

杭州房地产信托利率目前已飙升至13%

# 房企越来越缺钱, 降价销售成必然

本报记者 楼肖桑 蒋敏华

短短一周之内,杭州接连5宗楼面价在3万元/m<sup>2</sup>以上的高价地项目领出预售证,其中4本预售证更是一夜之间领出。

高价地项目扎堆入市,既是为了年底冲指标,也是为了尽快回笼资金。早在今年5月,钱江晚报就报道过《在杭房企,不敢说自己不差钱了》,时隔半年,杭州楼市下行,开发商承受的资金压力正不断加大。

## 品牌房企前财务管理人员: “超融”的房企日子难过

在离职之前,王哲(化名)是杭州一家房地产企业财务部门的中层管理人员,当时他最主要的工作就是为公司“找钱”。他告诉记者:“2015年到2016年,恰逢资金面宽松,融资很方便,有时候审批下来的开发贷额度比土地款还高,并且一审批就发放。”

然而今时不同往日。王哲说:“从去年开始,监管日严,房企融资越来越难,不少金融机构,因为违规将钱投向房地产,被监管部门处罚。”

王哲告诉记者,由于监管非常严格,当前房企想获得银行贷款很困难。虽然房企还是可以正常申请开发贷,但是行业内有一些公司出现了“超融”的情况,就是说杠杆用得太多,早就把所有的项目拿去申请开发贷,如今想再从银行贷款几乎不可能。而信托的管控同样很严格,这些房企目前已经找不到其他融资渠道。

而有的房企财务状况比较健康。“比如万科,它就依然有很多项目可以拿来做开发贷,不存在超融的情况。”王哲说。

王哲表示:“去年开始金融机构有了所谓的名单制,比如很多金融机构要求必须有央企背景才可以合作,所以一些民营房企拿了地,为了融资便利,就会拉央企入股,并且愿意在项目股权上让利。”

开发贷、信托、发债、增发等传统融资途径都遇到阻碍,房企只能想法子通过其他途径,如ABS、CMBS等资产证券化方式融资。王哲说,理论上来说这些融资方式不是贷款行为,而监管机构一直引导企业从资本市场、一级市场拿钱,所以是符合监管机构所倡导的精神的,开发商会考虑通过这样的渠道融资。“监管所倡导的事物,往往审批起来比较容易,所以大家会愿意尝试。”但这些新融资模式,目前还远远无法满足房企需求。

## 信托经理: 房企融资利率一路飙升

一直以来,信托市场是那些无法从银行获取充足资金的民营房企最为倚重的融资渠道。相比一年前,房企对信托市场的依赖度大大提升,房地产信托融资成本更是一路飙升。

杭州某知名信托公司业务经理张华(化名)告诉记者:“前两年杭州房地产市场火热,不少房企可以说是赚得盆满钵满,‘不缺钱’是一种普遍状态。来找我们的客户,也并非真的缺钱,主要是那些寻求急速扩张的中小房企。今年三季度以来,由于市场急速下滑,房企销售回款普遍不及预期。现在来找我们的客户,应该说是真的缺钱了。”

张华说,市场骤变令不少房企措手不及,资金压力大增。张华曾跟踪分析了一家大型



视觉中国供图

房企今年的销售数据,发现到目前仅完成全年销售目标的一半。除非出现市场大逆转,否则这家房企今年的资金缺口将会非常大。“虽说房企的日子还没苦到过不去,但是再也不能像过去两年,能在土地市场上一掷千金,任性花钱,这是不争的事实。”

与此同时,一个令人尴尬的现实是,房地产信托市场的融资能力出现了下降趋势。“去年一个10亿元的房地产信托产品,一投放市场可能几天之内就销售一空。有时候,光一家机构就会买走几个亿。而如今小散投资者手上的钱并不多,机构也基本上没钱了,一个几亿元的房地产信托产品,募集周期需要三个月甚至更长。”张华感慨,房企通过信托市场融资的难度将会越来越大,融资成本也高涨,“去年底,房地产信托一年期融资成本还只有9%。到了最近,融资成本已普遍接近13%。”

这一事实在王哲那里也得到印证。王哲说:“一家排名杭州前十的房企,2016年底到2017年初申请的银行贷款利率仅6.5%,还不用抵押,但是今年在有抵押物的情况下找信托借贷,利率在12%~13%。”

张华认为,随着房企对资金需求的进一步上升,如银行开发贷政策依然偏紧,接下来房地产信托融资成本进一步上升,将是大概率事件。而一些盈利能力弱、资信欠佳的中小房企,很有可能被信托市场拒之门外。

“我个人认为,在当前的利率水平下,13%的融资成本已经相当高了。如果这个成本还要继续上涨,那么目前房地产行业的平均利润还能否支撑得起,我想很多投资者都会打上一个问号。”张华说。

## 银行投资部员工: 不敢对房企“放水”

目前有一种说法是,从降杠杆到稳杠杆,银行将加大对房企的支持力度。

在浙商银行投资部工作的郭先生告诉记者:“银行资金其实是充裕的,从按揭贷款放款速度就能看得出来。但是在严格的监管下,至少目前,资金很难流向房地产,我们不敢对房企放水。”

郭先生说,今年以来对于开发贷的审批一直从严,比如“432”要求,就一直没有变过。所谓的“432”,也就是开发商在申请开发贷时,必须“四证”齐全,使用30%自有资金,以及具备二级资质。

他还表示,银行内部还有一个不成文的规定,就是仅向全国排名前100的房企予以授信,如果不满足这个条件是不会批贷款的。据他透露,业内还有一些银行的要求更严格,可能要求全国排名前50或者是区域前10才会批准。

## 房地产金融研究者: 明年三四月份或有价格战

去年,不少房企还可以靠着近两年来的销售回款和利润,来填补融资减少的空白,但是如今行情下行,再加上融资困难,一些开发商的资金情况已经变得很紧张。某央企杭州公司营销负责人告诉记者,他们参股的一个项目中,其中一个股东方为民营企业,资金压力就很大:“合作的项目迟迟没有开盘,就是因为这个股东方不同意开盘,因为他们还有十几亿元的开发贷要申请。”

浙江厚道资产管理有限公司总裁丁浚哲告诉记者:“据我了解,今年房地产企业总融资规模下降了三分之一,房企既缺钱也融不到钱。一些开发商为了解决资金上的困难,将不得不降价快速回款。行业内也会再出现一轮兼并、收购。”

他还表示,对房企而言,每年的1~3月是还债高峰,因此杭州过去的大规模价格战往往出现在3~4月。“那时价格或许会到一个谷底,会是买房的一个良机。”