

2013年11月8日 星期五  
责任编辑:王娟 电话:6203145  
版面设计:祁琰 校对:陈亚莉

# 前10月房企发债达去年两倍

## 一线城市地价或将继续被推高

对房地产后市的看好,绝不仅表现在房价的持续上涨以及土地市场的火爆,由资本市场亦可“窥见一斑”。机构数据显示,今年前10月,房企已从国际投资者手中借款171亿美元,远远超过了2012年的83亿美元。

业内人士表示,随着上市房企资金更加充裕,接下来肯定会加大在重点城市的拿地力度,一线城市地价或将继续被推高。

### 扎堆境外发债

近日,万科地产香港宣布,通过其子公司首次发行1.4亿新加坡元(合6.9亿元人民币)4年期定息债券,债券票面利率为3.275%。而此次发债是自万科地产香港年内第二次发债融资。

据记者粗略统计,9月以来,除万科外,还有绿城、绿地香港、方兴地产、恒大地产、碧桂园等多家房企先后公布了发债计划,甚至还包括今年刚完成IPO的五洲国际和当代置业。

不仅如此,海外资本市场对房企债的认购热度也超乎想象。中国海外发展日前发布一笔总额高达15亿美元的债券,却获得131亿美元的超额认购,这是目前内地房企在美元债市场上获得金额最高的发债。

在多位业内人士看来,买地扩张是国内房企急需资本的重要因

素。目前房企豪赌一线乃至热点二线城市房价,上演一出土地争夺战,其背后无疑是对资金实力的比拼。就在11月4日,北京一共推出8宗地块,均位于五环以外且多半要求配建自主性商品房,却引来众房企的哄抢。

与此同时,充裕的资金被认为增强了对政策调控的抗压能力。“就北京市场而言,不是传言暂停4万元以上项目的审批吗?资金充裕的话那就可以扛着。”有业内人士向新华网记者表示。

### 发债能力出现分化

本轮融资潮被认为与美国量化宽松不无关系。盛富资本与协纵国际总裁黄立冲表示,随着美联储于9月公布将继续执行每月购买850亿美元债券的计划,加上奥巴马计划提名支持维持量化宽松政策的美联储副主席耶伦担任主席,消息提振了市场风险偏好。

而从国内来看,中国房地产数据研究院执行院长陈晟表示,今年的信贷政策属于外松内紧的态势,更多希望盘活存量资金。针对政信平台、影子银行的整治,加大了开发商获取资金的难度。

不过房企的发债能力却出现了分化。万科地产香港发行的8亿美元5年期定息债券,债券票面利率



为2.625%,每100美元债券发行价99.397美元,折合年收益率2.755%。当时,这一低债券票息被认为颇为罕见。

记者注意到,恒大、碧桂园等知名房企发行的优先票据利率都在8%左右,但部分内房股则必须承受较高的利息成本。其中,旭辉控股、五洲国际、珠光控股与中国地产集团发行的优先票据利率均在10%以上,其中五洲国际票面利率高达13.75%。

由于内房高息债至今没有违约记录,公司定期披露财务信息,加上超越全球所有地方的超高息率,吸引了全亚洲的高净值人群。

### 警惕“以债养债”

不过,这并不代表不存在风险。

早在今年4月,国际货币基金组织(IMF)就在其权威报告中却警示内地房企,需警惕负债水平走高而引发的“以债养债”问题。

数据显示,房地产企业在今年上半年总负债为1.24万亿元,总资产为1.73万亿元,总负债较去年底增加1514亿元。在136家A股上市房地产企业中,共有104家企业的资产负债率超过50%,16家已超过80%的高位。


而众所周知,一旦土地资产不再值钱,预售款下行,负债率高企的房企未来风险不可测。实际上,十八届三中全会之后的房地产政策走向就不是那么明朗。

除此,有专家认为海外发债的

成本亦不容忽视。目前,以美元计价的债券是内地企业海外发债的主流。假使人民币对美元的升值过程还能继续下去,那内地企业海外融资的实际利率要低于名义利率。

倘若不能持续,海外融资的成本有可能逐渐加上贬值的因素,现在相对低廉的融资成本到时可能会显得有些沉重。尤其是对于那些发行中长期美元债券融资的企业来说,汇率波动带来的风险也许比想象中的要大。

另有分析人士认为,随着融资渠道的拓宽,“钱多地少”越来越困扰开发商,未来两月会有更多房企在土地市场“出手阔绰”,土地市场将面临持续升温。(据新华网)



# 热烈祝贺

# 第十四个中国记者节

罗山县人民法院

固始县人民法院

潢川县人民法院

浉河区人民法院

# 向全市广大新闻工作者问好