

我国房地产信托市场存在的问题及对策研究

成坤宇

(陕西国际商贸学院, 陕西西安, 712046)

【摘要】房地产信托作为有效连接我国房地产业与金融业的桥梁,它有着为投资者们带来收益以及为房地产业提供稳定资金的双重任务。本文在分析房地产业信托市场发展现状的基础上,归纳当前房地产信托市场中存在的问题以及面临的一些挑战,并提出优化产品结构设计、加强风控、完善监督等建议。

【关键词】房地产信托; 问题; 对策

房地产行业属于资本密集型行业,从前期的土地竞拍,到中期的开发建设,再到后期的营销都需要大量而持续的资金支持。2008年以来房地产市场持续升温使得房地产行业体现出高收益低风险的特征,从而成为资本追逐的市场。而信托具备投资方式灵活多样的特点,可以弥补单纯银行贷款不足,因而房地产信托业务日益受到地产行业的追捧。

1 中国房地产信托市场的发展现状

我国房地产信托是在2002年后逐渐发展起来,初期是以“过桥贷款”的形式出现在大众面前,起初并未引起房地产商的重视。2003年后迎来了2次黄金增长,一是因为房地产融资政策的收紧,导致对于信托的融资渠道的增长。二是因为货币政策的放松,迎来了房地产整体行业大的发展需求,房地产信托因为贷款方式灵活、融资成本较低、期限弹性较大等优势为地产开发商所青睐。截至2018年四季度末,房地产信托余额为2.69万亿元,房地产类信托是支撑信托公司经营收入的主力,房地产信托已经开始成为房地产资金供给的一个重要渠道。但同时房地产行业的过快发展,资金的过分集中也带来了一定的风险和隐患,国家宏观调控政策的不断变化使得房地产信托业务面临不断变化和挑战。

2 我国房地产信托业务发展中存在的问题

2.1 房地产信托资金运作结构不合理,风险大

纵观我国房地产信托的发展,许多的信托资金布置结构严重不合理,资金投入单一化,这主要体现在大多数的房地产信托资金主要运用在大型房地产、商业楼等高价商铺上,而对于那些安居性工程投入的较少,这就在无形中增大了房地产信托资金的兑付风险,一旦房地产项目本身出现问题,后果将不堪设想。

2.2 过分依赖银行信誉,忽视房地产项目的本身

目前我国信托投资公司在开展业务时,一般都比较注重项目的合规性与风险控制。然而房地产项目一般的需求资金都过大,信托投资公司无法提供相应的资金供给,从而导致信托公司必须依靠外部担保来控制风险。常规做法是,信托公司则通过集合资金以及寻找某家银行来为信托项目提供担保,忽视对信托资金的贷后管理。

2.3 信息披露不充分

房地产信托在当前政策环境下属于风险相对较高的信托品种,这要求信托投资公司对委托人和受益人进行更充分、真实、完整和及时的信息披露。然而从目前情况看,无论是披露的频率,还是信息披露的准确性、及时性和规范性,都存在不少问题。

大多数信托公司并没有因为房地产领域属国家宏观调控的敏感领域而主动提高信息披露的频率,仍然采用每年集中在年底向委托人或受益人披露一次;有的公司对项目运作中的重大事项不及时披露给投资人或受益人等。信息披露方面的问题。容易导致信托公司暗箱操作,形成资金风险

隐患。

3 促进房地产信托业务发展的对策建议

2019年5月17日银行保险监督管理委员会发布了23号文,进一步提高监管要求、细化监管政策,很可能会在一定程度上遏制房地产信托规模的增长态势。面对新的挑战 and 业已存在的问题,笔者建议:

3.1 创新房地产信托的产品结构设计,尽快向股权投资转型

信托公司目前开展“四三二”房地产项目贷款业务资金成本过高,产品结构单一,如果打破“刚性兑付”,信托公司将面临巨大的资金压力和投资者的信任危机。各个信托公司应该明确自身的市场定位,推陈出新,不断优化产品结构设计,将创新与房地产商的需求结合起来,有效的解决目前房地产信托产品以贷款为主要投资方式的现状。

3.2 建立完善的风险评估体系

信托公司应该打破固有的债权投资思维,进一步完善风险评估体系,尤其是对无抵押质押增信的股权项目要重点防控,对尽职调查、产品结构设计、投后项目管理、清算退出方式等关键环节细化风险评估,由专业的风险评估部门做出风险评估报告,并完善执行风控建议,这样做才能够有效防控风险、保障委托人的权益,减少房地产信托业的风险,促进其稳步可持续发展。

3.3 主动进行充分信息披露,建立健全合规制度

由于目前我国信托监管的技术手段还相对于落后,对于像房地产业信托这种高风险的信托业务,仍不能采取有效有针对性的监管方案。如果信托市场没有得到有效的监管,那么对于房地产信托这类高风险业务就必然会出现问题。从目前的情况来看,政府加大对信息披露的规范是当下最有效的方法,同时信托公司也应该主动及时地披露相关信息。只有市场信息透明了,委托人能够真正的了解到自己想要的信息使得委托处于一个主动地位,这势必会促进我国房地产信托业的可持续发展。

总体而言,我国目前房地产信托业务发展依旧处于一个初级阶段,房地产信托市场中存在的诸多问题我们也是肉眼可见的。只有将这些问题及时有效的解决才可推定房地产信托业的发展。这离不开国家和政府的支持,也离不开信托企业自身,只有双向进步才能求得共同发展,才能保障信托业务的规范性从而推动房地产信托行业可持续发展。

作者简介:成坤宇,1985年生,女,西北大学硕士研究生,助教,供职于陕西国际商贸学院国际经济学院,研究方向:区域金融、信托与租赁。

参考文献

- [1] 林志清,唐恺.中国房地产信托业存在的问题及对策研究[J].房地产导刊,2013(9):100.
- [2] 孙印南,张耕,范颖.房地产信托“刚性兑付”存在的问题及对策[J].法制与社会,2015(14):109-112.
- [3] 张冉.房地产信托的兑付风险分析与对策[J].环球市场信息导报,2013(12):26.
- [4] 罗刚强,王琴.我国房地产投资信托发展的现状、障碍及路径选择[J].北方经济,2006(13):62-63.
- [5] 张婕,苏帅.我国REITs法律制度面临的困境及建设对策[J].中国证券期货,2017(7):64.