

房企再掀融资潮

今年以来，内地房企融资重现活跃。据记者不完全统计，今年前4个月，共有近50家房企进行境外融资，涉资金额超百亿美元，逼近去年全年规模。与此同时，央行统计报告显示，一季度新增房地产贷款高达7103亿元，约为去年同期的近3倍。业内人士认为，除了抓住年初融资窗口期抓紧融资外，新政导致房企转型、成本增加以及弥补低利润等因素，也是近期融资潮再掀的主要原因。

多渠道融资

据中原地产研究中心监测，今年3月知名房企赴港融资共有9笔，融资规模超过40亿美元，在经历2月春节低谷之后再度活跃。今年一季度，共有万科、龙湖、金地、首开、首创、融创等40家房企通过多种渠道融资，融资总量达到1097亿元人民币，同比增幅达到96%。

今年房企融资潮再续去年热度。据中国指数研究院发布的一份报告显示，2012年全年，

共有20家房企发行25笔海外债券，融资总额达600亿元人民币，同比增10.23%。自此，今年前4月融资规模已经逼近去年全年。

与此同时，据央行发布的一季度金融机构贷款投向统计报告显示，一季度新增房地产贷款高达7103亿元，占同期各项新增贷款的27%，而去年同期新增房地产贷款仅2436亿元，也就是说今年一季度新增房地产贷款的数量是去年的近3倍。

出海潮涌动

众多房企在一季度不仅融资金额激增，在融资渠道上也表现出多元化趋势。除银行贷款、信托等传统的融资模式，开拓海外融资、股权融资、房地产基金等多元模式渐次出现。

房企的成本中，资金成本占比也越来越

高，而海外资金相对比较低的成本，对房地产企业吸引力非常大。

近期，包括万科、万达、碧桂园、绿地等在内的品牌房企，纷纷布局海外市场，项目大多以旅游地产、居留权、移民、教育资源等为卖点，主要面向国内客户。据悉，在2012年全年，房企海外融资额仅在百亿美元左右。

新政致房企“钱紧”

今年前4月进行融资房企具有一个相似点，就是规模递增的速度普遍快于净利润递增速度。专家认为，通过自我滚动积累发展并不能满足自身的发展目标，因此这些企业会通过融资来弥补二者之间的速度差，楼市调控的加码也使得房企融资加速。专家分析，尽管2013年第一季度的房企销售业绩大多不错，但是楼市调控继续加码，住宅利润率下降已经成为行业共识，房企纷纷谋求转型。或加重商业地产比例或开发旅游地产、养老地产等主题型项目，使得企业对资金需求骤增。
（王力）



广告