

信托产品	违约主体	产品规模	事件梗概
华澳国际信托;山东省国际信托股份有限公司;交银国际信托有限公司;华融国际信托有限责任公司;西藏信托有限公司;厦门国际信托有限公司;陕西省国际信托股份。	中弘控股股份有限公司	26 亿元	涉及到大约 7 家信托公司
北方国际信托、中信信托、光大信托、云南信托和华鑫信托	新光集团	北方信托 2.1 亿元	北方信托 2.1 亿元股权数额无法偿还;中信信托的 4 笔贷款, 债务金额总计为 14.5 亿元, 其中一年到期的债务金额为 6.9 亿元; 光大信托仅有一笔贷款, 总额为 4 亿元, 将在一年内到期。
江苏信托	中城建	“14 中城建 PPN004” 债券违约 6 亿元	江苏信托根据委托人指令购入的面值总额为 60000 万元的“14 中城建 PPN004”, 于到期日未能兑付本息至今, 以构成实质违约
陆家嘴信托, 中建投信托	中国地产	陆家嘴信托 1.24 亿元, 中建投信托 12 亿	2017 年 9 月 27 日, 上海静安再次通过中建投信托融资 12 亿元, 根据信托和他现实, 若贷款人对借款人偿还贷款的财务能力有怀疑, 贷款人有权要求借款人即时偿还贷款。2019 年 2 月 14 日, 中建投向上海静安发送通知函, 贷款合同在同月 18 日终止, 要求还款
华宝信托	天津房地产集团有限公司旗下子公司天津天房集团集合资金信托计划“1.25 亿元	“惠赢 5 号 - 天津天房集团集合资金信托计划”1.25 亿元	该信托计划成立于 2018 年 4 月 18 日, 本息合计约为 1.27 亿元, 信托资金用于向天房投资发放贷款, 最终用于天津市西青区领世北郡住宅项目北区的开发建设。上述信托应于 2019 年 4 月 17 日到期偿付。目前已逾期。
中泰信托	贵州清水江城投集	“中泰·贵州凯里项目贷款集	弘泰 11 号成立于 2017 年 7 月 7 日, 共 8 期, 成立金额 2.741 亿元。截至 2019 年 7 月 4 日, 交易对手尚未按合同约定足额支

## 1

## 发行规模已持续下降四个月

大规模的地产信托违约事件发生, 严重伤害了这一类产品在信托投资者群体中的信用。而随后进一步收紧的监管政策, 进一步压缩了这一业务的规模。

早在7月初, 银保监会对部分房地产信托业务增量过大的信托公司开展约谈警示; 到7月末, 中共中央政治在下半年经济部署会议提出 “不将房地产作为短期次级经

济的手段”。宏观去杠杆政策和信用环境的收紧令高速发展的房地产行业突然踩下了急刹车。

2018年上半年，房地产信托业务作为信托产品的重头，信托规模达3268.51亿元，同比上涨57.31%，房地产信托占比37.47%，居各类信托产品首位。但相关数据显示，2019年第三季度投向房地产类的信托业务发行和成立规模均环比出现锐减。云南信托研究部近期发布的研报指出，从发行规模看，今年第三季度投向房地产领域的信托产品发行规模为2079.70亿元，环比下降827.35亿元，降幅28.46%。

据用益信托统计数据显示，近四个月房地产信托单月发行规模持续下降，7月至10月，我国68家信托公司分别发行544只、421只、424只和270只产品，融资规模分别为798.92亿元、708.39亿元、646.96亿元和438.17亿元。

在行业整体资金收紧的大环境下，信托曾经是中小房企眼中最后的“稻草”。但如今最后的“稻草”，也不能“救命”。中小房企的生存未来必然将更为艰难。

对一部分规模偏小的企业来说，已经到了重新反思企业信誉管理的时候了。如果，无法给出公众一个信誉可靠的品牌形象，出局仅仅只是时间问题。

## 1

违约潮爆发是地产商融资受挫的折射

对于一个无法满足快速变现，需要长期经营逐渐获利的房地产行业来说，金融服务的支撑至关重要，无论房地产新增投资还是存量改造都将存在大量资金需求。

然而近年融资收紧，寒冬裹袭的迹象却越来越明显。自2016年10月开始，相关机构从银行理财资金、信托、公司债债以及私募基金四个方面对房地产行业开发资金来源监管趋严。

2019年严控进一步实施。2月底，央行市场工作会议强调，加强房地产金融审慎管理，落实房地产市场平稳健康发展长效机制。

5月17日银保监会下发关于整治房地产领域违规融资的23号文件，提出将重点整治通过股权投资+股东借款、股权投资+债券认购劣后、应收账款、特定资产收益权等方式变相融资等行为。

5月31日，媒体报道称，央行和证监会将暂停部分房企的债券及ABS融资渠道。

曾经，信托资金因被视作在银行、债券等主流渠道被封堵后的“救命钱”而一直在房地产行业的“输血”通道上扮演重要角色。现在，各个渠道地产融资收紧，发债暂停，银行贷款严控，房企融资面临四面楚歌的境地。

据人民法院公告网显示，今年1月至10月底，有大约408家房地产公司被法院裁定破产清算，平均每天都有超过1家房地产企业破产。

一些百强房企也难逃资金链断裂危机。如广东老牌房企颐和地产在10月末被爆出，发行的17颐和01和17颐和04两只私募债因未能按期足额偿付部分本金及利息，构成实质性违约。这是颐和地产历史上首次债券违约。

刚登上克而瑞房企销售榜的三盛宏业由于高达81.5%的资产负债率而陷入资金困局，10月21日，陈建铭(三盛宏业法定代表人)因无力支付购买公司定向理财产品员工的本息而在上海被围堵，泪撒现场。

外有市场环境对资金的牵制，内因房地产回款难，欲通过非标准化举债放大杠杆的路径越走越窄。最终导致房地产信托项目的违约风险层出不穷。

关于本篇文章的更多报道，我们已在【和讯财经APP】上刊登，应用商店搜索“和讯财经”，下载并参与猜指数活动赢取京东卡和万元现金大奖