

说明：

1、本次对信托行业57家信托公司房地产信托数据进行分析。数据来源于用益信托网的统计，部分开发商项目的数据、以及分区域的项目数据，信息不全（有些数据为空白）。因此，具体项目加总的数据与文中写的总体数据存在一些小的差异（尤其是金额数据）。

2、部分项目无法收集到具体信息，开发商名称和项目区域用“其他”表示。相关表格中金额为“0”的位置，实际金额并不为0，因具体项目信息无法收集，数据缺失，故用“0”表示。

一、2020年1-9月度房地产信托业务总体情况

2020年1-9月，57家信托公司房地产信托一共发行计划5473只，成立信托项目1314个，规模6697.59亿元，每个项目平均规模为5.09亿。

值得注意的是，2019年全年房地产信托业务规模占比为全年所有集合信托最大投向，占有信托规模的36.2%。但2020年1-9月金融投向超过房地产信托业务，房地产业务占比为30.94%，排名第二。

总体情况如表1所示。

二、2020年1-9月度房地产信托业务TOP20信托公司

2020年1-9月，房地产集合信托发行规模前20的信托公司为：（1）五矿信托（754亿）；（2）光大信托（659亿）；（3）中融信托（509亿）；（4）中诚信托（490亿）；（5）民生信托（384亿）；（6）中航信托（351亿）；（7）中信信托（273亿）；（8）中建投信托（221亿）；（9）爱建信托（207亿）；（10）万向信托（202亿）；（11）兴业信托（172亿）；（12）山东信托（159亿）；（13）国投泰康（152亿）；（14）陆家嘴信托（135亿）；（15）国通信托（135亿）；（16）外贸信托（133亿）；（17）百瑞信托（133亿）；（18）大业信托（112亿）；（19）陕西国投（109亿）；（20）平安信托（102亿）。详情见下表2。

2020年1-9月，五矿信托的房地产信托规模排名第一名，超过去年规模第一名的光大信托。

三、2020年1-9月房地产企业信托融资额度TOP20

从2020年1-9月的情况来看，57家信托公司共计为320家房地产开发商（其中百强企业57家）5473只信托计划提供了融资。前20名房企融资情况详见表3。

2020年1-9月融资金额最多的10家开放商依次为：（1）恒大地产集团有限公司，（2）融创房地产集团有限公司，（3）阳光城集团股份有限公司，（4）龙光地产控股有限公司，（5）上海世茂建设有限公司，（6）万达地产集团有限公司，（7）佳源创盛控股集团有限公司，（8）荣盛房地产发展股份有限公司，（9）佳兆业集团有限公司，（10）金科地产集团股份有限公司。

2020年1-9月，57家信托公司合作房地产企业总额中，百强房企合作的规模占总规模显著提高，占比达到46.75%，去年全年为33%，较去年全年大幅提升近14个百分点。

并且百强房企的融资额集中度更高，融资规模前5位的房企全为百强房企，前10位的房企中有8个百强房企，前20位的房企中有14个百强房企。去年全年前10位的房企中有7个百强房企，前20位的房企中有12个百强房企。

这也进一步说明了

不同体量规模的房企在信托融资市场上的进一步两级分化，头部房企的融资额度会更高，尾部房企更分散融资能力更弱。

四、2020年1-9月房地产信托项目区域分布

（一）项目省份分布

从省份（含直辖市）来看，57家信托公司5473只信托计划分布在28个省份，如表5所示。融资金额最多的五个省份依次为：广东省、浙江省、江苏省、北京市、四川省，排名与去年基本一致。

信托融资额在经济发达的省份业务量突出。省份融资差别巨大，前三大融资省份的融资占比高达34%，较2019年提高4个百分点。前11分省份融资额占比高达62.56%，较2019年提高2.9个百分点。分位数30%和60%分别在第三和第十一位，说明头部效应十分突出，资金集中度很高。

（二）房地产项目城市分布

从项目区域来看，房地产信托计划（1314个项目）分布在全国171个城市。

其中，融资金额最多的10个城市依次为：（1）深圳市；（2）北京市；（3）杭

州市；（4）广州市；（5）上海市；（6）天津市；（7）重庆市；（8）西安市；（9）成都市；（10）南京市。

从城市分布来看，融资规模进一步向一线城市集中。一线城市融资总额占比为18.5%，比去年的15.37%提升3个多点，二线城市为36.17%，比去年占比的38.79%下降近3个百分点，非一二线城市为27.5%；说明大部分项目集中在一二线城市。

并且，一线城市是所有城市中融资额前五名中的第一、二、四、五位（第三名为杭州市），说明一线城市绝对是房地产信托的首选城市。二线城市中的前几位全部是强二线城市。

城市中的融资分布与省份的特征类似，头部效应比较明显，后期持续看好一二线城市的信托融资能力，谨慎看三四线及其他城市。

本文源自用益研究