



您的位置：首页 - 文章选登

房地产风险对信托业的负面影响(树琳；8月29日)

文章作者：树琳

在目前信托公司的所有业务中，房地产信托已经占到1/4，房地产行业的风险会直接波及到信托行业。房地产业的风险来源目前有二：一为宏观调控；二为人民币汇率调整。5月份，国家对房地产市场发布了新一轮的宏观调控政策；7月21日，人民币对美元升值2%，出于对人民币继续升值的预期，国际游资仍将投机于高端房地产市场。基于这两个原因，房地产市场的风险也随之积聚到更高的程度。可以预见，一旦风险释放，将对信托公司的相关业务，尤其是房地产信托业务产生较大的负面影响。

首先，房地产开发速度放慢，用于房地产信托的理想项目减少，房地产信托业务萎缩。根据国家统计局最新统计数据显示，1至5月份房地产开发投资分类指数增幅、土地开发面积增幅和房屋竣工面积的增幅都较去年同期下降，四五月份房地产开发投资、新开工面积、土地购置面积等指标增幅连续走低。对房地产新政比较敏感的浙江地区1至5月的房地产开发投资增幅回落近50个百分点，别墅、高档公寓开发投资首次出现负增长，商品房预售连续5个月呈下降态势。近两年房地产信托有60%是高档住宅集资项目，这恰恰是受房地产新政影响最大的部分。可以预见，受该类项目减少的影响，房地产信托业务量也将明显减少。

其次，房地产利润下降，房地产信托收益下降，投资者对房地产信托的投资积极性下降。从已经面市的房地产信托产品来看，期限一般在半年到两年，预期年收益率普遍在4%以上，最高的达到了8.4%，其他投资产品，如人民币理财产品的最高收益率不过3%，基金的收益率一般在2%至3%之间，最高也未超过3.7%。由于现有房地产信托产品投资期短，回报率高，几乎每一只产品都供不应求。房地产新政使房地产的预期利润下降，房地产信托的年收益率也将随之下降，而风险却有增加的趋势，将使房地产信托的产品设计难度增加，对投资者的吸引力下降。

第三，房地产商资金断裂，原有房地产信托项目收益得不到保证，会造成信托市场形象和市场信心的危机。此轮房产新政以打击炒房为主要目的之一，因此对高端房地产市场影响最大，这些高档住宅将直接面临销量萎缩或者价格下跌的风险，无论哪种情况发生，房地产商资金将无法回流；如果投机房地产的国际游资获利撤出，将使房地产业雪上加霜。资金链一旦断裂，房地产市场崩盘，房地产行业也难免步入长达数年的低迷期。如果房地产信托的抵押权大幅贬值或者无法实现，就意味着项目的失败。由于2005年是信托行业兑付的高峰年，据估计将兑付其总资产的1/3至1/4。因此单个房地产信托项目对信托公司的影响很可能不仅仅限于一个项目的失败，而可能是整个信托市场形象和市场信心的危机，对以后此类信托产品的推广造成影响。

应该说，2003年121号文件催生了房地产信托市场，信托公司通过房地产信托业务充实了房地产专业人才，积累了风险控制的经验，实践了这种金融创新，更重要的是为整顿后的信托行业扩展了盈利来源。经过两三年的市场培育，房地产信托也为众多投资者所认识和青睐，从这个意义上讲，信托公司是121号文件的受益者。但同时，房地产信托的规模和收益显然是和房地产市场的规模和收益紧密相联的，信托公司在分享利润的同时也分担了银行的一部分风险，而无论是121号文件，新旧国八条还是《关于做好稳定住房价格工作的意见》的颁布目的都是以抑制房地产过热为导向的，一旦政策作用显现，房地产市场下滑，那么房地产信托业务必定受挫。

在国内房地产市场风险逐渐积聚升高的情况下，信托公司应该及时调整信托的标的，将房地产信托的投向从开发项目转向持有物业，由房地产一级市场向房地产租赁市场转移，并通过信托规模的扩大形成房地产产业基金，通过基金在房地产领域的组合投资来规避政策风险和行业周期风险。

文章出处：《金融时报》

[\[推荐朋友\]](#) [\[关闭窗口\]](#) [\[回到顶部\]](#)

转载务经授权并请刊出本网站名

中国博士论坛

中国社会科学院  
保险与经济研究中心

IFB外商投资中心

IFB基金研究  
与评价中心



地址：北京市东城区建国门内大街5号 邮编：100732 电话：010-65136039 传真：010-65138307  
版权所有：中国社会科学院金融研究所