

房企融资月报

境外债市回暖，境内债市承压

1 月整体融资规模低于市场预期

核心结论：

2021 年 1 月以房企抢跑美元债市拉开债券融资的序幕。作为传统发债高峰，新年首月房企发债 1630 亿元，不及上年同期。剔除上年 1 月的春节假期的影响，2021 年首月发债规模低于市场预期，融资新规效果不断显现，将影响房企全年的发债计划。

不断加码的监管政策与历史最高的到期债务规模，将给 2021 年房企增加更多的挑战。

境外债市回暖明显，市场信息逐步拉升，预计短期房企融资将以境外债为主导。

2021年首月房企销售业绩：2021年1月根据观点网发布数据显示，TOP100房企实现全口径总销售金额9598.1亿元，同比增长64.2%。100亿以上的房企共有28家，相比去年同期增加一倍。

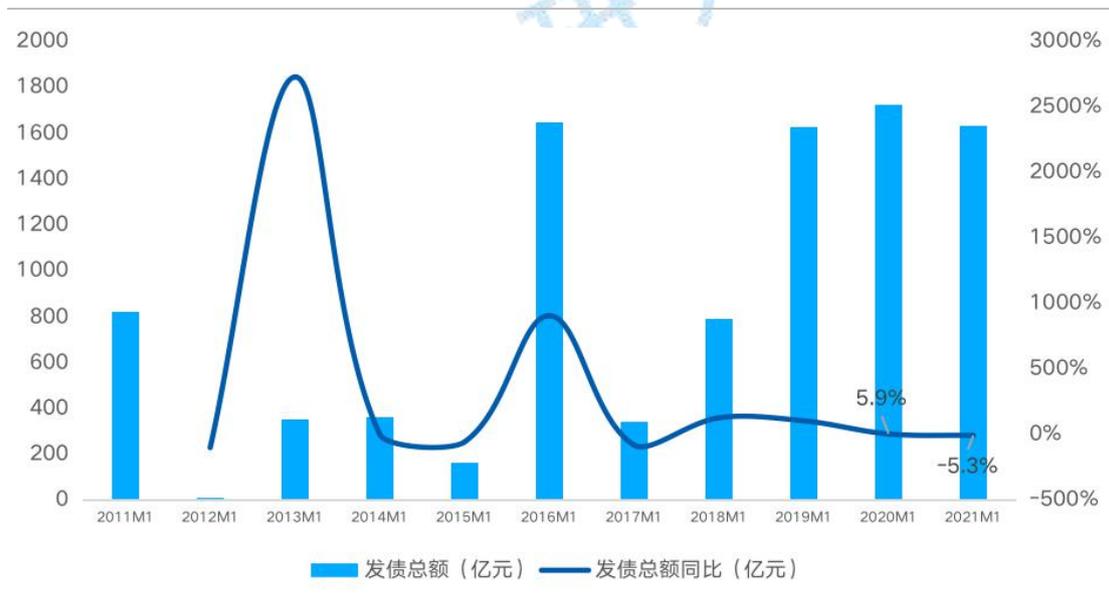
融资观察

1、整体规模：融资新规效果显现，新年首月房企发债规模同比下降5.3%

历年首月均为房企债券融资的高峰，2020年首月发债规模为1721亿元，为全年峰值。因此2021年首月债市火热符合传统发债节奏，但发债规模受融资新规影响低于市场预期。

根据贝壳研究院统计，2021年1月房企境内外债券融资累计约1630亿元，同比下降5.3%，增幅较2020年同期收窄11.2个百分点。2020年1月最后一周正值春节假期休市期，在减少一周交易日的情况下，今年首月发债规模未能超越上年同期。可见网传“三道红线”的融资新规效果显现，房企新年首月发债意愿收敛，发债规模下降。

图1：2011年1月至2020年1月房企债券融资规模



数据来源：wind，贝壳研究院整理

图 2：近 18 个月房企债券融资规模



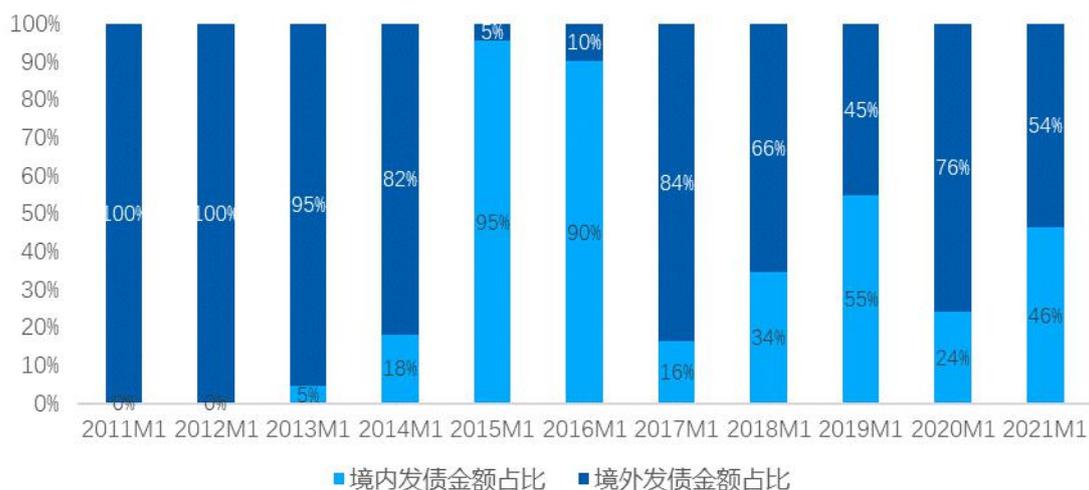
数据来源：wind，贝壳研究院整理

2、结构分析：境内融资承压，2021 年开年首月房企抢跑美元债市

1 月境外债券规模占比 54%，较 2020 年同期下降 22 个百分点。2021 年房企融资新规与银行金融机构的集中度管理均处于过渡期中，金融监管更趋严格，房企对金融环境预期紧张，境内融资环境承压，房企开年抢跑美元债市。

境外债市趋势回暖，短期主导债券市场。随着 2 月春节假期的到来，交易日减少将影响 2 月发债规模。

图 3：2011-2020 年 1 月房企债券融资结构



数据来源：wind，贝壳研究院整理

3、票面利率：1月境内外融资成本下降，银行集中度管理将加剧房企融资成本分化

1月境内债券融资平均票面利率为4.75%，较上月下降0.28个百分点，同比下降6.1%；境外债券融资平均票面利率7.11%，较上月大幅下降0.68个百分点，同比下降17.5%。境内外融资成本较2020年末均有所下降，符合传统债市规律。2020年末发布的银行金融机构集中度管理制度将加剧房企金融端集中度，预计2021年房企融资成本将扩大分化程度。

图4：近18个月房企债券融资票面利率

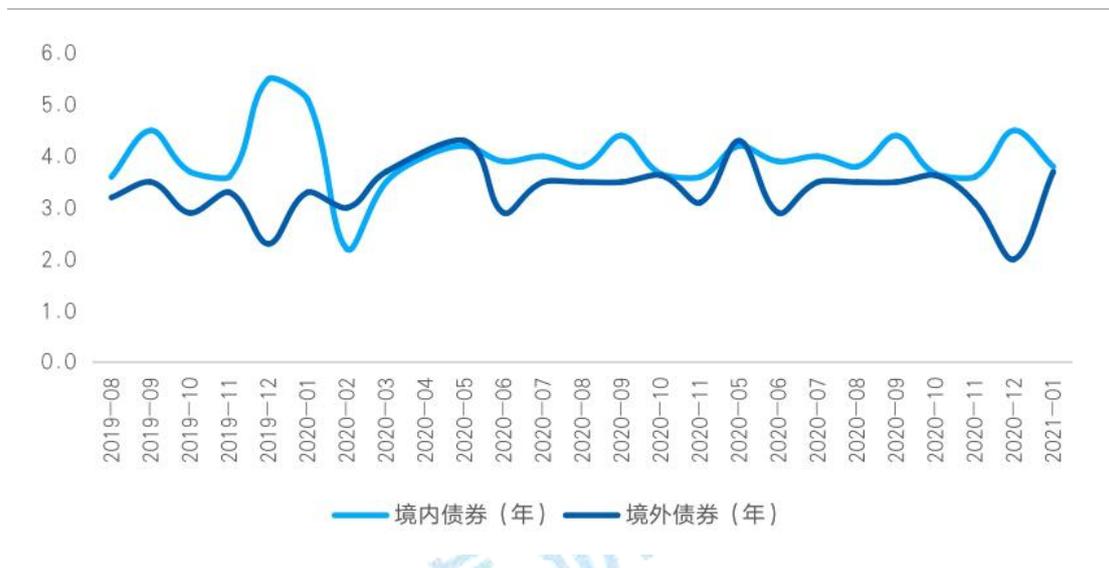


数据来源：wind，贝壳研究院整理

4、发行期限：1月境内债券发行期限下降，境外债市信心回暖，发债周期拉长

1月境内融资债券发行期限下降，境内债券融资发行平均期限为3.8年，较上月减少约0.7年，较2020年同期减少1.3年。1月境外债券融资发行平均期限为3.7年，较上月增加1.7年，较2020年同期增加0.4年。境外债市首月表现活跃，市场信心逐渐回暖，发债周期拉长。

图5：近18个月房企债券融资发行期限

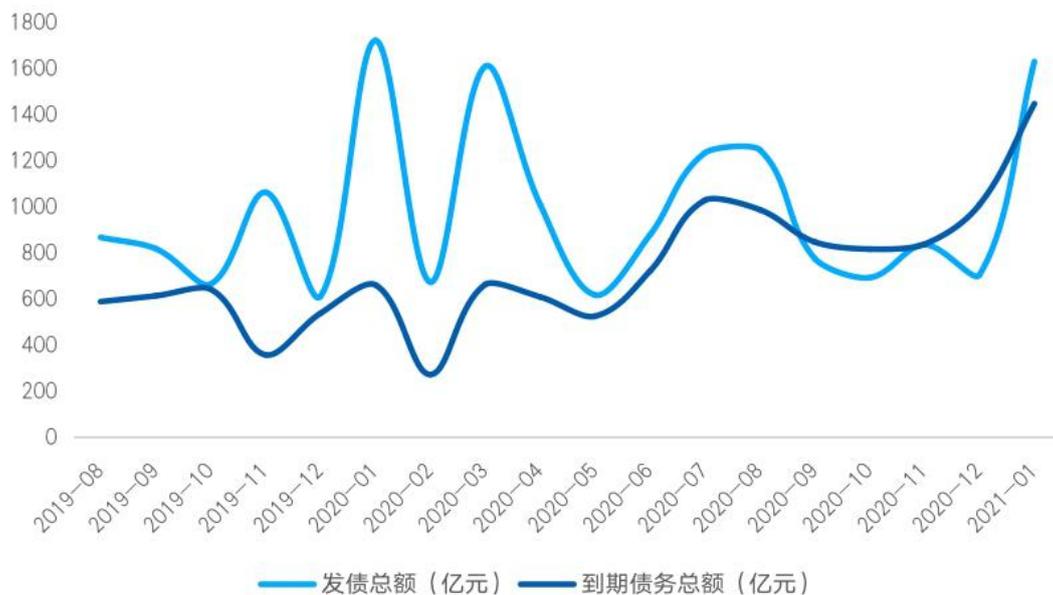


数据来源：wind，贝壳研究院整理

5、到期债务：扭转连续4月发债规模不及到期债务规模趋势，预计全年偿债压力不断加大

2021年1月境内外债券融资到期债务规模约1447亿元，较上月增加43.4%，同比增加118.9%。融资新规后9-12月已连续四个月发债规模不及到期债务规模，这一趋势被2021年首月发债高峰终止，而2021年房企偿债规模将不断走高，房企全年偿债压力将不断增大。

图6：近18个月房企债券融资发行与到期规模走势



数据来源: wind, 贝壳研究院整理

附：融资排行榜

表：2021年1月房企融资【总额】TOP50 (CNY)

排名	房企名称	1月发债规模 (亿元)	排名	房企名称	1月发债规模 (亿元)
1	碧桂园	77.1	26	方圆地产	21.8
2	融创中国	70.7	27	当代置业	20.6
3	世茂集团	56.0	28	佳源国际	19.3
4	越秀地产	51.4	29	龙光集团	19.3
5	正荣地产	51.4	30	荣盛发展	19.3
6	万科	50.0	31	蓝光发展	19.3
7	新城发展	45.2	32	华发股份	19.2
8	国瑞置业	41.6	33	大悦城控股	19.0
9	信达地产	36.7	34	六合经开	18.0
10	禹洲集团	36.1	35	金科股份	17.5
11	合生创展	32.1	36	建业地产	16.7
12	融信中国	32.1	37	新力控股	16.1
13	中国金茂	32.1	38	中梁控股	16.1
14	金融街集团	30.3	39	融创地产	15.8

排名	房企名称	1月发债规模 (亿元)	排名	房企名称	1月发债规模 (亿元)
15	龙湖	30.0	40	阳光城	15.8
16	远洋集团	30.0	41	美的置业	15.2
17	旭辉控股	26.9	42	远东发展	15.1
18	绿地集团	26.0	43	华远地产	15.0
19	保利地产	25.3	44	金地集团	15.0
20	绿城集团	25.0	45	武汉城建集团	15.0
21	苏高新集团	24.0	46	招商积余	15.0
22	首开股份	23.0	47	中海地产	15.0
23	弘阳地产	22.5	48	宝龙实业	14.4
24	时代中国	22.5	49	中铁地产	13.0
25	中骏集团	22.5	50	阳光城	12.9

数据来源：wind，贝壳研究院整理



免责声明：本文所载信息为研究院分析师独立观点，不代表所在机构意见，亦不保证相关信息的准确性和完整性。文中所述内容和意见仅供参考，不构成市场交易和投资建议。本文版权为贝壳研究院所有，对本文保留一切权利，未经事先许可，任何机构和个人不得翻版、复印、发表或引用本文的任何部分。