

内地开发商融资难度加大 负债居高不下



防风险主旋律下 楼市告别暴涨时代

7月18日,国家统计局发布6月份70个大中城市房价统计数据,15个一线和热点二线城市新建商品住宅价格同比涨幅全部回落,9个城市环比下降或持平。

这一房价企稳、乃至过半微跌的数据,在让刚需购房人群恐慌情绪得到释放的同时,也容易令人产生另一种错觉:一二线城市楼市的拐点已经到来了。

期望楼市拐点的道德诉求可以理解,但是切不可忽略现实逻辑。

诸如北京、上海等大城市,最近几个月频现的环比小幅下跌,本质上是前期暴涨之后的小幅回调,是在限贷限购等政策严控之下的正常现象,我们不能因此认为楼市拐点已到。

从本轮楼市的区域传导路径来看,在去年底一线和二线城市陆续启动楼市调控之后,迎来了重庆、长沙、青岛、西安等二线城市的房价大幅补涨,而在次二线城市也启动楼市调控的近三个月,长春、九江、扬州、金华等三线城市则接棒补涨。

本轮房价上涨的区域轮动现象说明在我国城市化刚走过半程之际,一二线城市的房价整体上扬的内在动能依然存在。要知道,我国目前的城镇化率才57%(截至2016年底)。如果去除小城镇和相当一部分欠发达县,我国真实的城市化率可能才45%左右,至少还有25个百分点的空间,也就是说,未来15年内,还有近两亿人将迁移到一、二、三线城市。

强调房价的现实逻辑,并非是说未来还会暴涨,而是说刚需群体不宜对房价回调幅度过于期待,毕竟限购限贷永远仅是阶段性权宜之计,难以成为常态化政策。

过去一年半,一二线房价的轮番大幅暴涨,除了城市化的中长期助涨动能之外,关键是金融市场的流动性严重过剩,加之楼市去库存之下商业银行的房贷优惠,中长线的助涨动能与短期的货币刺激叠加在一起,必然会导致短期房价涨幅失控的窘境。

当下带有顶层设计属性的防范金融风险,反馈到我国楼市层面,也就变相意味着,在未来一段时期内,个人房贷以及开发商贷款的总量是要控制的,房贷利率的优惠也很难再有。此外,货币政策的明确稳健,将会导致市场流动性整体收紧,这样的状态仍将延续一段时间,也同样会传导到楼市。

在金融防风险的主旋律下,我国楼市将告别暴涨、迎来缓涨阶段(一二线城市)。未来的房地产市场,将从既往的炒作逻辑切换到价值投资逻辑。也就是说,以往随便买房都能大赚特赚的时代,已经一去不复返了。至于具体某一城市的房价潜力判断,就要综合参考其人口增量、产业结构、房价收入比和住宅租售比等多个维度。

(心京)

融资环境趋紧

由于今年的销售压力和房企的规模扩张需求,房企的融资需求依旧旺盛。

7月,万科企业发布公告称,拟向合格投资者公开发行2017年首期公司债券,规模为人民币20亿元,票面利率为4.50%。

同日,金地公告称,经证监会审核,获准采用分期的方式发行面值不超过人民币130亿元的公司债券,其中首期债券的最终发行规模为人民币40亿元,两个品种的利率分别为4.85%和5.05%。

不过,这些企业发行的规模已经没有以往之大,而从票面利率看也开始有走高的趋势。当然,还有更多的企业没办法拿到融资。据证监会的公开信息,时代地产、华发股份、卓尔发展、苏

宁环球等企业的公司债发行申请,近日遭遇终止或中止。而融创100亿元的公司债在近日被上证所终止发行。

事实上,随着国家政策的收紧,对于金融的监管也越来越严,对于进入房地产的资金开始控制,风控意识高的金融机构已经开始不断收缩对房企的融资规模,房企融资也开始变难。

如今,大部分资金已经被严令禁止进入房地产领域,融资渠道越来越少。以银行为例,从去年开始其理财资金就已经被叫停进入房地产领域,同时银行在开发贷和并购贷的审批上更加严格。此外,银行的房贷也开始拉长了放款周期,进一步降低了开发商的回款能力。

负债居高不下

事实上,自2016年下半年以来,随着各项调控政策的升级,房企的融资渠道已然面临收紧趋势。先是证监会提升公司债门槛,2016年10月,央行又召集17家银行开会,要求各商业银行理性对待楼市,加强信贷结构调整,强化住房信贷管理,控制好相关贷款风险。2017年4月10日,银监会再度发布文件收紧房市融资渠道,强调防范房地产领域风险,要求分类实施房地产信贷调控,加强房地产押品管理。

根据克而瑞的数据,今年6月,40家房企公开市场拿地呈现量价齐升,成交建筑面积环比增长33%,成交总价环比增长44%;在一二线热点城市中,尽管调控政策收紧,但房企拿地热情仍然不减,40家房企在重点城市的拿地金额占比达84%,拿地面积占比达75%。

戴着镣铐的赛跑让大部分房企的负债都居高不下。广发证券

发展研究中心分析师乐加栋表示,2017年第一季度房企净负债率由2016年的96%上升至106%。

克而瑞统计发现,2016年55家房企总有息负债(不含永续债)为3103.27亿元,同比增长28%,净增加约6786亿元。从总有息负债排名来看,债务规模与销售规模呈现正相关,企业规模越大,其总有息负债也会相对越高。

2016年总有息负债超千亿元的企业有7家,碧桂园在2016年末的总有息负债也达到了1361.97亿元,同比增长了51.76%,主要缘于企业扩张加速,年内发行了四批共190亿元公司债券,加之多笔购房尾款支持证券,从而促进了负债总体水平的提升。

以近年扩张凶猛的华夏幸福为例,根据Wind统计,近5年其资产负债率均超过80%,位于行业较高位置。

为了进一步融资,多家上市公司股东质押其持有的上市公司

“我们之前叫停过一例开发贷,目前我们对于房企评估保持谨慎。”一位建设银行对公客户经理告诉记者。

在信托层面,从记者了解的情况看,目前房企还可以通过信托进行融资,但是资金成本开始不断提高,很多信托的资金成本已经超过10%。

中原地产首席分析师张大伟表示,按照当前的监管口径,周转快、负债率低的企业发债需求更容易获批。但即便如此,审核的周期也比以前有所拉长,审核程序更加复杂。2016年房企国内融资的利率多在5%以下的水平,2017年以来发行的债券利率均在5%—6%以上,6月多宗融资的资金成本已经接近或超过7%。

股权进行融资,质押比例屡创新高。

7月18日,华夏幸福发布公告称,收到公司控股股东华夏幸福基业控股股份有限公司(下称“华夏控股”)关于将其持有的部分本公司股票进行质押的通知,华夏控股与第一创业证券股份有限公司签订了《股票质押合同》,将其持有的公司72500000股无限售流通股股票质押给第一创业证券股份有限公司,质押股份占本公司总股本的2.45%,截至本公告日,华夏控股直接持有本公司股票1822373118股,占公司总股本的61.67%,其中质押股票合计1064300000股,占其持有公司股份的58.40%,占公司总股本的36.02%。

张大伟分析称,2017年前半年房企发债难度加大,对于前期拿了较多土地的企业来说,杠杆过高已经对后续开发造成影响,因此,虽然资金成本高升,但依然对资金需求不减。(一财)

“

在楼市的调控和去杠杆的背景下,房企的融资渠道不断收窄,同时资金成本也开始提高。

中原地产研究中心统计数据 displays,2017年上半年房企融资数据继续低迷,合计包括私募债、公司债、中期票据等(不包括股权融资)的融资1771.8亿元。而2016年上半年同期发行融资额度高达6735.94亿元。同比减少幅度达到了74%。

“我们经常收到房地产的融资项目,但是从去年10月开始交易所的非标、公司债审批开始趋紧,目前能够发出来的融资项目非常少。”一位金融评级机构人士告诉记者。