房地产首次跌出信托前四名

这一信号说明房企“找钱”难了,中小房企日子更难熬

本报济南8月8日讯(记者 张璐) 中国信托业协会发布的最新数据显示,截至第二季度末,全国范围内67家信托公司管理的信托资产规模为9.45万亿元,虽然与去年第二季度末的5.54万亿元相比,同比增长70.72%,相比第一季度末的8.73万亿元环比增长8.29%,但信托资金的流向已经发生结构性变化,一向位列前茅的房地产信托已经跌出前四名。业内人士称,这种结构性变化为近年来首次,意味着房地产业的融资渠道口径收窄。

据介绍,排在房地产之前的信托资金配置四大领域是工商企业、基础产业、金融机构和证券投资,四大领域的信托资金余额和占比分别为2.62万亿元、29.40%;2.39万亿元、26.84%;9512.86亿元、10.68%;9308.43亿元、10.46%。

从资金信托的投向跟踪来看,房地产已退居到第五大配置领域,房地产信托规模为8118.63亿元,虽然相比去年底的6880.69亿元有较大增长,增幅达到17.99%,但占资金信托的比例进一步从去年底的9.85%下降到了9.12%,而这一数据在2012年以前一直在10%以上。

中国信托业协会专家理事周小明认为,今年上半年房地产信托规模增长,与上半年房地产市场的回暖有关,但占比继续下降,表明信托公司对房地产行业保持审慎态度。齐鲁证券分析师刘保民则称,这种结构性变化是近年来首次发生,“近几年来,房地产信托产品一直位列前茅,不是第一就是第二。”

据房地产行业内部人士介绍,房地产融资可以分为内部融资和外部融资两种。从目前行业特征来看,内部融资已很难满足企业的发展需求。

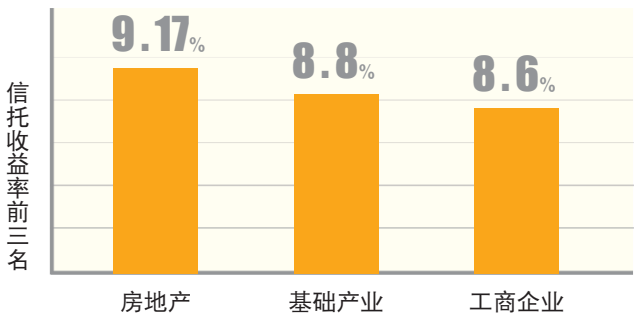
外部融资又可以分为直接融资和间接融资。直接融资主要是从资本市场获得的资金,主要满足长期投资的资金需求,包括上市融资、债券融资、房地产投资基金、房地产信托等多种融资方式。间接融资主要是从金融机构获得的资金,主要是房地产项目贷款,解决房地产开发中短期的资金需求。

但齐鲁证券分析师刘保民认为,经历多轮宏观政策调控之后,银根收紧是政策趋势,而发行信托产品则一直是房地产开发企业重要的资金来源,“从中国信托业协会发布的数据来看,信托产品对房地产行业有收窄趋势,房企依靠信托融资难度加大”。

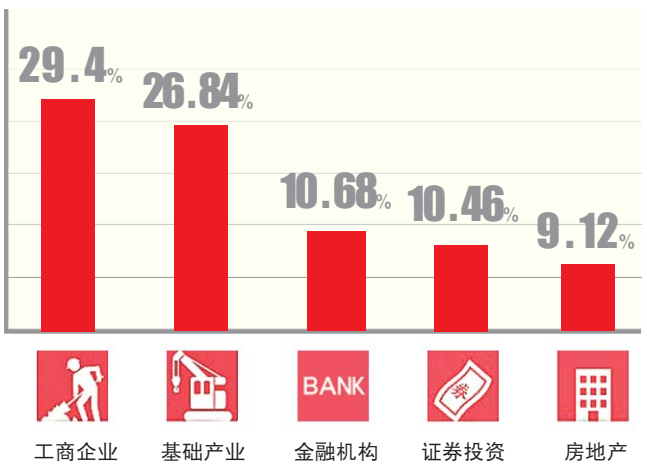
此外,对于土地储备少、规模小、抗风险能力弱的中小房企,融资再放开也很难获益。由于融资难度增加,刘保民认为房地产行业洗牌过程中,一些中小房企将会被大房企或者其他想涉足房地产的企业通过资产注入的方式并购。

信托的“江湖”,房地产不再是“老大”

长期以来,不光房地产信托产品的资金配置规模一直位列前茅,而且地产信托收益率稳居信托产品收益率老大位置。



现在,排在房地产之前的信托资金配置四大“巨头”分别是工商企业、基础产业、金融机构和证券投资。



制图:石岩

(2013年第二季度末数据)

生猪市场走出连续5月亏损期

本报济南8月8日讯(记者 马绍栋) 对生猪养殖户来说,持续亏损的低迷态势正在出现转机。记者从省畜牧兽医局了解到,本周瘦肉型猪价已涨至15.5元/公斤左右,部分地区甚至已经涨破16元/公斤。至此,全国生猪市场走出了连续5个月的亏损期,山东市场猪价也全线飘红。

据省畜牧兽医局统计,我省仔猪价格本周达到21.02元/公斤,同比增长8.29%,环比增长2.64%;去骨带皮猪肉本周24.12元/公斤,同比涨6.63%,环比涨1.47%。全国范围看,猪粮比价和猪料比价均连续第2周处于盈亏平衡线以上,并继续上涨。而去年同期,由于饲料价格的大幅上涨刚好处于5-10月份低迷期的最低谷,头均亏损程度达到36元/公斤。

随着猪肉价格的走高,养殖户补栏意愿持续上涨,由此也带动仔猪价格一路上扬,本周更是出现环比增长2.64%的上涨幅度,询问仔猪价格的育肥户也明显增多,但业内人士表示,目前仔猪价格偏高,育肥成本进一步增高,8月以后补栏需慎重。

省畜牧兽医局人士表示,猪市低迷很大程度上因为猪饲料的主要来源豆粕处于供应偏紧局面,而这种紧张状况预计在8月-9月期间会有所改善。

业内人士表示,眼下正值全年天气最为炎热时期,猪肉消费低迷。到中秋前后,随着气温稍降,节假日增多,市场对猪肉的需求会提高,届时,猪肉的零售价格将会适时提升。