



原创首发 | 金角财经 (ID: F-Jinjiao)

作者 | 林石

编辑 | 角爷

01.

五矿信托，一出好戏

网语有云，“富豪死于信托、中产死于股市”。

此次被挖出的信托计划，全称是“鼎兴系列集合资金信托计划”，目前发行的15只产品已全部出现逾期，总金额超过23亿元人民币。

15只产品均在2021年先后由五矿信托发行，期限为1年。根据招行App显示，该系列产品的风险等级为R3（中风险），业绩比较基准为5.8%，属于房地产融资类产品。

5.8%，某些村镇银行的存款，收益也差不多这个数。



02.

刚性兑付，已成过往

信托曾经是一个神话，房地产信托更甚。

曾几何时，搭着房地产便车的信托计划，动辄实现超过10%的年化收益。

根据2008年的一则报道，当时的房地产融资信托产品，预期最低年化收益率在6%以上，最高接近20%，平均预期年化收益率也在10%左右。

这一年的前8个月，全国共发行了55个房地产融资信托产品。

到了2012年，仅12月这一个月，房地产信托产品发行数量就达到了53只。

这一年的平均预期年化收益，仍维持在9%的水平。

尽管2018年开始，随着政策的转向和行情的下跌，房地产信托的收益略有下滑，据用益信托统计，2021年房地产类信托产品的平均预期收益率为7.36%。

但它依然是中产以上的富豪们最喜欢的理财方式，理由就4个字：保本收益。

2012年，中国信托业资产规模已经超过6.3万亿，所有产品都实现了还本付息。

2014年4月，经媒体披露的信托到期难以兑付案例超过20例，不过仍无一例真正打破刚性兑付，房地产信托自然不在话下。

原因就在于，当时房地产信托计划，一方面有楼盘作为实物抵押，一方面还有信托机构进行兜底。

那几年是什么环境？

楼盘不愁卖，违约不多，信托机构也没什么压力。



青岛凯悦中心，如今超过3万5 / 平

最典型的是2012年中融信托--青岛凯悦集合信托项目，当时由于项目回款困难，青岛凯悦无法兑现收益，中融信托干脆先以自有资金实现了“刚性兑付”，后再拍卖抵押实物资产回血。

神话的破灭自2018年始。

这一年，资管新规发布，信托等金融机构开展资管业务时不得向客户承诺保本保收益，不得以任何形式垫资兑付，要求打破刚性兑付。

紧随其后的，就是房企们的爆雷潮。

行政处罚决定书文号		沪银保监罚决字〔2022〕9号	
被处罚当 事人姓名 或名称	个人姓名		—
	单 位	名称	上海爱建信托有限责任公司
		法定代表 人姓名	徐众华
主要违法违规事实		<p>1.2020年9月，该公司部分固有贷款风险分类不准确。</p> <p>2.2020年4月至9月，该公司开展部分关联交易未向监管机构事前报告。</p> <p>3.2018年2月至10月，该公司向部分房地产开发企业发放流动资金贷款。</p> <p>4.2020年3月，该公司对某信托计划风险管控和后续管理严重违反审慎经营规则。</p> <p>5.2019年10月至2020年5月，该公司违规向资本金不足的房地产项目发放信托贷款。</p> <p>6.2020年2月至10月，该公司向不具备二级房地产开发资质的房地产开发企业发放信托贷款。</p>	

END