

21世纪经济报道记者 吴抒颖 深圳报道

房企的融资环境，肉眼可见地在发生实质性好转。

克而瑞数据显示，2023年1月，80家典型房企境外债融资 50.39 亿元，环比增加 9 1.5%；其中，发债主体不仅包括金茂、越秀等央企国企，更有万达商业这样的民营房企。这是时隔多个月之后，房企海外融资重启的标志。

在此之前，房企境内融资已经先行开闸。在中债增进的护航下，获准发行中票的房企逐渐扩容，未发生公开违约但规模中等的雅居乐中票已经成功发行；出险房企旭辉的中票发行工作也在推进中。

在“金融16条”的驰援之下，金融机构对房企的支持力度也明显加大。去年四季度以来，陆续有民营房企获得银行的大额授信。根据中指院监测，“金融16条”以来，银行给予房企的授信额度已超5.5万亿元，短期住房开发贷规模有望延续修复态势。

作为支柱产业，房地产业近期在政策上迎来了诸多利好。当前，房企正在以更稳健的姿态，行至新的旅途。

房企美元债“开门红”

在今年1月以前，房企美元债发行已经停滞多时，这是信用状况、企业风格以及市场态度多方面作用的结果。

一位此前重仓房企美元债的人士在接受21世纪经济报道记者采访时分析认为，去年风险事件比较多，房企美元债这块的信用受到了很大的影响。“以前美元债发行大户，很依赖这个渠道的那些多数发不出去。信用好发得出去的它有自己的融资节奏，所以发行量一下少了很多。”

根据21世纪经济报道记者初步统计，去年发行美元债的名单中，民营房企新发成功的仅有新城和卓越等少数几家。

这种情况从去年年底多家房企获得内保外贷业务之后开始出现改善。

2022年11月21日，人民银行、银保监会联合召开全国性商业银行信贷工作座谈会，研究部署金融支持稳经济大盘政策措施落实工作，会议提出要通过内保外贷业务跨境增信支持房企海外融资，商业银行境外分支行要加大对优质房企内保外贷业务

的支持力度，加快项目落地。

随后，包括龙湖、碧桂园等均获得了四大行内保外贷业务的支持。

“内保外贷”指的是，境内银行为境内企业在境外注册的附属企业或参股投资企业提供担保，由境外银行给境外投资企业发放相应贷款。

这虽然不能够直接作用于境外债市场，但对于提振境外投资者的信心有积极推动。

“中债增进、金融16条中，还是对境内的动作比较多。内保外贷的信号是境外市场也受到重视了。”一位境外金融机构的人士对21世纪经济报道记者分析认为。

信号已经传来，房企飞速跟进。

2023年1月，万达商管发行2年期4亿美元债；2月6日，万达再次发行2年期3亿美元债。万达本月发行的这笔美元债获得了超额认购，其募集的资金用途为现有债务再融资。

这为今年的房企美元债市场打出了“开门红”。事实上，近期房企海外债价格也较低点有所修复。这些方面，也进一步显示房企海外债的投资者信心有所修复。

惠誉评级中国企业研究联席董事张顺成就分析称，除政策推动外，疫情防控政策优化政策提升了经济增长、就业及居民收入的预期，利好房企的销售恢复和现金流改善。

与房企境外融资迎来头彩并行的是，多家出险房企在债务重组的进程方面也在加速。

2023年1月29日晚，华夏幸福发布公告称，49.6亿美元债券协议安排正式生效，这是首个对境外债以“展期+债转股”方式实现重组成功的房企。除了华夏幸福外，富力地产已完成境内、境外债重组，而融创、花样年等房企，也在陆续推进境外债重组的进程。

这些已经发生违约的房企顺利完成境外债重组，也被投资者视作是利空逐渐被消化、房企美元债市场重回常态的标志。

“去年很多美元债投资者是比较看开了，很多干脆就不做了。那时候我们的判断是这些比较典型的房企怎么样去处置境外债，现在已经能够看到思路了，所以确定性变强了一些。”一位境内私募机构的人士表示。

房企融资边际改善

境内境外多管齐下，房企融资的沉寂时刻，或许已经过去。但需要强调的是，房企融资虽然有十分积极的转变，但整体趋势仅是边际改善。

中指院数据显示，2023年1月房地产企业非银融资总额为508.5亿元，同比下降33.1%，环比下降27.0%。

具体来看，房地产行业信用债融资297.2亿元，同比基本持平，环比下降27.6%；海外债发行67.3亿元，同比下降21.2%；信托融资15.6亿元，同比下降82.2%，环比下降81.9%；ABS融资128.4亿元，同比下降55.5%，环比下降36.0%。

在资本市场看来，房企未来在非银融资上或将保持稳定运行的趋势。

中指研究院企业研究总监刘水表示，受春节假期影响，本月融资同比、环比均为下降，但降幅较上年同期已有所收窄，表明在经历了一年的动态调整及年末的政策刺激后，行业融资进入了相对稳定阶段。

一位不愿具名的地产分析师针对房企的非标融资对21世纪经济报道记者分析称，“非标融资例如信托这些，并不是没有重启，而是要考虑到重启后市场的接受度问题。一是，这些融资方式基本都在项目层面，但现在拿地主体都以优质房企为主，开发贷就能覆盖，所以项目也少了；二是，现在配置房企非银产品的也不多。”

开发以及融资整体保持稳定水平，将是未来一段时间，房企将面对的新局面。房地产市场在经历低谷之后，目前仍在缓慢恢复的过程中。

据中指研究院发布的数据，2023年1月，TOP100房企销售总额为4223.3亿元，同比下降31.7%，较去年同期降幅扩大8.6个百分点。中指研究院分析称，这主要由于1月逢春节假期，且市场活跃度有所下滑。

根据房企发布的销售简报情况来看，龙头房企在今年1月的业绩表现也仍有待提振。其中，中海地产今年1月合约物业销售金额约131.88亿元，同比下跌10.8%；金地集团则在当月实现签约面积55.2万平方米，同比下降1.26%；实现签约金额92.1亿元，同比下降38.41%。

开源证券在近期的一份研报中则指出，春节期间楼市整体表现呈现新房和二手房热度不均、城市间分化较大的特点，总体来看新房销售基本面仍在触底，二手房成交和商业地产市场逐步企稳回暖。

“在针对刚需购房政策应出尽出的情况下，预计后续更多针对改善需求的政策将逐步落地。我们认为在后续人口增长动力不足，人口和产业不断往高能级城市聚集的情况下，一二线城市销售市场有望率先修复，带动全国市场的逐步复苏。” 开源证券表示。

融资率先开闸，房企闻风起舞，房地产行业复苏在路上。

更多内容请下载21财经APP