

在去杠杆的大背景下，今年债市的融资难度明显增加。自4月以来，已经有185只债券取消或推迟发行，取消或推迟的发债金额为1166.36亿元。债券市场的融资难度增加，自然也波及到了房地产企业。仅在五月份，房地产企业的终止发债量就达到了589亿元，4-5月份的终止发债量达到了814亿元。

一、房地产企业多方融资渠道受阻

由于目前房地产企业的IPO基本已经被停止，即使是上市房企想通过增发的方式融资也十分不易。为此，债券融资就成了房企的主要融资来源之一。如今债券融资又出现不畅通，对房企来说必然会使资金压力增加。

此外，银行对房地产企业的融资也在趋紧，一方面是银行本身资金相对紧张，另一方面也是为符合去杠杆的要求。自今年以来，已经有多家银行因违规将贷款资金流入房地产市场而遭到处罚，这也让银行对房地产的融资变得更加谨慎。银行融资渠道的趋紧，对房产企业来说无疑是雪上加霜。

二、房地产企业面临融资困难，会不会为尽快回笼资金而降价销售？

从理论上来说，房地产企业在出现融资困难之下，获取资金的最好办法就是尽快把手上的房子卖掉以回笼资金。而要想把房子尽快卖掉，那最好的办法就是降价销售。但这种可能性大吗？就品存君看来，可能并不是很大，因为就算融资受阻，降价销售也不一定是唯一或者最好的办法，还有其他一些因素能影响房价。

1.房子并不愁卖

首先，目前的房子并不愁卖。最近一段时间，有不少城市的楼市都出现库存告急现象，多个城市甚至上演“抢楼大战”！而从全国范围来看，全国100个城市新建商品房的库存量同比下跌8.2%，回落至六年前水平。尤其是三、四线城市的库存下降速度较快，去库存的周期已创下9年来新低。由此来看，目前的房子不但不愁卖，反倒十分紧俏，这让房产企业有什么必要去降价销售？

2.房子成本太高

其次，房地产企业就算是想降价可能也不能降。一方面，高昂的土地成本、资金成本等不断推高房地产的开发成本，压缩房产企业的利润空间，令房价本身就没有太大下降空间。另一方面，如果一家或几家房企进行降价销售，就有可能被其他房企效仿，一旦演变成价格战，到最后可能会造成两败俱伤的结局。

3.房地产企业资源多

再次，目前房地产的资源正在向大企业集中。而大企业就算暂时融不到资，也能利用手上的大把资源度过难关。不到逼不得已之下，不太可能通过降价这种“损人不利己”的方式进行销售。

虽说房地产企业出现融资困难并不太可能令房价下跌，但对于遏制房价的上涨倒是有利。因为房产企业融不到资，就会在拿地上不敢再大手大脚，完全不计成本。这就有助于地价回归到合理水平，只要限制了地价的上涨，就能在一定程度上限制房价的上涨。所以，房地产企业融资困难，对买房者来说，倒未必是件坏事。

作者：龙小林/审核：赵溪>> [查看更多](#)