

近期，房企融资压力日渐增加。受春节假期影响，房企2021年2月发债规模大幅减少至480亿元，环比减少69.8%，同比减少28.6%。与此同时，融资成本也在上升。

近日，银保监会主席郭树清表示，“房地产的问题应该说现在金融化、泡沫化倾向还比较强。我也说到‘灰犀牛’问题，很多人买房子不是为了居住，而是为了投资或者投机，这是很危险的。”有专家表示，从政策导向来看，官方后期对于房地产资金监管仍然从严，房企融资难度或将进一步加大。

2月发债规模下降

根据贝壳研究院统计，2021年2月单月受春节假期影响，交易日减少。境内外债券融资共发行46笔，较上月减少88笔，发行规模折合人民币约480亿元，环比减少69.8%，同比减少28.6%。整体债市表现不振，房地产调控继续影响债市下行预期。

2月境外融资共发行12笔，融资规模约204亿元人民币，环比减少73.8%，同比减少21.5%。2月境内债券共发行34笔，发行规模约276亿元，环比减少66.0%，同比减少33.2%，主要受春节假期影响。境内债券发行规模占比约57.5%，较上月提升6.5个百分点，成为2月发债主导。

对此，贝壳研究院分析，除春节假期影响外，境内房地产调控政策与境外通胀预期、美元债利率上行等因素均增加2月整体债市的波动性。同时，境内实体经济回暖，实体企业融资需求旺盛，将影响资本流入房地产企业的规模；集中供地政策出台后，房企融资需求将进一步加剧，房企融资难度恐将再度升级。

与此同时，融资成本仍然呈现上升的态势。数据显示，2月境内债券融资票面利率中位数为4.75%，较上月增加0.18个百分点，同比上升30.5%，境内供地“两集中”政策叠加实体经济复苏态势，预计融资需求维持高位，票面利率短期易升难降。

境外债券融资票面利率中位数为6.00%，较上月下降0.35个百分点，主要受到中国海外宏洋单支超低利率债券发行影响，其票面利率仅2.45%，远低于行业均值，同期发行的阳光100债券票面利率为12.0%。房企境外融资成本分化程度远超境内。

当前房企融资面临怎样的市场环境呢？诸葛找房数据研究中心分析师陈霄告诉《华夏时报》记者，近期来看，受到春节假期影响，加之房地产融资监管趋严，房企发债规模减少，但是随着金融监管加码，以及集中供地等政策落实后，预计接下来房企融资压力会继续增大。

上海中原地产首席分析师卢文曦在接受《华夏时报》记者采访时表示，当前市场情况下，房企经营极度依靠流动性资金现状没有改变，国内贷款难度增加，很多企业更依赖海外融资，与此同时，市场风险也在放大。

在融资难度提升的状况下，房企偿债压力也在增加。数据显示，2021年2月境内外债券融资到期债务规模约768亿元，环比下降46.9%，同比增加183.4%。融资新规后，新增发债规模不及到期债务规模已成为新常态，今年3月为上半年偿债高峰，偿债规模预计将达1479亿元，房企偿债压力倍增。

未来房企融资监管趋严

在三道红线之后，房企融资面临着越来越严格的监管要求。3月2日，在国新办新闻发布会上银保监会主席郭树清表示，“房地产的问题应该说现在金融化、泡沫化倾向还比较强。我也说到‘灰犀牛’问题，很多人买房子不是为了居住，而是为了投资或者投机，这是很危险的，因为持有那么多房产，将来这个市场要是下来的话，个人财产就会有很大的损失，贷款还不上，银行也收不回贷款、本金和利息，经济生活就发生很大的混乱。所以必须既积极又稳妥地促进房地产市场平稳健康发展。”

而这也不是郭树清第一次对房地产做出表态，此前，郭树清曾撰文表示，房地产是现阶段中国金融风险方面最大的灰犀牛。官方对于房地产的态度，是否会影响到后续房企的融资呢？陈霄表示，官方表明了对于房地产市场金融监管趋严的态度，未来来看，房地产市场仍是去金融化、泡沫化，各城市因城施策出台相应对应的政策，达到稳地价、稳房价、稳预期的目标，积极稳妥地促进房地产市场平稳健康发展。从政策导向来看，后期对于房地产资金监管仍然是从严的，因此对于房企来说融资难度或将进一步加大。

卢文曦也表示，官方对于房地产的态度，表明了房地产领域的信贷问题已经被高层重视，后续银行对于房企房贷的管控会越来越严格。三道红线的提出，就像紧箍咒一样，压力会慢慢传导过来。降杠杆成为房企的一大任务，未来房企融资会越来越难，而且融资成本会越来越高，房企需要快速出货来实现资金回笼。

对于未来房企的融资趋势，陈霄分析，三道红线新规加上央行、银保监会划定银行房地产贷款集中度红线，从供给和需求端加强房地产资金监管。对于房企来说，拿地步伐或将放缓，尤其对于踩线严重的房企，在拿地上将会更加理性谨慎，严格把控成本，做好财务测算。同时加速销售回款，保证现金流充足，积极开拓融资渠道，提升抗风险能力。

