

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。

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。

出海潮涌动

统计显示,在上述融资方式中,以外币为单位的融资额占据半壁江山。研究中心数据显示,一季度以外币为单位的融资总额占比为 67%,表明房企海外融资的动作较为频繁。

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