

□记者 樊融杰

今年以来，多家信托机构踩雷房地产项目，引起市场高度关注。有行业研究指出，近期部分政策将对存量房地产信托的兑付压力可能有所缓解。同时，多家信托公司在接受本报记者采访时表示，将多措并举化解地产行业带来的风险，最大限度维护投资人的权利。

全力维护投资人利益

今年以来，受到新冠肺炎疫情等多方面因素影响，国内房地产行业发展放缓。近几个月来，一系列支持房地产恢复发展的各项措施，包括降低按揭贷款利率、降低交易税费、政策性银行推出纾困基金、商业银行增加房地产贷款的投放等，多地地方政府也出台了各类扶持措施。但由于疫情反复等因素影响，一些房地产企业恢复仍不及预期。

受到房地产行业影响，部分信托项目出现违约。许多信托公司在项目逾期后，第一时间发布公告，告知投资人项目的具体情况、处置方案以及司法进度，并会尽全力化解相关项目风险，最大限度维护投资人利益。

中融信托相关负责人表示，公司积极面对房地产领域这两年出现的问题和发展新形势，尽职尽责全力解决存量问题，化解个别项目的流动性风险，配合政府引导行业健康发展，从而为投资人的权益争取最大保障。

中信信托相关负责人表示，信托公司在处置房地产企业风险项目过程中所面临的问题复杂而多变，很多项目的风险化解需要一定时间。中信信托时刻以维护受益人利益为己任，风险处置工作没有丝毫懈怠。中信信托将尽责担当，积极协调全部可用资源，尽全力维护受益人利益。

兴业信托相关负责人表示，从投资人角度来看，要充分意识到解决项目风险主要还是依靠信托公司的专业能力，虽然在风险处置过程中的商业机密无法向投资人事无巨细地披露，但信托公司会从受益人利益最大化角度出发，维护受益人的合法利益。同时该公司相关负责人也提醒投资者，对于自身诉求，应理性分析，提供合理证据，通过合法合规渠道开展维权行为。

多措并举化解行业风险

房地产市场健康发展对守住不发生系统性金融风险、维护金融系统稳定具有重要意义。根据中国信托业协会数据，截至今年上半年末，投向房地产领域的资金信托余额为1.42万亿元，占资金信托总额的9.53%。

克而瑞研究中心发布的调查报告显示，有开发商陆续与多家信托公司签署协议，将部分城市项目剥离给信托公司，信托公司则向项目公司注入资金以保障项目后续开发建设。

兴业信托相关负责人表示，今年以来，面对房地产行业风险形势，该公司严格按照国家政策及监管要求开展相关业务，强化存续期管理，推进风险处置：一是严格执行国家对房地产行业调控政策，落实监管意见要求，严控贷款新增。二是对存量项目，强化存续期管理，密切跟踪交易对手信用风险变化，加强回款资金监控力度，防范资金抽逃。三是对涉及“保交楼、稳民生”的项目，积极配合当地政府，扛起政治责任，践行金融担当，推动项目后续建设与运营，维护社会稳定。

中信信托相关负责人表示，2022年上半年，公司针对国家重点帮扶企业已触发违约或出现一定流动性问题的多笔业务，在交易对手仍在尽力体现履约意愿的前提下，谨慎评判融资项目资产尚具备一定安全边际，通过创新设置“持续还款观察期”“债务重组静默期”等方式，暂缓启动司法追偿程序，配合和帮助企业推进资产管理公司、施工方企业、国有房企等第三方提出重组方案，为企业纾困和复工复产争取宝贵时间。

中信信托相关负责人表示，2022年在北京市政府、北京银保监局的高度关注和支持下，中信信托与中信银行、中信城开协同合作，共同设立业内首批以资产隔离为目的，以项目底层资产作为信托财产的财产权信托项目（包括“中信信托·顺义上和府财产权信托项目”和“中信信托·密云上河院财产权信托项目”，两项目信托规模合计48亿元）。在业务洽谈过程中，信托公司与北京市住建委、市规自委、市税务局、区住建委等相关部门积极开展多轮沟通协调工作，最终促成项目顺利落地，成为中信系配合地方政府保交房工作、实现房地产风险化解的又一成功案例。

化危为机

中诚信托11月17日发布研报指出，受到近期相关政策影响，短期内，存量房地产信托的兑付压力可能有所缓解。该研报指出，近期的相关政策改善行业融资环境，降低房企短期流动性压力，加上“保交楼”专项借款、纾困基金、并购贷款等增量资金的支持，房企的违约风险有望明显下降。不过，相关政策倾向于较为优质的房企和资产，房地产信托风险也将呈现分化特征。信托公司应梳理存续项目特性，重点关注交易对手、项目区域市场情况、当地政府和金融机构对项目的支持力度、项目未来盈利前景、操盘方运营实力和积极性等多方面因素。

“另外，在政策引导下，‘保交楼’、风险处置、项目贷款等融资支持力度有望持续加强，地产风险项目处置迎来重要窗口期。对信托公司而言，当下应把握政策窗口期，积极对接政府、银行、资管公司、其他优质房企、纾困基金、专业投资机构

等渠道，推动风险项目处置盘活。”前述研报指出。

兴业信托相关人士表示，2020年房地产政策持续收紧，三道红线和后续多个政策出台后，房企融资环境全面持续趋紧，房地产信托也持续压缩。并且，伴随房企融资全面收紧，部分高杠杆、高负债中小房地产民企和大型民企均先后出现无力偿还债务的情况，导致2021年以来房地产信托违约金额显著提升。目前存量规模仍然较大，未来房地产信托风险出清压力仍然较大。信托公司要想化危为机，应该做好“业务加减法”，尽快摆脱“非标”束缚以赢得竞争主动，重新构建业务组合和发展增长点。

中信信托相关负责人表示，房地产行业不论是从规模体量还是与民生保障关联紧密程度上，都是一个不可或缺和需要长期重视的行业。虽然目前面临重大困难和调整，但在持续的需求端支持下，最终实现健康、长效发展依然可期。信托法律关系的特殊属性及功能优势，仍是信托公司立足之本。在当前市场及监管趋势下，基于特殊资产、特定目的的服务信托业务，以及特定资产投资类业务将成为信托公司在房地产领域的重要发展方向。

中融信托相关负责人表示，该公司仍将住房建设与存量物业升级改造业务视为公司转型发展的方向之一。中融信托将坚持“房住不炒”定位，支持住房制度改革和长效机制建设，为刚需住房开发建设项目提供合理的投融资方案。积极参与存量物业升级改造项目，实现城市区域功能的升级优化，助力提高物业经济效益和社会效益。

本文源自中国银行保险报