

坚持“房住不炒” 房地产信托规模或将收紧

中国银保监会有关部门负责人近日表示,为加强房地产信托领域风险防控,针对近期部分房地产信托业务增速过快、增量过大的信托公司,银保监会近日开展了约谈警示,要求这些信托公司控制业务增速,提高风险管控水平。

银保监会对这些信托公司提出五点要求:一是要求这些信托公司增强大局意识,严格落实“房住不炒”的总要求,严格执行房地产市场调控政策和现行房地产信托监管要求;二是要求提高风险管控水平,确保业务规模及复杂程度与自身资本实力、资产管理水平、风险防控能力相匹配;三是要求提高合规意识,加强合规建设,确保房地产信托业务稳健发展;四是要求控制业务增速,将房地产信托业务增量和增速控制在合理水平;五是要求提升受托管理能力,积极优化房地产信托服务方式,为房地产企业提供专业化、特色化金融服务。

该负责人表示,这些措施要求,有助于遏制当前房地产信托业务过快增长的态势,有助于推动信托公司回归本源、优化结构、有效转型,促进房地产市场的平稳健康发展。

房地产业务是信托业投向的一个重要部分,且比例不断上升。截至5月末,房地产信托资产余额3.15万亿元,占全部信托资产余额的14.00%;较年初增加1665.97亿

元,同比增长15.15%。2018年6月至今年6月,房地产信托的月度成立规模已连续13个月居集合信托首位,成为支撑信托公司发展的重要支柱业务。

从去年的数据来看,尽管信托业整体规模下降明显,但房地产信托规模却呈逆势上升的态势。

观察五大领域在资金信托余额中的占比,2018年四季度末的排序是工商企业、金融机构、基础产业、房地产业、证券市场,均超过10%;如果从在新增信托中的占比来看,2018年四季度,五大领域排序是工商企业、房地产业、金融机构、基础产业、证券市场,其中房地产业达到20.03%。

“对开发商来说,银行贷款被限制,国内发债融资受阻,海外融资成本也越来越高,通过房地产信托融资,是当下的最优选择。”一位信托公司相关负责人告诉记者。

部分信托公司房地产信托业务增长较快,部分房地产信托业务存在一定合规问题和风险隐患,引起了银保监会高度重视。

事实上,今年5月,银保监会还印发了《中国银保监会关于开展“巩固治乱成果,促进合规建设”工作的通知》(以下简称“23号文”),要求加大对违反房地产行业政策的各种乱象行为检查处罚力度,其中对信托领域各种业务违规行为都提出了明确禁止性要求,要求巩固前期乱象整

治成果,防止乱象反弹回潮。该文件对房地产信托走向有序发展影响深远。

23号文规定,禁止信托公司向“四证”不全、开发商或其控股股东资质不达标、资本金未足额到位的房地产开发项目直接提供融资,或通过“股权投资+股东借款”“股权投资+债权认购劣后”以及应收账款、特定资产收益权等方式变相提供融资;直接或变相为房地产企业缴交土地出让价款提供融资,直接或变相为房地产企业发放流动资金贷款;违法违规向地方政府提供融资;违规要求或接受地方政府及其所属部门提供各种形式的担保;违规将表内外资金直接或间接投向“两高一剩”等限制或禁止领域等。

外界认为,此次约谈也意在引导23号文落到实处。上述银保监会有关部门负责人指出,23号文下发后,社会反应正面良好,特别是引起了信托机构的重视,对于规范整治房地产市场乱象、抑制资金过度流向房地产企业起到了很好的引领作用。而通过此次约谈,希望信托公司能够增强大局意识,严格落实“房住不炒”的总要求,严格执行房地产市场调控政策和现行房地产信托监管要求。

在监管趋严的背景下,6月份,一度领跑集合信托市场的房地产信托的成立规模开始大幅缩水。用益信托数据显示,从发行规模来



看,虽然6月份房地产信托的发行规模比5月份多出43.8亿元,但成立规模却下降显著,6月份房地产信托的成立规模为465.83亿元,比5月份的693.44亿元缩水227.61亿元,降幅达32.82%。这一趋势在6月的最后一周更为明显,房地产信托的募集规模为34.72亿元,环比减少35.10%,房地产信托收缩的苗头已初步显现。

上述信托公司相关负责人表示,一系列政策总的来说是为了践行“房住不炒”的要求。“为了保证实体经济健康发展,监管层给予金融行业某些方面宽松,但越是在

这种环境下,就越要窗口指导收紧房地产融资,不鼓励大规模做房地产业务。”另外他强调,约谈之后这一效果会更快显现。“有些约谈要求今年房地产信托规模不得超过6月末的规模,而且地产公司并购类也算房地产项目,也受窗口指导影响,全部暂停。这样一来,将房地产作为“重头戏”的信托公司压力可想而知,很可能无法完成相应的业绩目标。”

监管机构对信托投资房地产的要求趋严还体现在其他方面。今年以来,各地银保监会已针对信托公司在房地产领域的违规行为开出罚

单。3月7日,粤财信托被广东银保监会处以220万元罚款,原因包括“违规开展房地产业务”;3月22日,北方国际信托则因“违规发放房地产自营贷款”以及“信托资金违规发放房地产贷款”被天津银保监会处罚;5月23日,中融信托因“开展房地产信托业务不审慎”遭到黑龙江银保监会处罚。

上述银保监会有关部门负责人表示,今后,将会把对信托公司的警示指导作为一项常态化工作,根据房地产市场发展变化情况,及时进行政策吹风,推动信托公司沿着正确轨道稳健发展。(张末冬)

行业洗牌期迎分类制度安排

券商业务特色化、差异化经营,内外资开放同步进行……上述证券行业讨论已久的问题,在近日迎来制度上的明确规定。

证监会7月5日晚间发布《证券公司股权管理规定》(下称《股权规定》)及相关配套规定,并重启内资证券公司设立审批。整体来看,重点内容包括:券商将划分为专业类和综合类、各类股东门槛确定、控股股东相关资质到期不达标强制转型。

规定落地,市场担忧一定程度上消解——此前市场对于征求意见稿中控股股东净资产、近3年营收“两个一千万”门槛有所忧虑。同时,业内曾猜测随着资本市场对外开放的推进,从公平的角度也将对内资开放。

上述猜想得到证实。证监会在答记者问中表示,证券公司对外资开放,必然涉及对内资开放,重启内资证券公司设立审批,有利于引进优质内资股东,推动证券行业充分竞争。

券商行业进入兼并重组阶段,监管政策正式出炉,制度叠加市场的双重影响下,券业将如何发展?更深远的影响是,券商行业的改革是资本市场改革中颇为重要的一环。

业内认为标准仍较高

与征求意见稿相比,正式发布的《证券公司股权管理规定》,变化体现在三方面:

首先,进一步明确对证券公司的分类管理安排,证券公司将分为综合类券商、专业类券商。上述分类以券商业务为依据,综合类证券公司除传统证券业务外,还包括股票期权做市、场外衍生品、股票质押回购等复杂业务。类别的不同也决定了监管对此要求不同。

“对于从事的业务具有显著杠杆性质且多项业务之间存在交叉风险的证券公司,由于资本消耗较高,与其他金融体系联系紧密,外部性显著,要求其主要股东和控股

股东需具备较高的管控水平和资本补充能力。”证监会表示。

其次,下调综合类证券公司的控股股东、主要股东资产规模和营业收入要求。此前征求意见稿要求控股股东“最近3年主营业务收入累计不低于1000亿元”、主要股东“最近3年营业收入累计不低于500亿元”要求,此次调整为“总资产不低于500亿元人民币、净资产不低于200亿元人民币”。

最后,适当调整单个非金融企业实际控制证券公司股权比例的要求。单个非金融企业实际控制证券公司股权的比例由此前的“不得超过1/3”上调到“不得超过50%”。

此外,证监会表示,综合类证券公司和专业类证券公司之间可以互相转化,同时做出5年过渡期安排,明确了现有综合类证券公司的控股股东达不到《股权规定》条件的,给予5年过渡期,逾期仍未达到要求的,限制部分业务开展。

券业新格局渐行渐明

北京某中型券商首席非银分析师对记者分析称,之前市场讨论最多的是“两个1千亿”的标准和是否会实行“新老划断”。

“标准降低之后,其实标准也是比较高的,我们了解到很多公司还是有压力的,而且还有5年连续营业的要求。”他表示。

倒逼改革,券业分化加速

重启内资券商设立,将会带来什么影响?业内人士认为,推动券商分类管理,鼓励专业类券商发展,综合类券商做强,加速券商分化。

此前,业内普遍认为,龙头券商在投行业务上具有优势,而投行业务“颗粒无收”的中小券商将转道自营和经纪业务,同时应采取差异化、特色化经营策略。

“差异化经营”从制度上得到了确认,也是监管一直鼓励的方向,现在强化了规定。明确提出希望证券公司具有差异化竞争策

略。”上述非银分析人士认为。

他同时提到,在业务同质化严重的情况下,“有所退出”也是部分中小券商不得不选择的方式,此次规定从股东层面倒逼券商进行特色化经营。

“很多中小券商股东不符合净利润、资本金等要求,这意味着该类券商在很多业务上要‘有所退出’,尤其是杠杆类业务,比如股权质押、场外期权等,把核心资源集中在如自营、经纪等几块业务上来。”该人士表示。

东北证券研究总监付立春表示,《股权规定》的出台是监管层根据市场实际情况、证券行业的发展进行的一个更新。同时,在提高直接融资比重、大力发展资本市场的背景下,新的规定给予更多券商进一步竞争和发展机会。

“挑担子”: 承担市场改革重任

《股权规定》发布后不到两

天,中国证券业协会执行副会长安青松在周末的一场论坛上即谈及,并表示“这是一个重要的尝试”。

“上周末证监会发布了有关券商的管理办法,里面提出了把券商分为综合类和专业化经营的不同的激励方向,这是一个重要的尝试。”安青松表示。

他同时提到,在扩大开放的同时,首先要深化改革。“我们要有我们自己的、跟国际惯例接轨的制度体系,这是重要方面。我们要新设券商,不仅国外可以进来,境内也可以新设。”

改革的紧迫性何在?安青松以投行业务为例,并援引数据谈到:“去年协会开展调研,从行业征集如何促进投行高质量发展的建议,我们收到了70条建议,其中20%的建议是现行的行业法规有障碍,有30%的建议提出行政监管需要进一步放松管制的建议,我们要打造跟国际一流投行竞争的投资银行体系,可能还需要有很多工作要做。”(周楠)

活动时间 2019年7月1日-11月30日

活动对象 山东地区(不含青岛)中行ETC客户

活动期间,中行ETC客户通过“中国银行手机银行”APP或银联“云闪付”APP,绑定ETC关联的62银联开头中国银行信用卡至指定洗车商户消费时使用付款码支付,即可享受5元洗车优惠,同一客户每月限享一次优惠,每月活动名额有限,先到先得。



泰安	威达汽车美容装饰	泰山区天烛峰路小井转盘南100米路西	13563842323
泰安	泰翔汽车会所	宁阳县城北桥街西段	05385116888
泰安	肥城市顺通汽车维修中心	肥城市石横镇福山路与纸厂路十字路口东300米路北	13562855398
泰安	月福汽车维修洗车	泰安市东湖路东首东湖嘉苑西	18763898911
泰安	安莱汽车养生馆	泰安市泰山区岱宗大街569号(云海生态园对面)	15954760888
泰安	威迈汽车美容中心	泰安市岱岳区郭店办事处刘家社区(货场路中段铁路桥下)	13176132555
泰安	美光汽车装饰	宁阳县文化路中段路南1幢	15069850899
泰安	鑫诚达汽车装具	泰安市迎胜南路与外环路T字路口西100米路北	13561768456

泰安	顺易行汽车保养服务中心	宁阳县建设路北首路西汽车综合市场B区270、272号	15864755832
泰安	洗车人家	泰安市泰山区泰山大街166号银座奥特莱斯(08)	13345286600
泰安	车一人	宁阳县庙道办事处文化路196号	15610376411
泰安	钰诺汽车装具	泰安市新泰东周路南首	18354899582
泰安	鑫阳汽车装具	宁阳县文庙街道办事处东关村罗楼巷9号	18353836179
泰安	车之家汽车装具	泰安市东平县东平街道马口社区古台名城西200米	13954822557
泰安	百信汽车服务	东平县东平街道湖影路中段西1号楼	15706489490