

近一个月以来，在“三道红线”压力之下，特别是8月20日住建部和央行召开重点房地产企业座谈会至今，房企债券融资规模明显收缩。

根据贝壳研究院统计数据，按发行日期来看，8月20日-9月20日，房企境内外融资规模约992.7亿元，比前一个月减少24.6%，规模收缩约四分之一。

贝壳研究院高级分析师潘浩表示，“房企融资规模收缩，主要是受到境外债市的负面拉动，外部环境的高度不确定性导致今年4月后的境外债市低迷；同时，融资新规的影响有一定的滞后期，在逐步消化前期计划性发债后，境内债市规模或将进一步收缩。”

整体融资规模环比收缩，境内债相对稳定

进入下半年以来，我国加强对房企资金和融资的监管。8月16日，中国银保监会主席郭树清指出，房地产泡沫是威胁金融安全最大的“灰犀牛”。8月20日，央行、住建部召开座谈会，形成了重点房地产企业资金监测和融资管理规则。

据媒体报道，尽管座谈会内容未公布，但业内人士透露是与“三道红线”有关，12家参会企业将作为试点。据悉，“三道红线”分别为剔除预收款后的资产负债率大于70%、净负债率大于100%、第三道红线为现金短债比小于1倍。根据“三道红线”触线情况不同，将房地产企业分为“红、橙、黄、绿”四档。如果“三道红线”全部踩中，开发商的有息负债将不能再增加；踩中两道，有息负债规模年增速不得超过5%；踩中一道，增速不得超过10%；一道未中，不得超过15%。

值得注意的是，在上述背景下，从8月20日至今，房企债券融资规模明显收缩。根据贝壳研究院统计数据，按发行日期来看，8月20日-9月20日房企境内外融资规模约992.7亿元，比前一个月（7月19日-8月19日）减少24.6%，规模收缩约1/4。

具体来看，“新规”后一个月间，境外融资规模约280.9亿元，较前一个月大幅降低45.6%，占比整体融资规模约28%。境内融资相对平稳，“新规”后一个月境内融资规模约711.8亿元，较前一个月微增0.6%。

但是，也需注意的是，即便环比规模收缩，但同比来看，8月20日-9月20日，房企境内外融资规模仍然较2019年同期增长了10.7%。同时，境内融资规模较为平稳，延续了7、8月份量增的态势。

另外，一些大额度的公司债券也陆续在本月获得受理。其中，9月11日，平安不动产有限公司“2020年面向专业投资者公开发行短期公司债券”获深交所审核通过，发行规模不超过100亿元（含），发行期限为不超过1年（含）；9月16日，上交所

披露，融信中国旗下公司“2020年面向专业投资者公开发行公司债券”获上交所受理，拟发行金额不超过88.8亿元（含）；9月17日，据上交所消息，信达资产发行的“致远资产支持专项计划”获上交所受理，拟发行金额99.98亿元。

境内发债利率走低，美元债利率高企

从目前的融资情况来看，境内公司债券融资利率同比去年同期呈现下降态势，而海外融资利率仍然不断高攀，融资成本上升。

中原地产首席分析师张大伟表示，“目前，房企融资的难度处于历史最低水平，平均融资利润也非常低，平均融资成本降低，票面利率集中在4%-5%左右，远远低于去年同期的6%-8%。”

在境内债发行规模走高的同时，美元债发行数量也处于高位，8月单月累计发现美元债高达65.6亿美元，相比2019年同期的23.8亿美元上涨了176%。9月中上旬继续发行33亿美元，房企密集发布大额融资，整体看，7-9月以来，房企融资刷新了历史同期纪录。

相比于境内债，最近几笔海外融资的利率依然不断攀升。9月18日，鑫苑置业宣布完成一笔美元票据的发行，本金金额为3亿美元，利率14.5%，期限为2023年到期

。

同期，还有几笔海外融资的利率均超过10%。比如，当代置业在9月1日发布的2笔合计1亿美元的票据，利率最高为11.95%；汇景控股于9月1日增发的2500万美元票据，利率为12.5%；佳兆业集团于9月3日增发一笔4亿美元票据的利率为11.25%

。

房企主动降债应对“三道红线”

在“三道红线”压顶之下，一些“踩线”的龙头房企也正在调整融资结构，降低负债。

例如，恒大在本月赎回了一笔高息美元债。9月17日，中国恒大公告称，提前赎回一笔于2020年到期票据，票据本金金额15.65亿美元，利率11%。同样，碧桂园也赎回了2021年到期的7.5亿美元票据，目前，碧桂园已无任何未偿还的已发行2021年到期的票据。

亿翰智库指出，在“三道红线”之下，为更好地控制风险，企业主要从开源、节流和动态管理三个方面着手，将杠杆率维持在合理水平。其中，开源方面主要包括高

周转、引入战投、拆分优质资产上市、轻资产等；节流方面，不冒进，谨慎选择，探寻窗口期融资机会，把握投资力度和方式，严控投资成本和质量；动态管理方面，动态推演全项目现金流变化，掌握各项目动态，及时识别风险并制定应对措施。

除了调整融资结构、降低融资成本外，部分龙头房企也率先降价促销，抓住“金九银十”的市场机遇进行快速回笼资金。其中，恒大、融创等房企已经在全国各地展开促销策略，恒大更是祭出了“全国楼盘7折优惠”的大招。

张大伟分析称，“整体看，房地产行业资金紧张，房企抓紧窗口期，大部分房企为了应对未来可能的市场变化，在增加一切融资手段，包括长短期、境内外等，加快储备资金。同时，房地产销售有所缓和，大部分企业销售增加，也使得房企资金得到回笼缓解资金紧张。”

同时，潘浩预计，未来随着“三道红线”新规影响的凸显，房企融资或将进一步收缩，在收紧节奏上预计将继续采用阶段性、选择性等平稳方式过渡，防止在政策升级过程中造成房企大量债务违约风险。

新京报记者 徐倩

编辑 杨娟娟 校对 付春愔

来源：新京报