

本报记者 陈嘉玲 广州报道

近年来，受金融业持续严监管和房地产调整变革等因素影响，信托行业一大传统业务阵地——房地产信托发生了深刻变化。

近日，《中国经营报》记者梳理61家信托公司2021年财报获悉，截至2021年底，信托资产投向房地产业的规模合计约为1.97万亿元，较2020年的2.41万亿元同比减少约4391.77亿元，降幅约为18.23%。其中，有47家信托公司房地产信托业务规模同比下滑，14家同比增长。

与此同时，自2021年以来，各家信托公司对房地产业务进行了风险管控、风险处置以及未来展业思路等方面的调整和升级，包括加强地产信用风险及其衍生风险管控、开展存量地产债券分析、严控展业区域及交易对手准入门槛以及研究和探索长租公寓、保障性租赁住房REITs等领域。

近八成机构收缩房地产业务

从行业数据来看，47家信托公司房地产业务规模同比下降，合计减少4500.96亿元。其中，中融信托、中信信托、平安信托、五矿信托、山东信托、渤海信托、陆家嘴信托和中航信托同比减少200亿元以上。

事实上，自2020年以来，房地产信托规模显著下降。这主要是受房地产金融监管政策等影响。信托业内，“两压一降”工作持续开展，2021年的主要目标包括融资类信托规模必须继续压降约20%的比例，违规金融同业通道清零；房地产规模不超过2020年末等。

具体来看，平安信托2021年融资类信托规模压降24%，地产业务规模压降29%，金融同业通道规模基本清零；华润信托融资类业务压降22%，房地产业务压降15%；中信信托2021年受托的信托资产规模更是跌破万亿元，并且这两年内投向房地产领域的信托资产累计减少1116.97亿元。

但与之对应的是，14家信托公司这一业务规模出现扩张，比如大业信托、长安信托、金谷信托、北京信托等，合计增加190.81亿元。

逆势增长的主要是中小信托公司。并且，从去年末投向房地产领域的信托资产占信托资产总规模比例来看，占比较高的公司也主要是中小信托，如大业信托的房地产占比达38.97%。

从行业整体来看，截至2021年底，61家信托公司投向房地产领域的信托资产占比

，主要集中在30%以内。具体而言，有29家小于10%，22家处于10%~30%区间。其中，两家信托公司的占比超过50%，分别为万向信托(60.08%)和爱建信托(52.31%)。而2020年房地产信托占比最高的杭州工商信托，压降了75.66亿元，占比从原来的62.14%降至49.17%。

值得一提的是，从业务布局对信托公司经营业绩的影响来看，部分重仓地产业务的信托公司，经营业绩明显受到冲击。

“作为信托公司主要收入来源的传统融资类业务持续压降，且房地产领域风险持续暴露，排名靠前的信托公司受影响更为明显，行业分化趋势有所放缓。”国投泰康信托研究院执行院长方红玉、研究员苑西恒最新发布的研报显示，净利润排名前二十家公司占据了全行业77.64%的利润，较2020年下降10.99个百分点。

此外，多家信托公司在年报中分析了房地产信托业务给行业发展带来的挑战。

中铁信托直言：“2021年信托行业加速出清，风险项目规模和数量持续上升，在金融监管高压和房地产债务风险蔓延下，信托公司首当其冲受到冲击，纷纷遭遇‘地产劫’，行业转型已进入‘深水区’。”

光大信托亦表示：“报告期内，受宏观经济下行、新冠肺炎疫情反复和监管政策收紧的影响，部分房地产客户经营情况、资金回流等受到较大影响，产生信用违约风险。”

对于“影响业务发展的不利因素”，中信信托指出：“房地产、城投融资等重点领域的风险上升较快，信托产品的兑付压力增大，信托公司需要进一步增强风险防范、化解和抵补能力，在妥善平衡业务创新发展、保护受益人合法利益、维护股东权益等诸多诉求上存在压力和挑战。”

### 严控展业区域及交易对手准入门槛

过往多年，房地产一直是信托资金投放的重要领域。伴随着业务规模下降、违约规模高企的状况，各家信托公司对房地产业务进行了风险管控、风险处置以及未来展业思路等方面的调整和升级。

本报记者从信托公司最新年报了解到，自2021年以来，多家信托公司均定期对房地产业务进行压力测试、存量风险化解，以及根据监管要求对房地产信托业务进行管控。

比如光大信托，加强地产信用风险及其衍生风险管控，建立房企集团客户专人对接

机制，强化统筹管理，常态化、规范化管控地产业务风险;开展存量地产债券分析，根据市场评级和内部研判按照违约、预警、安全维度对交易主体信用风险分级管理等等。

又如平安信托，根据年报，该公司去年内定期召开“一户一策”“一区一策”研讨会，对公司存量房地产和政信业务客户进行研讨分析，并根据项目投后管理情况和客户风险情况，定制更有效、更灵活的风险策略和管控方案，深挖业务机会、精准指导展业、定制产品方案、防范项目风险。

“为加强风险管控，对于投资类房地产项目，公司严控展业区域及交易对手准入门槛。”爱建信托在2021年年报中表示：“在展业区域选择上，进一步发挥房地产区域评价体系的指导作用，优选区域进行展业;交易对手选择上，鼓励与控盘能力较强的、战略定位较为清晰的优质区域房企交易对手合作，对项目报酬率、现金覆盖率等做更高的要求，并在管控方案上，加强公司的主动权，从严把控期间管理方案，以降低因房地产价格波动造成的市场风险。”

对于房地产信托未来的展业方向，中诚信托投资研究部杨晓东分析认为，随着市场环境的改善，房地产业务将由传统融资类业务模式向股权投资类等多元化的模式过渡，合作伙伴、业务发展区域将向头部优质企业和一二线城市集中。

“房地产市场风险尚未完全释放，市场容量存在收缩的可能，国有企业的发展前景相对有利。”陕国投信托5月9日发布的研报认为。

无独有偶，中融信托创新研发部舒占伟也分析指出，以央企和地方国企为主的国有房企在房地产市场领域承担着越来越重要的角色。从近两年信托公司国有房企信托展业情况来看，国有房企融资成本呈现下降趋势，交易对手上主要围绕央企或地方国有核心房企平台提供金融服务，长三角及中东部主要省会城市是信托公司国企地产信托展业的主要区域，尤其是长沙、西安、武汉等中西部省会城市。

此外，还有信托公司目前正在研究和探索长租公寓、保障性租赁住房REITs等领域。对此，平安信托方面近期在接受本报记者采访时表示，在保障性租赁住房、长租公寓等领域，信托公司可加大与一些优质开发商、头部运营机构等建立合作关系，探索“持有+出租”模式，开发相关的股权投资、REITs等创新工具。

(编辑：郑利鹏 校对：陈丽)