# 浅析我国房地产信托的现状及发展趋势

来源：网络 作者：紫芸轻舞 更新时间：2024-04-04

*［摘 要］近几年随着房地产日益成为我国的支柱产业之一,我国房地产信托市场规模迅速扩展,但仍处于不成熟阶段,其自身存在的问题与面临的各种风险阻碍了房地产信托的发展。我们应促进房地产信托的可持续的发展,有效防范房地产信托风险,规范信托行业,从而...*

［摘 要］近几年随着房地产日益成为我国的支柱产业之一,我国房地产信托市场规模迅速扩展,但仍处于不成熟阶段,其自身存在的问题与面临的各种风险阻碍了房地产信托的发展。我们应促进房地产信托的可持续的发展,有效防范房地产信托风险,规范信托行业,从而促进房地产业的健康发展。经过不断调整,REiTs必将成为我国房地产信托的主要发展趋势。

［关键词］房地产信托；REITs；发展趋势

1 我国房地产信托的发展现状 1.1 房地产信托在信托业中的比重呈现先抑后扬

202\_—202\_年房地产信托的个数和发行规模占信托总个数和总规模的比重如下图所示：

房地产信托的发行数量与发行规模占比图表来源：根据用益信托工作室的数据作图。 直到最近两三年,随着经济的复苏,房地产信托业才走向上升的轨道。202\_年年底,受银行信贷额度限制,房地产市场上演了一波信托融资潮。急需流动资金的房企纷纷涌入信托公司寻求合作,房地产信托产品发行呈加速上涨的趋势。针对去年房地产信托业务增长迅猛现象,银监会于202\_年11月下发了《信托公司房地产信托业务风险提示的通知》,旨在进一步控制房地产可能引发的金融风险。因此,我们可以预计,在房地产信托业务遭到严控的背景下,未来房地产信托产品的发行可能会出现萎缩。

1.2 房地产信托产品平均年收益率最高

202\_—202\_年不同投资领域信托产品的平均年收益率如下表所示：

从上面表中可以看出,信托产品投资领域主要集中在房地产、金融、工商企业和基础设施等领域。从收益角度看,房地产信托以平均年收益率6.80％为最高,最高年收益率超过10％。房地产信托成为部分信托公司重要的利润来源，而金融领域以5.73％为最低。

2 我国房地产信托存在的问题

2.1 信托产品在期限结构安排上不合理

202\_—202\_年不同投资领域的信托产品发行规模占总规模的比重如下。

从期限角度看,基础设施类信托以2.19年的平均信托期限为最长,投资于金融市场的信托产品以1.91年的平均信托期限为最短。可见,信托产品中1—3年的产品周期成为我国集合资金信托产品的主流架构。

信托融资的短期性与信托项目存续周期相对较长的特征不匹配。从表二中可以看出,在全部信托产品发行规模中,平均有24.36％的资金投资于基础设施(包括能源和交通运输),平均30.90％的比重投资于房地产行业,两项加在一起总计超过55.26％,而无论基础设施投资还是房地产投资项目,最突出的特征就是投资规模较大,建设周期较长。可见目前我国信托产品的投资结构与期限结构是严重相悖的。

2.2 信托产品流动性不足

由于现有的房地产信托产品都是非标准化合同,每份合同金额不一样,它的市场流动主要依赖信托公司来维持,因此较之于其他标准化的金融产品,信托产品的流动性仍然不足,表现为信托产品的推介渠道较为狭窄,寻找交易对象的成本高,无法满足投资者日益增长的转让需求。此外由于信托产品的信用评级体系和定价体系都没有建立起来,银行质押业务也难以开展。因此,投资者必然面临着流动性风险。房地产信托收益凭证的流动性问题已经成为制约我国房地产投资信托业发展的瓶颈。

2.3 房地产信托面临着信用风险

近期,由于房地产信托预期收益率开始走高,发行数量开始上升。截至202\_年3月底,今年的房地产信托的平均收益率为10.40%,而去年全年房地产信托的平均收益是9.37%,至少已提高了一个百分点。今年与去年相比,银行贷款紧缩,连续多次升息,提高了房地产企业的融资成本,因此来找信托公司发行房地产信托计划的房地产企业更多了,信托公司可选择的余地更大。但高收益率背后隐藏的风险不容忽视。当下房地产开发商资金链紧张,可能导致项目出现问题,从而威胁到信托资金的安全。或者由于信托融资成本较高,可能会使房企的财务状况进一步恶化,房地产信托可能面临偿付风险。

3 我国房地产信托的发展趋势——REITs模式

房地产投资信托基金(Real Estate Investment Trusts,以下简称REITs) 可以有效地解决我国现在房地产信托中存在的问题,是我国房地产信托的发展趋势。

3.1 REITs将提供新的融资渠道,解决期限结构问题

目前我国房地产融资主要来自银行贷款,存在一定的局限性。且现有的融资方式无法满足长期、大量的资金需求。发展房地产投资信托基金不仅增加了一种新的融资渠道,降低了房地产开发企业对银行贷款的依赖性,还可以为房地产开发企业建立多元化融资结构,有助于分散房地产行业的系统风险。

3.2 有利于弥补房地产信托的流动性不足,控制流动性风险

REITs是一种房地产的证券化产品,通常以受益凭证的形式存在,这样就使房地产这种不动产具有较好的流动性。而且在国外,大多数REITs能够像股票一样在证券交易所上市、交易、变现,从而将本来流动性低的资产转化为流动资金,大大提高了流动性。

3.3 改善房地产公司的资本结构,加强公司的外部监督

房地产投资信托基金对房地产企业的投资属于股权投资,使得企业的债务负担有所减小,房地产企业股权结构的改善必将对房地产企业的运行起到外部监督的作用。此外,资本结构改善后,房地产公司便可以灵活调配资金并强化其资金管理的能力,从而吸纳来自机构投资者的较为稳定且长期的资金流。

3.4 房地产投资基金为投资者提供了一个良好的投资渠道

从目前我国的金融体制看,投资者可选的各种投资工具并不是很多。对于投资者而言,房地产开发投资规模大、周期长以及房地产价值昂贵等特点使得房地产开发、投资需要的资金量巨大,形成了普通中小投资者难以逾越的障碍。房地产投资信托基金正好可以解决这一矛盾,由专业性的房地产运作机构发起并管理房地产产业投资基金,可以使投资者获得较高的投资收益率。

在202\_年12月国务院明确推动房地产信托投资基金试点后,信托公司在上海、天津等地的REITs试点方案中扮演着重要角色。因此,REITs产品试点的推出,必将进一步提升信托公司房地产信托业务的标准化、基金化运作水平,拓宽房地产信托发展创新空间。

参考文献： ［2］鲁玲玲,周坚.房地产信托与房地产投资信托基金［J］.技术经济与管理研究, 202\_

(4)：118-119.

［3］台玉红.房地产信托持续发展的对策［J］.统计与决策, 202\_

(2

1):157-158.

［4］戴晓红.中国发展房地产信托投资基金的思考［J］.经济与管理, 202\_,21

(3)：55-58.

中国

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！