



是不是令人触目惊心？！

为了避免被“雷声”不断的房地产信托炸翻，从去年开始，越来越多的信托公司开始减少房地产信托产品的发行。

最新的年报显示，各家公司信托资产用于房地产的规模，普遍都在减少。然而从绝对的存量数据看，房地产信托的规模仍然很大。

信托“一哥”中信信托2021年投向房地产信托的资产仍然超过1600亿元，规模远远超过其它信托公司。中航信托和光大信托都在900亿以上，中融信托也接近900亿元，这几家都是存量房地产信托总量很大的信托公司。



中信信托前董事长 陈一松

此后，中信信托和恒大的合作愈加紧密。

2017年初，恒大地产大手笔增资300亿元，引入的战略投资者出现了两家信托的身影，中信信托就是其中之一。

当时，中信信托旗下的中信聚恒（深圳）投资控股中心（有限合伙）出资50亿元，占恒大地产增资扩股之后约2.19%的股权。

2018年，中信信托又联手恒大健康养生产业，成立了“中信-恒大南京恒康特定资产收益权投资集合资金信托计划”，拟募集资金20多亿元，用于投资当时恒大健康产业集团旗下的南京恒大养生谷项目特定资产收益权。

陈一松长期在中信信托任职高管，自2006年8月即入职中信信托，从副总经理一路升迁至董事长，直至2020年6月离职，前后在中信信托任职高管长达近14年之久。

在恒大集团公开暴雷之前的2020年6月，陈一松因个人原因突然辞去中信信托董事长一职，抽身而去，此后不久跳槽出任招商银行下属理财子公司——招银理财有限责任公司董事长。

对陈一松而言，在恒大公开暴雷之前离职中信信托自然不失为英明之举，只是对中信信托而言，这些项目将如何下咽和消化，结局难料。

恒大之外，中信信托踩雷天房集团、泰禾集团都曾引发媒体热议。

公开信息还显示：仅2021年，中信信托就有近10款信托计划出现风险，其中5款地产信托产品违约，分别是九通基业贷款集合资金信托计划、信颐1号债权投资集合资金信托计划、皇庭广场经营性物业贷款集合资金信托计划、以及嘉和118号恒大贵阳新世界集合资金信托计划和嘉和146号集合资金信托计划。

当然，这其中踩雷买单的不仅有个人投资者，像洋河股份这样知名的白酒企业也惨当“冤大头”。（更多详情，可参阅老枪财经前期文章《洋河的雷，张联东的尬》）

2022年开年之后，中信信托地产项目再出风险事件，旗下60亿信托计划被曝寻求展期。

相关信息显示：2020年7月成立的中信信托的“深圳龙岗融资集合资金信托计划”中的C类产品，本该于2022年2月17日到期，但仍剩余13.8亿元，加上利息约14亿元未兑付。另外还有合计47亿元将于今年4月-8月陆续到期，上述信托计划的涉事房企世茂集团约60亿元选择展期。

据投资人所提供的资料，“深圳龙岗融资集合资金信托计划”项目募集规模为87亿元，存续规模59.94亿元，信托期限不超过36个月，分为ABCDE类产品。



颇有戏剧性的一幕是，原定于2021年11月16日在北京开庭审理的中融信托状告黄其森及泰禾系房地产公司的贷款违约案，因被告缺席未当庭判决。

除了华夏幸福、泰禾之外，中融信托还与中国恒大合作发行过多项信托计划，还有花样年、阳光城、合生创展、名门地产、世茂、中南、港龙、北大资源等众多房企开展合作。在上述房企中，很多房企已经暴雷。

有信息说，中融信托地产项目最快时从项目方考察到做信托计划，再到风控通过，只需要3天。区区3天时间，如果踩雷，会有人感到意外吗？

看看3个多月前的一则处罚信息，中融信托居然给四证不全的房地产项目投放资金。2022年2月23日，黑龙江银保监局作出处罚决定：中融信托因集合资金信托计划募集资金投放到“四证不全”房地产项目，被罚款20万元。



几个月前被媒体曝光的一则浦发银行代销信托产品纠纷可谓典型。一位单姓女士曾于2020年6月30日在浦发银行购买了400万元的“长安宁”宝尚特定资产收益权买入返售集合资金信托计划”（以下简称“长安宁-宝尚”）产品，到期时间为2021年12月30日，但信托公司自2021年9月起，便未能向投资人按期兑付应付收益。

单女士称，在浦发银行购买上述信托产品时，销售人员并没有按照规定对客户解读合同中的15条风险提示，而且她总共做了两次风险测评，第二次就是在银行理财经理提示下做的，结果由第一次的“成长型”变为“高进取型”，之后才得以购买“长安宁”宝尚”这款信托产品。

媒体报道称，当时银行销售对单女士的原话是：“您就全部选最后一个选项”。最后，虽然单女士踩雷了，但银行却赚到了不菲的代销费用。

说到单女士所涉的浦发银行，可是不折不扣的“罚单大户”。2021年7月，浦发银行因严重违反审慎经营规则等31项违法违规行为，被中国银保监会罚款6920万元，其中所涉及的违法违规行为就包括：理财产品发行审批管理不到位、理财产品信息披露不合规、信托产品不合规，等等。

房企暴雷仍在继续，房地产信托又岂能无恙？