

过于依赖房地产业务的信托公司，日子将开始变得难过了。

一位华东区信托公司业务经理告诉第一财经记者，银保监会“23号文”逐渐释放出威力，房地产若需信托公司的前端融资，必须满足“432”条件，因此一些信托公司正失去不少房地产信托业务。

所谓“432”，即房地产公司必须具备：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；地产类项目总资金中必须至少有30%的资金来自于融资方；融资方至少拥有二级以上（包括二级）的开发资质。

虽然今年第二季度房地产类信托表现仍然较好，但多位业内人士称“房地产信托业务收缩成为必然”。第三方数据显示，今年第二季度，房地产类信托资金募集规模逼近2000亿元，规模占比达到41.71%。

一位华北地区信托公司人士表示，在“房住不炒”思路下，近期监管加快了对信托公司进行窗口指导，要求增速过快、增量过大的信托公司在第三季度、第四季度进行降速，进行余额管控。上述业内人士表示，随着房地产信托业务监管政策加码，房地产信托融资将承压。中小房企和中小信托公司在今年下半年将面临较大压力。

“信托资金宽松是出现2019年土地市场二季度活跃的主要原因之一，信托资金投向房地产比例扩大，新增信托逐渐向房地产集中。虽然信托融资占房地产开发融资资金来源比例不高，但对房地产信托监管政策的加码肯定会一定程度上影响房地产企业的融资渠道，房地产企业融资收紧预期增加。”中原地产首席分析师张大伟称。

5月17日，银保监会出台《关于开展“巩固治乱象成果促进合规建设”工作的通知》，即“23号文”，收紧信托公司对房企的前端融资；7月初，10余家信托公司被约谈，要求对房地产项目进行余额管控。

房地产类信托占比占超40%

与银行贷款、证券行业的非标相比，信托的业务具体标准由各地银监相机把握，存在较大的弹性空间，对于房地产融资模式的周转起到较为重要的作用。

依靠上述优势，信托公司的房地产业务成为其自身发展的重头戏。用益信托网数据显示，7月8日 - 14日，金融类集合信托募集资金16.80亿元，环比减少27.69%。而房地产类信托的募集规模51.33亿元，环比增长21.38%。

另外一则数据显示，今年二季度房地产信托募集资金1958.48亿元。从月度数据来看，房地产类信托在2019年3月达到募集规模的峰值，逼近800亿元。4、5、6三

月募集规模有起伏变化，但月募集规模均在600亿元-700亿元之间。

“2019年以来信托融资有所回暖，社融口径信托贷款由负转正，集合信托发行规模也明显增长。而于此同时，投向房地产行业的信托余额增速回暖、占比扩大，这一趋势背后是新增的信托产品逐步向房地产行业集中，房地产行业是新增集中信托最多投向领域。”中信证券研究部固定收益首席分析师明明表示。

不过，房地产类信托的表现在三、四季度或将发生变化。“强监管下，预计规模收缩几乎已成定局。房地产信托上在购房尾款类、住房保障类、城市更新类旧改项目等符合监管要求的领域可以继续发力，但受制于业绩压力，信托公司转向基础产业信托以及创新业务的可能性较大。”用益信托金融研究院研究员喻智表示。

喻智还表示，房地产信托产品的收益率有所起伏，未来房地产信托的收益率或将下行。头部房企将获得信托资金的青睐，强者获取资金的效率和融资利率将更有优势；而对于资质和资金都稍显不足的房地产企业，该类房地产信托的规模将有可能快速的被压缩，即使有很高的预期收益率，也难以成为房地产信托中的主流。

中小信托公司承压

今年二季度以来，多项文件要求控制房地产融资，而近期监管对房地产信托业务监管加码，房地产信托融资亦将承压。

7月初，银保监会对10家左右的信托公司进行了窗口指导，要求这些信托公司控制房地产信托业务增速，提高风险管控水平。

多家信托公司人士对第一财经记者表示，房地产信托规模压缩是必然。虽然监管部门没有“一刀切”，但对前段时间有信托公司增速过快、增量过大的信托公司进行了窗口指导，要求进行自我调节。三季度可能会出现信托公司减少发行量或者暂时停止发行的情况。

5月23日，银保监会发布23号文称，禁止向“四证”不全、开发商或其控股股东资质不达标、资本金未足额到位的房地产开发项目直接提供融资，或通过股权投资+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；禁止直接或变相为房地产企业缴交土地出让价款提供融资，直接或变相为房地产企业发放流动资金贷款。

调控的对象不仅仅是信托公司。张大伟称，今年房地产政策高发，全国上半年全国房地产调控政策高达251次，相比2018年上半年房地产调控192次，同比上涨了31%。

对于信托公司而言，一位华东区信托人士表示，势必影响今年下半年一些房地产公司的利润。大型信托公司还好，有存量项目。对于中小信托公司而言，承压较大。但转型、合规的过程中会有痛苦，应尝试探索房地产供应链融资业务、房抵贷业务、房地产投资信托等新型业务模式。

对于房企而言，“23号文进一步强化了头部房企的议价能力，信托业内部对优质对手的竞争将更加激烈，头部房企的融资成本走低的可能性很高。”喻智表示。

(责任编辑：赵雅芝)