

房企多种融资渠道遭围堵

绿地境外债“储粮”43亿美元

“部分银行暂停授信”“利率上调”等楼市利空动作让房企融资渠道进一步锁紧。”同策研究院研究总监张宏伟表示，房企融资难问题雪上加霜，今年将成为房企“生死攸关”的一年。

据同策咨询研究院表示，2018年开年不利，房企融资“明道”“暗道”多条业务线被按“暂停键”。1月份，房企融资额收紧，各方式融资额度占比大幅波动，境内银行贷款、公司债、其他债权融资均大幅缩水，房企多元化融资渠道遭到全面围堵。越来越多房企寻求海外融资，海外发债持续升温，外币融资总量赶超人民币金额。

“钱荒”之势似乎扑面而来，碧桂园、富力、绿地等房企都开始积极出海找钱。过去发公司债融资成本维持在4%水平的房企，如今海外债融资成本即使接近6%也愿意“买单”。



15家房企1月销售额全线飘红

全年销售目标“超高”



昨日，多家上市房企发布2018年1月份销售业绩，所有企业都刷新了上年同期的历史纪录。

据中原地产研究中心统计数据，截至目前，有15家房企公布了2018年1月份的销售业绩，15家房企合计销售额高达1737.74亿元，同比上涨幅度高达74%，销售额全部创下新高。

中原地产首席分析师张大伟表示，2018年开年房企销售额全线飘红的背后，是2017年完成销售任务的房企将业绩结转预留到了2018年初。此外，目前三、四线城市成交量依然处在高位，年初需求集中释放，自住需求比例仍旧较高。

值得关注的是，开年销售业绩火爆的背后，不少房企对2018年均制定了非常高的销售目标。例如，泰禾集团2018年的销售目标为2000亿元，碧桂园传出的销售目标是8000亿元、中国恒大为5500亿元、融创中国甚至也锁定了1200亿元的销售目标，这些房企均提出了非常高的销售目标。

张大伟进一步称，2018年开年，房企就火力全开追规模，预计全年房企间的规模竞争都比较明显，整体求“大”的欲望比较强烈。毕竟，规模上到新台阶后，将更容易获得低成本的融资，才能推动房企进一步扩张。

事实上，尽管融资渠道收紧，房企的拿地扩张欲望仍旧在膨胀。2018年至今，全国标杆房企拿地依然积极，拿地超过30亿元的房企已经达到了20家，碧桂园、龙湖、中海等龙头房企继续在全国范围内增加土地储备。

张大伟表示，从2017年中国房地产成交面积与成交金额的趋势看，多数中型标杆房企新增土地货值均猛增，特别是从500亿元冲刺1000亿元，1000亿元冲刺2000亿元的第二梯队房企，成了过去7个月抢地的主流企业。其中，有些房企拿地金额直逼销售额，甚至超过当年销售额。

(王丽新)

40家房企融资637亿元

2018年1月份，据同策研究院监测，40家典型上市房企完成融资金额折合人民币共计637.12亿元，环比2017年12月份的697.23亿元减少8.62%。自2017年10月份融资谷底以来，11月份、12月份融资小幅回温后，今年1月份又开始回落。

从房企融资方式来看，债权融资额度达543.95亿元，占房企融资总量的85.38%，环比去年12月份的90.54%有所降低；股权融资占总融资金额比重为14.62%，环比去年12月份

的9.46%略有增长。

据同策研究院研究员敖毓旻表示，创新型融资方式总额环比大幅缩水，除其他债权融资外，境内银行贷款、信托贷款融资总额，环比均大幅降低。

敖毓旻称，公司债连续4个月环比增加，融资总额达去年8月份以来的峰值，成为大部分房企融资的主要方式之一，但境内发行公司债依然收紧，仅有一笔在境内发行的公司债券，华侨城发行2018年第一期公司债券，融资分别为25

亿元人民币和10亿美元。此外，1月份，共计8笔境内银行贷款，累计556亿元，较上月大幅减少66.91%。

敖毓旻认为，房企作为资金密集型企业，无法灵活地根据外部资本市场情况调整收缩自身的规模和现金流量。在债权融资额度无法满足企业需求、融资成本居高不下的情况下，上市房企股东可能会通过股本配售的方式为上市房企注入资本金。

事实上，在上述40家房企

1月份获得的融资额度中，海外配股融资总金额为93.17亿元，占融资总额比为14.62%，仅次于公司债，其中股票配售方式融资总额折合人民币达90.80亿元。其中，碧桂园每股17.13港元配售已发行股本的2.16%；中国金茂每股37港元配售已发行股本的8.43%；其他11家港股上市公司股权融资执行股票期权计划，共计2.37亿元。

配股融资虽可获得大量资金，但多数房企更倾向于债权融资。

借道海外债“储粮”

“2018年1月份房企融资仍以人民币为主，美元其次，港元第三。”敖毓旻称，人民币融资金额289.25亿元，占比45.4%，环比减少38.01%；美元融资总额239.95亿元人民币，环比大幅增加超116个百分点；港元融资总额为107.92亿元人民币，仅占16.94%。

整体上看，上述40家房企1月份海外融资总额折合人民币347.87亿元，相比去年12月份的230.61亿元大幅增加。外币融资绝对值及占比为2017年9月份以来占比最高的月份。

具体来看，碧桂园分别发行2.5亿美元、6亿美元公司债，期限分别为5年和7年，利率依次为4.75%和5.13%；富力地产

全资子公司发行2023年到期的5亿美元优先票据，成本为5.88%。

进入2月份后，借道海外融资“储粮”的动作还在继续。2月6日，绿地控股再度以较低的利率成功发行美元债券。绿地控股公告披露，此次在香港发行的美元债券共两笔，总额7亿美元，包括一笔发行4亿美元3年期定息债券，票面利率为5.25%；另一笔发行3亿美元5年期定息债券，票面利率为5.90%。

绿地方面表示，截至目前，绿地控股就境外项目已发行境外债券总规模为43亿美元（含上述两笔7亿美元），平均票息仅为4.58%。为满足发展需要，2014年绿地控股通过境外全资

子公司在香港交易所成功设立30亿美元的中期票据计划，根据市场情况分期募集提取，募集资金计划用于绿地境外投资项目。绿地此前已成功进行了七次发行，已发行尚未到期的债券余额为18亿美元。

“境外市场出现剧烈波动，主要表现在美国国债收益率连日突破新高，长年期美国国债收益率持续迅速飙升的情况下，已发行债券二级市场价格持续走宽，于是投资者对于新债券发行的溢价要求不断提升，甚至选择先不购买，静观其变。在这样的背景下，绿地在发行了4亿美元3年期及3亿美元5年期两笔债券，其中5年期的债券是公司近几年来首次发行的较长年期债券。”中银国

际、中信国际等机构指出，绿地2017年业绩表现良好，杠杆率明显降低，相比去年的几次发行，更多的市场优质机构投资者参与了绿地此次债券的认购。

“资产负债结构合理，现金流得到改善，各种财务指标良好的房企评级较高，海外融资成本较低。”某分析师向《证券日报》记者表示，但有些中型房企负债较高，想借道海外融资储备“粮食”过“小年”的想法可能难以实现，即使成功获得融资可能也将付出高昂的资金成本，将对利润造成严重侵蚀。

总体来看，今年房企还贷压力增加，融资难题难解。

(证报)