

“暂停地产信托报备”这一消息，在信托和地产行业“一石千层浪”。

此前市场上有消息称，福建、浙江、江苏、上海等地银监局暂停新增地产信托的报备，已过审的信托可发行。今天下午，上海与宁波银监局先后向媒体发声，称并无书面或窗口形式向辖内信托公司暂停房地产业务。

华尔街见闻向多家信托机构求证，北京、上海、深圳目前尚无强制性要求，业务照常，福建、浙江、陕西、天津等地，自上周开始陆续有部分信托公司接到了建议暂停或者暂缓地产项目的窗口指导，但即使在同一地区，也并不是所有的信托公司都收到指令，许多大型信托公司地产项目，如“432开发项目”仍照常运行。

信托公司发放贷款的房地产开发项目亦称“432”原则：

“4”是指该项目在信托项目发行时需要保证至少四证齐全：国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证；

“3”是该地产类项目的总资金中必须至少有30%的资金来自于融资方，

“2”是该地产类项目的融资方至少拥有二级以上（包括二级）的开发资质。这一原则既包括了对房开贷的基础条件要求，也包含了银行风控的要求。

市场数据显示，2018年1-7月，地产集合信托放量同比增长80%，大部分地区的信托公司今年年初，甚至更早时间，已经停止对房地产的前端融资，“432信托开发项目”是房地产，尤其是中小地产商开发建设的重要资金渠道之一。华创证券房地产首席分析师袁豪认为：“非标是中小房企的主要融资渠道，而信托是非标的一个重要组成部分，如果全面停掉信托，将对中小房企融资影响较大。”

但从目前的政策面分析，监管层的指导动作只是对辖内一些地产项目占比过高的信托公司进行风险防控，而不是对信托地产项目一刀切。

本文源自华尔街见闻

更多精彩资讯，请来金融界网站([www.jrj.com.cn](http://www.jrj.com.cn))