

银监会特急文件堵死地产商信托融资 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/63/2021\\_2022\\_\\_E9\\_93\\_B6\\_E7\\_9B\\_91\\_E4\\_BC\\_9A\\_E7\\_c41\\_63143.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/63/2021_2022__E9_93_B6_E7_9B_91_E4_BC_9A_E7_c41_63143.htm)

银监会《通知》规定，信托公司开办房地产贷款业务，或以投资附加回购承诺等方式间接发放房地产贷款，要严格执行"212号文"的有关规定。另外，《通知》要求，信托公司以集合信托资金发放房地产贷款，要严格执行信息披露制度。总的来看，地产开发商通过信托融资的渠道基本被"堵死" 银监会近日将组织五方面专项检查 房地产假按揭专项检查 土地储备贷款专项检查 打捆贷款专项检查 "两高一剩"行业贷款专项检查 委托贷款业务专项检查 银监会《通知》规定，信托公司开办房地产贷款业务，或以投资附加回购承诺等方式间接发放房地产贷款，要严格执行"212号文"的有关规定。另外，《通知》要求，信托公司以集合信托资金发放房地产贷款，要严格执行信息披露制度。总的来看，地产开发商通过信托融资的渠道基本被"堵死"。综合新华社电 几天来，一些商业银行与信托公司相继收到了银监会以"特急文件"形式下发的"54号文"---《关于进一步加强房地产信贷管理的通知》。该通知要求对房地产贷款业务进行规范，进一步收紧房地产开发、土地储备等贷款的发放。"烂尾"风险受到着重强调 据悉，"54号文"要求，各银行要全程监控开发商项目资本金水平及其变化，严禁向项目资本金比例达不到35%(不含经济适用房)、“四证”不全等不符合条件的房地产企业发放贷款；严禁以流动资金贷款名义发放开发贷款；对于囤积土地和房源、扰乱市场秩序的房企，要严格限制新增房地产贷款；防止开发企业利用拆分

项目、滚动开发等手段套取银行贷款。同时，住房“烂尾”风险受到着重强调。“54号文”要求各银行采取措施防范期房抵押贷款一次性交付风险，防止一些资质低下的企业利用预售环节将风险转嫁给银行，严厉打击“假按揭”等套取和诈骗银行贷款的行为。然而业内人士指出，“54号文”最大的意义在于，这是继房地产业“212号文”后，房地产信托再次面临的重大政策调整。对此，银监会的一位人士解释：“‘国六条’出台后，银行收紧了信贷，而与之相反，房地产信托异常火爆，这显然与宏观政策背道而驰”。实际上，银监会一直对房地产信托的“井喷”保持高度警惕，去年9月下发的“212号文”就曾对此进行设限。但今年6月份，房地产信托发行总额达21.34亿元左右，约占当月信托融资总额的41.23%，比5月份增加了4亿多元。银监会的这位人士同时指出，房地产本身就是一个高风险行业，而信托公司的抗风险能力又低，如果出现开发商在规定的期限内无法获得后续资金等情况，贷款收不回来，那么投资者的利益就无法得到保证。实际上，“212号文”对信托公司开展房地产信托业务所做的“资本金比例35%”、“四证”等规定，比银行还要严格。只不过后来信托公司以“变通”的方式绕开了上述约束。因此，中国人民大学金融与证券研究所副所长赵锡军表示，从某种程度上来说，“54号文”的出台堵住了地产商通过房地产信托来钻政策漏洞的机会。整个信托业“炸”开了锅而事实上，这份以“特急文件”形式下发的“54号文”也的确犹如一颗“定时炸弹”，在整个信托业“炸”开了锅。“这与叫停房地产信托计划几乎没有什么分别。”北方某信托公司的一位负责人抱怨，当前房地产信托业务已成为大多数信托公司的主要业务，这将使得原本就在“夹缝”中求生存

的信托业雪上加霜。 外贸信托的一位人士也持有类似看法。他认为，"54号文"在"212号文"提升房地产贷款信托门槛之后，又进一步提高了房地产股权信托的门槛。某信托公司相关负责人坦承，"房地产信托可能从此一蹶不振，尤其是投资附加回购方式的房地产信托计划将面临出局危险。" 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)