

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。



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说，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

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，包括但不限于首付贷款、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

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Coachella Valley Hotel LLC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。