

信托市场频现兑付风险“定时炸弹”

房产信托成风险主角



楼市工作室
 负责人:张晗
 电话:13569703206
 E-mail:xyrb3206@126.com

自2007年“一法两规”出台后,信托业进入了飞速发展阶段。来自中国信托业协会的统计数据显示,截至2013年年底,信托业的资产管理规模已达10.91万亿元,成为目前国内仅次于银行业的第二大金融行业。

然而,从2013年开始,受宏观经济下行影响,风险事件开始发生,尤其是兑付风险事件屡见不鲜。自2013年信托兑付风险事件掀起波澜后愈演愈烈,意味着国内信托业的风险正在加速释放。

国民信托 3.5 亿产品拉警报

近日,A股上市公司宁波建工一纸诉讼,将拖欠工程款的兰溪市喜瑞地产发展有限公司(下称“喜瑞地产”)告上法庭,随后法院下达民事裁定书,裁定冻结喜瑞地产所有存款1.27亿元或查封其相应财产。

据了解,该项目上马之初,国民信托为满足融资方对资金的需求,曾于今年2月底发行了一款名为“民丰——兰溪世贸大

饭店物业收益权投资集合信托”,其融资规模为3.5亿元。资料显示,该款信托的融资方正是目前深受资金链紧张困扰的喜瑞地产。

记者了解到,虽然该诉讼已被法院下达了民事裁定书,但目前还没有具体执行,同时国民信托也表示,该诉讼事件暂时不会对融资方发行的信托产品产生影响。不

过资料显示,喜瑞地产的主要股东自2013年以来,已频繁向中航信托、民生信托、大业信托等公司进行了信托融资,其融资总规模达10多亿元。记者发现,喜瑞地产押给国民信托100%股权的兰溪世贸大饭店,其评估价值约为7.1亿元,这无疑给国民信托这款融资规模为3.5亿元的信托产品拉响了警报。

房产信托成兑付风险主角

在信托产品中,房地产信托一直是投资者眼中难得的低风险、高收益的“香饽饽”。其原因在于,一是信托业一直有个不成文的规定,即“刚性兑付”。二是,2011年之前,信托业面临的是新增项目规模的急剧增长,并没有迎来大规模的集中兑付,这就导致2007年至2011年这一阶段大规模的刚性兑付并不存在。正是基于此,房地产信托产品深受投资者青睐,各大信托公司都把房地产信托产品作为公司的主要业务,其发行产品数量及融资规模在所有的

信托产品中都位居首位。然而,自2012年以来,由于房地产宏观调控,以及经济整体下滑因素的影响,加之信托公司前几年发行的房产信托继续进入兑付阶段,从2013年开始,部分信托公司的房地产信托陆续出现了资金紧张进而导致不能及时偿还信托借款的问题。

据记者统计,在2013年被媒体曝出的11件信托兑付风险事件中,涉及房地产信托的最多,达到了10起,所共涉及的信托

公司有8家。可见,在所有的信托兑付风险事件中,房地产信托成了兑付风险事件的主角。

而进入2014年,房地产信托事件也是频繁上演。据记者统计,除文章开头提到的国民信托3.5亿元的信托产品拉响警报外,实际上今年以来,中融信托、华融信托、长城信托、长安信托等多家信托公司的房产信托产品,均被媒体曝出面临因资金紧张可能出现无法到期偿还的风险。

今年兑付风波或密集暴露

四川一家信托公司不愿意透露姓名的信托风控师表示,2013年以来信托市场频发房地产兑付风险事件,是因为房地产信托产品的期限大多是1至3年。而2010年至2012年间正是房产市场发展最为迅速的阶段,各家信托公司密集发行房产信托产品。所以从2012年起,房地产信托产品就逐渐迎来了兑付高峰期。数据显示,2012年到期的房产信托规模为2000多亿元,其规模是2011年的4倍。“2013年全年,房地产信托产品的到期规模大约是2900亿元,本息合计总还款额大约是3200亿元。然而2013年国内整个经济形势不景气,加之房产市场又不见起

色,这就使得占信托公司近半壁江山的房产信托业务开展受阻,发行规模大幅缩水。”上述风控师表示,对很多信托公司而言,到期兑付的信托产品都是靠“借新还旧”。而2013年房产信托新产品发行规模剧减,不少信托公司借新还旧就没那么容易了,房地产信托的兑付风险也就暴露出来了。

用益信托的统计数据 displays,今年一季度,房地产集合信托的发行规模为1833.06亿元,与去年四季度的1206.25亿元相比缩水30.94%。从成立规模来看,今年一季度房地产信托成立规模为648.87亿元,与去年四季度的897.16亿元相比下降

27.68%。用益信托认为,房产信托发行和成立规模环比大幅下降,信托公司就无法“借新还旧”,这或令今年房地产信托产品的兑付风险再次密集暴露。

用益信托还认为,由于2014年到期的信托产品将多达6000亿元,而大部又集中在今年的七八月份,在兑付高峰面前就不排除有信托公司在“兑付大考”中折戟。另外,值得注意的是,从去年底以来,除房地产信托外,在矿产、基建领域均已出现信托风险事件,这已预示着信托公司“踩雷”事件正在从房地产行业向其它行业蔓延的迹象。

(据人民网)