



(2) 诺安全球收益不动产 QDII 基金

## 基金“出海”

本报记者 周琳

在国内房价出现松动之时，美国房地产市场却渐入佳境。

统计显示，今年4月份，美国楼市新屋销售环比增长6.4%，总数至43.3万户，结束了此前连续2个月下滑的局面。受益于此，今年以来投资REITs的基金整体收益表现抢眼，尤其是主投美国房地产市场的诺安全球收益不动产基金。Wind数据显示，截至6月18日，诺安全球收益不动产基金今年以来累计净值增长率达17.17%，在同类可比的100只QDII基金中位居第2名。

回顾今年一季度REITs市场表现，主要发达国家的地产市场仍处于复苏通道，全球REITs市场均显著强于股市。诺安全球收益不动产基金经理赵磊认为，经过2013年QE退出预期的消化，长期抵押贷款利率并不会在短期内大幅上行，预计美国经济的复苏以及目前的低利率环境将继续推动美国REITs行业上涨。

基于对美国REITs市场的长期看好，诺安全球收益不动产基金根据市场变化，积极配置受益股票，提升REITs仓位。具体来看，今年一季度，这只基金主要配置美国的REITs品种，行业分布在公寓、写字楼、酒店类、地方性商业中心、购物中心等行业股票，该类REITs租金收入高且稳定，风险相对较小，这也为该基金取得优异业绩表现奠定了良好基础。

好买基金资深QDII分析师冯梓钦认为，今年二季度以来，经济基本面向好推高欧美股市，目前美国多数区域房价回升势头较好，美国市场的投资机会逐渐放大，长期上升趋势不改。与国内市场相比，未来一段时间，主投美国地产的QDII基金仍将是国内投资者很好的资产配置方向，有利于分散风险。

展望未来REITs市场表现，国金证券分析师张琳琳认为，目前美国10年期的国债收益率持续下行，接近2.5%的低点，这为REITs未来持续走强营造了良好的市场环境。

总体来看，低利率的环境再加上美国、欧洲房地产市场的转好，将为REITs市场继续提供支撑。

赵磊也认为，在市场利率稳定之后，REITs仍会有较好的表现。

首先，当前美国经济虽处于复苏通道，但有效就业仍不乐观、缺乏革命性的新兴产业支撑、全球需求萎缩，这决定了复苏之路是较为长期而波折的，并且按揭利率的提升已经影响到作为复苏引擎的地产业表现。基于此，基准利率仍将在一段时间内维持较低水平。

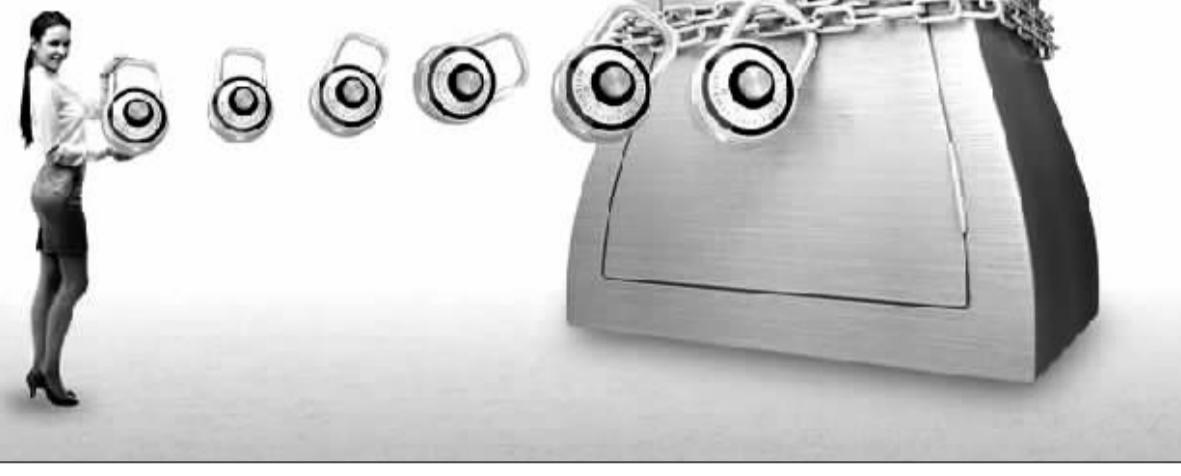
此外，伴随着发达经济体活力的提升，市场对各类商业地产的需求会不断增加，全球REITs市场基本面仍将不断得到改善。

未来，诺安全球收益不动产基金在主要配置美国REITs品种的同时，还将重点关注欧洲REITs股票市场，积极进行资产配置并精选投资。

## 保险变形记

本报记者 姚进

场内，首粒进球“乌龙”在拉开2014年巴西世界杯序幕的同时，也为本届世界杯增添了不少戏剧化元素。场外，围绕世界杯主题的商机涌现。其中，保险业迅速进入“世界杯模式”，国内已有保险公司推出了世界杯遗憾险、看球喝高险、夜猫子险等“奇葩”险种。在国外，是否有类似的“奇葩保险”？



## 异形保险袭来

去年以来，保险业的创新就“噱头十足”。从最早的“中秋赏月险”，到前段时间炒的火热的“雾霾险”、“高温险”，如今，保险业又搭上了世界杯的“快车”，推出了各类“世界杯概念险种”。

以世界杯遗憾险为例，产品设计共有8支球队的小组赛遗憾险可供选择，投保价格均为8元。比如你选择支持巴西队，如果该队在小组赛就被淘汰，未能进入8强或16强，你就可以获得4200个集分宝（约合42元），以及1万元人身意外险保障。

与开售21天时间里已累计销量超20万份、销售额逾200万元的“高温险”命运不同，“世界杯概念险种”并没有得到球迷们的普遍认可。

根据淘宝记录，截至6月11日下午6时，众安保险推出的“看球喝高险”、“夜

猫子险”、“吃货险”、“足球流氓险”等产品共售出25件，安诚财险推出的“喝麻险”、“世界杯遗憾险”等产品也不过售出41件。

在国外，保险产品进化史上同样不乏“另类”身影。最出名的另类保险是“人体局部保险”。这种对自己的身体部位或者是器官进行投保设计的保险产品，常见的大都是明星、运动员等，为自己的脸、眼、手、腿、胸等上保险。美国女歌手詹妮弗·洛佩兹全身投保保额达128亿元人民币，堪称“最昂贵的女人”。

英国某保险公司推出了“外星人绑架意外险”，并以此赚取了270万英镑的保费，据说大部分投保人士来自美国加州；一种日本蜘蛛蟹由于个头巨大而常常把人吓到，水族馆为了向人们保证这东西不会

伤人，联合保险公司推出了怪兽攻击保险，即如果被攻击保险公司会赔偿。

“爱情保险”也是保险公司喜爱的主题。其中就有“绿帽子险”，如果丈夫投保后发现妻子“红杏出墙”，可以获赔500欧元。国内的保险公司近几年推出的“爱情保险”是：夫妻共享一份保单，共同支付保费，共同成为被保险人，同时两人都有受益权。这份保险除了提供人寿保险，还可以获得金婚、银婚纪念祝贺和终身分红等保险利益，同时保单还能附加一些住院补贴、女性疾病、医疗费用等附加险。相比之下，国外的“爱情险”更加名副其实。比如英国的“爱情保险”，每对夫妇每月交5英镑，自保险之日起，和睦相处25年，可领到5000英镑的保险金；如果经调解无效离婚，被遗弃一方可获3000英镑。

## 噱头还是保障

对于这些另类保险，业内人士看法褒贬不一：有的认为，为有风险规避需求的消费者提供保险保障是可取的，对待创新产品应宽容鼓励；而有的则认为，此举纯粹是吸引眼球的噱头，创新怕是走偏了路。

“听起来感觉有些好笑。”北京大学经济学院风险管理与保险学系副教授锁凌燕在接受采访时表示。她认为，这些在特定时期里推出的非主流、小众化的产品，其保险责任很难确定，并不是保险保障的真谛所在，娱乐效应大于保障效应。

“保险产品创新要满足保险的基本元素，即风险具有可保性。意外险之类的当然可以投保，但要看是由于什么原因导致了意外的发生。”对此，南开大学经济学院保险系教授赵春梅建议，消费者在购买时还是要仔细看一看保险产品条款，比如，

遗憾险指向的是人身发生意外还是财产发生意外还是仅仅指的是心理失落？而这又该如何界定？

事实上，上述保险产品名称虽然花哨，但分析保险条款可以发现，大多数产品实质上是短期的意外保险和健康保险。例如，“足球流氓险”由意外伤害保险条款和附加意外伤害医疗保险条款组成，主要承保因为意外伤害导致的身故或残疾，施加伤害的主体并不仅针对足球流氓；“喝麻险”则承保被保险人因醉酒在医疗机构进行治疗所发生的部分门诊或急诊费用。

“保险的创新还要符合法律法规和道德标准，同时在评判时要均衡看待这项创新行为所产生的企业效益和社会效益。”赵春梅表示，保险公司不能为了“一己之利”而忽略了由此带来的社会影响力。

首都经济贸易大学教授庹国柱则认为，保险在保障的基础上进行模式的创新，这是应该鼓励的方向，结合投保人的保障需求，加入一些趣味性因素并没有什么不好的。“一方面能够满足消费者规避风险的需求，另一方面符合险企创新的需要，都可以鼓励一下，这也体现了保险业深入到社会多个方面去服务。”同时庹国柱建议，国内保险业仍处于初级发展阶段，好多内功都没练好，风险暴露点仍较多，站在消费者角度监管要把握好这道关。

赵春梅强调，要区分另类险种里是否掺杂有赌博、博彩的成分在里面。在一些特殊领域，比如高科技领域推动的创新，对此提供附加边缘性的保险保障服务也无可厚非。

## 留心政信类信托

益财网 CEO 李青泽

随着投向房地产的集合信托计划收缩明显，政信类信托却借机成为信托市场上避险资金的首选投资标的。

政信类信托，通常指地方政府通过下属的融资平台为某一特定的基础设施或民生项目等目的发行的信托计划。

对投资者来说，众多政信类信托产品该如何挑选？考察信托公司是第一步。一般大型信托公司对项目的把握能力和谈判能力更强，风控也更谨慎；一些具有券商、银行等关联背景的信托公司也值得关注。

还要关注其风控手段，如抵押或担保措施是否完备，抵押质量和抵押率高低等。

近期，不少政信类信托无抵押质押物，或仅质押国有企业股权。事实上一旦违约，风险极高。而一些以优质土地抵押的信托计划，即使在当前土地拍卖行情转冷的情况下也能大大减少项目风险。

更有效的风控措施是优质发债主体提供连带责任担保。这类发债主体经过专业审计机构审计，相对透明可靠；且为了获得较高的评级和较低的融资成本，优质发债主体往往聚集了地方政府绝大部分的优质资源。对国有企业作为还款来源的政信类信托来说，企业的资产负债率不能过高，超过80%是必须要回避的。

除采用BT或BOT模式运作、政府承诺

回购的项目外，不可迷信信托产品说明中列出的“出具人大决议”或“财政局安排专项还款”等担保措施。根据463号文的要求，地方政府不得提供任何直接或间接形式的担保承诺。

投资者还可关注政信类信托的交易结构和期限。尽量选择一年、一年半等期限较短的信托计划。交易结构方面，最简单的是贷款类信托，交易结构清晰，不容易出现法律风险。同时，贷款在负债率、资本金、贷款投向等方面合规要求较多，因而也最可靠。最后，投资者需要特别注意地方政府对融资方的支持情况，着重关注信托计划所募集的资金投向是否符合国家宏观政策的要求。

## 基金经理离职，基民怎么办

好买基金

A

近一年来

174位  
基金经理  
离职15位  
坚守  
公募基金业

B

2012年1月1日至2013年12月31日期间

近百只公募偏股混合型的基金经理离职后各类基金的表现如下

业绩居后	73.33%
业绩反转概率	40%
进入排名居前	26.67%
维持不变	

业绩居后  
变动幅度不大业绩居前  
约20%  
继续维持约80%  
后续较差

C

基金出现基金经理离职现象后的各种表现

前期排名较好  
基民要小心前期排名较差  
可能会反转业绩居中  
影响比较小