

信托公司入局住房租赁市场

本报记者 樊红敏 北京报道

房地产信托业务转型重压之下，监管鼓励支持的住房租赁产业或成为信托公司新的业务增长点。

工商资料显示，3月31日，建

房地产信托业务新增长点

具有稳定持续现金流的不动产资管业务，可能会是信托行业转型的重要方向。

记者注意到，建信信托此前在住房租赁市场进行了一系列布局。比如，根据建信信托发布的消息，2022年8月，国内首批租赁住房公募REITs战略投资，成为市场上唯一一家获得全部三单战投资格的投资机构，总规模7800余万元，位居市场榜首。工商资料显示，2022年10月，建信信托旗下还设立了一家名为“建信住房租赁私募基金管理”的私募基金公司，该公司成立仅仅半年左右时间，就已对外投资了十余家企业。

就大力布局住房租赁业务的原因，建信信托相关负责人向记者表示，主要出于三方面考虑：一是住房租赁投资业务作为不动产投资的品类，随着无风险利率的降低，REITs退出通道的打通，其商业逻辑有望加速形成，这是资管机构可以提前布局的赛道；二是建信信托在建行三大战略的指引下，积累了大量长

信信托旗下新增设立一家名为“重庆兴锐公寓租赁”的全资子公司。几天之前，建信信托刚刚与广州金融控股集团有限公司签署战略合作协议，双方拟组建总规模为1000亿元的城市更新股权投资基金，以

股权投资方式支持三旧改造、保障性租赁住房等城市更新重点项目。

《中国经营报》记者注意到，不仅仅是建信信托，2022年以来，中建投信托、中铁信托、中信信托等多家信托公司也在住房租赁市场

有较大布局动作。

受访业内人士向记者表示，信托进入住房租赁市场是受监管鼓励引导以及巨大市场潜力双重影响，因此在业务合规性和展业空间

方面都不存在太大的障碍。但考虑到当前房地产市场风险相对较高，所以在风险控制方面还是需要更加审慎，信托公司应严格筛选项目区位和交易对手。



信托公司大举布局住房租赁业务背后，体现出国家层面近几年已持续在支持推动住房租赁产业的发展。

视觉中国/图

（如上海地产、上海建工、张江集团、深圳安居、厦门安居）为代表的三类市场主体。目前，中建投信托与各类机构都有合作，共同探索在开发建设、改造、稳定运营等类别资产的业务机会。”

根据银河证券测算，“十四五”期间，全国70大中城市预计建设保障性租赁住房总套数1041万套，预计总投资额超过2万亿元。

“具有稳定持续现金流的不动产资管业务，可能会是信托行业转型的重要方向。”就信托行业在住房租赁市场的展业空间，上述建信信托相关负责人直言。

中建投信托上述相关负责人也向记者表示，住房租赁市场足够大，给了信托行业转型非常大的想象空间。根据世邦魏理仕统计，截至2022年上半年，国内主要集中式住房租赁项目开业房源达到95万套，但这一数量与中国庞大的住房人口相比仍差距甚远。根据《2020年中国人口普查年鉴》，目前中国城镇家

庭住房人口约占18%，需要接近6000万套租赁住房，也就是说现有的集中式项目渗透率不到2%，与海外成熟市场50%以上的渗透率相比潜力巨大。世邦魏理仕预计，到2030年，全国租赁住房需求规模将达到9700万套，而集中式项目按照12%的渗透率推算，至2030年前还有约1100万套、至少700亿元的新增投资需求。信托行业可以充分发挥其在不动产领域的专业能力和资源储备，深耕住房租赁业务。

“与传统的商品住宅开发相

比，在央行、银保监会就《关于金融支持住房租赁市场发展的意见（征求意见稿）》（以下简称“17条”）等政策支持下，住房租赁领域的融资政策更为宽松，市场规模也有望进入快速上升通道，对于传统房企来说是积极谋求转型发展的主要选择方向。”近日，中诚信托投资研究部韩鸣飞撰文表示。

根据中国信托业协会披露的数据，截至2022年四季度末，投向房地产的资金信托余额为1.22万亿元，同比下降30.52%，降幅超过三成。

多模式全方位参与

目前信托公司参与住房租赁业务的主要形式，包括债权融资模式、股权投资模式等。

政策加持及巨大市场机遇面前，信托公司可以发挥信托制度优势，多层次参与住房租赁市场。从目前信托公司参与住房租赁业务的主要形式来看，包括债权融资模式、股权投资模式、服务信托模式以及投资租赁住房公募REITs等住房租赁类标准化债券产品。

中铁信托此前提到，该公司主要采取四种模式支持保障性住房建设，分别为：直接为政府牵头建设的保障性住房项目提供融资，包括直接面向项目的项目贷款、购买城投债等；以股权模式参与保障性住房项目建设；以服务信托模式参与央国企解决自身企业职工住房问题的保障性住房项目建设；为已进入运营期的保障性租赁住房项

目提供资产证券化服务。

其中，关于服务信托参与模式，中铁信托进一步解释道：“对于企业职工住房问题较为突出的中央企业和地方国企，可以利用自有土地或者新获取土地建设保障性住房，解决职工的住房问题。中铁信托为这些央企和地方国企设立服务信托，帮助其推进项目开发建设。”

就参与住房租赁市场的具体模式，建信信托上述相关负责人向记者表示，一是二级市场参与保租房REITs投资，建信信托有非常领先的实践；二是参与Pre-REITs的投资；三是利用信托制度的优势，在资产交易、剥离、风险隔离过程中提供服务。

“从业务模式来看，信托公司

可以通过二级、一级半和一级市场参与住房租赁市场。”中建投信托上述相关负责人也向记者表示，“二级市场方面，目前公司设立的‘中建投信托·涌泉睿享1号集合资金信托计划’，已经参与上市的4只租赁住房REITs投资。未来可能会围绕REITs的大宗交易、质押等发展配套业务；在一级半市场，我们可以与原始权益人合作，通过战略配售取得份额。目前我们已经成立并落地了一只REITs战略配售信托计划，战略投资了京能光伏REIT。未来也可以通过战略配售更多参与住房租赁市场的投资；在更早期的一级市场，我们正在与华润有巢、深圳安居、上海建工等机构拓展Pre-REITs项目，已经储备

了一批优质种子项目，正在稳步推进落地。”

中融信托创新研发部李红伟在近日发表的研报中强调，对于信托公司来说，“收购房企存量资产——改造转型升级——市场化长租公寓供给——孵化REITs底层资产”的模式最具代表性也最具可行性。

值得一提的是，随着监管对租赁住房REITs的支持，未来信托公司在租赁住房REITs的布局力度或将进一步加大。

公开信息显示，2021年7月，国家发改委印发了958号文，将保障性租赁住房项目纳入公募REITs试点范围。2022年底，证监会提出要将保租房REITs常态化发行，并探索长租房REITs试点。住房租赁金融

“17条”进一步提出稳步发展房地产投资信托基金（REITs）试点工作，募集资金用于住房租赁企业持有并经营长期租赁住房。鼓励住房租赁企业、专业资产管理机构通过REITs长期持有、运营租赁住房。

据统计，截至2022年2月24日，我国已上市住房租赁领域REITs产品共4只，合计募集资金约50亿元，均具备较好的产生持续、稳定现金流的能力，现金分派率能达到4%左右，较首发平均上涨14.9%。

“设立房地产投资信托基金是成熟市场的成熟模式，在我国尚处于起步阶段，信托公司有广阔市场发展空间。”金乐函数信托分析师廖鹤凯向记者表示。

厦门国际信托何金：信托展业要找到适合自身特色的突破口

本报记者 樊红敏 北京报道

近期，《关于规范信托公司信托业务分类的通知》（以下简称“信托业务分类新规”）正式发

布。其中，资产服务信托被列在“三分类”首位，并进一步细分为五大类，共19个业务品种。

信托业务分类新规既体现了监管层面对信托回归本源、服

务社会的要求与期待，也为资产服务信托的发展提供了广阔空间。那么，不同背景信托公司该如何结合自身资源禀赋差异化发展资产服务信托；围绕乡村振兴

问题，《中国经营报》记者采访了厦门国际信托党委委员、总经理助理何金。

何金：厦门国际信托要找到适合自身特色的突破口

创新发展公共金融服务信托

《中国经营报》：信托业务分类新规引领之下，差异化定位、特色化发展成为行业战略共识。厦门国际信托在资产服务信托方面的定位和方向是什么？

何金：厦门国际信托在资产服务信托领域主要围绕以下三个方面进行：

一是公共金融服务信托。厦门国际信托积极践行厦门市投融资体制改革，通过一系列资产服务信托产品服务政府、服务区域经济发展。目前，围绕上述领域厦门国际信托已落地的资产服务信托产品包括：服务“专精特新”及中小微企业的厦门技术创新基金服务信托；服务厦门市重大基础设施建设

及产业项目的厦门市城市建设投资基金；服务厦门市国有企业进行财富管理服务的展鸿基金信托；为农村集体资金财产提供“管钱”“花钱”“赚钱”等综合金融服务的厦门乡村服务信托；帮助财政精准发放消费券，直接拉动地方旅游消费的厦门文旅消费服务信托。除此之外，我们还在积极探索设立技术创新融资租赁基金、供应链协作基金等公共金融服务信托。

二是财富管理服务信托。财富管理服务信托应着力于服务民众、服务共同富裕、服务人民美好生活。近年来，厦门国际信托财富客户结构持续优化，客群年轻化成效显著，自然人客户中31—40岁

客户增长速率最快；客群结构中，工商企业客户，特别是上市公司和中小企业客户增长迅速；新增财富管理规模、家族信托规模双双实现同比50%以上增长，保险金信托业务实现多单业务落地，并开拓多个合作渠道。此外，我们在2022年已落地法人及非法人组织财富管理信托，同时积极筹备落地家庭服务信托、薪酬管理服务信托和特需信托。

三是资产证券化服务信托。厦门国际信托已落地全谱系资产证券化产品。在资产证券化领域，我们已打通资产创设、资产流转、投行承销及产品投资全链条，是交易所市场、银行间市场、银登中心、中保登

等交易场所重要业务参与者。

《中国经营报》：公共金融服务信托具体可以发挥哪些作用，产生怎样的效益？

何金：比如，厦门国际信托充分运用服务政府、服务重大项目的历史基因、资源禀赋，以及几十年来全国展业积累的金融“朋友圈”资源，创新性地担任厦门市城市建设投资基金（以下简称“城建基金”）的事务管理人，这也是信托行业首创。城建基金统筹资金、资产、资源为一体，以“财政政策”和“金融工具”为两翼，有效发挥财政资金的撬动作用，引入优质社会资本参与厦门城市建设，打造城市发展新引擎。截至目前，城建基金首

批子基金完成社会资本投放，为厦门城市建设补充长期权益性资本。城建基金以杠杆撬动社会资本，充分发挥财政资金的撬动作用，助力财政提质增效。

到各类金融工具，衍生出大量的业务机会。我们已经落地或储备包括商业写字楼、产业园、安置房及公租房、停车场等各类型存量基础设施资产，将策划生成存量资产盘活专项项目。近一年来，我们密集地与券商、基金公司共同探索以REITs、Pre-REITs、ABS等模式盘活厦门市存量资产。

服务国家重大战略资产服务信托大有可为

《中国经营报》：厦门国际信托在服务振兴战略方面开展了哪些业务实践？

何金：信托公司可以发挥资源整合、牌照制度等优势，通过农村土地流转服务信托、农产品供应链服务信托、村集体资产托管服务信托等多种形式助力国家乡村振兴战略。

为积极响应国家乡村振兴重大

战略，发挥信托制度优势，动员社会力量，2021年，厦门国际信托设立福建省第一只乡村振兴基金。

接下来，我们将围绕乡村“五大振兴”战略，即“产业振兴、人才振兴、文化振兴、生态振兴、组织振兴”等五个具体目标和战略路径，通过运用综合金融服务工具、开放平台整合产业资源、对接国企/产业/金融资本、定向降低小微和绿

色企业融资成本及慈善信托等各种方式，服务于福建省内符合“乡村振兴”主旨的各类型项目，助力福建省落实国家乡村振兴战略，最终实现全省山海间共同富裕。

《中国经营报》：资产服务信托围绕盘活存量资产有哪些展业机遇？

何金：存量资产盘活将会运用

领严选区位、交易对手

信托公司参与住房租赁市场应严格筛选项目区位和交易对手，综合考虑项目退出手段。

值得关注的是，租赁住房市场作为房地产行业中的一个比较特殊的细分市场，与传统的房地产业务差异很大，信托公司入局住房租赁市场还需要做好多方面筹备工作。

“我们认为，信托参与租赁住房市场，第一，要有专业的团队。公司于3年前组建团队布局REITs业务，团队在REITs的投资中培养了投资能力，逐步深入到租赁住房领域；第二，信托一定要建立完善的研究体系。针对租赁住房，前中后台部门需要整体进行研究，共同成为这个领域的专家，知道怎么投、怎么管、怎么退，形成公司层面的研究共识和投资标准；第三，信托要发挥自己的相对优势，找准定位。在租赁住房市场，与开发商、长租公寓、外

资基金、国有企业、私募基金等各家机构之间，信托公司有合作机遇，也面临着激烈的竞争。信托公司需要找准自己的定位，做自己擅长的环节，培育核心竞争力。”中诚信托投资研究部韩鸣飞撰文表示。

建信信托上述相关负责人也

向记者表示，信托公司入局住房租赁市场一是要培育并拥有追求持

续稳定现金流的委托人；二是要对住房租赁及其发展前景有充分的认

知；三是要配备专业的团队。

此外，业内人士也提示，在当前房地产市场风险相对较高的形势下，信托公司在风险控制方面也需要更加审慎，严格筛选项目区位和交易对手。

韩鸣飞强调，信托公司参与住房租赁市场应严格筛选项目区位和交易对手，综合考虑项目退出手段，其中，住房租赁项目的区位选择尤为重要。首先，信托公司应聚焦一二线核心城市开展业务；其次，住房租赁项目的区位选择也应科学精准。

“信托公司开展住房租赁相关的投融资业务和服务信托业务，需要综合考量住房租赁项目方的需求以及募、融、管、退各环节的项目风险，严格筛选项目区域和交易对手。”李红伟也提示。

谋定而后动 忌盲目跟风

《中国经营报》：你怎么看服务信托这几年发展过程中的整体表现？有哪些经验或者教训值得总结吸取？

何金：服务信托是信托公司回归本源的最重要抓手，也是信托服务民众、服务政府、服务实体的重要工具。服务信托对信托公司的金融科技水平、专业投研能力和管理服务能力、满足委托人需求及监管合规要求的产品设计和运营能力设定了更高标准，使得寄希望于通过披着资产服务信托外衣、行资产管理甚至通道业务之实的业务模式难以长远发展。

布局资产服务信托业务，并不是一件简单的事情。信托公司不能盲目跟风，看别人做什么，自己跟着做什么，亦步亦趋。或者仍然眷念于传统业务，不肯真正在新的业务类型上倾注资源，长期培育。实践中，个别机构缺乏顶层规划与战略布局，盲目跟风开展相关业务，甚至恶意低价竞争，一方面，难以将此类业务做成盈利模式，对公司发展形成支撑；另一方面，后续的运营管理、客户服务与事务服务跟不上，将影响客户体验，甚至出现法律风险、操作风险乃至声誉风险。

信托业务分类改革推行后，信托公司在展业过程中应避免毫无重点的一刀切，需扬长避短，先易后难，根据自身的战略定位、资源禀赋、关键要素、团队能力及实际情况等诸多因素，因地制宜，谋定而后动，重点发展成熟业务，辅助探索创新业务，找到适合自身特色的突破口。



厦门国际信托党委委员、总经理助理何金