

据中国信托登记有限责任公司统计，从2020年前三季度信托登记系统新增数据看，昔日起到支撑作用的房地产信托占比保持低位。专家表示，随着房地产融资规则明朗化，房企融资规模被压缩已成定局，预计短期内房地产信托募集规模将保持下降趋势，未来信托公司开展房地产类信托业务须更加谨慎。

信托通道日渐收窄

中信登数据显示，三季度，工商企业成为信托资金最主要投向，投向房地产的信托资金规模持续缩水。投向工商企业的新增信托资金在三季度末超2000亿元，占新增信托总规模比例超四成；投向房地产的新增信托资金在三季度末不足500亿元，占新增信托总规模比例年内再次低于一成。

用益信托网研究员帅国让表示，9月投向房地产的集合信托募集规模大幅下滑，政策效应逐步显现。统计数据显示，9月房地产集合信托募集规模430.03亿元，同比下降45.55%，环比下降34.86%。

规模存下滑空间

用益信托网研究员喻智表示，信托公司开展房地产业务的机会越来越少。中小房企受政策影响程度将远大于头部房企，房地产类信托或向头部房企集中。受房企融资新规影响，预期房企融资方式将逐渐由债权性融资转向股权性融资。从公开的监管政策信息看，监管层对房企融资中有息负债比重关注度最高。因此，降低贷款等形式的债权融资比重成为房企考虑的重点。

展望四季度，帅国让预计，短期内房地产信托募集规模仍存下滑空间。一方面，在防控风险背景下，房地产信托一直是监管整治的重点；另一方面，在复杂经济环境下，投资者对房地产信托愈加谨慎。

本文源自中国证券报