

房地产信托再掀热潮 单周猛增 100 亿

基建信托新发限量



信托产品发行似乎总能延续“按下葫芦浮起瓢”似的繁荣。在刚刚过去的 11 月里，银监会对信托公司的政信类项目进行内部指导，新项目要求报备并严格审核以加强监

管。在此背景下，房地产信托借由销售回暖之力，发行突飞猛进，不仅连续登上信托产品成立数周冠军宝座，过去一周里单周发行突破 100 亿。

分析人士指出，房地产信托受房地产市场调控影响在过去一年里发行低调，但对于房地产开发商而言，通过信托渠道融资依然是其获得资金的主要方式之一。房地产信托发行规模骤增是房地产市场阶段性回暖的结果，客观上与政信类信托也有此消彼长的关系。

根据用益信托工作室对集合信托发行的不完全统计，11 月 26 日至 12 月 2 日一周内，共成立 56 款

产品，成立规模约为 137.73 亿元。从产品成立趋势图来看，上周集合产品成立规模较前几周有明显增长，已创下 11 月以来新高。

其中房地产信托成立规模最大，比前一周增长约 36.22 亿元，5 款产品共募集资金 62.30 亿元，占总成立规模的 45.23%。从成立产品的平均年化收益率来看，近一个月以来都在 9%附近徘徊，上周平均收益率为 9.22%。

11 月中旬，监管部门出手加强对基建类信托的监管。基建类信托今年以来增速迅猛，存量规模较年初增长已超 4000 亿元。临近年底资金面紧张，已发行项目兑付压力增

大，出于控制风险的考虑，监管部门要求对平台贷类、基础设施建设类、资金池类项目报备并严格审核。

受此影响，上周基础产业信托发行放缓，相比之下，房地产信托则连续 4 周发力新产品发行。据不完全统计，上周房地产信托发行突破 100 亿元，占总发行规模的 46.51%。

用益信托研究员王利表示，11 月以来，房地产信托每周发行量都比较大，近期，房地产市场阶段性回暖，房地产信托也随之发行加速，上周发行规模最大的一款新华信托推出的“普天（核心资产并购）投资基金集合资金信托计划”就是组合类房地产信托产品。

根据银监会在最新季度经济金融形势通报会上的数据，明年将有 3.2 万亿信托产品到期，其中有相当比例的基础产业信托和房地产信托，这已经引起监管部门的重视。而从兑付风险来看，房地产信托的兑付压力显然要大于基础产业信托。

11 月 6 日央行开展 2770 亿逆回购，主要期限资金利率均小幅走低，市场资金平稳，流动性整体宽裕。受此因素影响，集合产品的平均收益率很可能延续稳中回落的趋势。从 11 月成立的房地产信托产品收益率来看，预期年化收益率基本都在 11%以下。

（中证券）

广告