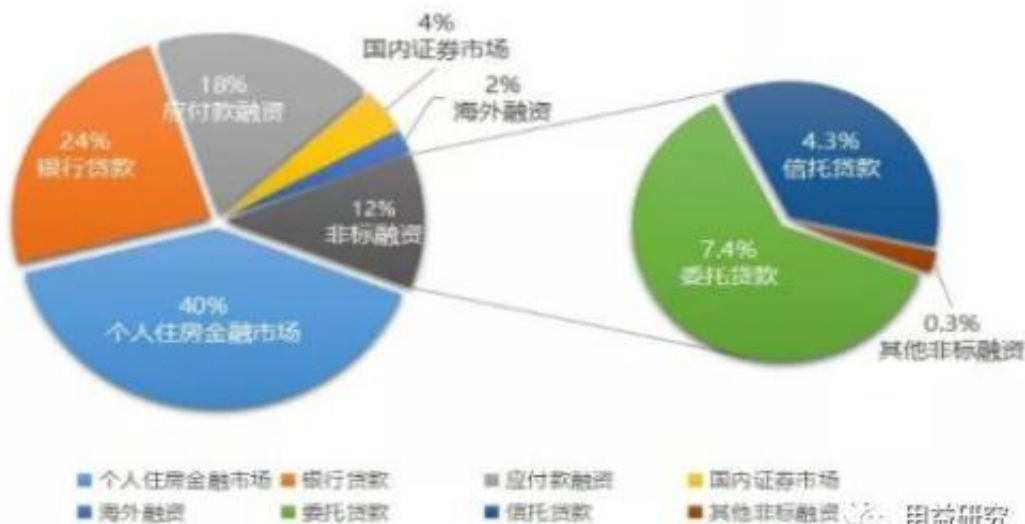


摘要：

自2019年以来，货币政策相对宽松，市场融资环境出现好转，资金来源较为充裕。据用益信托网不完全统计，截至4月4日，2019年一季度房地产信托募集资金1674.79亿元，同比上升25.71%。第一季度，信托资金投向房地产占比35.76%、基础产业占比24.55%、金融类占比28.36%、工商企业及其他占比11.33%，从规模来看，房地产信托规模占据首位，房地产依然是信托业务的重要部分。本文仅讲述房地产信托融资基本操作模式以及监管政策。

房地产企业为了满足其自身对于资金规模和资金期限结构的需求，减少自身资金占用，提高资金使用效率和利润率，形成了多元化的融资方式。目前房地产企业的融资方式可分为在筹资活动过程中的境内间接融资、境内直接融资和海外融资三大类；以及在经营活动过程中的供应链融资和销售回款两个大类，其中，供应链融资及销售回款占据较大比例。

2018年房地产融资渠道规模比例



据统计，房企2019年预计到期有息负债规模为6.8万亿，主要为银行、非银机构贷款以及公司债，自2019年开始，房企各主要渠道融资渠道债务陆续到期，进入偿债高峰期。除去项目融资，主要是借新还旧。

信托融资相较于传统的银行贷款融资成本较高（2019年3月集合信托融资成本为11.38%，而同期限银行开发贷款一般不超过7%），但相对于传统商业银行存在风险控制严格、审批流程复杂、地域经营、额度限制等方面，信托贷款交易结构灵活，信托公司发挥其专业的理财优势，可以根据房地产开发商项目的各个阶段设计匹配的融资方案。资金使用相对便利，选择面广、数量巨大、目前是地产公司较为依赖的融资手段。

房地产信托的操作流程一般为，房地产企业和信托公司初步沟通项目合作方案、信

托公司之后安排项目负责人现场尽调，收集相关基础资料，并撰写项目立项报告。立项和审计通过后，签订信托合同。信托公司对信托计划进行发售，并向融资人放款，融资人按照合同支付利息，并在到期后归还本金。

房地产信托具体融资模式

房地产信托一般通过信托贷款、项目股权投资、购买房地产证券等方式投资房地产，主要分为债权型、股权型、收益权型以及组合型业务模式。大部分信托资金通过信托贷款或者带回购条款的股权融资，投资房地产项目，主要是参与地产项目“招拍挂”拿地阶段、前期工程阶段和工程项目施工阶段。

一、债权型信托贷款

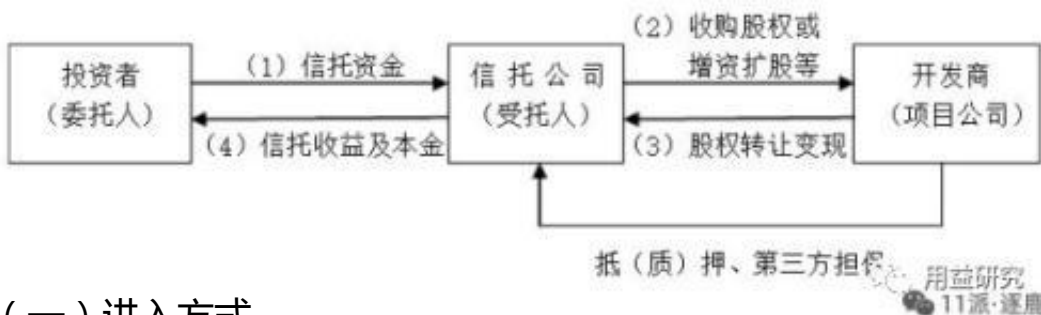
债权型信托是信托贷款业务的基础方式。委托人（投资人、受益人）投资信托公司，由信托公司向开发商发放信托贷款，开发商提供资产抵押、股权质押、第三方担保等，并按约定向信托公司支付利息、归还本金，信托公司再向投资者分配信托收益和本金。

信托贷款业务需要满足地产融资的“四三二”条件。

四：地产商必须“项目‘四证’齐全即土地使用证、用地规划许可证、工程规划许可证、工程施工许可证。”

三：企业资本金达到30%。（2015年改为保障性住房和普通商品住房项目维持20%不变，其他项目由30%调整为25%。）

二：地产开发商二级以上资质。



(一) 进入方式

股权转让、增资扩股、增加资本公积（以及股东借款）

(二) 风险控制措施

3、向项目公司委派董事或者财务总监、印信保管、账户监管

4、集团担保或者实际控制人保证担保

(三) 退出方式

转让股权、分红、清算

三、收益权型信托贷款

资产收益权信托是指以资产的收益权，即以“基础资产预售、销售或以其他方式使用和处分所形成现金收入的权利”作为信托基础财产，并通过管理、运用、处分获得收益的方式，受调控政策的影响而产生，解决了开发商前期的融资困境。

资产主要为租金收益权、应收账款收益权、项目收益权、股权收益权等资产，以资产权益转让和回购承诺的方式与信托进行融资。

操作模式通常为：信托公司与融资方签订《特定资产收益权转让合同》，信托公司支付信托资金给融资方作为对价，融资方则将特定资产的“资产收益权”转让给信托公司，但特定资产的所有权和占有权并不转让给信托公司。