

最近，“金融十六条”的出台给房地产市场带来了新的预期。

从内容来看，文件在强调增加对地产金融支持的同时，新增了对存量债务展期的态度，也在银行贷款、债券融资、AMC（资产管理公司）支持之外，首次提及信托。鉴于资管新规出台前信托与房地产行业之间的紧密联系，此次文件的相关内容和影响备受关注。

北方信托创新发展部总经理王栋琳对记者表示，从“金融十六条”的具体规定来看，信托业对房地产业的金融支持模式和方向不能走老路，这与监管近年来持续推动信托业转型的方向是一致的。

据记者了解，目前多数信托公司针对新规尚没有明确的执行计划，但也有信托公司内部人士表示，地产类产品有望增加但转型压力下意愿不会太强烈。用益金融信托研究院研究员喻智分析指出，展期可以缓释风险，但存量房地产信托展期存在现实困难。在信托增量支持方面，金融监管研究院院长孙海波撰文指出，考虑到房企资产质量和信托融资成本，信托公司和房企都会有所顾虑，因此不会明显增加。

### 信托首次“亮相”地产支持政策

所谓“金融十六条”，即近日由央行和银保监会联合印发的《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》（下称《通知》），其中明确了16项支持举措，涉及房企信贷投放及信托融资、存量融资展期、差别化住房信贷政策、保交楼专项借款和配套融资、地产项目并购融资、贷款集中度管理政策延长过渡期、支持租赁金融等多个方面。

喻智认为，“金融十六条”的目的是解决房地产行业的风险问题，主要内容可以归纳为两类：一是增加对房地产市场参与主体的金融支持；二是针对房地产企业及个人住房贷款债务的展期。

其中值得注意的是，银行贷款（开发贷、并购贷、个人住房贷款）、债券融资、AMC并购支持此前已经被多次强调，但信托产品在此轮房地产市场调整中的角色是首次被提及。

首先针对存量债务，《通知》提到，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。

其次是针对增量支持，《通知》首次提及资管产品。文件指出，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。

在融资遇冷和巨额债务面前，房企对资金的需求较为紧迫，业内对新规落地的预期颇高。中指研究院统计数据显示，今年年内房企到期债券余额还有1230.8亿元，加上明年1月到期余额1194.0亿元，房企正面临新一轮偿债高峰。

但鉴于资管新规发布前信托业务与地产行业的紧密关系，市场对于这一增量规定较为关注，对落地情况和具体影响仍存隐忧。

### 对信托公司有哪些影响

自2018年资管新规推出以来，信托行业进入长期的整改转型阶段，在“两压一降”的大背景下，房地产领域的信托业务也不断收缩。

尤其受到房地产融资规范、开发商“违约潮”影响，资金信托投向地产领域的规模自2019年以来持续下滑，截至今年上半年已经降至1.42万亿元，占比降至9.53%，较2019年三季度末的峰值2.78万亿元（占比15.01%）缩水1.36万亿元。

从存量展期的角度，喻智认为，展期可以缓释风险但存在现实困难。展期虽然对存量房地产信托业务有着明显的风险缓释作用，但现阶段投资人情绪比较敏感，展期意味着信托计划逾期，以控制风险和政策为由协商债务展期难以说服投资者。

孙海波也指出，信托主要面临的是资金端投资人流动性约束，很难随意展期，展期本质上就是信托产品逾期。另外从规定细则上看，信托产品本身实际不做贷款风险分类，所以“以时间换空间”的举措更多是针对银行贷款而言。

在增量支持方面，孙海波认为，相比存量展期，增量政策效果很难显现。他分析，信托产品过往陷入问题房地产项目已经比较多，而这轮房地产企业剩下的优质房企非常少，后者本来也不是信托的融资对象。考虑到信托较高的融资成本，优质房企融资渠道可能仍然是发债融资+大中型商业银行贷款。