

国内融资收紧 房企海外发债升温

自去年以来,监管层屡屡出手调控房产融资渠道:交易所对债券发行收紧,银行对开发贷审核从严,前段时间基金业协会又叫停16城私募、资管投资房地产项目。国内渠道的受限使得内地房企的海外债融资升温。业内认为,从债务来看,房企对资金的需求依然很大,且往往会考虑发债来融资,国内政策导致融资渠道受限,部分房企不得不考虑境外发债,预计内房在海外发债升温的情况还会继续。不过,海外发债成本并不低,同时面临着一定的汇率风险。



金。2016年,房地产企业通过信托贷款、私募基金等非传统类渠道的融资规模快速上升。但是,2016年底银监会对16个热点城市开展金融机构房地产相关业务的专项检查,包括且不限于首付贷款、房地产开发贷、与房地产中介及房企合作、理财及信托等多种业务。过去一些银行通过通道业务补血房地产,在监管收紧的环境下,房地产企业这一融资渠道也被限制。

发债成本增加

值得注意的是,房企海外发债相比境内公司债而言,并不存在利率优势。在今年发行的21只房企海外债中,剔除2只利率显示不完整的,剩余19只债券的平均加权利率为5.38%。而截至今年3月1日,公司债的平均发行利率为5.16%。由此来看,海外债的利率略高于内地。

资料显示,万科在2016年曾发行过3期票据,分别是4月发行的3年期港元票据,息票为2.5%;9月发行的5年期美元票据,息票为2.95%;12月发行的3年期美元票据,息票为3.95%,这三期票据的发行成本一期比一期高。绿地在2016年也曾发行过2期票据,分别是9月发行的3年期美元票据,息票为3.5%;12月发行的3年期美元票据,息票为4.38%,在同样的期限下成本上升较为明显。

严跃进认为,美元进入加息周期,导致美债利率上行,国内企业海外融资成本也逐渐增加。同时,海外融资主要是以美元计价,这会让企业面临一定的汇率风险。

也有业内人士认为,尽管今年前3个月房企海外融资上升,但融资额并不算太多。有数据显示,在过去的两个月,上市房企拿地规模排名前20的拿地金额共计2299.01亿元,其中房企海外债募资净额77.28亿元,仅占3.36%。

此外,房企的主要融资渠道还是在境内,由于发债等渠道还有可能继续收紧,未来6-9个月开发商可能会面临越来越大的资金问题。在信贷收紧、楼市成交持续下滑仍有较大可能的情况下,2017年房企获得资金将变得艰难,陷入“钱荒”,对房企的财务将是一个极大的考验。

北京商报记者 彭耀广

海外发债上升

境内公司债受限,部分房企不得不转向境外融资。Wind数据显示,截至3月9日,今年内房海外债的融资额达72.5亿美元,净融资27.65亿美元,约合人民币191亿元。具体来看,前3个月的发行只数分别为10只、4只、7只,融资额分别为30.7亿美元、11.8亿美元、30亿美元。

值得注意的是,2月受春节假期因素影响发行较少,但3月前9日,内房海外融资就已经发行了30亿美元,较前两个月的总和仅差12.5亿美元。

相比往年同期数据来看,今年房企海外融资升温明显。2016年前3个月,内地房企发行的海外债券只有2只,总计融资5.6亿美元,仅为今年的7.7%。也就是说,今年前3个月内地房企的海外发债额是去年同期的10余倍。2015年同期,发行数量为4只,融资29.8亿美元,为今年的41.1%。

事实上,2016年四季度以来,开发商就转而寻求境外融资,加速发行美元债,而近期重回海外融资市场的房企更多。据了解,上一波房地产调控后,房地产企业海外发债也曾激增。2013年下半年,房地

产调控全面展开,与此同时,融资收紧,房地产企业纷纷寻求海外融资,导致海外房地产债券发行数量和规模激增。

相关数据显示,2013年四季度,国内房地产企业发行海外债规模超过91亿美元,较2012年同期增加了近一倍。2014年,国内房地产企业发行海外债接近222亿美元,较2013年增加了1.2倍。随着债市逐渐明朗、监管逐渐宽松,2015年境外发债量、金额都大幅减少。

内地融资受限

“目前,房企资金需求仍然较大,在国内融资渠道受限的情况下,房企海外融资开始升温。”易居研究院智库中心研究总监严跃进在接受北京商报记者采访时表示,在多数房企连续3个多月发行公司债闯关失败后,鉴于一季度的补仓和还债需求,不得不将找钱的方向转向海外,尤其拥有H股平台的中型规模上市房企。

海通证券研究所统计显示,自2016年10月房地产调控以来,房地产融资全面收紧。除了作为主要融资渠道的银行贷款和公司债外,房地产企业股权融资、发行

ABS、地产基金、资管融资等各类渠道均有所收紧。到目前为止,房地产融资紧张的环境未见改善信号。

从发行量来看,自2017年以来,房地产行业债券总发行量仅为199.3亿元,较2016年同期大幅减少。实际上,自2016年四季度房地产行业债券融资开始收紧,发行量大幅缩减。2016年四季度房企债券总发行量仅为1210亿元,较三季度减少了近2/3,净融资额997亿元,仅为三季度的30%。

在债券融资收紧的同时,银行向房地产企业发放贷款的规模也在下滑,包括个贷和开发贷规模都受到严格的控制。从披露的贷款规模来看,针对房地产的开发贷在2016年二季度就已经出现明显减少,显示银行已经意识到房地产风险。从居民贷款来看,虽然披露的数据显示2016年四季度居民房贷规模并没有显著下降,但已呈现逐步走弱的态势。在限购、限贷政策背景下,2017年房贷需求预计可能会大幅下滑。

除了传统的银行贷款、发债、定增等渠道,房地产企业尤其是中小型企业也会通过信托、资管计划、基金等渠道筹集资

万国置地棕榈泉酒店项目将动工

近年来,全球资产配置已经成为国人投资理财的新热点。数据显示,2016年中国海外商业地产投资总额再创新高,达到383亿美元,比2015年增长了49%。其中,美国是中国投资者的首选目的地,投资总额达183亿美元,比2015年增长了4倍以上。

万国置地总裁史锐雪表示,万国置地棕榈泉酒店项目位于美国加州。该项目开售以来,受到海外置业人群的广泛关注。为了更好地回报及服务投资者,项目酒店品牌即将进行规模化升级。据悉,该项目开发商CoachellaValleyHotelLLC日前已经同SBE集团达成初步解约共识,并同IHR酒店集团于2月11日正式签署了约束性合作条款,正式合同将于近日签署完成。

这意味着棕榈泉酒店品牌将得到进一步升级。史锐雪表示,“我们旨在选择国际化酒店品牌共商合作”。相比于SBE酒店集团,国际化酒店品牌比如万豪、君悦、喜达屋等,拥有更强大的客户预订系

统以及口碑,更有利于酒店将来运营成绩的保证。

据悉,万国置地棕榈泉酒店项目2017年春季即将动工。预计于3月27日左右举办动工仪式。该项目的顺利动工,预示着投资者的收益之日即将到来,届时将会给项目带来更多利好因素。

万国置地作为国内海外置业机构,通过多年海外房产投资咨询经验积累了丰富详实的市场数据。公司目前已聚合了超过15个国家、25个地区优质地产开发商资源。同时,万国置地亦将与美国著名项目管理公司AMA达成战略合作,拟在美国开发7个地产项目,成为中国海外房产投资咨询行业第一个涉足海外开发的企业。万国置地希望在未来可以给客户提供更多定制化服务,所以涉足海外地产开发,以此为客户打造集产品定制、财富管理、出国移民、房屋建造以及物业管理等多元化一站式服务体系。

阳光城40亿获上海佛山6宗地块

北京商报讯(记者 彭耀广)在转型的路上,阳光城开启并购模式。3月14日晚,阳光城公告宣布,拟通过持有100%权益的子公司上海欣昊泽房地产开发有限公司以人民币39.84亿元收购信业国际有限公司持有的上海信业房地产有限公司100%股权。本次交易完成后,欣昊泽房地产将持有上海信业100%股权。

公告显示,标的公司上海信业为转让方信业国际全资子公司,其持有上海兴申房地产经营有限公司95%股权,上海兴申持有佛山信财置业开发有限公司100%股权。本次交易完成后,阳光城将直接持有上海信业100%股权,并间接持有上海兴申、佛山信财100%股权。

资料显示,上海信业无直接投资的房地产项目,但该公司子公司上海兴申及佛山信财分别持有上海静安区西康路1宗商住办综合用地和佛山市禅城区南庄镇禅港路西侧5宗商服用地,总土地面积35.14万平方米。按照39.84亿元

成交价计算,阳光城此次获取的35.14万平方米土储楼面价格远低于目前上海、佛山两地新拍土地价格。

阳光城方面表示,本次交易有利于公司实施“3+1+X”(长三角、京津冀、珠三角+大福建+战略城市点)的发展战略,灵活利用并购等手段多元化、有节奏地获取新的项目资源。

事实上,并购已成为阳光城获取土地储备的主要方式。据统计,2016年阳光城获取土地储备约1900万平方米,货值储备约3800亿元,可支撑未来三年发展。其中,80%的土地储备为并购所得,20%来源于公开招拍挂市场。

阳光城集团总裁张海民曾表示,阳光城避开拍卖市场的高地价,主动走“并购之路”,获得了大量的优质土地。现在的土储排名就是五年之后的房地产公司的排名。如果土储能够排得上名,未来的前20就在这里。去年、今年和明年,阳光城拼的是土储。弯道超车时,最容易冲上去的就是并购,不是招拍挂。