

# 房地产信托或将重启

自去年10月暂停的房地产开发贷信托,最快本月可重启,信托公司因政策不明朗仍持谨慎态度

随着连续两次降息,银根放松信号明显,作为房地产金融第二大资金来源的房地产信托也传来松绑消息。记者从有关机构获悉,自去年下半年暂停的开发贷信托,最快本月就可重启,据某大型信托公司人士称,自今年2月起,银监会对房地产信托的审批从严变宽,而随着楼市回暖,市场对房地产信心增加,信托兑付风险降低。

## 信托将重启

去年10月底,房地产正处于宏观调控关键阶段,房价下行趋势明显。据当时媒体报道,出于风险控制考虑,银监会窗口指导叫停部分信托公司的房地产信托业务。

国内一家大型信托公司业内人士告诉记者,去年10月对房地产开发贷信托的叫停,主要是因为随着房地产风险的加剧,部分信托公司的房地产信托业务增速过快,与其风险管理能力不相匹配,且在项目选择上不够谨慎,为了预防风险叫停房地产开发贷信托。

随着楼市回暖,房地产信托又开始重启。据上述业内人士介绍,从今年2月份开始,房地产信托就有放松的势头。

根据用益信托提供的数据显示,今年上半年全国房地产信托发行规模呈现震荡上行的趋势,今年上半年共发行354只房地产信托产品,发行规模约为846亿元。其中最低点为2月份,仅发行54只信托产品,最高点为5月,共发行74只信托产品。

## 发行规模仍未回到调控前

据用益信托提供的数据显示,今年上半年共发行信托产品2153个,融资3709亿元,房地产信托占总融资额的22.8%,远低于前两年50%的份额。

不仅房地产信托规模未回到调控前,信托公司更是持谨慎的态度。国内一家大型信托公司业内人士介绍称,他们信托公司已经连续两月没有发行新的信托产品,期间有10个房地产项目已经过会,但最终企业高层未能放行。房地产是一个典型的政策市场,虽然现在市场已经开始回暖,但回暖是否能够持续,回暖幅度有多大还未确定。现在很多信托公司对房地产信托业务持谨慎态度,也是在等待政策明朗后,再做判断。

但对于未来走势,用益信托分析师徐颖峰表示,目前房地产调控风声趋紧,信托的审批部门又是银监会,因此信托发行大量增长的可能性不大。

## 信托兑付风险不大

2010年和2011年房地产

信托的发行量较大,信托年限一般在1.5年-2年,因此从今年下半年开始,房地产信托将迎来一波兑付高峰。

上述信托业内人士认为,在楼市上行的时候,信托公司对信托项目风险的把控比较弱,有的是资产抵押型,对于项目的估值比较高,风险也更高。兑付风险主要存在于项目管控不严格的中型信托公司。

据用益信托工作室的数据显示,预计今年房地产信托到期规模1500亿元,上下半年规模相当。其中上半年3月是兑付小高峰,到期规模约170亿元;下半年12月是小高峰,到期规模180亿元。近期的兑付高峰应该在明年上半年,到期规模约1000亿元。

用益信托分析师徐颖峰认为,楼市下跌,信托兑付风险才会加大,从今年上半年楼市情况来看,房价在高位盘整,因此房地产信托暂时不会出现兑付风险。

利得(中国)财富管理研究院特邀研究员汪志强也认为,央行连续两次降息给此前“压力大”的房企以喘息之机,从资金层面上大大降低了信托爆发兑付危机的可能性。



很多信托公司对房地产信托持谨慎态度,在等政策明朗后再做判断。

## 上半年全国房地产信托发行规模统计表

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	总计
数量(只)	39	54	59	63	74	65	354
规模(亿元)	94.07	92.069	139.45	154.35	191.99	173.85	845.78

数据来源:用益信托工作室 新京报记者 袁晓澜

# 总部基地高端住宅区崛起

自2005年总部基地建成开园,区域商务、休闲、生活氛围日趋浓厚,高端住宅区正逐渐形成

2005年年底总部基地建成开园后,经过6年多的发展,日益成熟发展,500幢独栋总部楼吸引了上千家企业进驻,西南商务中心区已成规模。随着中铁200米高西南第一高楼诺德中心的建设,以及永旺购物中心等高端商务休闲配套的完善,总部基地区域价值再度提升,商务、休闲、生活氛围日趋浓厚,而总部基地高端住宅区也逐渐形成,吸引着高端人群的关注。

## 总部基地配套再升级

早在2003年,位于西南四环的总部基地就动工建设。当南城计划2009年底公布实施时,总部基地早已华丽转身,成为南城独立先行发展的板块。

目前,已有华电新能源高科技产业园、三洲新能源产业园、中广核项目、南瑞集团等项目进驻总部基地,商务办公氛围浓厚。区域价值凸显后,新一批高品质城市综合体跟进入市。汉威国际广场总建面达到60万平米,由甲级写字楼、会议型酒店、大型购物中心、酒店式公寓组成,地下可与地铁9号线连接,体量和设计档次堪比东方广场和华贸中心。

其地标对于区域的提升作用是业内有目共睹的。中铁在总部基地正在建的诺德中心,其高度达到200米,成为总部基地甚至京西南的第一高楼。

地标写字楼意味着高品质、高房价,无疑也将提升总部基地办公环境和品质。

此外,永旺购物广场也正在建设中,汽车博物馆也已经对外开放,这些项目除写字楼外,还包含了购物、休闲、娱乐等,总部基地不再是一个单纯的高档办公区,而是配备高端生活休闲设施的生活区。

## 打造京西高端住宅标杆

随着区域价值的升级,高端商务配套、生活设施的完善,不少开发商也看中总部基地的发展前景,在总部基地内布局高端住宅,填补区域内居住项目稀缺的市场空白。

目前中海地产在总部基地核心区打造了低密豪宅项目——中海九号公馆,该项目共有联排别墅和高层豪宅两种产品,力图为精英人士打造在繁华都市与安宁生活之间自由切换

的身心居所。

有业内人士表示,拥有中海九号公馆,就等于融入了总部基地建筑集群的生活和商务氛围,星级酒店、大型购物中心、风情商业街、游泳馆等综合娱乐设施,足不出户,即可拥有最为尊贵的生活品质。优美的园林环境,阔绰大气功能完备的户型,中海九号公馆可成为商务会谈、私人派对、好友聚会的私人会所。

中海九号公馆拥有优越的地理位置和交通条件,项目位于南四环科丰桥南800米路东,地铁9号线、四环等组成立体交通网,便利到达城市的各个角落。

有业内专家表示,城市豪宅供应日趋减少,北京四环边的城市豪宅就更为稀有了。依托总部基地强大高端的配套,中海九号公馆京西高端住宅标杆的地位凸现。

本版采写/新京报记者 袁晓澜



中海地产在总部基地核心区打造的低密豪宅中海九号公馆,共有联排别墅和高层豪宅两种产品。