

# 房企备粮遇阻 一季度债券融资降八成

在各地楼市新政接连落地的当下，房屋成交量日益下滑，渴望预备“粮草”捱过这段时期的各大房企也遭遇了融资难题。据中原地产最新统计数据，今年一季度，房企债券融资进一步收紧，融资额仅649.5亿元，同比下降超83.8%。在这背后，既有来自政策方面对房企发债亮起的“红灯”，也有融资成本上行给房企施加的压力。



## 一季度债券融资下降八成

在房企的各种融资渠道中，债券是价格相对较低的一种。2016年前三季度，伴随政府“去库存”带来的市场流动性宽松，低成本融资渠道打开，房地产企业普遍通过债券等形式置换高息负债，以降低整体融资成本。

中原地产数据显示，2016年房企包括私募债、公司债、中期票据等融资刷新了历史纪录，合计全年融资额度达到1.14万亿元，也是历史首次突破1万亿元的年份。到三季度，债券融资额月均仍超过1000万元。

但这一盛况从四季度开始急转直下。2016年10月起，全国各地密集祭出调控政策。中原地产首席分析师张大伟介绍，在最近超过半年的调控周期内，全国已经有40多个城市出台了超过120次调控政策。

调控的目的就是给楼市去杠杆，防止过多资金涌向楼市，因此，房企债券融资

的难度也明显被拉升。据中原地产统计，2016年四季度，房企通过发行债券融资的规模仅不到1100亿元，其中12月更是滑落到126.7亿元。

进入2017年，局面依然没有改善。前3个月的房企债券融资额分别为80.07亿元、132.33亿元、437.1亿元，合计649.5亿元，不及去年三季度单月的融资规模，同比2016年一季度下降幅度达到83.8%。

## 融资成本上行

房企融资难度是如何被拉升的？一方面是从源头的发债环节就被监管层喊停。易居房地产研究院总监严跃进表示，从房企业务发展的角度来看，发债的需求还是很大的，但监管从打击高杠杆和“地王”现象出发，对一些融资后有较大风险隐患的房企出台了各类管制政策，抑制发债。

另一方面，发债成本的提高给房企整体的债券融资施加了不小压力。2016年9

月前后，央行拉开了去杠杆的大幕，市场资金面维持在“紧平衡”的状态，利率不断震荡上行。尽管市场在跨年、一季度季末考核等时段多次“喊渴”，但央行都没有放松，反而在春节前后多次在公开市场操作上行“加息”，抬高资金成本，坚持给市场挤泡沫。

北京宏道投资董事长卫保川表示，房地产长期是商品属性，短期金融属性强，如果后期再来一次更低的利率，不排除房地产还会暴涨。这一轮资金面的收紧对房企发债的影响也较为明显。张大伟介绍，从资金价格看，2016年12月以来房企发行的债券利率均在4.2%—5.5%之间，整体相比9月前的4%有所上行。

房企面临的融资困境还不止这么简单，除了债券外的其他融资渠道也不同程度的被围堵。有银行人士介绍，此前有房企融资拿地，主要通过银行理财资金注入资管计划。2016年10月，银监会提出要控制银行理财资金流向房地产行业。4月7日，

银监会在新闻发布会上再次强调，上半年要集中整治银行违规行为，其中就包括资金违规投入房地产市场。

## 绕道海外“求生”

对于房企来说，这确实是一次难捱的“寒冬”。多位地产业分析师都表示，随着国内发债遇阻，发债利率不断升高，房企面临的压力越来越大。特别是前期拿了较多高价土地的企业，因为杠杆较高，后续开发成本也将会上升。从目前的情况来看，2017年地产政策仍是严控，有些房企甚至有可能出现违约。

为了更多地储备“粮草”，不少房企将目光投向了海外融资。据海通证券统计，截至2017年3月初，内地房企年内共成功发行海外债券13只，累计金额达到46.4亿美元（约合人民币315亿元），比2015年1—2月的总额多出一倍。

不过，绕道海外发债或许在当下也不是一个良计。海通证券研报分析称，人民币汇率波动，美元进入加息周期，海外发债成本已经开始回升。如果增加海外债券融资比例，房地产企业融资成本可能相应推高。张大伟也表示，美元走强后，热钱将流出中国市场，叠加内地债券市场融资难，这会加剧房地产企业“钱荒”窘境。

不得不考虑的还有到期兑付债券的问题。另有机机构研究显示，内地房企美元债的偿还压力将在未来数年内出现，2016年有约63亿美元债券到期，是2015年到期债券规模的两倍。此外，对于运作比较成熟的美元债市场而言，评级与票息率可谓息息相关，中国二三线房企在海外获得的评级多数为B级，普遍偏低。“总体来看，预计房企的资金还会受到继续的压力，未来6—9个月很可能面临越来越大的资金问题，所以要求房企加快销售回笼资金。”张大伟说道。

北京商报记者 崔启斌 程维妙

## · 资讯 ·

### 华夏银行力推“投融顾信”金融方案

北京商报讯(记者 程维妙)华夏银行日前在京举办“携手华夏资管 共筑超维生态——暨上市公司资本市场业务高峰论坛”，力推该行“投融顾信”一体化金融服务方案，为上市公司提供基于企业生命周期的全方位金融服务。据了解，“投融顾信”分别指投资业务、融资业务、财务顾问和信息撮合。以近两年大热的企业并购重组为例，华夏银行资管部资本市场融资业务负责人张凯峰介绍，“投融顾信”一体化金融服务方案可以基于企业发展战略目标和融资需求，在提供财务顾问及信息撮合服务的体系下，结合投融资产品，为企业的战略并购重组，实现从协助企业制定战略规划、寻找及选择并购标的，到设计并购方案、对并购标的进行尽调评估，再到标的资产注入上市公司的一系列配套产品支持。

### 第五届金融品牌峰会在京开幕

北京商报讯(记者 程维妙)在近年来新媒体的快速发展中，营销的传统单向传播路径被打破。在日前中国金融认证中心(CFCA)联合近80家银行举办的“第五届金融品牌峰会暨2017中国电子银行联合宣传年启动仪式”上，多位专家学者就金融业如何玩转新营销等话题进行了深入交流和分享。本届金融品牌峰会以“智享、慧聚、共创”为主题。清华大学经济管理学院市场营销系教授姜旭平指出，由于品牌价值不明、产品和商业模式高度雷同，加之利益驱使，越来越多的竞争对手、新型商业模式进入金融领域，导致竞争加剧，业务越做越难。因此要打破固有的业务束缚和思维定势，到实体经济中去寻找新的业务增长点和商业模式，与客户一道共同查找价值，拉动市场发展。

## 债券投资长跑实力突出

# 工银瑞信三度摘得固定收益类金牛公司奖

近日，备受瞩目的基金业“奥斯卡”——中国基金业金牛奖评选结果正式揭晓，工银瑞信再度荣获固定收益投资金牛基金公司大奖，同时旗下工银瑞信添颐债券基金、工银瑞信双利债券基金及工银瑞信新财富混合基金分别获得五年期债券持续优胜金牛基金、2016年度债券型金牛基金以及2016年度混合型金牛基金。凭借持续领先的业绩表现，工银瑞信成为中国基金业金牛奖颁奖典礼上的常青树。

中国基金业金牛奖是中国基金业协会认可的国内四大奖项之一，在业内极具影响力和公信力，被称为基金业的“奥斯卡”。根据金牛奖评价标准，“固定收益投资金牛基金公司”奖专项考察基金公司固定收益投资管理能力和规模管理能力进行综合评价，选拔出行业固定收益综合能力领先的基金公司。2016年凭借强大的投研实力，工银瑞信穿越债市冲击波考验稳健前行，旗下多只固定收益类产品短、中、长期业绩均表现突出，其中5只基金跻身2016年同类排名TOP 10，10只产品近三年累

计收益超过40%，15只基金近三年年化回报达10%以上，为广大投资者创造了持久回报，公司荣膺年度“固定收益投资金牛基金公司”。至此，工银瑞信近四年已经3次获得固定收益类金牛公司奖项，这意味着行业权威机构对工银瑞信固定收益长跑实力的高度认可。

本届金牛奖项中，工银瑞信添颐债券基金和工银瑞信双利债券基金分别获得“五年期开放式债券型持续优胜金牛基金”和“2016年度开放式债券型金牛基金”。尤其值得关注的是，此次不仅是这两只基金双双四度获得金牛奖，而且是双双实现债券基金金牛奖项大满贯（年度债券金牛、三年期债券金牛和五年期债券金牛），这也充分证明了工银瑞信持续优胜的固定收益投资能力。海通证券数据显示，截至去年底，工银瑞信近五年固定收益类基金平均收益达60.67%，在规模前十大基金公司中位列前三。

近年来工银瑞信通过搭建13个投资能力中心、18个研究中心、推动专业化分工与协作等措施，不断巩固和提升了覆盖境内外股票、债券市场的全面投资管理能力。尤其在固定收益投资领域，工银瑞信打造

了一支固定收益王牌军团，拥有固定收益投研团队近50人，债券交易执行团队近20人，实行投资决策委员会领导下的基金经理、投资经理负责制，已搭建6个固定收益投资能力中心。基金经理平均从业经验近十年，2016年45位基金经理无一人离职，投资团队稳定性显著优于行业平均水平，为业绩的持续性、稳定性提供支撑。

工银瑞信在固定收益领域的长跑实力得到了投资者的认可，带动资产管理规模稳步增长。海通证券数据统计，截至2016年末，工银瑞信固定收益类公募产品总规模达3979.08亿元，位居行业第二，其中债券基金规模更是位居同业第一。从公司整体来看，工银瑞信公募及专户的固定收益管理规模合计超过8000亿元，在债券投资领域成为行业的领航者。

作为行业极少数拥有全牌照的全能型资产管理公司，工银瑞信固收、权益均衡发展，产品线全面布局，成立近12年来，已经连续11年在金牛奖评选中获奖，累计捧得24座金牛奖杯，涵盖8项公司级别大奖，包括股票、债券、指数、货币等基金类型在内的16项产品奖，以雄厚实力践行公司“稳健创造持久财富”的品牌理念。