

编辑 董家声 美编 张彬 责校 杨志强 电话:64101886 newhouse@sohu.net

## 房企融资成本达峰值

## 开发商资金链紧绷超以往

日前，上交所终止了雅居乐集团拟非公开发行的2018年公司债券，而这已不是该公司拟发行公司债年内首次被终止。与雅居乐类似，8—9月以来，包括合生创展、中骏、富力等众多房企公司债券被终止发行。

与此同时，据机构披露的数据显示，9月典型房企融资总额降至低点，创本年度历史融资额新低；融资成本则达到去年下半年以来的最高值。融资成本的增加将给房企融资规模增长带来负担，进而影响房企的进一步扩展。

## 房企发债遇阻

据上交所披露信息显示，10月13日，上交所终止了雅居乐集团拟非公开发行的2018年公司债券。据了解，该公司债曾于今年7月被中止发行。

据上交所披露信息显示，近期合生创展100亿元规模的住房租赁专项公司债券、中骏集团40亿元规模公司债券也被终止发行。

今年以来，已有越来越多笔房地产公司债被中止或终止审查。如碧桂园200亿元、富力地产60亿元、花样年50亿元、合生创展100亿元规模的租赁住宅专项公司债券、深圳市龙光控股35亿元住房租赁专项公司债券等。

业内人士分析，当前货币政策仍趋紧，融资环境对房企而言并不乐观。典型房企融资规模普遍下滑、成本持续增加。

面对融资困境，不少房企通过发行超短期债券缓解短期资金压力。10月12日，万科发布公告称，公司发行了2018年度第七期超短期融资券，发行金额为10亿元，募集资金已于10月12日到账。该超短期融资券发行总额10亿元，票面利率3.13%，期限188天。统计显示，万科今年先后向中国银行间市场交易商协会申请注册人民币100亿元超短期融资券以及人民币80亿元超短期融资券，均获准注册。

据不完全统计，8—9月内就有江苏中南建设、富力地产、华夏幸福等多家品牌房企发布公告称拟发行或发行25亿—100亿元不同规模的超短期融资券。业内人士分析，此类债券优势是到账快，缺点则是还款周期短，一般还款期为270天以内，如果不是为应急，并非最佳选择。

## 融资规模下滑

同策研究院发布的数据显示，今年9月，在监测的40家典型上市房企完成融资金额为443.11亿元，环比

大幅减少26.48%。从走势来看，自今年5月以来，房企融资情况一直低迷。7、8月小幅回温，但融资额与今年前4个月相差不大。9月融资总额更是创本年度历史融资额新低。

从融资渠道来看，除公司债融资额有所增加以外，其余融资方式融资金额均有所下降。其中，公司债融资金额为215.69亿元，环比上涨9.81%；其他债权融资130.04亿元，环比减少35.16%；境内银行贷款融资56.43亿元，环比减少42.28%；信托贷款融资金额39.03亿元，环比减少55.06%；中期票据、委托贷款和海外银团贷款融资金额为0。

另一家研究机构克尔瑞公布的今年前9个月房企融资数据则显示，1—9月典型85家房企融资总额8287亿元，同比减少11%，主要是恒大去年同期引入战略投资者融资额较大，加之发行了大量境外债券以替换原有旧债券。若是剔除恒大的影响，则房企融资总额8136亿元，同比减少3%。

易居企业集团CEO丁祖昱分析，在大环境收紧的影响下，多数房企融资受限，使得融资减少，43%的房企融资额同比有所减少，比上半年有所减少的企业进一步扩大。

尤其进入2018年以来融资环境持续收紧，政府出台多项政策防范房地产行业的债务风险，不仅境内多家房企公司债因限制增多而被迫中止，房企境外发债也受到多方限制。

资料显示，2018年6月发改委强调“房企境外发债不得投资境内外房地产项目、补充运营资金，仅限归还存量债务，并要求企业提交资金用途承诺”。在境内融资受限、境外融资用途被强制限定的情况下，房企的融资结构必然发生变化。

## 融资成本上涨

不仅融资规模下滑，融资成本也持续增加。

克尔瑞研究中心的数据表示，9月房企平均融资



成本升至6.91%，达到去年下半年以来的最高值。

数据显示，1—9月房企新增债券类融资成本5.97%，较2017年全年有所下降，下降0.25个百分点。主要是因为境外债券发行成本较2017年全年减少0.43个百分点，恒大及佳兆业在2017年发行多笔总额和成本都相对较高的“老换新”境外优先票据，抬高了典型企业2017年的平均融资成本。剔除恒大及佳兆业影响之后，典型房企平均融资成本为6.04%，较2017年全年上升0.47个百分点，房企融资成本整体还是呈上升趋势。

整体来看，在融资环境持续收紧的情况下，2018年典型房企融资规模普遍下滑、成本持续增加，企业之间也有所分化，龙头房企和大型房企的优势相对明显，压力相对较小，中小企业的融资压力则不容乐观。

业内人士预测，10月7日，央行宣布定向降准1个百分点，有望释放7500亿元增量信贷资金，在一定程度上有利于改善房企直接融资，但整体影响程度着实有限，企业整体融资成本还将继续呈现上升趋势。房企融资成本的增加无疑会进一步限制融资规模的增长。

同策研究院总监张宏伟表示，多数房企的存货周转率都在下行，显示出企业变现能力正在减弱，当前快速回款是房企第一要务。

北京商报记者 董家声

## 懋源·玺园林示范区首次亮相

北京商报讯（记者 董家声）懋源·玺项目的园林示范区近日正式对外开放。

懋源地产总经理助理、营销策划总监刘强介绍，懋源地产一直坚持做一个“快时代里的慢工匠”，懋源·玺代表了懋源地产的定制理念，别墅旨在打造面向北京、传承未来的作品，孙河乃至北京别墅的新典范。

据了解，懋源·玺不仅拥有孙河区域内共享的10万平方米中心湖景观，还独有懋源地产投入巨资打造的近14万平方米实景园林，以环抱式的规制给予项目墅区园林大隐隐于公园的低密境界，以全实景呈现东方气韵。

项目园林采用“有若自然”的自由式布局，使宽125—150米、长1100米规模的“园和墅区”园林景观有机结合。

尤其是懋源·玺将打造14万平方米的峰谷园林、湖景园林景观带，这一园林体量在孙河乃至全北京目前所有的高端项目中也是原创的创新标本。超宽的生态复合长廊“两山夹一谷”的大落差坡地的峰谷景观，将淋漓尽致地展现北京别墅园林开发的新高度。

据介绍，在懋源·玺作品的打造上，懋源·玺拒绝复制，坚持为朝阳孙河“因需而生、因地择人、因人而变”的专属，以用户思维定制豪宅，深度钻研专属客群的生活习惯，为用户带来超乎想象的墅居空间感受。同时，懋源·玺的整个墅居空间囊括圈层社交层、家人奢享层、主人私享层、景观庭院层、生活娱乐层、礼序归家层，从功能纯粹性上的极致划分，层层递进了墅居格局的尊崇。

## 北京甲级写字楼租金连续6个季度上涨

北京商报讯（记者 崔启斌 荣蕾）

日前，房地产服务商第一太平戴维斯发布2018年三季度华北区房地产市场研究报告。报告显示，北京甲级写字楼平均租金已经连续6个季度环比增长，达到人民币每平方米每月366.9元，租金指数环比和同比分别上涨3.7%和11.4%。

新增供应上，2018年三季度，北京甲级写字楼市场迎来三座新增写字楼供应，全部位于非核心商务区，拉动全市甲级写字楼空置率小幅上升，环比上升0.6个百分点至6.5%。而核心商务区继续受供应缺乏影响，空置率维持在极低水平；非核心商务区则表现活跃，成交多以大面积租赁为主，去化速度较快。

第一太平戴维斯研究及顾问部高

级经理李想表示，由于CBD核心区中服地块及丽泽金融商务区的写字楼项目在短时间内难以投入使用，预计未来一段时间北京甲级写字楼市场将面临供应缺乏的挑战。受此影响，预计全市的租金水平将继续稳步提升；同时，在最新的城市规划政策的指引下，北京写字楼市场的去中心化趋势愈发明显，部分非核心商务区如望京等将进一步承接来自核心商务区的需求外溢，进而形成新的供需关系。

此外，第一太平戴维斯华北区董事麦安东预测，全市甲级写字楼租金水平将继续上扬。投资市场方面，近几年不断出台的城市规划政策对中心城区的发展做出了若干调整，使得核心区域存量项目的价值不断提升，此类资产将成为机构投资者重点关注的目标。