

房地产信托融资分析与研究 PDF转换可能丢失图片或格式，  
建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/66/2021\\_2022\\_\\_E6\\_88\\_BF\\_E5\\_9C\\_B0\\_E4\\_BA\\_A7\\_E4\\_c41\\_66086.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/66/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E4_c41_66086.htm) 【摘要】介绍房地产信托的基本概念，简要描述了其发展现状和其产品模式，指出了房地产信托的局限性及其风险，并提出了相应的对策建议，以供房地产信托融资参考。

1 房地产信托出现背景 房地产项目投资金额巨大而且投资周期较长的特点决定了各房地产企业不得不依赖银行贷款，但贷款时间过长，增加了企业的负担，也给银行带来了信贷的风险。2003 - 06 - 13 中国人民银行发布了《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》，使得国家银根对房地产行业紧缩。加上房地产企业上市融资的规模和时机受到限制，短期内从证券市场融资的愿望难以实现。寻找广阔的投资来源和拓宽融资渠道成为房地产业发展的当务之急，作为金融四大支柱之一的信托具有灵活、安全、合法以及有效管理、受益稳定的特点，理所当然的成为了房地产行业融资的新亮点。同时，银行信贷的紧缩也为房地产信托提供发展的新契机和市场空间。我国于2002 - 6 颁布的《信托投资公司管理办法》，我国信托业经过了第5次整顿，信托公司处于大调整后的重新起步阶段，急需成功的业务和产品来重新树立良好的信誉和获得利润，以增强信托实力提高竞争力。一方面，扩大了金融市场的业务种类，满足广了大投资者多样化的投资需求。另一方面，拓宽了房地产业的融资渠道，缓解了银行体系贷款过度集中的风险压力。按照《中华人民共和国信托法》，信托被定义为“指委托人基于对受托人的信任，将其财产委托给受托人，由

受托人按委托人的意愿以自己的名义，为受益人的利益或特定目的，进行管理或者处分的行为。” 信托当事人分为3方：委托人、受托人和受益人。委托人是原财产所有者，可以是自然人、法人和其它组织；受托人是信托投资公司；受益人是享有信托受益权的自然人、法人和其它组织。值得指出的是，受托人可以是众多受益人之一，但不能是唯一的受益人。信托财产是信托的载体，处于信托关系的核心地位。信托法规定，依法形成的信托财产具有独立性、所有权和受益权的分离性和连续性。一是信托财产与未形成信托的其它财产相区别，委托人死亡或者解散、撤销和破产，除委托人作为唯一受益人外，信托财产不属于委托人遗产或者清算财产。二是受托人对信托财产运用、处分所产生的债权不得和其固有财产所产生的债务相抵消，不同的信托财产所产生的债权债务也要分账处理。三是信托财产也独立于受益人的自有财产，受益人除享有受约定的权益，不得在信托存续中对信托财产本身提出要求。四是除了债权人在设立信托前，对该信托财产已经享有优先受偿权、处理信托事物本身产生债务而债权人要求清偿、信托财产应担负的税款等，信托财产处于委托人、受托人及受益人三方债权人的追及范围之外，不得对其强制执行。五是除法律或者信托文件另有规定外，信托不因委托人和受托人的死亡、丧失民事行为能力、依法解散、被宣告破产或者被依法撤销而终止，也不因受托人的辞任而终止。 房地产信托一般是指以房地产及其相关资产为投向的资金信托投资方式，即信托投资公司制定信托投资计划，与委托人（投资者）签订信托投资合同，委托人（投资者）将其合法资金委托给信托公司进行房地产投资，或进行房

地产抵押贷款或购买房地产抵押贷款证券，或进行相关的房地产投资活动。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)