

针对房地产行业的调控政策已经从销售端逐步走向融资端，5月份的“23号文”可能只是一个开始。第一财经获悉，近日，某信托公司收到窗口指导，针对房地产信托有5点要求。

第一，房地产信托规模不能超过2019年6月30日规模；第二，已备案项目不影响发行及成立，但未备案项目一律暂停；第三，符合“432”通道类业务也算房地产项目，也要受到窗口指导影响，全部暂停；第四，地产公司并购类也算房地产项目，收到窗口指导影响，全部暂停；第五，未来公司每月老项目结束所释放出来的规模，优先供公司战略客户使用。

“432”是银行、信托公司对房地产开发企业发放贷款的红线，其目的是避免资金违规流入房企用于支付土地款。具体来说，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是指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是指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。“432”是房企融资较为普遍的一个通道，一旦这个通道被封锁，必将引来较大的震动。

## 规模收紧

信托融资一直以来都是房地产企业重要的融资途径之一，然而从今年5月17号银保监会下发《关于开展“巩固治乱象成果促进合规建设”工作的通知》（简称“23号文”）以来，信托融资就成了监管部门重要盯防对象。

23号文的重要条款包括，在房地产领域不可“通过股权投资+股东借款、股权投资+债权认购劣后、应收账款、特定资产收益权等方式变相提供融资。”同时严查表内外资金直接或变相用于土地出让金融资；资金通过影子银行渠道违规流入房地产市场。

此后，5月31日，有媒体爆出多家房企被列入暂停公开市场发债业务名单，监管部门将收紧部分房企公开市场融资，包括债券及ABS产品。房地产非标融资陷入僵局，2019年上半年难得的小阳春也在这两条消息之后，预期迅速转变。

在政策收紧的同时，“信号”随之传来，6月13日银保监会主席郭树清在陆家嘴论坛上表示，必须正视一些地方房地产金融化的问题，目前相当大比例的居民家庭负债率达到难以持续的水平，房地产企业融资过度，助长投资投机行为。此番言论看做是对房地产融资端的吹风，意在给不健康的融资环境降温。

随后，7月4日，银保监会开始对部分信托公司窗口指导；7月6日银保监会针对近期

部分房地产信托业务增速过快、增量过大的信托公司展开约谈示警，要求控制房地产信托业务增量和增速，据媒体报道，在约谈名单中的信托公司共有10家，分别是中融信托、中航信托、江苏省国际信托、万向信托、兴业信托、交银国际信托、光大信托、五矿信托、百瑞信托、国民信托。

第一财经致电某信托公司工作人员，他表示，“目前的风声就是政策方面要开始严控房地产，公司高层都已经收到指令。”

## 房住不炒

此轮约谈，银保监会主要提出5点要求：要求信托公司增强大局意识，严格落实“房住不炒”的总要求，严格执行房地产市场调控政策和现行房地产信托监管要求；要求提高风险管控水平，确保业务规模及复杂程度与自身资本实力、资产管理水平、风险防控能力相匹配；要求提高合规意识，加强合规建设，确保房地产信托业务稳健发展；要求控制业务增速，将房地产信托业务增量和增速控制在合理水平；要求提升受托管理能力，积极优化房地产信托服务方式，为房地产企业提供专业化、特色化金融服务。

在总基调上，今年以来国家一直要求房地产市场以稳为主，对于出现杭州、苏州、西安等点状过热城市，均出台严厉的“一城一策”严控高房价、地王现象。此番针对融资端的收紧也在预期之内，有业内专家表示，针对信托的收紧也是调控手段之一，均是为了维护房住不炒的总基调，让市场回归稳定健康。

此番信托领域的收紧不是没有信号，近年来，房地产信托余额增速较快，房地产投向占比从2016年底的8.19%上升到2019年一季度的14.75%，2011年开始，新增房地产集合信托规模与投向房地产的集合信托占比趋势一致，说明新增信托逐步向房地产集中，同时单一信托投向房地产的新增规模占比也持续扩大。

有数据显示，截至2019年5月末，房地产信托资产余额3.15万亿元，占全部信托资产余额14.00%，较年初增加1665.97亿元，同比增长15.15%。在这一增长过程中，有部分房地产信托业务存在一定合规问题和风险隐患，因此此轮防风险是必然动作。有业内人士表示，这一窗口指导将在未来一段时间内对房地产信托融资领域造成一定影响，更为严峻的是，房地产融资领域预期会进一步收紧，给中小房企带来一定程度资金压力。