

房地产信托规模持续快速增长

2017年,68家信托公司共发行1907只房地产集合信托产品,较2016年同比上涨123%

□ 梁倩 钟源

2018年整顿信托业是银监会的工作重点。近日,银监会下发通知,商业银行和信托公司开展银信类业务,不得将信托资金违规投向房地产、地方政府融资平台、股票市场、产能过剩等限制或禁止领域。

对信托的强监管,意味着2017年房地产企业融资的重要渠道将被大幅限制,房企资金获取难度再度加大。业内人士表示,虽然房企快速转向海外融资,但国内涉房贷款全部严控,叠加内地债券市场融资难,房地产企业或将陷入“钱紧”窘境。

房地产信托遭遇严监管

房地产企业融资渠道正被全面“封堵”。银监会近日下发的《关于规范银信类业务的通知》明确提及,商业银行和信托公司开展银信类业务,不得将信

托资金违规投向房地产、地方政府融资平台、股票市场、产能过剩等限制或禁止领域。对此,相关人士透露,2018年整顿信托业是银监会的工作重点。

上述人士表示,2018年除可以合规进入的保障房领域外,今后打“擦边球”进入房地产领域的信托公司将面临严厉惩处。“以北京为例,监管层已经明确要求严禁信托资金炒作租房市场。

1月17日,信托首单罚单开出。山东银监局公布行政处罚信息公开表显示,山东省国际信托股份有限公司违规向不符合贷款条件的房地产企业提供融资,部分政府融资平台业务由地方政府变相提供担保。山东银监局依据《中华人民共和国银行业监督管理法》第四十六条,对山东信托罚款40万元。

自2016年下半年开始,监管部门就逐步限制房地产开发企业的融资来源,相继出台了诸

如限制房地产企业股市再融资、债券融资以及针对流入房地产行业的银行理财产品和私募房地产基金等一系列政策。在此背景下,尽管成本高企,但用途较为灵活的信托资金成为房地产企业青睐的融资方式,房地产信托规模也随之持续快速增长。

用益信托网最新数据显示,2017年,68家信托公司共发行1907只房地产集合信托产品,较2016年同比上涨123%,募集额度更是从2016年的2717.33亿元,大幅上涨至6261.02亿元,涨幅高达130.4%。单从四季度来看,便发行730只房地产信托产品,募集规模2187.22亿元,占全年发行规模的34.9%。

房企加快海外发债步伐

境内融资难度加大,为减缓后期资金压力,房企海外融资步伐在继续加快。中原地产研究中心统计显示,截至目前,2018

年已有7家房企发布海外融资计划,累积额度超过30亿美元。

具体来看,1月24日,世茂房地产发行5亿美元2025年到期的5.20%优先票据。同日,旭辉控股3亿美元2023年到期的优先票据上市交易。1月10日,碧桂园宣布发行2.5亿美元2023年到期的4.750%优先票据及于6亿美元2025年到期的5.125%优先票据。1月9日,时代地产宣布将发行本金总额5亿美元的票据,年息6.25%。

中原地产首席分析师张大伟表示,在楼市调控的大趋势下,房企资金链压力再度增加,不同于两年前的量回境外融资,2017年开始海外融资也越来越被关注。

统计数据显示,2017年全年,房企境外融资合计388.6亿美元,同比2016年全年的140.6亿美元上涨了176%。“除额度上涨外,房企融资成本相比2016年

平均4%已明显上行。”张大伟说,目前很多融资的年化收益率已经在5.5%以上。

泰禾集团1月10日宣布发行去年获准在境外发行的10亿规模美元债,首期发行4.25亿美元。其中3年期的年息为7.875%,5年期的年息为8.125%,每半年支付一次。并且泰禾集团将提供无条件及不可撤销的跨境担保。富力集团1月5日公告指出,公司与高盛订立认购协议,额外发行2023年到期的5年期1亿美元优先票据,票息为5.875%。

房企或迎还债高峰

有关人士表示,一方面,除了涉房贷款,发债受限,2018年房地产调控将继续维持收紧模式,房企销售回款或受影响。同时,2018年房企或迎还债高峰,为避免“钱紧”带来风险,2018年初,房企便明显开启蓄水模式,提前进行资金布局。

中国指数研究院报告显示,截至1月21日,金茂、万科等超过18家上市房企发布相关融资计划。其中,多家房企直接或配售股权进行融资。1月2日,红星美凯龙公告称将按10.23元每股发行3.15亿股A股,募集资金32.22亿元。同日,越秀地产表示,预计配售越秀房地产投资信托基金的基金单位,总额预计3.09亿元。万科也宣布同意提请股东大会授权公司在不超过350亿元范围内发行直接债务融资工具。金茂将按每股3.7港元配售股份,配售9亿股融资额约33.06亿港元。

债券方面,苏州高新公告获得上交所同意,发行总额不超过15亿元公司债券以及6亿元绿色公司债券。阳光城发行定向债务融资工具,注册金额为30亿元。金隅发行资产支持专项计划,总产品规模合计不超过30亿元。碧桂园将以每股

17.13港元价格配售4.6亿股,同时发行总额达156亿港元的可转换债券。首开拟进行非公开发行公司债60亿元。富力宣布发行80亿元超短期融资券。

对此,张大伟认为,房企提前备足资金以迎集中还债期。数据显示,2017年房企已到期的总债务规模仅500亿元。而在2018年,若按100%回售比例测算,房企将有4000亿元以上的公司债到期。

中诚信国际企业融资部二部总经理王雅方指出,房企资金风险目前在2017年财报中难以反映。一方面,房企财务结算较为特殊,收入确认存在滞后性。另一方面,房企的所有者权益里可能存在一定规模的明股实债,真实的债务负担或比财报反映得更严峻。“近两年,房企的合作项目逐步增多,通常联营项目都不并表,因此房企的财务报表里看不到真实的债务负担。”

“同时,市场监管的不确定性也再度增加了风险。”张大伟说,近日碧桂园便宣布,因市场波动原因,取消发行2018年第一期18亿元中期票据。张大伟表示,发债、银行贷款、信托受限,调控持续,销售预期也将转向。



热烈祝贺

科顺防水科技股份有限公司

A股成功上市

股票简称：科顺股份

股票代码：300737

保荐机构（主承销商）：



上海天永智能装备股份有限公司

首次公开发行股票A隆重上市

股票简称：天永智能

股票代码：603895

发行价格：18.33 元 / 股

发行数量：1,930 万股

保荐机构（主承销商）：



海通证券股份有限公司
HAITONG SECURITIES CO., LTD.