

本报记者 杨洁

继国有六大行发挥头雁作用，进一步深化银企合作，改善房企现金流后，多家股份制银行也陆续加入。日前，记者从业内获悉，四大行和部分股份制银行近期为房企投放以国内资产作为抵押品的境外贷款，帮助房企偿还海外债务。

接受《证券日报》记者采访的多位专家表示，在当前房企海外偿债压力较大的背景下，银行为房企提供有担保的境外贷款有助于缓解房企美元债信用风险，改善房企流动性，对于修复境外投资者的投资预期等具有重要作用，从而有望间接盘活房企跨境融资。

多家银行提供内保外贷

在本轮银行对房企流动性的支持政策中，内保外贷十分引人注目，国有大行和股份制银行对此均有所动作。

例如，公开信息显示，美的置业日前与工商银行签署《全面战略合作协议》，双方明确以“总对总”模式进一步提升双方整体合作力度。根据协议，工商银行将为美的置业在房地产开发贷款、债券承销与投资、预售资金监管保函、境外融资、内保外贷、房地产并购融资及其配套服务、租赁住房融资、个人住房按揭贷款等方面提供综合授信支持。

股份制银行中，中信银行、光大银行近期也与多家房企签署战略合作协议，为房企提供综合金融服务，其中就包括内保外贷等业务领域。

“内保外贷是银行的跨境担保业务。”东方金诚研究发展部高级分析师冯琳对《证券日报》记者表示，主要包含两方面要素，一是内保，二是外贷。内保指境内企业提供反担保、境内银行开出保函或备付信用证提供担保；外贷指境外银行凭保函向境外企业提供贷款。因此，内保外贷主要涉及四方参与主体：境内企业、境内银行、境外企业及境外银行。对房企来说，内保外贷的具体操作过程可以概括为：境内房企总公司向境内银行提供资产担保，开立担保函，随后境内银行向境外银行出具保函，境外银行凭借收到的保函，向境内房企总公司的境外下属企业发放外币贷款。

中信证券首席经济学家明明对《证券日报》记者表示，内保外贷的优势在于，境内银行对融资企业更熟悉，握有信息优势，内保外贷可以降低企业融资成本并增加融资便捷性。

房企海外融资环境或改善

今年以来，房企发行海外债规模有所下降，房企在境外资本市场的表现稍显低迷。

据中指研究院监测，2022年1月份至11月份，房地产企业非银融资总额7796.3亿元，同比下降51.7%。从融资结构来看，海外债占比仅为2.3%，同比下降14.1个百分点。从11月份单月来看，房地产企业非银融资总额为465亿元，同比下降25.9%，环比下降18.4%。受疫情、政策调整等多重因素影响，11月份市场观望情绪较大，融资规模再度下滑，年内仅高于2月份水平。从融资结构来看，海外债占比为0%。

明明表示，今年以来，海外评级机构多次下调房企发行人评级，房企境外融资几乎停滞，而2023年海外债务到期规模不容小觑，全年海外债券到期规模约为589亿美元，即将到来的1月份即为偿债高峰，约有98亿美元到期债务。同时人民币汇率波动较大，加大了房企的离岸偿债压力。

“此前房企在离岸市场的融资规模较大，存在比较大的偿债压力，而且受房地产市场持续低迷、房企信用风险暴露的影响，房企离岸市场信用环境收紧，再融资难度较大。”冯琳表示，在此背景下，银行支持房企内保外贷，主要是为了缓解房企美元债信用风险，为其打通一条较为快捷的低成本美元融资渠道。总体来看，银行对缓解房企美元债信用风险提供了一条切实可行的解决方案，后期房企美元债违约势头有望实质性缓和。

明明认为，“银行为房企提供境外融资，开展内保外贷等业务，有助于改善房企流动性情况，帮助偿还离岸债务，改善房企境外信用情况，提高海外评级机构和投资者的信心，助推房企重新开展海外债券融资，从而以点带面地盘活房企跨境融资情况。”

中指研究院企业事业部研究负责人刘水表示，银行上述措施有助于房企缓解偿债压力，防止债务违约风险继续扩大。同时，也有利于促进海外投资者恢复投资信心，改善房企海外融资环境。