

记者 | 吴绍志

编辑 |

上周五以来，债券市场“哀嚎不断”，地产公司们却又迎来一波政策利好。作为与地产公司长期深度绑定的信托业，金融支持房地产16条给行业传达了怎样的信号？信托公司们都在准备怎么做？

日前，中国人民银行、银保监会联合发布《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》（以下简称《通知》）。《通知》共有16条措施，其中，在保持房地产融资平稳有序方面，提出支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期，鼓励信托等资管产品支持房地产合理融资需求等。

展期？还要问问投资者

从《通知》内容来看，第（四）条提出，支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期。

《通知》称，对于房地产企业开发贷款、信托贷款等存量融资，在保证债权安全的前提下，鼓励金融机构与房地产企业基于商业性原则自主协商，积极通过存量贷款展期、调整还款安排等方式予以支持，促进项目完工交付。自本通知印发之日起，未来半年内到期的，可以允许超出原规定多展期1年，可不调整贷款分类，报送征信系统的贷款分类与之保持一致。

百瑞信托研究发展中心研究员谢运博表示，对于部分存量房地产信托项目，可以在做好风控措施的前提下合理展期。该条政策预计将有助于存量房地产信托的稳健运行。在展期期间，信托公司仍应坚守受托人责任，做好项目存续期的各类管理工作，结合底层资产的实际运行情况采取各类措施，确保项目最终顺利完成清算退出。

华南某信托公司人士也表示，从宏观层面来看，对缓解信托公司现在面临的各种房地产风险项目，它是有促进作用的。因为这一系列的房地产政策，可以缓解当下开发商的资金流、现金流问题。

但是，上述人士提醒，从微观层面来看，“允许超出原规定多展期1年”对于信托公司来说影响不是很大，不会立马产生实际性的作用，主要对银行贷款有影响。“后续房地产企业融资时，银行等交易对手会有一定考量，这对房企是利好。对于信

托产品来说，它后面对接的直接就是投资者，或者说一个产品就对接固定的投资者，展期不是信托公司所能决定的。”

华东某信托业内人士认为，从监管态度来看，不论是信托公司还是房地产企业都更加友好，监管压力、存量业务的处理上可能会有更多的沟通空间。

其也指出，信托贷款和银行贷款是有区别的，集合信托产品的投资人以自然人为主，产品到期后，信托公司不能单方面因为这项政策而展期，需要对投资人负责。“对于一些真实资金来自银行等金融机构的通道类信托贷款，此前可能‘一刀切’，到期都要清退，现在的环境下力度会适当调整，不过这项业务在“两压一降”后已大大压缩。”

### 新发地产信托难言回暖

解决存量风险项目自然迫在眉睫，另一方面，面对房地产企业的融资需求，《通知》第（六）条提出，保持信托等资管产品融资稳定。

《通知》表示，鼓励信托等资管产品支持房地产合理融资需求。鼓励信托公司等金融机构加快业务转型，在严格落实资管产品监管要求，做好风险防控的基础上，按市场化、法治化原则支持房地产企业和项目的合理融资需求，依法合规为房地产企业项目并购、商业养老地产、租赁住房建设等提供金融支持。

谢运博认为，根据政策导向，房地产信托产品的发行需落实资管产品监管要求，且应做好风险防控。信托行业推动业务转型的大方向不会发生根本变化，支持实体经济、加大标准化资产的配置力度是信托业务发展的长期趋势。预计未来房地产信托产品的发行将相对稳定，重点支持房地产企业和项目的合理融资需求。

虽然《通知》中表明鼓励的姿态，但是在信托业转型的大背景下，信托公司对新增规模持保守态度。

上述业内人士分析称：“对于新增房地产信托业务，它能起到的助长作用可能不大。因为无论是金融机构还是投资者，经过这一轮的教育，大家对于房地产类信托业务可能会产生的风险有比较清晰的认识，短时间之内，要让新增市场恢复不太可能。”

总结来看，其认为，这个政策对于资质好的央国企房地产企业，信托业务增量可能会有一些利好作用，但是就信托公司整体来说，对增量业务的效果不大。

另一位业内人士也表示，金融供给还要在自身的风险收益考量上做权衡，暴雷的房

地产企业无法介入，优质的央国企对信托融资的需求是存疑的。

至于《通知》中提及的“房地产企业项目并购、商业养老地产、租赁住房建设等”鼓励方向，则被认为是“老生常谈”。

不过，《通知》出台后，对地产业务的强硬态度确有缓和。有业内人士称：“原来有一段时间，我们的监管局不让做房地产，不论是什么样的企业。现在正和监管局沟通，把这个口子放开一点，例如做一些并购基金、Pre-REITs产品等。”

谢运博分析称，对于房地产信托产品的底层资产，信托公司应根据《通知》要求，重点就房地产企业项目并购、商业养老地产、租赁住房建设等提供金融支持。除此之外，信托公司仍需加强对交易对手的把控，关注底层项目的资质情况，同时加强风控措施，稳健开展房地产信托业务。

事实上，从今年新成立的地产信托业务规模来看，已经明显“降温”。

用益信托数据显示，8月、10月，房地产类信托产品的成立规模均不超50亿元，9月也只有50.48亿元，在全部集合信托产品成立规模中的占比不到5%，处于低谷期

。