

# 资产证券化成房企找钱新手段

除了发布年报外,近期房地产企业的最新动态就是融资,已有多家房企陆续以多种形式融资,用于日常业务开支与债务偿还等。值得注意的是,各家房企的融资成本出现较大差距,且信用评级与融资成本间形成了循环。在融资环境趋紧、成本上升的当下,资产证券化或将成为房企融资的新途径。

## 境外融资成主流

房企近期的融资动作骤然密集。根据北京商报记者粗略统计,4月就已有20多家房企发债融资,最新的一则是4月24日晚间,旭辉公告拟发行于2020年到期的3亿美元优先票据,利率6.375%。

在易居研究院智库研究中心研究总监严跃进看来,去年房地产发债政策较为严厉,公司债的收紧使得房企发债处于排队状态。在今年发债政策有所放松的情况下,过去积压的发债申请在近期陆续得到了审批,这是导致房企近一月发债密集的一大原因。

据了解,当下房企融资渠道主要包括银行贷款、公司债和企业债、资产证券化、信托等。值得注意的是,境内融资收紧下,海外融资越来越被关注,从2017年开始,房企境外融资的规模和所占比重就出现上升。中原地产研究中心统计数据显示,截至4月16日,房企境外融资高达193亿美元,同比上涨80.6%,资金成本明显上涨。虽然整体看,美元融资绝对值不高,但需求量明显上涨。

同策研究院首席分析师张宏伟指出,在目前境内融资渠道继续保持收紧状况下,绝大多数房企对美元债都表现出极高的重视。“从今年一季度利用外资金量情况来看,利用外资水平虽较去年同期有所降低,但可以说这种情况只是阶段性的现象,随着境内融资成本的提升,境外融资需求依然强劲。”张宏伟就房企美元债发行现状如是分析。同时他还表示,预计房企接下来在美元发债上的规模还会增加,此外还会采取境外其他渠道做一些融资。

## 成本与评级互为促进

同策研究院日前发布的《40家典型上市房企融资报告》对部分房企3月的融资成本进行了披露。报告显示,中国金茂全资附属公司方兴光耀有限公司发行的本金总额为人民币12.5亿元优先担保债券,是房企3月融资中成本最低的一笔。据了

解,该债券三年到期,利率为5.2%;融资成本最高的为花样年控股境外发行人在境外发行的3.5亿美元优先票据,利率为8.38%。

实际上,房企对于融资成本上升这一趋势早有预期。在3月20日的碧桂园2017年业绩会上,碧桂园CFO伍碧君表示:“今年的融资环境确实比之前趋紧,可能所有的地产商融资成本都会比去年有所上升,这是一个趋势”。

如何实现融资成本与信用评级双向互促,也是房企发展绕不开的重要议题。投资机构穆迪4月23日发布的行业分析报告显示,29家获评级的内房于去年底全国销售市占率升至45%,去年为36%。内房信贷评级会出现分化,而获得高评级的内房信贷状况会改善。这也就意味着,优评级房企相比寻常房企而言,更容易获得大量成本低廉的资金支持;反之,中小房企的生存之路挑战愈发严峻。

张宏伟分析认为,融资成本与信用评级间存在一个良性循环。一方面,优质评级可助力房企顺利实现融资,使企业做大做强;另一方面,经融资使企业规模再上一个台阶的房企,在信用评级上也会有所提升。“在融资成本与信用评级二者的循环中,我们不难看出‘强者恒强’的行业定律。”张宏伟如是表示。

## 房地产资产证券化成新风口

融资渠道的收紧,促使房企在资产证券化领域寻找机会。去年以来,房地产资产证券化的大门已经打开,多个住房租赁资产、商业资产等通过CMBS、ABN、类REITs等形式,相继实现了资产证券化,规模已近千亿。

针对房企在商业地产、长租公寓等地产领域开始资产证券化尝试的现象,有行业人士表示,随着房地产资产证券化的加速推进,多类型的资产证券化产品预计今后几年的发行规模将不断扩大。此外,另有行业人士指出,目前房地产从国家和银行层面去杠杆,表外和非标融资

受限,而资产证券化则是引入大量的民间资金,可以补上甚至超过被限制的资金。

相关数据显示,在美国等地已经发展得相当成熟的资产证券化,在中国尚处于起步阶段。目前与中国开发商最相关的资产证券化包括:商业抵押担保证券(CMBS)、住宅抵押担保证券(RMBS)和资产担保证券(ABS),其特征是有助于资产持有人在维持部分资产未来增长潜力的同时释放资产价值,今后几年的发行量势必将逐渐走高。

据了解,房地产租赁正成为证券化的主力。而说到房地产租赁,就不得不提到房地产新宠——长租公寓,它之所以能够逐渐占据地产行业一席之地,恰恰是源于政策的助力与环境的改善。十九大报告中提出“建立租购并举的住房制度”;“租购并举”成为中国房地产市场的一项长效机制。在此政策利好与需求旺盛的大环境下,包括开发商、酒店、中介机构、互联网企业及金融机构等纷纷进入国内长租公寓市场。由此,行业人士认为,租赁住宅市场发展前景大有可期。

值得一提的,2017年作为我国发展长租公寓的元年,各大房企及银行在此年份进行了不同的租赁资产证券化创新尝试。多项首次以长租公寓为标的的资产证券化产品纷纷出现,包括租金收益权ABS、类REITs、CMBS、ABN、房地产基金、按揭贷以及信用贷。公开数据显示,截至今年2月,长租公寓市场已有8单资产证券化产品获批,总融资规模451亿元。

严跃进表示,房地产资产证券化有利于房地产市场资金回笼,同时它作为一种创新产品,对于一些有着稳定现金流和稳定潜在收益的企业是有利好的。严跃进进而表示:“从实际情况来讲,很多企业都已经开始在做房地产资产证券化方面的业务。开展此项业务,一方面符合企业的创新,同时也有助于企业后续财务或资金方面的把控,对于企业成长有着积极意义。”

北京商报记者 阿茹汗 实习生 荣蕾

## 绿城业主再购率达51%

北京商报讯(记者 彭耀广)绿城房地产集团总经理肖力日前在杭州召开的“2018绿城生活创立者大会”上透露了一组数据,绿城业主再购率达到51%,单个业主收藏绿城住宅最多的数量达到了44套,总价1.87亿元。

有房地产行业人士介绍,国内其他房企的业主再购率在10%-20%之间。绿城方面介绍,再购率是由产品品质、企业品牌知名度以及服务综合获取的。据悉,从杭州二手房市场走势看,绿城住宅产品的价格涨幅明显高于同区域或板块楼盘的平均涨幅。

2017年绿城营业收入419.5亿元,同比增长44.8%;除税前利润也较2016年增长70.5%至63.91亿元。绿城的物业板块——绿城服务也于2016年完成独立上市,是继彩生活、中海物业、中奥到家之后,第四家赴港上市的内地物业公司。

## 金科落子华南板块

北京商报讯(记者 董家声)金科华南区域战略发布会暨金科产品线品牌首发盛典”日前在深圳举行。金科布局华南的企业战略和“三系一核”的产品战略首次联袂亮相。

金科股份联席总裁方明富首次披露了金科“深耕华南、拓展海西、布局大湾区”的华南战略,即“三圈一带”、“三位一体”和“三系一核”。“三圈一带”指的是布局京津冀经济群、长三角经济圈、珠三角经济圈以及长江经济带;“三位一体”是金科核心竞争力的构建和输出,是金科构建“美好生活”的用户战略;“三系一核”指的是基于用户需求,以“东方人居”为核心,构建全新三大产品线品牌,包括“琼华”、“博翠”、“集美”三大系列产品。2018年金科计划加大华南地区投资开发力度,计划将重点拓展广州、深圳、福州、佛山、肇庆、惠州、东莞、中山、珠海、江门10个城市。

## 泰禾昌平拾景园9个月揽获90亿

北京商报讯(记者 董家声)4月24日,论道新中心·共鉴江南院”城市发展趋势与湖居生活论坛透露出的信息显示,泰禾·北京昌平拾景园9个月实现90亿元的销售业绩。

行业人士认为,随着中关村北扩规划,昌平逐渐形成了以科技商务、能源科技、高端装备制造、生物医药、新一代信息技术和文化旅游休闲等为代表的六大高新产业集群。同时,北京市新总规的确定,产业导入、人才流入、政策导向让昌平区域发展迎来利好。

数据显示,北科建泰禾·北京丽春湖院子以55.3亿元的成绩成为2017年度中国别墅市场、北京别墅市场和北京商品住宅市场“三冠王”,占据了北京别墅市场近15%市场份额和昌平板块36%市场份额,并斩获中国别墅市场历年销冠首位。

## 临空经济提升永清区域价值

北京商报讯(记者 董家声)日前,由网易房产主办的“空港天际线机遇新永清——永清空港价值高峰论坛”在亦庄举行,与会嘉宾深入分析了新机场临空经济区发展机遇,并剖析永清区域的新价值。

与会嘉宾表示,北京新机场的建设意义在于破解北京地区航空硬件能力饱和,推进京津冀一体化发展,引领中国经济新常态,是打造中国经济升级版的重要基础设施支持。

永清距离北京新机场直线距离15公里,属于新空港临空经济区之一,且为承接非首都智慧产业转移的重点区域,随着新机场的落地和新航程的开通,永清可以发挥成本优势、区位优势以及临空优势与新机场实现互动。