

房地产兑付风险上升 信托纷纷“弃房”转向

■ 本报记者 王莹

受累于相对疲软的房地产市场,此前信托市场上的“香饽饽”房地产信托产品,不断响起警报。《中国企业报》记者在采访中发

现,出于对风险的考虑,不少信托公司正在收紧房地产集合资金信托业务。数据显示,继去年四季度新增地产项目规模同比下降7成之后,截至2015年1月29日,房地产集合信托成立规模仅为43.62亿元,相比去年同期下降84.63%。

信托公司慎对 房地产项目

对房地产业务一直都抱有十分激进的态度四川信托自2014年以来,在挑选项目标准上已经发生了变化。

“前段时间,有一家内蒙古的房企想融资,资质各方面都不错,但最后还是被领导拿下来。”四川信托一位内部人士向《中国企业报》记者表示。

“过去几年房地产形势比较好,很多金融机构并不首先侧重于安全性,只要收益高,就可以适当承担高风险。2014年开始,信托公司会选择安全性高的项目和企业,对于激进的大型房企、民营小房企都收紧了信托融资,安全第一,收益第二。”四川信托一位内部人士表示。

这一说法也得到五矿信托内部人士的确认。

“除了国企或是行业前50强,一般的都不做了,新增的房地产信托产品都是逐笔报批的。”五矿信托内部人士向《中国企业报》记者透露,目前监管部门对其公司开展房地产集合资金信托业务采取了“严防死守”的态度,要求单体超过5亿元以上的项目不予受理,商业地产项目不予受理,一二线城市以外的项目要求慎重。

《中国企业报》记者了解到,信托公司不仅慎选交易对手,更对产品形态、项目所在城市甚至所处地块严格限定。

“信托公司也在调整策略;业内的共识是不做三、四线城市项目,仅与地产龙头企业合作,风控严格一些的公司甚至只愿意与大型上市房



王利博制图

企合作。”上述五矿信托内部人士表示。

数据显示,2014年四季度,集合资金信托的发行规模为3239.6亿元,同比下降8.8%;成立规模为2628.2亿元,同比下降14%。其中,房地产集合资金信托的发行、成立规模的下滑程度尤为瞩目。而截至2015年1月29日,房地产集合信托成立规模仅为43.62亿元,相比去年同期下降84.63%。

业内人士表示,房地产信托发行规模一直以来都与地产周期呈正相关性。一方面受弱经济周期和强市场竞争影响,使得信托资产增速放缓,而房地产信托作为信托主要业务之一,亦受此影响;另一方面,2014年信托产品的个体风险暴露明显增加,房地产信用风险加大,面对不确定性的外部环境,房地产信托新增规模放缓。

房企兑付危机 加剧风险溢价

房企兑付危机的曝光,更加剧了房地产信托风险溢价的拉升。据了解,近期,作为中国房地产百强开发企业排行榜的常客,光耀、佳兆业先后曝出兑付危机。

“光耀折戟于经营不善和民间融资,佳兆业则受困于房源被锁等监管风险因素。看似只是个案,但前者的隐蔽性,后者的突发性和不可

抗性是地产信托的最大隐忧。”深谙该项目的一位内部人士向《中国企业报》记者透露。

然而,也有专家表示,虽然近期房地产信托产品的发行数量与融资金额少了点,但是房地产还是能够提供高利率,房企借款周期一般是两到三年,与信托产品期限特点比较匹配。

用益信托的数据显示,去年第四季度发行的房地产信托预期平均年化收益率达9.88%,与2013年同期的9.60%相比上升了28个基点。

不过,民生证券分析师闻群指出,房地产信托收益逆市上升体现出该类产品风险溢价在走高。

“而这与2014年以来流动性宽松环境背离。房地产信托收益率居高不下不下的原因在于经济下行周期和地产调整周期背景下,信托风险的持续集中暴露加剧市场对房地产信托风险的担忧,同时房地产企业经营状况和资金链的恶化推升信用风险溢价。”国金证券房地产行业分析师王聘在受《中国企业报》记者采访时表示。

有业内人士预计,2015年随着房地产信托兑付高峰的到来,信托融资规模的缩水或会导致房企资金链压力加大。而房地产企业受到基本面下行冲击,房地产信托行业项目风险不断上升。

权益类信托 或为转型方向

与此同时,《中国企业报》记者发现,权益类信托正在成为信托公司的新宠。

“等2014年四季度的数据出来,你会看到,投资证券类信托的数据可能会呈现出一个直线的上升,这主要是得益于股市的攀升,所以我们今年的证券市场类产品也将主要在证券投资、结构化证券投资、定向增发和并购/PE投资四个领域内布局。”中诚信托业务部执行总经理郑海帆对《中国企业报》记者如是表示。

而四川信托内部人士也向《中国企业报》记者证实,2015年将大力发展证券投资信托业务,并将之视为其业务转型的路径之一。

“中国经济加杠杆的过程是不可持续的,当负债不可持续的情况下,唯一能改善的就是权益,所以2015年开始,我们会更多地进行权益类投资,因为权益类产品蕴藏着更多的投资机会,其中最活跃的就是股票市场。”该人士表示。

《中国企业报》记者了解到,目前已有信托公司开展了与新三板公司的业务,模式是由信托公司发起集合资金信托计划(查询信托产品)并成为有限合伙基金的LP,再投资于合作的新三板公司,投资者的收益来源则是该新三板公司实现“转板”后的资本增值以及公司分红。

互联网金融

七成网贷资金流向房地产 系统性风险拉响警报

■ 本报记者 郭奎涛

尽管很多P2P网贷负责人都曾向《中国企业报》记者表示对房地产项目持谨慎态度,但是网贷平台却正在越来越多地呈现房地产行业的身影。《中国企业报》记者了解到,这些房地产项目正直接或伪装成普通项目在网贷平台进行融资。此外,房地产还是网贷融资项目中最主要的抵押物。

“房地产行业波动很大,前景难以预测,一旦出现房价大幅度下降,可能会引发网贷行业的系统性风险。”专注于汽车流通链投资服务的网贷平台来这CEO王传一表示。

多数平台涉及房地产

随着银行等金融机构对房地产贷款业务的收缩,房地产行业将网贷视为解决资金需求的重要方式。目前,中国已经出现了数家针对海内外房产项目的网贷平台,不乏平安、搜房、易居等知名房产营销企业。

网贷平台不尽透明的现状也在为房地产项目提供可乘之机,它们往往通过伪装成普通企业项目在平台上融资。即使在一些主张“透明”的平台,投资人也难以确定自己投给了什么公司,这一点只有平台自身才清楚。

北京某P2P平台负责人对记者表示,根据其个人估算,网贷行业至少有七成资金都流向了房地产。

也有很多网贷平台都对房地产项目比较谨慎,转而选择其它细分领域耕耘。

联想投资的两家P2P网贷中,翼龙贷明确将目标客户定位为“三农”企业和个人,实际的项目中也主要是金额在100万元以内的小额融资;另一平台银豆网的目标群体则是环保、新能源等行业,官方声称投资项目都是国有大企业背景的。

来这投去年年中成立时正值房地产大举渗透P2P时期,但是王传一经过考虑还是将范围缩小到了汽车金融,主要为新车经销商、二手车经销商、汽车租赁公司等汽车流通链各方提供融资服务。

楼市波动大存风险

对于房地产项目,很多平台负责人都有着一致的看法:即房地产行业波动性较大,而且前景不太清楚,一旦出现问

题会引发平台的连锁反应。“房价变化太快了,今天是这个价,明天是涨是跌,涨多少跌多少,谁也难以捉摸。不像汽车,新车多少钱是明码标价的,即使是二手车,行业也有一个标准的定价体系,不会大起大落,而且容易出手。”王传一说。

当业内对房地产渗透网贷可能引发的风险还在猜测的时候,由房地产商操盘

的P2P网贷平台跑路事件发生了。“由于里外贷借款人高琴已被济南警方控制,平台已无法维持正常提现业务。”近日,北京众旺易达网络科技有限公司运营的里外贷网贷出这样一则公告。彼时,该平台待收金额达9.34亿元,1832名投资人卷入其中,人均待收金额51万元。

经查,高琴是在济南注册的地产商济南清大华创置业有限公司的总经理、董事长,她还创办了另外一家网贷平台,都是用于房地产项目自融。

除了这种由房地产公司资金链断裂可能为网贷平台造成巨额坏账,大量融资项目以房地产作为抵押,也给行业造成潜在系统性风险。

王传一表示,网贷通常要求刚性兑付,抵押物值多少钱才能融到多少资金,如果房地产走下坡路,房地产抵押物就会缩水,价值无法兑付债权,可能造成融资方宁可损失抵押物也拒绝归还债务的情况。

也有网贷平台负责人认为,一线城市的楼市坚挺,在可预见见的时间内,都会是网贷优质的抵押品,不会造成大范围的坏账风险。

银监会曾发文预警

事实上,银监会对于网贷平台涉及房地产项目存在的风险早有警示。早在2011年人人贷第一次走红之际,银监会就曾发布《关于人人贷有关风险提示的通知》(以下简称《通知》),称这种贷款平台存在七大潜在风险,其中两条就涉及房地产行业。

《通知》第一条即指出,人人贷这种P2P模式可能影响宏观调控效果。在国家对房地产以及“两高一剩”行业调控政策趋紧的背景下,民间资金可能通过人人贷中介公司流入限制性行业,房地产就是其中最主要行业之一。

此外,银监会文件中还提到,人人贷公司开展房地产二次抵押业务同样存在风险隐患。近年来,房地产价格一直呈上涨态势,从而出现房地产价格高于抵押贷款价值的现象,一旦形势发生逆转,就可能对贷方利益造成影响。

文件同时强调,人人贷中介公司为促成交易,获得中介费用,还可能有意高估房产价格,严重影响抵押权的实现。

业内人士指出,这份文件公布之际正是政策对房地产行业严格调控的时候,放在今天,实际效力可能会缩水。因为随着房地产行业的下行,各地救市政策层出不穷,政府也可能希望通过P2P网贷的融资帮助房地产渡过难关。

记者了解到,自银监会《通知》之后,并无监管部门就目前房地产渗透P2P网贷的现象给出风险提示。

资本达观

信托业能否避免“银行存款失踪”?

■ 丁是钉

最近几年信托产品的年化收益率一直维持在10%左右,不但远远高于银行存款,甚至比银行理财产品的收益也高出将近一倍。只是由于认为把钱存在银行里最安全,许多倾向于稳健理财的客户才没有把钱投向信托产品。然而,最近一段时间频频发生的银行存款“失踪”案,让这一情况发生了根本性的逆转,许多理财客户不再迷信银行的安全性,纷纷把资产配置到信托产品中。

这些财产“大搬家”的理财客户,看中的是信托产品的“刚性兑付”。尽管收益不能明确写进合同,但“刚性兑付”一直是信托业人尽皆知的“潜规则”。正是由于这种“潜规则”,让信托行业获得了井喷式的发展。根据中国信托业协会公布的数据显示,截至2014年三季度末,信托业管理的信托资产规模为12.95万亿元,再次创下历史新高。

当然,并非所有的信托理财产品都是能100%控制好风险的,但是没有

哪家信托公司敢率先打破“刚性兑付”的“潜规则”。信托公司都是由银监会批准的正规金融机构,不但由专业的人员考察投资项目规避投资风险,还会要求融资方有足够的抵押物。尽管如此,一些信托产品还是会出现兑付风险。每当这个时候,信托公司都希望能够打破“刚性兑付”的“潜规则”,让信托产品的投资人风险自担,降低信托公司兜底的风险。但事实上没有一家信托公司敢开这个先例。因为没有哪个信托公司敢拿自己的信用和利益做赌注。就连曾经被认为最有可能成为打破“刚性兑付”先例的中诚信托甚至金开1号信托项目,最终也是由神秘接盘者出手兜底,30.3亿元的信托兑付危机以“刚性兑付”的形式告终。

信托机构肯“刚性兑付”,除了看重信誉和未来的潜在利益外,重要的还是有足够的抗风险支付能力。换句话说的话讲,那就是“有钱,任性”。仅目前公布年报的中诚信托一家,其2013年的净利润为20.49亿元,2014年的净利润更是高达24.33亿元。这样赚钱的企业,足以应对个别项目所

出现的亏损或风险。

被信托业界称为“史上最全面”的99号文,要求股东“兜底”流动性风险。2014年4月10日,《关于信托公司风险监管的指导意见》出台,该文件首次明确要求“信托公司股东承诺、或者章程中约定,信托公司出现流动性风险时给予流动性支持”。股东“兜底”流动性风险,“刚性兑付”加强。99号文明确提出信托公司的责任,强化信贷类业务的风险资本约束,完善了对整个信托行业“野蛮生长”的管理。

中国信托业保障基金的设立,为防范“刚性兑付”风险起到了“防火墙”作用。2014年12月19日,中国信托保障基金公司由中国信托业协会联合13家信托公司共同出资设立,注册资本为115亿元。信托保障基金公司以管理保障基金为主要职责,不追求利润最大化,以化解和处置信托业风险为主要任务和目标。根据相关管理办法,只有在两种情况下才可以动用保障基金:一种情况是,融资方到期不能归还信托资金,信托公司

出于种种考虑拟通过自筹资金先行垫付,由于项目规模大或风险项目连续发生、信托公司自身资金实力不足或股东无力提供流动性支持,在筹集资金能力不足的情况下求助于信托业保障基金,由信托业保障基金短期提供流动性支持。在这种情况下,信托业保障基金充当了“最后贷款人”角色。另一种情况是,信托公司出现债务重组、破产重整时,保障基金通过清偿债权人成为信托公司债权人,或入股成为信托公司的股东。在这种情况下,信托保障基金充当重组方角色。这就意味着,投资者的利益不仅是单一信托公司的资产和信誉做保障,信托基金也会成为最后的“兜底人”。

至于发生在银行的存款“失踪”问题,更不可能发生在信托公司。因为投资者的利益会受到《合同法》的保护,只要是某家信托公司和你签订了投资合同,无论和你签约的人是不是“临时工”,还在不在这家信托公司工作,这家信托公司都要为这个合同负责。而不会像银行那样以“贴息存款”等各种借口推脱责任。