

信贷调节节奏 房企资金渴求催热地产信托

◆ 10%——以高收益率吸引眼球

最近,银行高端客户对优质且收益率较高的集合信托产品异常渴求,这和前一段时间证券市场并不“靠谱”的收益有着直接的关联。按照去年最后一个交易日的收盘价3277点计算,2月1日上证指数收盘报2941点,一个月时间跌幅超10%。

而更让人大跌眼镜的则是曾经的“收益王”——新股,在近日新股密集的发行档期下,上市首日涨幅能超过一倍的几乎是屈指可数;而关于首日破发的担忧和机构打新被套的消息则是铺天盖地。这也使今年投资者对打新股的热情和期望值明显降温。

“有个朋友手中有200万元闲置资金,现在急于找个稳健的投资品种。”一位业内人士向记者透露。而基于类似较高端投资者的投资需求,房地产信托产品常常颇受追捧。但资金在当下,又常常进退失据,投资者也担心房价下行或来自房企的其他风险导致信托不能兑付。

根据用益信托的统计数据,在包括金融、地产、基建、能源和交通等领域,投资到房地产企业的信托产品平均收益率最高,年化可以达到8.25%—9.00%。一般来说,房地产集合信托产品的年化收益率可以达到10%甚至更高,而这主要

和借款企业的资质及项目的升值空间来衡量。”中泰信托研究部总经理助理盛大向记者表示。

而信托从业人士刘擎透露:相对于银信等产品,房地产信托在信托行业一般被视为高风险、高收益产品,通过信托平台借款的房地产企业一般的融资成本在年化15%至20%,扣除信托报酬和银行、律师等成本,投资者拿到10%甚至更高的收益率并不奇怪。如果低于这个标准,投资者则会认为风险和收益不匹配,导致不能发行成功。

房地产信托产品获得追捧还与其他机构的所谓针对高端客户的专户理财遭冷落有关。自去年下半年以来,基金一对多、券商小集合纷纷以100万元的投资门槛亮相,和阳光私募以及私人银行竞争,以分得高端理财市场的一杯羹。而在一段时间后,这类产品所交出的答卷不像当初所想得那般绚丽,投资者也在各家机构的产品攻势前迷失了方向,诸如私募客户从“一对多”业务中二度回归的案例不在少数。刘擎表示:“不少信托公司观测到高端投资人在公募基金、私募基金、股市和房地产投资之间的徘徊,加紧了客户的争夺,中融信托等公司还成立了私行部,专攻信托营销。”

◆ 房企“嗷嗷待哺”

年初,信贷政策尚犹抱琵琶半遮面,但和去年的天量信贷相比,业内普遍预计今年的整体信贷规模在控制上或更加严厉。年初我们肯定把握尽量收紧的原则。”一位业内人士透露。而这和1月份前两周新增信贷规模超过1万亿不无关系。

从信贷监管角度看,如不出大的政策转向,全年预计可供投放的资金量在7.5万亿,减去与2009年4万亿配套的后续资金,减去为保民生保就业的投放,考虑到银监会要求“农业、小企业信贷投放增速高于全部贷款增速、信贷投放增量高于上年”等因素,留给房地产这个行业的融资空间可以用逼仄来形容。”刘擎表示。

从总量上推导,今年房地产企业的输血管口明显收窄,而记者采访的大部分房企都表示,肯把今年的融资情况估计得再严峻些。

除此之外,更加严格的信贷监管政策也陆续出台。在年初的银监会2010年工作会议上,刘明康就明确指出,2010年将高度关注房地产市场变化,严格执行有关信贷政策,加强对房地产贷款业务的监督管理和窗口指导。另外,相较于去年“入有粥喝”的局面,银监会在去年底265号文中《中国银监会办公厅关于加强信托公司房地产、证券业务监管有关问题的通知》也明确对需要融资的

地产企业提出了资本金比例、资质和四证等硬性门槛。

但是,监管层也并未一刀切地将房地产融资的口子全部封堵,银监会要求“严格控制高耗能、高排放和产能过剩行业贷款;在促进经济结构调整中优化信贷结构;高度关注房地产市场变化,严格执行有关信贷政策,加强对房地产贷款业务的监督管理和窗口指导”,而各家银行也陆续根据贷款集中度等情况制定自己的标准。总体来说,2010年只有优中选优的房企才有可能获得银行和信托资金的支持。

地产大鳄们的资金压力不比小企业好到哪里,但是凭着手中的土地或其他项目可能会相对容易获得信贷支持,但总的来说今年房地产老板们的日子并不好过。”上海市城市经济学会的一位高级经济师向记者表示。

据用益信托工作室的不完全统计,截止到2010年1月16日,去年房地产信托募集资金规模达447亿元,位列第一。而在2009年的最后一个月中,房地产信托在寒冬中迎来了春天:数据显示,共有17家信托公司成立33款房地产信托产品,单月共募集82.34亿元,占到所有信托产品总募集金额的60.21%。业内人士预计,今年面对着“嗷嗷待哺”的许多地产企业,房地产信托理财市场的需求将更加惊人。



◆ 信托公司“挑剔”应对

我就是坐在办公室不动,最多都有一日收报三、四个房地产融资项目的情况,不少企业更是猴急,非要20多个工作日融到资金,这差不多是信托公司流程的极限了。”业内的一位信托产品经理透露。

而对于这样的项目,多数信托公司只能放弃,因为融资如此急迫的企业,资金链和基本面一般会被推断为较为危险。近来我们主动谈项目的企业和银行都不少,一方面企业需要钱,银行由于目前较为严格的信贷政策也更为谨慎。另一方面,项目多了,信托公司也变得挑剔,而有些项目简直是刀口舔血,信托人士也高度关注到房地产市场的不确定性。”刘擎表示。

不少信托公司要求有足够充分的抵押、足够高资质的关联公司担保、引入顶级担保公司进行海量担保,甚至让这些房企把手中持有的上市公司股票质押给信托。如此,一个房地产融资变身为股票质押,在许多流程和统计口径上获得独到优势,也大大降低了项目的风险。

其实,虽然很多集合信托产品并不承诺保本,但是根据历史表现信托产品是个“优等生”。但是,投资者的信任已经被去年的几则信托产品不能兑付的案例打破,关于信托产品和信托公司受托人责任的忧虑似乎已经萌发。

去年,4名四川投资人以华润信托没有履行受托人责任,对华润鑫鹏监管失职,华润鑫鹏1期违反信托合同长期超上限持股,总资产亏损近70%为由起诉华润信托。另外,与华润信托合作的三羊资产也被有关方面调查,三羊资产主要股东林少立、林少忠失踪,这些都与林氏兄弟早前对一家大型服装连锁公司的股权投资有关。

其实,不论大小,信托公司今年肯定都愿意努力继续拓展房地产信托业务,但也不排除一些资质不够或风控较为草率的信托公司为了追逐利润而盲目给企业输血。”业内人士表示。这无疑会对信托产品的质量造成极大的差别。为此,刘擎提示投资者,在挑选房地产信托产品时,需要充分与信托营销人员或银行销售人员查询,问清楚该信托资金投放给什么企业,进行什么项目的开发,抵押担保措施有哪些,当然,投资者也必须关注是什么信托公司发行该产品。我们认为国有背景的、资金雄厚的、过往有较多房地产信托产品的、信托经理资深的项目比较值得信赖,这样的信托公司以其专业技术已经为投资者最大可能地控制了风险。”

	本月成立产品运用领域同比、环比基础数据					
	2009年12月		2009年11月		2009年10月	
	成立总款	募集规模	成立总款	募集规模	成立总款	募集规模
基础建设	7款	6.09亿	13款	9.03亿	7款	3.29亿
房地产	33款	82.34亿	17款	32.44亿	16款	16.16亿
基础设施	26款	8.71亿	12款	2.76亿	25款	20.68亿
工商企业	36款	37.51亿	32款	29.35亿	13款	8.50亿
其他	6款	2.10亿元	6款	1.13亿	13款	10.69亿
总计	108款	136.75亿	82款	88.71亿	74款	59.32亿

数据来源:普益财富

2009年下半年始,房地产信托因地产企业“饥渴”的融资需求而持续火爆,并且将这一热潮延续到2010年初。业内人士预计,房地产信托或在2010年再度成为融资和信托平台中的“名角”。

◎记者 涂艳 ○编辑 金萃萃



民间资本纾困 或将催热房产股权转让

◎记者 涂艳 ○编辑 金萃萃

如果一个房地产融资项目在银行、信托都碰了壁,那么它或许还有一条路,就是进入股权转让市场。不过,目前该市场尚没有统一、专业的监管。

信托从业人士刘擎对记者说,我曾经接触过这样的案例,项目本身不错,但在银行和信托都走不通,但是企业还得活命啊,老板不可能眼睁睁看着企业资金链断掉,他就很执着,到处找资金,什么PE都见,什么民营老板都见,甚至发动中介咨询公司也去帮他到处找钱,结果还真融到了资金。我当时就想,真是天无绝人之路啊。”

但是项目和资本的市场信息极其不对称,能够冲破这些困难找到资金的概率实在不高。不少有识之士更是在大声疾呼建设和培育场外市场。全国人大财经委员会副主任吴晓灵建议,应建立无缝对接的多层次资本市场,充分发挥股份制企业的优势,建立有效的场外市场,改进主板市场的退市制度和再上市制度。她表示,场外市场是培育企业、整合企业的重要平台,让暂时不够上市条件的公司股票在此流通,为成长中的企业寻求融资的合法渠道,培育公开上市资源。她同时呼吁,建立统一规则指导下的行业自律管理,包括建立保荐券商或做市商制度,由保荐券商和企业注册会计师对企业信息的真实性承担法律责任。

或许房地产企业在2010年遇到的融资困境,就是场外市场的大练兵,透过纷繁芜杂的项目和资金信息,我们看到一个稚嫩但充满希望的场外市场正在形成。这里的资金和项目信息极度扁平化,资源配置效率也将大大提高,而好的项目和企业也不再因为一时找不到资金而被迫“壮士断腕”。

沃特金融峰会系列广告之一

Meet...

鲍德利教授
中国问题学者、前世界银行驻华首席代表

乔治·W·布什先生
布什基金会创始人、第43任美国总统总统

约翰·斯诺先生
美国前任财长

尚慕杰先生
美中关系委员会副主席、前美国驻华大使及参议员

彼得·席夫先生
《美元大崩溃》作者、欧元太平洋资本投资公司总裁



“变化中的世界,变化中的中国”——沃特金融峰会

主办方:沃特财务集团 中国人民对外友好协会 北美协办方:美国罗仕证券 欧洲协办方:德意志交易所
战略合作伙伴:上海证券报 战略合作伙伴:21世纪经济报道 独家网络媒体:新浪财经 媒体合作伙伴:创业邦 资本市场

400-882-3266
www.halterconferences.com