

“保交楼”是当前金融业关注的焦点话题。

近期，国家开发银行向辽宁省沈阳市支付全国首笔“保交楼”专项借款，支持辽宁“保交楼”项目。中国人民银行货币政策委员会今年第三季度例会提出，要推动“保交楼”专项借款加快落地使用并视需要适当加大力度；引导商业银行提供配套融资支持，维护住房消费者合法权益，促进房地产市场平稳健康发展。

房地产市场健康发展对守住不发生系统性金融风险、维护金融系统稳定具有重要意义。在“保交楼”方面，各类金融机构责无旁贷。其中，信托业可以结合自身优势，推动“保交楼”。

根据中国信托业协会数据，截至今年上半年末，投向房地产领域的资金信托余额为1.42万亿元，占资金信托总额的9.53%。对于信托公司而言，房地产曾是其重要的业务领域和利润来源。对于房地产行业的上下游企业、业务环节以及融资方式等方面，信托公司非常熟悉。因此，在促进“保交楼”方面，信托有着一定的机会和能力。

今年8月，“中信信托·顺义上和府财产权信托项目”“中信信托·密云上河院财产权信托项目”在中国信登完成了初始登记。该项目为中信银行与中信城市开发运营有限责任公司共同设立的业内首单以资产隔离为目的、以项目底层资产作为信托财产的财产权信托项目。据介绍，该项目通过运用信托机制，落实“保交房”政策，助力化解房地产风险，并拓宽了特殊资产业务服务领域，在业界有较强的代表性及借鉴意义。

克而瑞研究中心发布的调查报告显示，有开发商陆续已与多家信托公司签署协议，将部分城市项目剥离给信托公司，信托公司则向项目公司注入资金以保障项目后续开发建设。

某信托公司研究人员认为，当前在“保交楼”方面，信托公司主要可以发挥两方面作用：一是引入资金，为项目本身较为优质、但项目公司出现阶段性流动性困难、如果继续开发后市场销售预期较好的项目，信托公司可以为其引入资金，支持后续开发；二是保障权益，通过信托的资产隔离功能，将项目以财产权信托的方式进行单独管理，实现资金严格监管，厘清各方主体权益，提供相应的受托管理服务。

随着部分信托公司深度介入“保交楼”工作、为行业树立更多的样板后，相信会有更多的信托公司结合自身实际情况，介入到更多的“保交楼”工作中去。

本文源自中国银行保险报