贝壳研究院

房企融资月报（2022-01）

1 月整体融资规模同比下降七成 并购债年内初登场或将成新趋势

核心结论：

1) 2022 年 1 月房企境内外发债 481 亿元，同比大幅下降 70%，上年末积极金融政策，在发债执行层面尚未得到明显改善。

2) 境内债仍以优质发债主体为主导，融资利率呈结构性下降，并购债年内初登场，或成全年新趋势。

3) 市场信心尚未完全恢复，整体债市以一年内短债为主。

4) 1 月房企到期债务资金缺口 570 亿元，2022 年房企又是偿债高峰年，结合销售市场下行，房企需寻求融资新突破。

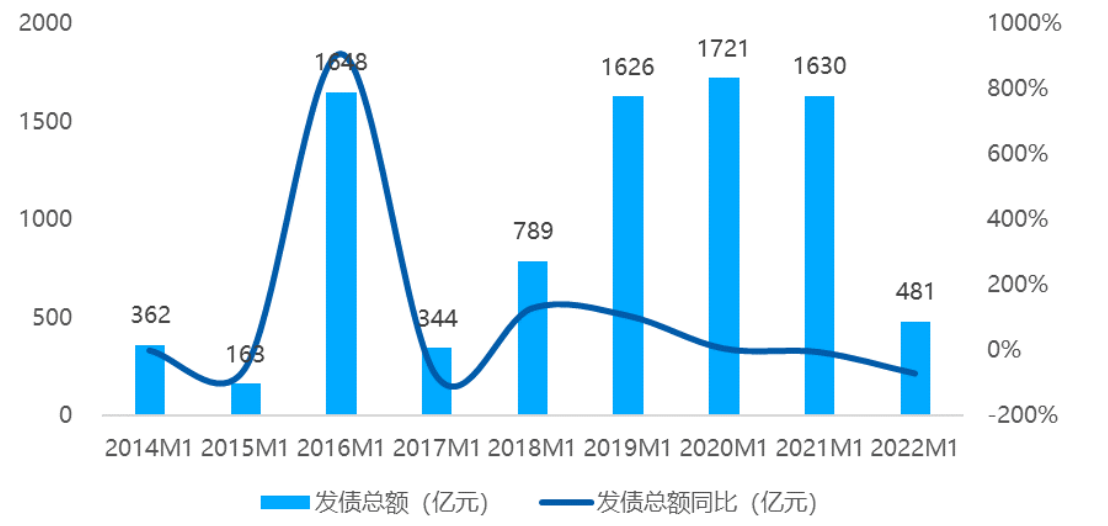
2020 KE.COM ALL COPYRIGHTS RESERVED

1、2022 年首月房企债券发债规模同比下降七成，资本市场信心有待进一步恢复

根据贝壳研究院统计，2022 年 1 月房企境内外债券融资累计约 481 亿元，同比大幅下降 70%。2021 年年末，政府端积极释放金融利好信号，国内融资环境适度调节，但在执行层面发债规模尚未得到明显改善。结合上年房企风险的集中爆发，资本市场观望情绪犹在，风险出清尚未完全，市场信心未能全面修复。

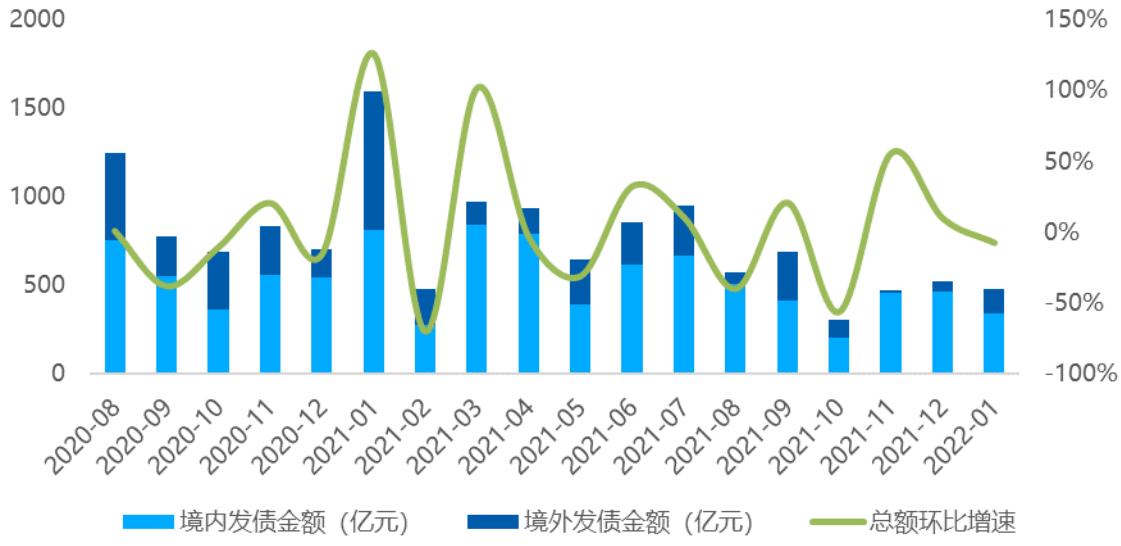
从月度情况来看，2022 年 1 月发债规模保持上年四季度 500 亿上下的规模水平，环比下降 7%。

图 1：2014 年 1 月至 2022 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

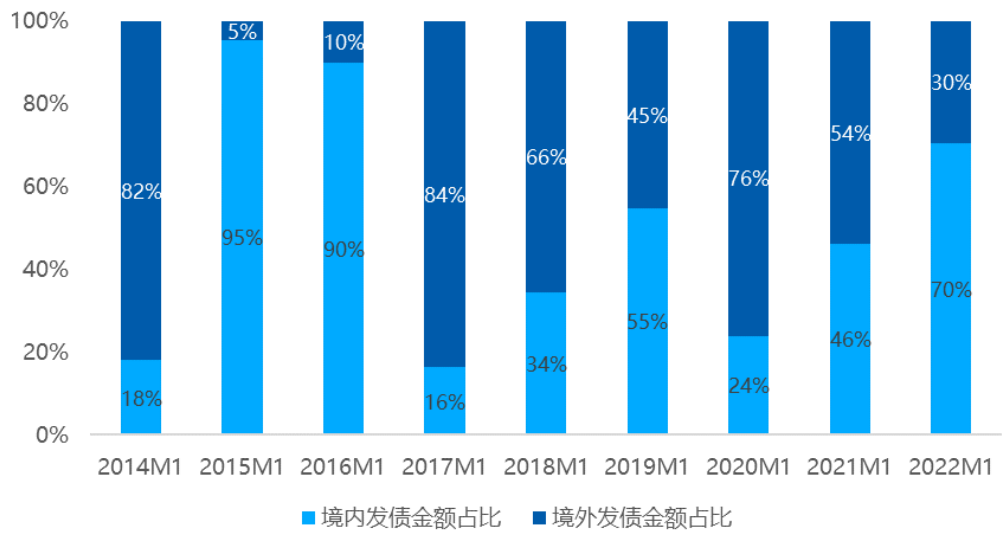


数据来源：wind，贝壳研究院整理

2、2022 年开年房企债券融资仍以境内债为主，境外债延续低迷

2022 年 1 月境外债券规模占比 30%，较 2021 年同期下降 24 个百分点。与 2021 年首月抢跑美元债市不同，2022 年延续了境外债整体低迷趋势，维持低温，房企当前发债仍以境内债为主。

图 3：2014-2022 年 1 月房企债券融资结构



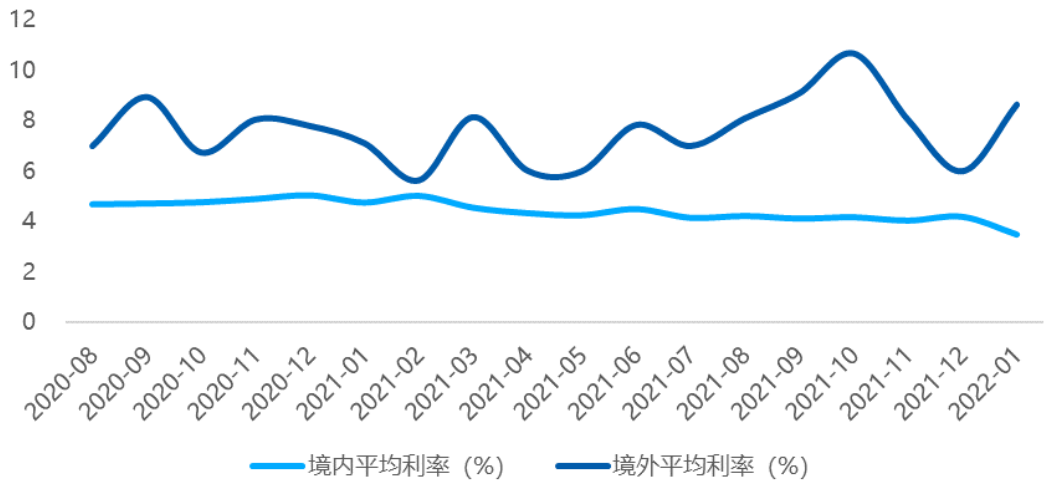
数据来源：wind，贝壳研究院整理

3、票面利率：1 月境内外融资成本结构性下降，并购债或将成为今年债市新趋势

1 月境内债券融资平均票面利率为 3.51%，较上月下降 54 个基点。境内融资利率下降主要受到发债主体结构性影响，48 笔境内债券中 41 笔由国有企业发行。另，招商蛇口与建发房地产分别成功发行 12.9 亿元与 10 亿元并购债，并明确融资用途。这是对 2021 年末政策的积极响应，预计 2022 年会有更多的优质房企发行并购债。

境外债券融资平均票面利率 8.63%，较上月大幅上涨 263 个基点。2022 年首月境外债市并不活跃，发行主体除了碧桂园、绿城中国等头部房企外，还涉及部分存在负面舆情的房企，由此表现为境外债券利率分化进一步加剧，利率阔度从 2.30%-13.50%。

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：资本市场信心不足，短债盛行，致 1 月境内外债券发行期限下降**

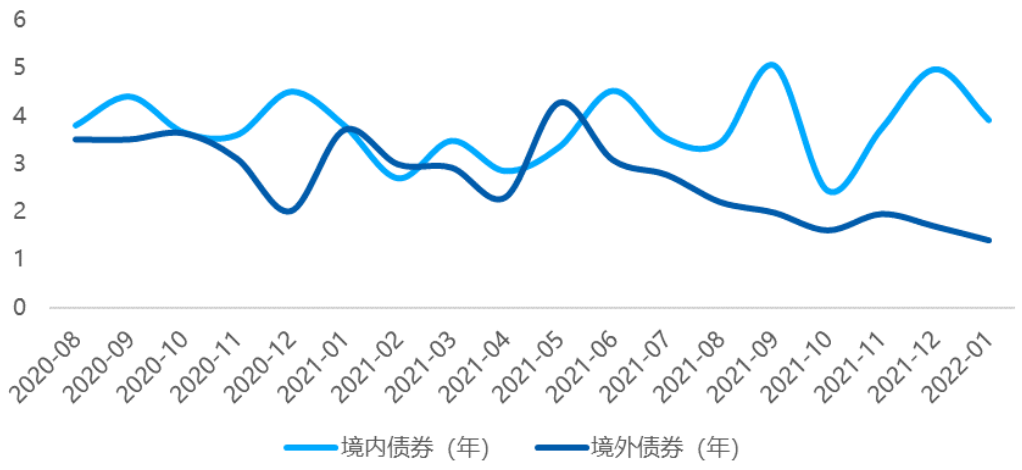
1 月境内融资债券发行期限下降，境内债券融资发行平均期限为 3.9 年，较上月减少约 1.1 年，主要是一年内短期债券占比升高至 29%，影响整体发债周期表现。

1 月境外券融资发行平均期限为 1.4 年，较上月减少约 0.3 年，1 月新增 10 笔境外债中 8 笔为一年内到期的短期债券。

发债周期减短对应市场信心不足的表现，境外债方面在资本市场信心修复前，主要以一年内的短期债务为主。

2020 KE.COM ALL COPYRIGHTS RESERVED

图 5：近 18 个月房企债券融资发行期限



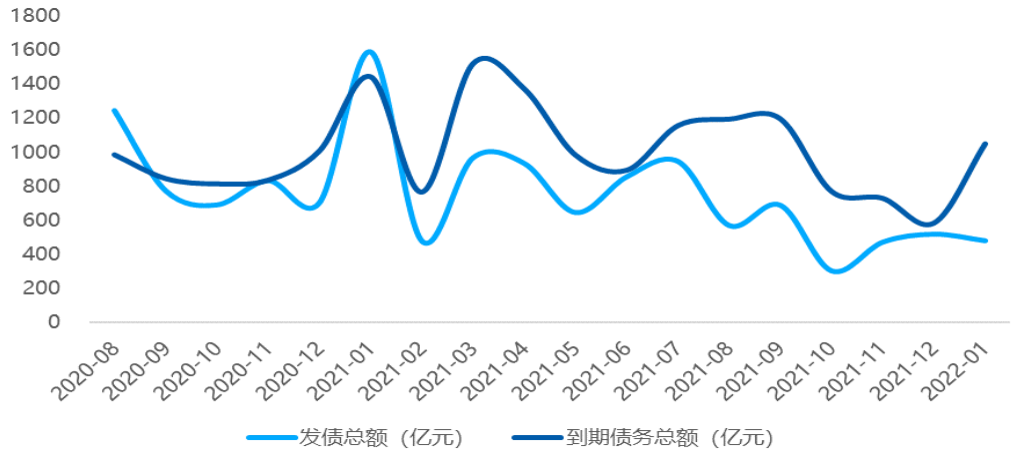
数据来源：wind，贝壳研究院整理

5、**到期债务：**2022 **年首月房企到期债务存 570 亿元资金缺口，偿债压力加剧**

2022 年 1 月境内外债券融资到期债务规模约 1051 亿元，较上月大幅增加 79.4%，同比下降 27.3%，到期债务净额 570 亿。2022 年仍然是房企偿债的高峰之年，年内到期债券总额接近万亿，其中 1 月、3 月、4 月及 7 月到期债务规模超过千亿，根据当前月均发债 500 亿规模计算，房企偿债压力仍较大，结合销售市场下行表现，房企需要突破传统借新还旧的模式，寻求更多维的融资渠道和方式。

2020 KE.COM ALL COPYRIGHTS RESERVED

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

贝壳研究院