

# 传统融资渠道受限、资金面收紧 房企快速扩张 急需融资输血

在传统融资渠道受限、资金面收紧的背景下,尽管销售状况还较为理想,但房企要长足发展,也必然要为未来的运作资金可能出现紧张的状况做准备,毕竟房企仍然处在高速扩张期,对资金的需求量仍然非常高。因此,联姻银行、海外融资、与资产管理公司合作等方式就成为越来越多企业的选择。

## 联姻银行 期待更低的融资成本

房企出资银行参与银行运营,已经不是什么新鲜事情了。去年11月份,徽商银行赴港上市,万科斥资31.2亿港元,以8.10%的持股比例成为徽商银行的第一大股东。作为房地产大佬的代表,万科的这一大手笔引起了业界极大反响,更有业内人士认为此举将“引领地产金融时代的到来”。而在即将于本月底赴港上市的哈尔滨银行已确定的基石投资者名单中,同样出现了房地产公司的身影——重庆天泰房地产有限公司确定出资1380万美元进行全球认购。

去年10月份,越秀集团耗资116.44亿港元完成了对创兴银行75%已发行股本的收购;今年年初,恒大地产则以33.03亿元收购了华夏银行(8.24, -0.01, -0.12%)4.522%的股份,跃升为华夏银行的第五大股东。据相关统计,截至目前,共有包括万科、恒大、越秀等在内的10家房企耗资184.32亿元获得34.35亿股相关银行股权。

在这场自2013年下半年开始延续至今的联姻热潮中,不乏“房企将借入股银行迎来大变革”的声音,有房企甚至流露出“通过与银行联姻,获取更多的融资渠道,实现更低的融资成本”的愿望。

在谈到房企控股银行机构的时候,我们也发现房企与银行相结合确实有一定的优势,最为明显的就是银行的融资贷款功能,这将为房企上下关联供应关系,提供更加完善的资金基础,同时也是房企参与银行发展的强大业务发展空间。据此,58同城房产频道表示,延续去年的房企银行联姻举措,今年将会更加快速地向推进。



资料图片

## 房企海外融资再掀热潮

据中国指数研究院统计数据显示,去年38家房企海外融资额达1340亿元,同比增长123%,而今年的势头有增无减。2013年一季度,仅1月就有17家国内房企集体出击境外资本市场,发债规模达到432亿元,照此估算,今年1月上市房企海外圈钱规模同比增幅近两成。

业内人士称,房企去年频繁拿地致使资金紧张,在高库存下,今年房企将面临去化和融资成本增加的双重考验,因而上市房企融资欲望显得比以往更加强烈。

绿地香港控股有限公司1月23日宣布发行于2018年到期的15亿元人民币债券,年息为5.5%。1月23日,大连万达商业地产股份有限公司通过其境外子公司在海外成功发行6亿美元10年期美元债券。

几天前,绿城中国公布,公司建议透过发行人进行一项美元次级永久资本证券的国际发售。1月17日,包括华南城控股有限公司、禹洲地产股份有限公司及花样年控股集团有限公司等在内的多家房企宣布海外融资计划;1月16日,九龙仓宣布拟

发行4亿美元优先票据,其中75%票据将分配给亚太区投资者,其余分配给中东或欧洲投资者;1月15日,世茂房地产控股有限公司公告称,将发行本金总额6亿美元的票据。

此外,富力地产、中骏置业、方兴地产、奥园地产、合景泰富、龙湖地产等企业也在今年先后公布不同规模的海外融资计划。

房企这种扎堆海外融资的情形并非首次出现。据统计,2013年中国知名房企海外融资额逾552亿美元,比2012年上涨120%。

## 资产管理公司成“输血”新宠

在融资成本趋同、信托兑付风险加剧的情况下,资产管理公司如今开始成为品牌房企“输血”扩张的新宠。

3月21日,云南城投以债权转让的方式,向中国长城资产管理公司借款9亿元,期限3年,借款成本10.2%,并由多家关联方为其提供增信担保。

今年以来,除了云南城投之外,金科股份、华夏幸福等多家房企,借助相关地产债权转让的方式,向东方、长城等资管巨头们频频融资,额度累计数十亿元。金科股份曾公开表示,前述债权转让事宜,有助于增加公司资

金流动性,促进业务发展。

今年3月17日,金科股份对外表示,公司与东方资产管理公司郑州办事处签署债权转让及清偿等相关协议,公司旗下的湖南金科将其100%持有长沙金科的8.018亿元债权,转让予东方资产管理公司,折价后转让价为8亿元,期限2年,综合融资成本11.3%。

此外,华夏幸福及其子公司近日也与信达资产管理公司签署债权收购及债务重组协议,截至去年12月1日,子公司京御地产尚未归还大厂华夏19.78亿元债权,而大厂华夏拟将到期的

18.854亿元债权转让予信达资产管理公司,交易价为15亿元,期限3年,折价率达18.4%。

多位房地产金融业内人士表示,房企仍处在高速扩张期,对资金需求强烈。由于信托前期管理制度不到位,影响了整个信托业的声誉,发行信托变得很困难,房企只好寻求更好的融资渠道。同时,随着房地产业进入下行周期,会有更多的地产项目遭遇资金风险,卷入债务链条,这为一些有实力的资产管理公司提供了更多的业务扩张机会。

(本报综合)

## 一块保温板抵上好 几层隔热板?

### 这个真的有!

近日,有网友发微博称,只要一块CXP保温板即可替代传统的屋顶保暖设施。对此,网友纷纷表示惊奇的同时也提出了疑问:“这个是真的吗?”而记者在采访了郑州工大建材有限公司负责人赵振波得到了肯定的答复。

### 神奇!一块保温板抵上传统隔热好几层?

近日,有网友在论坛发帖称,因其住顶楼,在装修房子的过程中,发现了一种叫做CXP保温板的材料,只要按照说明将其摆放在楼顶,即能起到保温的作用。

随后记者从该网友发布的帖子上注意到,该种被称为CXP保温板的材料,长宽均为40厘米左右的正方形方块,相邻的两块保温板均由裁切合适的凹凸状企口,安装时采取榫与凹槽配合紧密对接就行,非常方便。

而在该网友发布的帖子下方,记者注意到网友纷纷跟帖,对CXP保温板的材质以及保温效果进行咨询。

据一位叫做@米兰的泥瓦匠的网友反映,这种被称为CXP保温板的装修材料,属于节能型建材,同传统的保温隔热层相比,具有保温性好,简单易行,操作起来更简便的特点,一块可抵传统隔热好几层。

### 答复!“确实是真的!”

随后,记者联系了该CXP保温板的生产企业郑州工大建材有限公司总经理赵振波,据其介绍,CXP保温板的保温层是采用当今最先进设备生产的一种绝热材料。该产品已经于2012年投放市场,目前正在进入大面积推广阶段。

“同传统的保温材料相比,CXP保温板因其具有不吸水、耐冻融、导热系数低以及出色的抗湿性能使其具有长期稳定的性能。同时,CXP保温板构造简化,不必设置屋面排气系统,同传统保温板材相比,能降低其造价的20%。”赵振波说。

同时,他介绍,CXP保温板已经获得河南省多项科技奖项,并且该项目正在进入招商推广阶段。

### 行业]两部委力推节能建材

实际上,在目前雾霾严重的情况下,像CXP这样具有代表性的绿色节能建材正在成为装修行业关注的新方向。

近日,工信部联合住建部发布开展绿色农房建设的通知,通知提到,推广绿色农房建设的方法和技术,提高农民绿色发展、循环发展、低碳发展意识,逐步建立并完善促进绿色农房建设的政策措施,建成一批绿色农房试点示范,带动一批绿色建材下乡,力促环京津、长三角、珠三角等环境敏感区域内的绿色农房比重显著提高。

通知要求,各地要结合本地区实际,选择条件合适的地点,发挥政府农房建设支持资金导向作用,开展绿色农房示范。已经开展绿色农房示范的地区,要总结绿色农房适宜技术,选择有地区代表性、示范作用好的村庄整村推进,扩大绿色农房示范范围。传统民居比较集中的地区,要积极开展传统农房改造示范,提升居住质量、舒适性和安全性。