

地产信托被降温 房企暂时不急

在资本市场受阻、银行借贷紧缩的背景下，开发商获得资金的最后一道大门也在关闭。近一段时间来，南京大部分信托公司陆续接到了银监会的通知，今后凡涉及到房地产的相关业主都需逐笔报批，目前华澳、兴业、中海、华宝、中融、平安、爱建等公司已经停发地产信托，这根开发商在严厉调控中抓到的“救命稻草”也将就此消失。南京楼市中的房企资金链问题近期引起广泛关注。

地产信托发行规模放缓

今年以来，一股地产信托热迅速成为了业内关注的焦点。

根据用益信托工作室最新公布的数据，今年前5个月集合信托产品投向房地产行业的资金规模达1168亿元，占信托资金总量的45%，而与此同时，投资预期收益率也在不断攀高，10%以上的年收益率更是屡见不鲜。

地产信托的爆发式增长引起了管理部门的重视。5月中旬，银监会下发了《关于逐月上报房地产信托业务风险监测表的通知》，通知中指出，各信托公司要按月报送房地产信托业务风险监测表，并于每月7日前将表格填写完整并上报。

在这一背景下,从6月开始,地产信托的发行规模已在明显放缓,较之5月96.24亿元的募集规模,6月地产信托的融资规模仅为55.69亿元,环比大降42%。

一线房企的信托很抢手

但对于那些一线开发企业来说，找钱似乎并不那么困难。

日前，一只由杭州某知名房地产商募集、预期年化收益率在25%以上的房产信托基金创下了一线开发企业发行信托产品收益率的新高。

事后，记者曾向多方打听得知，这只信托基金是以同股同权

的形式发行，与债权型信托产品不同的是。一位知情人士向记者透露说，去年房地产行业的平均利润率在37%左右，这家房企属于中国一线开发企业，且该产品是以股权型信托基金的形式发行，给出这样的预期收益其实也并不算高。

记者了解到，在监管层最近下发的控制房地产信托发展节奏的“窗口指导”中，并未对此类股权投资类房地产信托产品进行控制，而是主要控制贷款类产品。有信托机构负责人告诉记者，对于投资者来说，不能只简单关注收益率的高低，而是应具体了解到信托产品的性质究竟为债权还是股权，因为由于性质不同，两者的

木土房介暂时压力不大

在窗口指导下发后，关于房地产信托即将全面叫停、开发商面临严峻考验的声音开始甚嚣尘上。

对此，极元财富江苏区域总经理任荣昆认为，这种要求信托机构进行自查的“窗口指导”的出现并不意外，上半年由于发行规模较大，出现一些信托机构的注册资本和发行规模发生偏离的情况。按照银监会的要求，信托机构的注册资金和发行规模的比例是有一个警戒线的，但为了争抢这个地产信托热带来的

蛋糕，一些信托机构就在试图跨越或者已经跨过警戒线。

那么，地产信托的收紧是否也会在南京楼市中引发连锁反应呢。南京网博机构总经理孙海表示，对于那些全国性的房企来说，整体资金链情况不是由南京或者某一个分公司决定，对于信托的依赖程度也不尽相同，而对于栖霞建设、城开、朗诗、高科等一些南京本土房企来说情况则不同。比如栖霞建设、城开在近两年控制住了开发规模，项目较少，资金压力并不大，而像朗诗、高科在今年上半年的销售情况尚可，短期内资金链应该不存在太大问题。

孙海说，的确有一些中小房企很缺钱，也在考虑通过信托来募集资金，“但无论是股权型还是债券型信托产品，25%的年收益率还是偏高了。这也从侧面反映出一些房企的资金链还是很紧张的。” 快报记者 葛九明

■ 活动预告

快报第二届信托理财沙龙现接受报名，闲置资金在100万以上的读者，可以拨打84783629或96060报名参与，预计时间为2011年7月中旬。



股权型信托仍然放开 资料图片

(上接B25版)

短期内可能影响地铁盘成交意向

有江宁业主忧虑，地铁拥堵将使沿线楼盘升值潜力下降。不少江宁地铁楼盘的开发商也开始担心。一位营销负责人分析指出，上下班的时间成本是支撑房价的一个重要指标，如果地铁一号线南延线拥堵状况不能得到改善，对于通过地铁缩短与市中心距离的江宁楼盘来说，负面影响不小。

“如果家住大学城，上下班只能靠地铁了。地铁好坐不好坐，直接决定着我的购房意向。”

孟祥远也认为，虽然轨道交通不是房价上涨的主要因素，但是交通拥堵对沿线楼盘短期内的房价上行将产生消极作用。他分析，新市区、新城区应该功能完善、相对独立才能真正缓解老城的压力。

南京万唐置业顾问有限公司总经理周斌分析，这种影响短期内表现出来的可能是成交量的疲软，因为依赖公共交通的年轻上班族置业人群开始犹豫。

记者采访也发现，部分打算置业江宁大学城的年轻人开始犹豫。

快报记者 周映余

