

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，建信信托旗下新增设立一家名为“重庆兴悦公寓租赁”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。

房地产信托业务新增长点

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落地，建信信托以自有资金参与了首批租赁住房公募REITs的战略投资，成为市场上唯一一家获得全部三单战投资资格的投资机构，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，积累了大量长租行业的经验和认知；三是建信信托庞大的机构客户、家族信托客户及其对于长期、稳定现金流的配置需求成为了业务发展的重要支撑。

此外，3月24日，中信信托发布消息称，中信信托作为受托人的首单保障性租赁住房融资项目成功落地实施。2022年9月，中铁信托发布消息称，2022年上半年，为多个保障性租赁住房项目提供金融服务，惠及群众10000余户。根据中建投信托方面的消息，2022年4月，中建投信托与华润置地有巢签署战略合作协议，双方计划在租赁住房项目投资、运营管理、金融服务等领域开展全方面、多层次合作。

就目前住房租赁市场的布局，中建投信托相关负责人表示在接受记者采访时表示，“根据研究，参与国内住房租赁市场的机构主要存在着以房地产开发企业（如华润有巢、万科泊寓、龙湖冠寓、旭辉瓴寓）、专业长租公寓管理机构（如自如、YOU+、V领地）和地方国企（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想空间。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%的渗透率推测，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重要选择方向。”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

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，正在稳步推向落地。”

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——市场化长租房供给——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，信托公司有广阔的市场展业空间。”金乐函数信托分析师廖鹤凯向记者表示。

须严选区位、交易对手

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。”中建投信托上述相关负责人向记者表示

。

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。