

内部资料，请勿外传。

## 发行与成立规模持续下降，地产投向规模下降明显

——2021 年 9 月信托行业月度分析

研究发展部

审 定：方玉红

执笔人：闫 旭

### 内容提要：

2021 年 9 月，集合信托产品发行与成立规模环比持续下降，其中金融投向成立规模及占比仍保持首位，房地产投向成立规模和占比均出现大幅下降；平均发行与成立收益率保持平稳。2021 年三季度，集合信托成立规模为 3647 亿元，环比下降 17.47%，同比下降 32%。

## （一）发行与成立规模环比持续下降

根据用益信托统计数据显示，2021年9月集合信托产品发行和成立规模环比持续下降，同比均仍处于下降态势。9月，有57家信托公司共计发行2683个集合信托产品，发行规模共计1481亿元，平均每家信托公司发行25.98亿元，发行规模环比下降17.54%，同比下降27.19%。有52家信托公司共计成立2949个集合信托产品，成立规模共计1044亿元，平均每家信托公司成立20.08亿元，成立规模环比下降12.64%，同比下降36.96%。

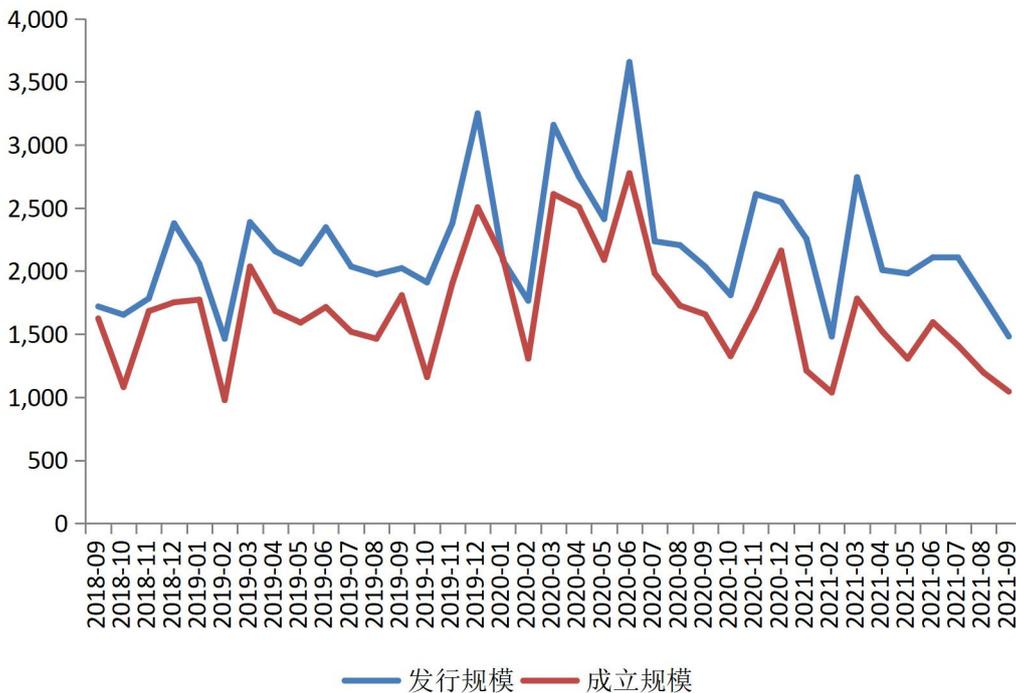


图1 2018年9月—2021年9月信托产品发行规模与成立规模（亿元）

数据来源：用益信托网，国投泰康信托研究发展部整理

从资金细分投资领域来看，根据资金的产业投向划分为基础产业、房地产、工商企业、金融以及其他。本期工商企业投向成立规模环比有所上升，金融和房地产投向成立规模环比下降，且房地产投向成立规模降幅较大，基础产业投向成立规模基本保持平稳。

9月，**金融投向**共计成立1722款产品，占当月成立总数的58%，较上期提升3个百分点；成立规模持续保持各投向首位，达507亿元，环比下降14.93%，同

比下降 31.95%，占当月成立规模的 48.56%，较上期降低 1.31 个百分点。金融投向中，固定收益类、消费金融类和 TOF 产品的成立规模保持前三，分别为 208.37 亿元、74.44 亿元和 65.16 亿元，分别占当期金融投向总规模的 41.09%、14.68% 和 12.85%，其中固定收益类产品占比持续大幅提升，较上期提升 10 个百分点。

**房地产投向**共计成立 473 款产品，占当月成立总数的 16%，较上期降低 2 个百分点；本期房地产投向成立规模为 173 亿元，环比大幅下降 42.14%，同比下降 59.77%，占当月成立规模的 16.57%，较上期降低 8.45 个百分点。在房地产投向成立的产品中，融资类成立规模为 95 亿元，占比达 55.07%；投资类成立规模为 76.47 亿元，占比达 44.35%，本期房地产投资类成立规模占比较上期降低 10 个百分点。随着房企融资“三道杠”、房地产贷款限额政策效果逐渐显现，部分房企甚至是头部房企出现资金链断裂危机，使得地产行业风险快速上升，信托公司展业时采取更为谨慎和保守的态度。

**基础产业投向**共计成立 499 款产品，占当月成立总数的 17%；本期成立规模为 185 亿元，环比基本保持不变，同比下降 16.29%，占当月成立规模的 17.72%，较上期提升 2.32 个百分点。据不完全统计，9 月基础产业投向的项目地仍主要集中在江苏、山东和四川等地，江苏地区成立规模达 51.92 亿元，占当期总规模的 31.13%，较上期降低 3 个百分点；山东地区成立规模为 24.86 亿元，占当期总规模的 13.44%；四川地区成立规模达 17.19 亿元，占当期总规模的 9.29%。

**工商企业投向**共计成立 224 款产品，占当月成立总数的 8%；成立规模达 158 亿元，环比增长 42.34%，同比下降 7.06%，占当月成立规模的 15.13%，较上期

提高 5.85 个百分点。

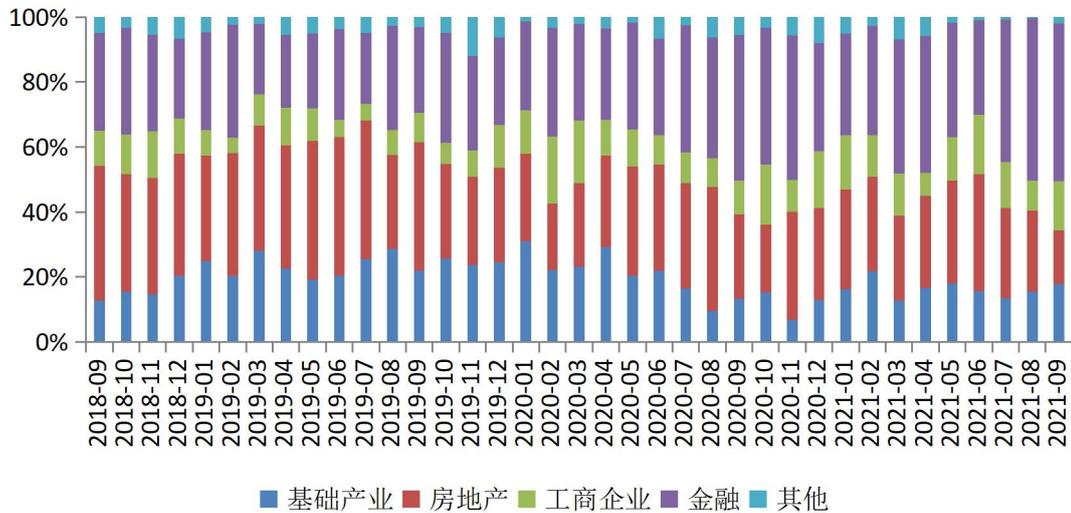


图 2 2018 年 9 月—2021 年 9 月信托资产五大投向占比

数据来源：用益信托网，国投泰康信托研究发展部整理

据市场不完全统计，2021 年三季度，集合信托成立规模为 3647 亿元，环比下降 17.47%，同比下降 32%；其中 7 月、8 月、9 月成立规模分别为 1408 亿元、1195 亿元和 1044 亿元，环比分别下降 11.67%、15.13%和 12.64%；同比分别下降 28.92%、30.76%和 36.96%。三季度集合信托成立规模下降的主要原因包括：一是行业监管持续保持压降力度，非标融资类业务展业受到明显影响，而股权投资、家族信托等符合监管导向的业务尚处于培育阶段，信托公司仍处于艰难转型期；二是房企融资严监管叠加违约潮影响，以恒大为代表的个别头部房企资金危机更是带动了资本市场“看跌”整个行业的连锁反应，在各种负面影响下，房企在资本市场信用度下降，房地产领域的成立规模下滑最为显著。三是信托公司标准化产品投资业务尚处于起步阶段，投研体系、信息系统建设等仍有待加强，一定程度上制约了标准化业务发展。

## （二）平均收益率保持平稳

9 月集合信托产品平均收益率保持平稳，平均发行收益率为 6.80%，环比下降 1bp，同比上升 11bp；平均成立收益率为 6.84%，环比保持不变，同比上升 16bp。当期集合信托产品发行平均期限为 4.73 年，成立平均期限为 4.90 年，成立平均

期限环比增加 0.8 年。

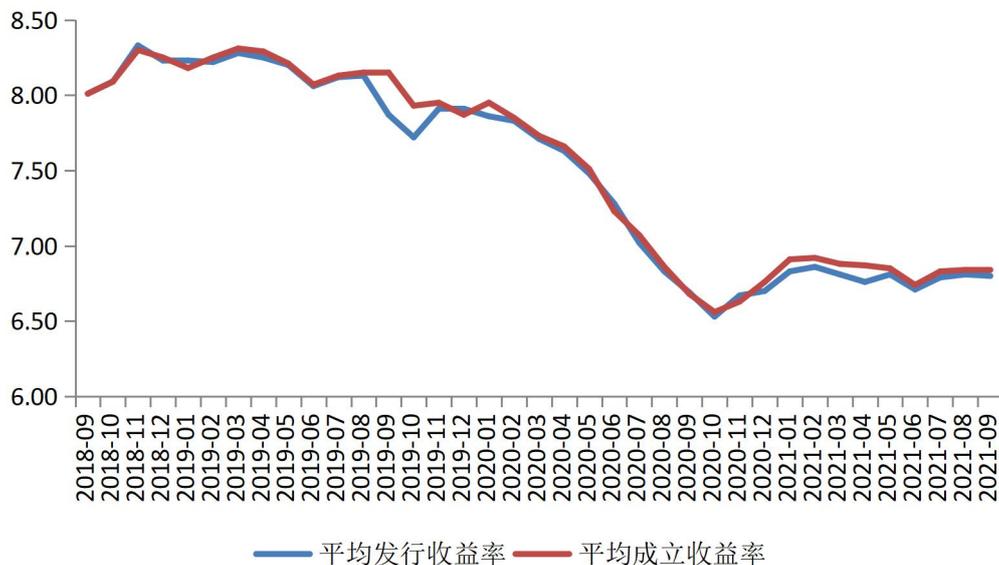


图 3 2018 年 9 月—2021 年 9 月信托产品平均收益率 (%)

数据来源：用益信托网，国投泰康信托研究发展部整理

从分项成立收益率来看，金融投向收益率保持平稳，而房地产投向平均收益率增幅较为明显。本期房地产投向平均收益率为 7.41%，较上期提高 18bp；金融投向平均收益率为 6%，较上期保持不变；工商企业投向平均收益率为 7.01%，较上期下降 12bp；基础产业投向平均收益率为 7.06%，较上期下降 6bp。

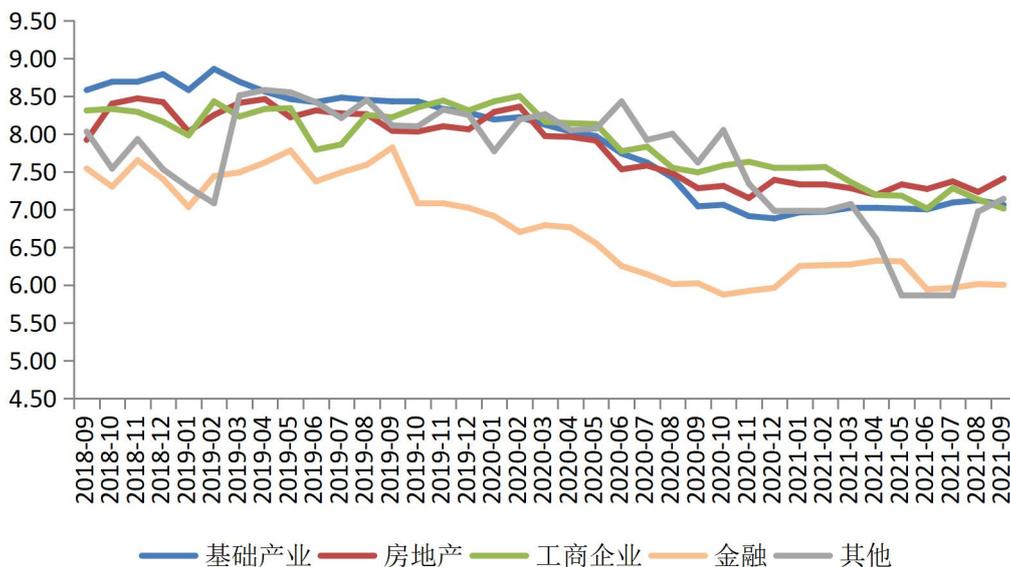


图 4 2018 年 9 月—2021 年 9 月信托产品投向成立收益率 (%)

数据来源：用益信托网，国投泰康信托研究发展部整理