

专题

2020

行业透视 | 融资窗口期？房企开年再迎融资潮

文 / 房玲、易天宇

◎ 作者 / 房玲、易天宇

2020年1月初，房企再次迎来了发债潮，其中仅仅1月8日就有9家房企发布了融资计划。尤其是海外债，更是成为融资重点，包括龙湖、中骏、融创、龙光、佳兆业、碧桂园、首创、正荣等等都先后公布了美元债的发行计划。房企迎来发债高峰，究竟是融资出现了窗口期？还是房企偿债高峰下的无奈之举？

1

年初融资出现节点性高峰

TOP30 房企为发债主力

据不完全统计，截止2020年1月14日，短短14天内就有超30家的房企公布了融资计划，已发行或拟发行融资规模高达851亿元；其中海外债成为了众多房企的融资重点，融资规模达到了572亿元，占比近67%，而2019年四季度95家典型房企的海外债规模仅为664亿元，1月前14天的海外债就已达到了第四季度的近86%。

究其原因，一方面是由于新年伊始，信贷额度相对宽松，融资规模出现节点性上升；另一方面，从企业来看，发债企业主要为大型房企，其中TOP30房企的海外债发行规模占比达到67%。规模房企融资能力突出，不仅是在发行规模上，在融资成本上也呈现显著优势。据统计，近期发行的海外债加权借贷利率为7.02%，明显低于2019年95家典型房企的海外债融资成本8.1%，主要就是规模房企融资成本较低形成的结构性下降。以龙湖为例，2020年1月6日龙湖成功发行于2027年到期的2.5亿美元3.375%优先票据及于2032年到期的4亿美元3.85%优先票据，均创下龙湖地产境内外发债利率新低，龙湖地产也持续成为债券发行利率最低的房企之一。

此外从新发行海外债的年限来看时间较长，平均年限达到了 5-6 年，其中龙湖、碧桂园、合景泰富发行的海外债年限最长，其中龙湖发行的两个优先票据年限分别为 7.25 年期及 12 年期；碧桂园则分别为 7 年及 10 年。

表：近期部分房企海外债发行情况

时间	企业	类型	规模 (亿美元)	融资利率	年期
1月6日	龙湖集团	优先票据	2.5	3.38%	7.25
1月6日	龙湖集团	优先票据	4.0	3.85%	12
1月7日	中骏集团	优先票据	1.5	7.38%	4
1月7日	禹洲集团	优先票据	6.5	7.38%	6
1月7日	合景泰富	优先票据	3.0	7.40%	7
1月7日	金轮天地	优先票据	2.0	12.95%	2
1月8日	正荣集团	美元票据	2.9	7.88%	4
1月8日	首创置业	美元提取票据	4.5	3.85%	5.5
1月8日	融创中国	优先票据	5.4	6.50%	5
1月8日	龙光集团	优先票据	3.0	5.75%	5
1月8日	佳兆业	优先票据	5.0	10.50%	5
1月8日	碧桂园	优先票据	5.5	5.13%	7
1月8日	碧桂园	优先票据	4.5	5.63%	10
1月9日	远洋集团	美元有担保票据	4.0	4.75%	4
1月10日	明发集团	美元债券	2.2	15.00%	1
1月10日	建业地产	优先票据	2.0	7.25%	4.5
1月13日	华南城	优先票据	2.0	11.50%	2
1月14日	弘阳地产	优先票据	3.0	9.70%	3
1月14日	龙光集团	优先票据	1.8	5.40%	4
1月14日	华夏幸福	优先票据	5.0	6.90%	3
1月14日	华夏幸福	优先票据	7.0	8.05%	5
1月14日	旭辉集团	优先票据	5.7	6.00%	5

数据来源：企业公告，CRIC 整理

偿债高峰迫使房企借新还旧

2020 年融资严控或仍是常态

此外，年初房企发债潮与 2020 年即将到来的偿债高峰也有一定关系，不少企业在偿债压力下借新还旧，以保障自身财务健康。

从房企的债券到期情况来看，2020 年 95 家典型房企共有 5575 亿元的债券到期，相比 2019 年到期债券增长了 43%。从单月情况来看，1 月、7 月和 11 月均为偿债的高峰，分别需要偿债 616 亿元、615 亿元及 662 亿元，较大的债券到期压力也让房企更积极发债。

如 2020 年 1 月 6 日，世茂股份就表示拟发行 2020 年第一期 5 亿元中期票据，发行期限 3 年。世茂表示本期募集的全部资金将用于 2020 年 3 月 25 日到期的直接债务融资工具本金（19 沪世茂 CP001 债券，债券金额 10 亿），拟偿还 5 亿。此外如融创、旭辉、龙光等发行的优先票据也均表示为现有债务的再融资。

图：2020 年单月 95 家典型房企债券到期情况（单位：亿元）



注：数据范围为 95 家典型企业 2012 年以来的债券发行监测数据

数据来源：CRIC 整理

除了偿还旧债外，部分房企新年伊始积极融资，也能为整年的发展而蓄力。据悉，在 1 月发债的房企中，众多房企都提出了 2020 年的销售目标，如中国恒大计划 2020 年合约销售目标 6500 亿元，年度增速 8%；此外诸如禹洲、合景泰富、中骏等都曾提出 2020 年要达千亿规模。通过在一季度抓紧融资布局，稳健财务的同时，能为整年的战略发展提供保障。

表：部分发债房企 2020 年销售目标情况

房企	2020 年目标
中国恒大	2020 年的合约销售目标为 6500 亿元人民币，年度增速约 8%。
龙湖集团	到 2020 年龙湖（新房业务）将争取迈过 3000 亿元。
旭辉控股	2021 年要向 3000 亿元销售规模进军，力争在 2020 年之前进入行业 TOP8。
首创置业	2020 年争取实现 1400 亿元的销售额。
禹洲地产	2020 年禹州计划规模超过千亿。
合景泰富	管理层希望 2020 年总销售金额达 1000 亿元。
中骏集团	2020 年实现 1000 亿的销售目标。
龙光地产	到 2020 年销售额达到 800 亿元，利润达到 100 亿元。

数据来源：CRIC 整理

整体来看，新年伊始的房企融资潮，一方面是由于年初节点性原因，信贷额度相对宽松，审批加快；另一方面也是因为随着偿债高峰的到来，房企必须借新还旧。在“住房不炒”基本方针未变的情况下，2020 年房企整体融资预计仍将保持较严监管的状态，融资难的状况仍会延续。从单个企业角度来看，房企之间的融资分化还会加剧，大型房企的融资优势持续显现，而中小房企的融资压力还将持续加大。在此背景下，房企“借新还旧”虽能解决一时问题，但长期压力仍在，目前最佳维持现金流的方法仍是加强自身造血能力，紧抓销售回款来保障企业的财务稳定。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居·克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据

