

中信信托日前收到广州城投集团来函，将通过项目退地方式化解恒大广东项目风险。该方案如能顺利实施，将成为继收并购之后，信托公司化解房地产项目风险的一种新模式。

当前，房地产行业下行压力剧增，供需两端承压。在房地产调控政策叠加共振之下，头部房企债务违约引发市场对风险蔓延的担忧，并在整个行业和实体经济中传导。

国家统计局数据显示，2022年1-2月商品住宅销售额同比萎缩22%，同期中国房地产百强企业销售额下降43%（数据来源：克尔瑞）。

3月16日，国务院金融稳定发展委员会召开专题会议，会议指出，关于房地产企业，要及时研究和提出有力有效的防范化解风险应对方案，提出向新发展模式转型的配套措施，点名化解房企风险。

从2021年下半年开始，房企信用风险事件频发，多个房地产信托项目面临逾期，多家信托公司遭遇风险化解难题，其中就包括中信信托恒大广东集合资金信托计划。

据中信信托介绍，自该项目出现流动性风险后，公司成立了专项工作小组，与恒大及项目有关方面密切沟通，深入对接大型房地产企业、大型国有企业、资产管理公司、大型代建机构等10余家，为风险化解寻求多种途径。

本次方案通过项目退地的方式，引入履约能力强的AAA高信用等级主体广州城投集团作为保证人，保全信托计划全额本金分期支付，使得信托本金安全退出保障程度显著增强，以实现资产实质性风险化解。广州城投集团系广州市城市基础设施建设和资产运营主要实体，其股东为广州市人民政府国有资产监督管理委员会（持股比例为90%）和广东省财政厅（持股比例为10%）。

如果本次广州城投介入的处置方案顺利落地，或将成为信托业内首个由地方政府牵头协调，通过市场化方式实现地产项目风险化解的典型案列。相较于资产转让或处置（土地出让）等方式，项目退地更有利于快速化解当下债务风险。

同时，方案处置过程中，既发挥了信托公司对底层资产把控强的优势，又体现了主动管理的专业化能力，最大限度保障投资者利益，为后续盘活资产提供资源支持。在信托行业转型发展的特殊时期，无论监管部门、市场机构还是投资者，都乐于看到更多积极有效的风险化解方式，充分保障各方市场参与者的利益诉求。

在促进房地产业健康发展和良性循环的方针政策下，国有金融机构主动探索房地产风险应对的创新方式，是贯彻落实“稳地价、稳房价、稳预期”重要部署的有益实

践，符合“打破刚兑”的金融监管导向，对于当下保护投资者合法权益、提振市场信心、稳定市场预期有明显促进作用。