

今年以来首次跌破400亿元 40家典型房企融资创22个月新低

本报讯 根据同策研究院监测数据,10月份40家典型上市房企融资总额为392.65亿元,为今年以来首次跌破400亿元大关,创下自2017年1月以来融资金额新低。分析人士指出,在明年三季度前,房企应主动断绝过度依赖“外部输血”的念头,转为增强“内部造血”能力,因为没办法“借新还旧”,只能通过降价、快速回款来满足企业的资金需求。

融资金额创今年新低

数据显示,10月份,40家典型上市房企完成融资金额折合人民币共计392.65亿元,环比9月的443.11亿元减少11.39%。从走势来看,自今年5月以来,房企融资情况一直不太乐观,虽然7月、8月小幅回温,但融资金额与今年前4个月相比差距甚远。而自9月融资再度下降后,10月融资总额环比降幅更超一成,为今年以来融资金额最低点,也是自2017年1月以来的22个月新低。

从分类融资来看,10月债权融资额为391.46亿元,占房企融资总量的99.70%,环比下降11.27%。其中,公司债融资194.61亿元,占比49.56%;其他债权融资78.90亿元,占比20.09%;境内银行贷款52.59亿元,占比13.39%;信托贷款45.35亿元,占比11.55%;中期票据20亿元,占比5.09%。

从融资渠道来看,10月除信托贷款和中期票据外,其余融资



方式融资金额均有所下降。具体来看,公司债融资环比下降9.77%,其他债权融资环比减少39.33%,境内银行贷款环比减少6.79%。而信托贷款环比增加了16.20%。

融资成本达历史峰值

从融资成本来看,也达到了历史峰值,最高一笔利率超13%。

监测显示,在已披露的数据中,10月融资成本最低的一笔是万科于10月12日发行的2018年度第七期超短期融资券,发行金额为10亿元,利率为3.13%。其次

是万科发行的2018年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券,发行规模20亿元,票面利率4.18%。招商蛇口于10月18日发行的2018年度第一期中期票据融资13亿元,利率4.8%。而融资成本最高的是中国恒大附属景程有限公司发行的59亿美元于2023年到期的利率13.75%优先票据。总体来说,10月房企融资成本较高,利率普遍在6%-9%。

此外,境内融资渠道紧俏,境外发债依然是房企重要的融资方式。境外成功发行几乎都来自公司债渠道,10月公司债融资194.61

亿元,其中境内发行40亿元,境外发行154.61亿元。境内发行公司债规模明显少于境外,但境外融资成本较高。

同策研究院研究员朱莉莉认为,眼下,金融机构对房企贷款加紧回缩,加上房企销售放缓变现能力减弱,房企资金链到了艰难的时刻,而且预计这个状况会持续较久。在明年三季度前,房企应主动断绝过度依赖“外部输血”的念头,转为增强“内部造血”能力,因为没办法“借新还旧”,只能通过降价、快速回款来满足企业的资金需求。(罗莎琳)

百城二手房挂牌均价再下滑

本报讯 房地产大数据机构诸葛找房近日发布报告,全国100个重点城市10月二手住宅挂牌均价连续两个月下跌,城市房价走势分化严重。监测数据显示,大部分一线及热点二线城市二手住宅挂牌均价环比下跌,市场降温仍在继续。其中,长沙二手住宅挂牌均价排名第41位,环比下跌0.70%。

数据显示,100个重点城市二手住宅挂牌价最高的20个城市中,只有7个城市房价上涨,13个城市下跌。而房价最低的20个城市中,下跌城市数量只有8个,两个城市持平,10个城市房价继续上涨,且涨幅很多都超过1%。可见,市场分化非常明显。上涨城市中,东部及西部二线、三线、四线城市居多;下跌城市中,东部及中部三线、四线城市占大多数。同时可以发现,10月份城市分化现象仍然较为明显,近期市场调控重点逐渐向三线、四线城市蔓延,加上棚改货币化改革效果的显现,前期涨幅较大的三线、四线城市开始出现回调现象,尤其是东部、西部个别三线、四线城市回调幅度较大。环比变化超过2%的城市只有6个,市场整体保持较为稳定的发展态势。(孙占锋)

记录昨天 服务今天 影响明天 鹰城人的都市报 发行量最大 阅读率最高



倾听 百姓的声音

◆《平顶山晚报》全年价 **268元**

征/订/热/线

订报礼品

凡在2018年11月30日前订阅平顶山晚报全年个人均赠送价值77元的三色鸽鲜牛奶一个月(周末停送) 鲁山天龙池风景区门票两张(价值100元)

- ◆读者服务中心8980198 ◆读者俱乐部 4988096
- ◆中心发行站 2579798 ◆新华发行站 2363788
- ◆卫东发行站 2220366

- ◆湛南发行站 7052439 3730307 ◆东工人镇发行站 3260868
- ◆新城区发行站 2667653 ◆新新街发行站3739212
- ◆矿区发行站 3586970