

每经记者：黄婉银 每经编辑：魏文艺

房企境内融资市场破冰后，海外市场终于迎来春风吹拂。

据中指研究院检测，2023年1月房地产企业非银融资总额为508.5亿元，同比下降3.1%，环比下降27.0%。

克而瑞数据则显示，1月份房企债券发行了319.86亿元，环比减少11.9%，同比减少32%。其中房企境外发债约47亿元，自去年下半年以来出现“破冰”。而境外发债主体不仅有金茂、越秀等央企国企，万达商业这样的民营房企也成功发行了美元债。

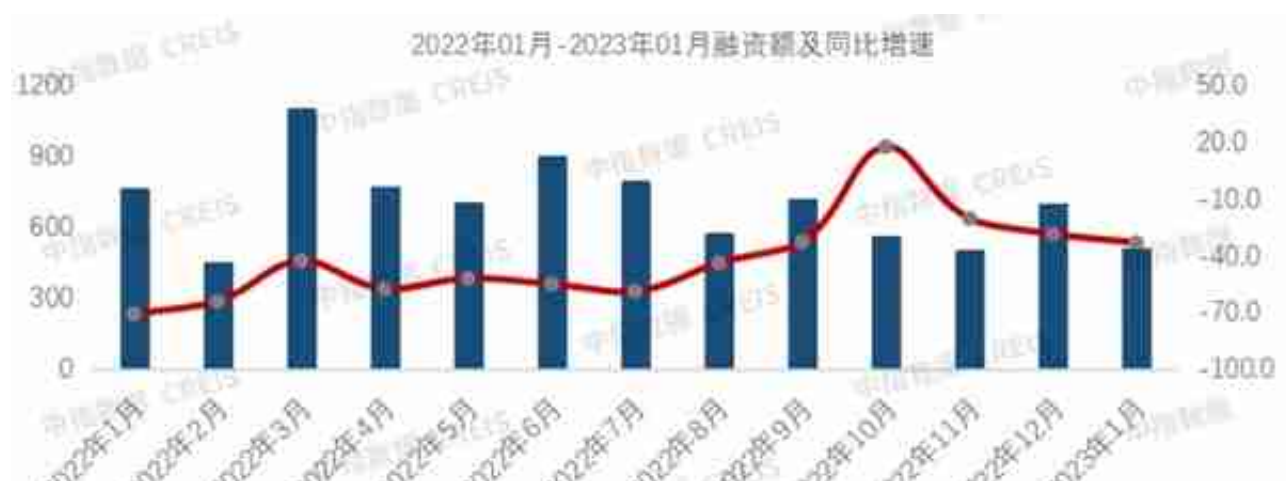
在政策的持续鼓励和市场信心的逐渐恢复下，房企发债主体也从此前的国央企、少数优质民营房企进一步扩容至中骏、雅居乐等中型民企。

事实上，自去年四季度以来，央行等多部门频繁释放房地产行业融资利好政策，从信贷、债券、股权等方面为房企融资提供全力支持，多家房企陆续获得银行大额授信。据中指研究院监测，去年11月“金融16条”以来，银行给予房企的授信额度已超5.5万亿元，短期住房开发贷规模有望延续修复态势。

## 海外债断发5个月后破冰

在海外债连续5个月断发后，今年1月越秀、金茂率先在澳门金交所成功发行债券，万达商业发行了4亿美元的优先票据。而去年仅在上半年有卓越、新城等少数几家民营房企成功发行过美元债券。

中指研究院数据显示，1月房企境内债权融资393.8亿元，环比减少50.6%，同比减少19.5%；境外债权融资50.39亿元，环比增加91.5%；资产证券化融资为95.2亿元，环比增加17.9%。



刘水指出，受春节假期影响，1月份房企融资规模同环比均为下降，但降幅较2021年同期已有所收窄，表明在经历了一年的动态调整及年末的政策刺激后，行业融资进入了相对稳定阶段。

同时，在政策持续鼓励下，信用债发行主体出现明显多样化。除央国企及已经发行过增信债券的民企外，中骏、雅居乐等中型民企也新加入到发行行列，出险房企也有成功发行，且均获得中债增的不可撤销连带责任担保。“第二支箭”政策不仅快速落地，而且惠及面在快速扩大，只要为合理融资需求，安全、出险房企均有机会获得支持。

从典型房企债券发行来看，本月华润融资额度最高，合计35亿元，平均融资利率2.17%。具体来看，典型房企中首开、首创的信用债利率较高，均为5.4%；招商蛇口最低，为2.16%；海外债中万达利率最高，为11%。

值得注意的是，2023年一季度将迎来今年首个偿债高峰，其中信用债中有近400亿元、海外债中有近700亿元为出险企业的到期债务，占一季度到期债务的四成。