升值后，投票决定出售，然后获

得投资回报。

上述众筹者的资金虽然用于买房，但自己却与居住毫无关系，而是纯粹用于投资。实际上，团贷网也并非以众筹为主业，而是一家“半路出家”的P2P网贷平台。至此，房宝宝到底是P2P产品，还是众筹产品，大家已经“傻傻分不清”了，不得不说它是P2P平台与众筹“合体”的产品。

众筹投资单位最小也为1000元一份，最长持有期限也是3年，众筹目标只用了9个小时便达成了，众筹人次则为656。对于如果别墅持有时间

达到3年还没出售怎么办这一问题，工作人员信心满满地说，这是不可能出现的，国家现在已经限制了别墅的建设，需求量在不断增加，供应越来越少，别墅只会越来越畅销。但如果



万一出现了没销售出去的情况，本金是否可以返还？房宝宝工作人员回答，届时第三方管理公司会进行回购，本金会返还给投资者。

1000元就能投资千万级别墅

房宝宝虽然是P2P平台与众筹“合体”的产品，但是却很受欢迎。到目前为止，房宝宝已经推出了两期众筹项目。中信御园第一期别墅众筹买房投资于6月17日推出，众筹目标为一套1491万元的别墅，众筹投资单位最小为1000元一份，最长持有期限是3年。该别墅原价是30133元/平方米（不含税），房宝宝给出的价格是22713.77元/平方米（含预期税费47万元），建筑面积有656.43平方米，独立花园面积占374平方米，是位于豪华居住区、低密居所的独栋别墅。

房宝宝工作人员称，第一

期的这款产品众筹目标已经完成了，且已经找到了买家。众筹目标完成只用了22个小时，众筹443人次。买家是东莞本地一家印刷公司经营人，出价1600万元（含税）购买第一期房宝宝别墅，用于自住，投资者也投票表决同意出售本套别墅，赞成票为250票，超过了半数。工作人员还表示，目前买家正在办理贷款手续，别墅暂由东莞市浩全实业投资有限公司代为管理，待手续办完后，会将产权交给买家，投资者才能获得收益。

中信御园第二期别墅众筹买房投资于7月2日推出，众筹目标为一套1800万元的别墅，

还不错，处于东莞的核心区。

有业内人士表示，如果按照7折左右的价格购买，再按照市价转手，那么收益的确相当可观。按照第一套1600万元价格成交，纯利润就有109万元，所以投资者对于风险还不用太

过担心。但是该人士还表示，中信御园在2012年，售价有达到50000元/平方米的。目前，东莞普通商品房均价维持在9000元/平方米左右的水平，如果众筹普通商品房的话，未必能够获得什么收益。

团贷网强调对收益不做任何保障承诺

尽管房子的产权和众筹者的资金托管都有了具体的去向，但是还有一点，那就是团贷网对于房宝宝项目一再强调不做任何收益保障承诺，对房价的涨跌不做承诺，在合同上也有注明。

搜房网上中信御园2013年8月—2014年7月新房均价为35000元/平方米，东莞市2013年8月—2014年7月的房价走势显示，普通房子房价不到1万元。中信御园项目在东莞属于高端别墅，价格也偏高，但位置

宝类理财产品收益率将回归3—4%

银行存款利率可能上升，宝类理财产品收益竞争优势将不复存在

余额理财

投资门槛和风险将增

报告把宝宝类理财产品分为：基金系、商业银行系、基金代销系、第三方支付系。

融360理财分析师张懿望表示，宝类理财产品的收益率将一直处于下滑的趋势，预计在不久的将来跌至4%的临界点，最终回落到3—4%的区间，加之银行存款利率的可能上升，将使宝宝类理财产品在收益上的竞争优势将不复存在。其次，众多银行大举调低银行卡转入宝宝类产品的资金限额，一定程度上会降低宝宝类产品的灵活性和收益性。第三，随着协议存款提前支取不罚息特权被取消，货币基金的优势不再，宝宝类理财产品的投资标的物可能更多转向票据、保险、债券资产和非标资产，余额理财的投资门槛和风险也会增加。

银行系宝宝

收益率更具优势

从最近一个月平均年化收益率来看，基金系第一、银行系第二、第三方支付系第三、代销系最后。但如果从近一年平均收益率来看的话，银行系超过基金系排名第一。在抢占理财市场一年之后，以余额宝为代表的互联网“宝宝”面临着收益率普遍下滑的局面，而另一方面，在互联网“宝宝”攻城略地的挑战下，银行系“宝宝”收益率后来居上，目前普遍高于互联网“宝宝”们，从长期来看，银行系宝宝的收益率水平更有竞争力。

跟宝宝类产品刚开始动辄7%、8%的高收益相比，现在收益率低于5%已成为普遍现象，6月份余额宝还一度接近“破4”的边缘。

报告认为，宝宝类产品挂钩的货币基金的主要投资标的银行大额协议存款，今年上半年央行定向降准，银行间市场流动性整体平稳，资金面没有出现紧张局面，因此银行协议存款的利率比去年同期相比大幅下滑，这是导致宝宝类产品收

益率下降的主要原因。未来监管层如果取消货币基金协议存款提前支取不罚息，预计宝宝类收益率将会进一步下降。

基金系宝类产品数量

占半壁江山

基金系宝类产品是指由基金公司发行设立，具有余额理财功能的货币市场基金。报告指出，基金系宝类产品占据了半壁江山，第三方支付系宝类产品虽然数量最少，但是在平均产品吸存规模和平均单只基金的规模上却排在首位。

张懿望认为，第三方支付系主要是有着大数据、大流量的大型互联网公司，比方说电商淘宝、搜索引擎百度、移动社交腾讯、还有新浪、网易等门户网站，他们的第三方支付用户有着强烈的余额理财需求，基金公司的货币基金产品正好能满足这种需求，而基金公司也看中了这些互联网公司的流量入口和庞大的用户信息，双方合作自然而然、水到渠成。

沪指放量涨1.37% 再创年内新高

昨日，两市双双高开。盘中窄幅震荡，午后震荡走高，放量上涨，沪指再创出年内新高。盘面上，航空股大涨6%，持续强势。互联网和券商股表现抢眼，涨幅居前。银行股也不甘寂寞，开始上涨。截至收盘沪指报2266.05点，涨1.37%，成交1709.3亿元；深成指报8043.31点，涨1.29%，成交1968.5亿元；创业板报1465.03点，涨0.84%。

板块方面，午后开盘，银行股全线飘红，带来沪指快速走高。截至收盘时，板块平均上涨0.85%。个股方面，交通银行涨2.14%、兴业银行涨1.36%、南京银行涨1.34%、光大银行涨1.13%、宁波银行涨1.05%。券商板块延续强势，个股普遍拉升，截至发稿时，板块平均上涨1.69%。个股方面，宏源证券涨5.49%、长江证券涨3.81%、国海证券涨2.19%、国金证券涨2.16%、东北证券涨2.13%、西南证券涨2.12%。

市场分析人士表示，市场连续缩量调整，沪指高位震荡，三连阳之后沪指重新站稳2225点之上的箱体区间，目前市场自2000点底部弹升以来，底部崛起之势仍然在继续，震荡攀高有望形成延续性。随着市场近来的技术性调整空间不断缩小，加上市场当中热点题材的不断涌现，后市存在更多的投资机会。

东亚自贸板块 大涨3.11%

昨日，东亚自贸概念相关个股表现出色，截至收盘时，板块平均上涨3.11%。个股方面，唐山港、营口港、大连友谊三股涨停，日照港大涨6.64%。

韩联社9月1日援引首尔一名外交消息人士的话说，中国和韩国将在11月于北京举行的亚太经合组织（APEC）领导人非正式会议期间举行两国领导人峰会。分析人士表示，中韩自贸区将成为未来我国参与亚太多边化区域贸易平台的基石。中韩贸易方式主要以海运为主，因此，相关港口公司将极大受益。物流仓储等提供配套设施、服务的上市公司同样值得特别关注。

一般而言，自由贸易区内关税和其他贸易限制将被取消，商品等物资流动更加顺畅。而免税、贸易便利化等具体货物贸易领域的政策将直接改善相关上市公司的业绩，值得一提的是，此前市场对于上海、天津等自贸区主题中的贸易股青睐有加，估值均迎来大幅修复。

酿酒板块 上涨2.75%

昨日，酿酒板块相关个股迎来上涨行情，截至收盘时，板块平均上涨2.75%。个股方面，会稽山、老白干酒两股涨停，古井贡酒、皇台酒业涨幅居前。

分析人士指出，昨日白酒板块相关个股上涨，主要来自于两方面的刺激。一方面，中秋和国庆节是白酒行业的旺季，部分白酒企随着价格下降及厂商关系的逐渐理顺，库存压力有所缓解，白酒行业在旺季的销量有望超预期；另一方面，目前白酒股的估值相对偏低，有媒体报道，沪港通有望在10月开闸，茅台、五粮液、汾酒等稀缺标的的估值水平还有被提升的空间。分析人士认为，旺季销售数据改善叠加沪港通的推波助澜，白酒股在三季度有望保持强势。

此外，由于目前白酒股正处于绝对、相对估值低、机构持仓比较低的水平，因此，当行业业绩由“负”转“正”，对估值的提升力度将超出很多投资者的想象，而现在白酒股业绩向上的趋势正逐步出现。

（本报综合）

股市播报

