

新年房企融资千亿 利率仍处高位

虽然没有迹象表明不久前的央行降准带来的影响已传导至地产行业,但1月以来,地产行业仍旧延续了去年底融资回暖的局面。截至目前,超过10家房企已发布境内外融资计划,总规模已接近1000亿元。



年初房企密集融资

与去年同期相比,房企融资的闸门无疑已处于开启状态。

1月16日,正荣地产集团有限公司发布公告称,公司额外发行1.5亿美元2020年到期年息10.5%的优先票据;同日,禹洲地产发布公告称,公司发行于2022年到期金额为5亿美元的优先票据,利率8.625%。

此前的两天里,包括中国奥园、中骏集团、世茂股份、华夏幸福、富力集团、新城控股、力高地产、金科股份、电建地产超过10家上市房企纷纷发布企业发行优先票据、中期票据、公司债、可换股债券、超短期融资券等各类融资计划。

据不完全统计,1月前半段,上市房企已公布近40笔融资计划,合计融资额度接近1000亿元。1月也有望成为继去年11月来房企年末出现一波融资高峰后的又一个小高潮。

据相关机构不完全统计,2018年85家典型房企融资总额为11920亿元,同比下降11.09%。其中,去年11月,2018年几乎持续收紧的融资渠道有所放松,房企融资规模也首次攀升至久违的千亿级台阶。之后,2018年12月,地产行业出现了一个1600亿元规模的融资高潮。

中原地产首席分析师张大伟分析

认为,与去年11-12月类似,房企融资渠道正在打开。从楼市调控政策看,最严格的时候已经过去,政策底部逐渐形成,房企融资难度有所降低,房地产业最近几个月资金情况出现了缓解。对房企而言,当前楼市销售逐渐放缓,回款难度加大。再叠加企业前期过度投资对资金需求的上涨压力,房企对融资的诉求明显上涨。

融资成本下降

与2018年底房企集中融资时成本大幅上升不同,今年1月,多家企业公布的融资成本均比之前有所降低。甚至还出现了企业债利率不足4%的融资。同时,包括富力等企业完成了大额度企业债。

以正荣地产1月16日发布的融资公告为例,该公司发行1.5亿美元的优先票据的年息为10.5%。而2018年10月25日,正荣地产发行的0.7亿美元的优先票据年息已达12.5%。年息虽然仍相对处于高位,但前后相比也降低了2个点。

厦门建发1月14日发布公告称,已成功发行2019年度第二期超短期融资券,资金均已到账,规模为6亿元,期限260日,利率3.68%;同时,电建地产公告显示,公司拟发10亿元超短期债券,利率3.5%-4.5%;金科股份拟发12亿元短期融资券,利率最高6.9%。同时,金科还披露公司拟发最高10亿元中期票据,利

1月16日
● 正荣地产额外发行1.5亿美元年息10.5%的优先票据
● 禹洲地产发行于2022年到期金额为5亿美元的优先票据,利率8.625%
1月15日
● 中国奥园将发行本金为5亿美元票据,年利率8.5%
● 中骏集团申请发行5亿美元2021年到期优先票据
● 正荣地产2亿美元优先票据将于港交所发行及上市,年息8.6%
● 世茂股份公开发行2019年公司债券(第一期)规模20亿元,期限3年,利率4.65%
● 华夏幸福拟发行2019年度第一期超短期融资券,发行规模为10亿元
● 富力拟发最高13亿元超短期融资券用于偿还金融机构借款
● 招商局蛇口拟发行15亿元超短期融资券
● 新城控股发行金额为3亿美元的优先票据,利率7.5%

率6.5%-7.3%。

业内人士分析,虽然去年后两个月融资规模上升明显,但融资成本则显著提高。而当前房企融资利率有下降趋势。

资料显示,去年11月,房企与金融机构合作开始频繁,但随之房企融资利率水平大幅上涨。例如华远地产和隆基泰和外币融资工具的票面利率分别高达11%和12%;华夏幸福11月19日发行的5000万美元债券利率为9%;时代中国拟发行的3亿美元优先债券利率为10.95%;恒大发行的3笔共18亿美元优先票据,融资利率分别为11%、13%、13.75%。

易居智库市场研究总监严跃进分析,融资利率水平能体现房企融资成本和难度大小。房企融资压力也有所缓解,反映出各界对地产行业的整体预期有所调整。总体而言,2018年是房企最近几年资金压力最大的一年,2019年企业依然持续面临资金压力。

克而瑞研究中心认为,即便近期房企融资回暖,融资成本有所下滑,但行业总体融资成本仍处高位。

融资闸门开启

“不排除降准对市场的心理预期有所影响”,一位楼市观察者表示,无论是从融资规模还是利率水平来看,房企融资环境已经有所宽松,虽然本轮降准的

定向目标是中小企业和实体行业,但货币政策的整体宽松对地产行业仍然会有间接正向的影响。

合硕机构首席分析师郭毅认为,降准对于房企而言,获得银行贷款支持的难度将大大降低,房企现金流紧绷的状态将得到改善,融资成本也有望下调。特别是国企、央企,以及全国排名前30位的头部房企,更将从中受益。房企资金面的宽松,将有助于减少此前在全国频频出现的土地流拍流标现象,一二线城市的土地市场将逐步升温。

需要注意的是,央行降准并不会对购房需求产生迅速的向上拉动。毕竟制约购房消费的关键在于过高的首付比例,而非房贷利率,因而降准难以直接降低购房成本,对开发商回笼资金的影响也有限。

现在判断房企融资渠道就此开启恐怕为时尚早。中国房地产经济同业联盟主席胡景晖分析,此次央行降准更倾向于扶持中小微企业和民营经济,初衷并不是为了房地产,地产企业必须有清醒的认识。

监管层严控银行信贷和信托资金违规进入房地产市场,房企融资难度依然比较大。加上当前房企普遍进入前期债务兑付高峰期,一些企业再叠加业绩下滑,都让企业面临偿债风险。

北京商报记者 董家声/文
高蕾/制表

(上接B2版)

共享办公3.0去哪

值得注意的是,共享经济浪潮叠加创业浪潮,拉动了联合办公规模的激增,但有行业人士指出,国内经济呈下行趋势,创业企业面临资金困难,由此势必引发对租赁空间需求的下滑。

对此,毛大庆的判断是,当前经济下行的大趋势对联合办公领域并不一定是一件坏事。“我们看到很多关于企业员工优化的新闻,毋庸置疑,企业首先考虑的就是成本。相关报告数据表明,和传统写字楼相

比,联合办公的综合办公成本要低30%左右,所以我相信,经济下行会加速更多企业选择联合办公这种更灵活也更多元化的办公业态。同时,经济下行也增加了更多群体加入自雇群体或者创新创业群体,而联合办公除了办公服务,更有丰富的创新创业生态服务,也会是这个群体的首选。所以我相信未来整个市场还会继续扩大。”

毛大庆指出,目前共享办公存在的几种 以桌子

为人口”的会员收入虽然依然是企业的主要收入来源,但整个行业都已经开始在探索多元化的营收渠道。比如优客工场就正在进行包括线上会员收入、广告收入、管理输出、定制化服务以及知识教育类业务等等,其中相当一部分业务已经取得了阶段性进展。未来我相信依托联合办公的流量基础,会有多种多样的衍生商业模式,收入结构也会变得非常多元。”

北京商报记者 荣蕾