

部分房企海外融资利率最高攀升至15%

专家提醒需关注提前还款公司资金安全

□本报记者 董添

临近年末，上市房企海外融资动作仍较频繁。11月以来，房企海外融资规模达到55亿美元，维持年内高位。从融资利率看，近期发布海外融资的房企利率整体较高，部分房企融资利率攀升至15%左右。

中国证券报记者观察到，近期也有部分房企公告提前归还了前期借款。对此，业内人士指出，提前归还借款背后可能存在两种情形：一种是公司目前现金充裕，提前归还彰显降低债务规模的决心和信心；另一种情况可能是相关房企在金融机构的内部评级出现了下调，被催促提前还款。因此，不能盲目认为提前还款的公司资金更安全。

部分利率较高

中国证券报记者观察到，近期发布海外融资计划的房企中，不少融资利率较高。有的甚至高达15%左右。

以景瑞控股为例，公司11月19日晚公告，公司发行2023年到期的2.4亿美元到期票据，利率为14.5%，批准票据上市及买卖预期于2020年11月20日生效。

从融资用途看，偿还到期债务、用于运营资金补充是公司融资的主要理由。港龙中国地产11月26日公告称，拟发行1.5亿美元票据，该票据将于2021年到期，票面利率为13.5%。票据计划于新交所上市发行，所得款项净额将用于现有债务再融资及一般企业营运资金用途。

从融资规模看，不少公司单笔融资规模达到百亿元。以首发集团为例，11月26日，据上交所披露，公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券已获上交所受理。债券类别为小公募，本次债券发行规模为不超过100亿元（含100亿元），其中公开发行短期公司债券的注册规模为不超过40亿元（含40亿元），募集资金扣除发行费用后，拟用于补充营运资金、偿还债务、项目投资及适用的法律法规允许的其他用途。

中原地产研究中心统计数据 displays，截至11月26日，月内房企发行境内债券规模高达430亿元，境外美元债发行规模月内累计攀升至55亿美元。10月，房企境外美元债发行规模合计为41亿美元。截至目前，房企11月海外融资规模已经远超10月。

对此，中原地产首席分析师张大伟指出，市场传闻政策变化，所以大量房企融资并喷。过去几个月海外资本市场的动荡，基本封死了内地房地产企业海外融资的可能性，对于部分房企非常重要的海外融资明显减少，少数融资也面临高价的可能性。但随着6月海外疫情的部分缓解和国内房地产市场的平稳，融资窗口再开，房企大额海外融资再次发布。

提前还款公司增加

值得注意的是，与上述房企热火朝天地发布融资计划不同，不少房企提前赎回发行债券，提前偿还债务。

11月26日，融创中国公告，提前赎回一笔2021年到期美元票据。公告显示，公司于2019年1月15日发行于2021年1月到期的本金总额为6亿美元的8.375%优先票据。票据由公司若干现有附属公司提供担保，并于新加坡证券交易所有限公司上市。截至本公告日，票据未偿还本金余额为5.614亿美元。11月26日，公司根据购买要约所裁的条款及在其所裁的条款及条件规限下，提出按票据购买价以



新华社图片

现金购买部分未偿还票据的要约。就票据本金额中每1000美元而言，应付获接纳购买票据的合资格持有人的票据购买价将为1008.5美元。

11月23日晚，中骏集团公告称，已于赎回日期赎回本金总额为5亿美元的全部未偿还2021年票据。赎回价相当于票据本金额的100%加上适用溢价及截至赎回日期（但不包括该日）的应计而未付的利息。现无未偿还的已发行2021年票据。公司认为赎回将不会对其财务状况造成重大影响。赎回后，2021年票据将被注销并于2020年12月1日营业时间结束时于香港联合交易所有限公司撤销上市。

此前，中国恒大也连续发布多笔提前偿还到期债务的公告。公司指出，10月13日中国恒大提前偿还两笔公司债，本息合计114.27亿元；10月20日，全额偿还40亿港元夹层融资；10月23日，提前赎回121.29亿港元优先票据。随着该笔121.29亿港元优先票据提前赎回，中国恒大已将2020年到期债券偿还完毕。

对此，业内人士指出，提前归还借款背后可能存在两种情形：一种是公司目前现金充裕，提前归还彰显降低债务规模的决心和信心；另一种情况可能是相关房企在金融机构的内部评级出现了下调，被催促提前还款。因此，不能盲目认为提前还款的公司资金更安全。

土地市场再度活跃

在经历了9、10月相对沉寂后，近期土地市场再度升温。不少地块溢价率超过50%。11月26日，徐州市鼓楼区3宗住宅地块集中出让，总建筑面积21.44万平方米，总起始价为8.33亿元。经过93轮报价，徐州万君企业管理服务有限公司（万科）以27200万元竞得北区客运站南侧A地块，楼面价为5774元/平方米，溢价率66.87%。

近期，一线城市近期频繁出让热点地块，引发房企争夺。11月26日，广州市集中出让3宗地块，总出让面积达到10.94万平方米，总建筑面积达到35.55万平方米，总起价为448124万元。经过50轮竞拍，最终其中一块由美的置业以总价157850万元及配建450平方米竞得，成交楼面价为18283元/平方米，实际楼面价20968元/平方米，溢价率为44.99%。

此外，以北京地区为代表的一线城市，又开始出让不限价地块，引发市场关注。11月26日，北京市规划和自然资源委员会挂牌1宗石景山区商住用地，起始价55.56亿元。地块名称为北京市石景山区刘娘府综合改造A2地块土地一级开发项目1604-663、1604-667地块，建设用地面积10.11万平方米，土地用途为二类居住用地、综合性商业金融服务用地、基础教育用地。

近期发行美元债券的部分房企			
债券简称	计划发行规模（亿美元）	起息日	融资利率
中国物流资产CB20251123	7.75	2020-11-23	6.95%
保利置业集团N20251110	5	2020-11-10	4%
中骏集团控股N20250502	5	2020-11-2	7%
合景泰富集团N20260213	4	2020-11-13	6.30%
远洋资本N20211103	4	2020-11-4	5.40%
富力地产(香港)N20221118	3.6	2020-11-18	12.38%
旭辉控股集团N20260513	3.5	2020-11-13	5.25%
建业地产N20240524	3	2020-11-24	7.75%
阳光城N20250217	2.7	2020-11-17	7.50%
力高集团N20240217	2.66	2020-11-17	9.90%
景瑞控股N20230219	2.4	2020-11-19	14.50%
中国奥园N20250818	2.3	2020-11-18	5.98%
葛洲坝集团永续债	2	2020-11-25	4.15%
正荣地产N20211118	2	2020-11-20	5.95%

数据来源 / 中原地产研究院

“三道红线”高悬 房企各显“瘦身”“增肌”术

□本报记者 张军

年底临近，距全面实施“三道红线”政策仅剩1个多月。在融资新规对房企有息负债“穿透式”精细化管理要求下，房企相关动作愈加频繁，“瘦身”“增肌”手段并举。

一方面，房企加速分拆旗下物业资产上市以增权益、加厚现金流“增肌”；另一方面，密集出售旗下高负债标的以“瘦身”。有专家称，在“房住不炒”的主基调下，房企降杠杆已成行业趋势，房企更要加强自身内增长、精细化运营，寻求合理稳健的发展路径，向管理要红利。

加速分拆以“增肌”

房企“增肌”方式包括分拆资产上市、配售新股、引入战投等，分拆旗下物业资产上市又最为常见。

越秀地产11月23日晚公告称，公司正考虑可能分拆物业管理业务在港上市，广州地铁正考虑参与可能分拆的投资机遇。同日，越秀地产以2.8亿元收购广州地铁旗下两家公司部分股权。

金科服务、融创服务控股日前在港上市。从各房企中报数据来看，融创服务控股母公司融创中国“三道红线”全部踩中，金科服务母公司金科股份踩中“三道红线”中的两条。

国泰君安研报称，房企降杠杆反映在所有者权益端，可通过股权融资和分拆上市实现。股权融资不会增加有息负债，同时可以增厚权益，对改善公司负债水平作用显著；房企通过分拆旗下盈利能力较强业务上市，尤其是物业业务，可以减轻自身融资压力，获得新利润增长点，并改善流动性。

中国恒大方面曾表示，单就恒大物业引入235亿港元战略投资，预计就可降低中国恒大净负债率19个百分点。中国恒大持有恒大物业71.94%权益，恒大物业上市后仍为中国恒大附属公司，可从所有者权益端帮助中国恒大实现降负债目的。

安信证券研报指出，若以各房企中报数据为划档依据，从三季报数据来看，“踩线”两条的房企中38.5%已实现“降档”。华侨城、苏州高新由“踩线”两条转为无“踩线”，华侨城主要通过增加权益方式实现降低净负债率指标。

出售高负债标的以“瘦身”

房企“瘦身”举措主要表现为密集出售亏损或高负债状态标的。

北京产权交易所日前披露公告显示，华侨城拟19.77亿元底价转让武汉天创置业有限公司30%股权及相关债权。后者前9个月净亏损339.43万元，截至9月30日的资产总额为11.86亿元，负债总额为71.89亿元，所有者权益为-339.43万元。

招商蛇口拟10.98亿元底价转让深圳市太子湾商储置业有限公司100%股权及2.38亿元债权。截至8月30日，后者资产总额为3.04亿元，负债总额为1.64亿元，所有者权益为1.39亿元；前8个月营业收入为0元，净亏损31.23万元。就公开挂牌转让公司来看，转让方多为央企，且被转让标的多处于亏损或资不抵债状态。

“‘三道红线’下，央企为响应政策号召积极降负债，出售负债较高水平的项目，可快速有效降低负债水平，且可实现资金回笼。”中指研究院企业研究副总监刘水表示。

刘水告诉中国证券报记者，2014年国资委发布的《关于中央企业资产转让进场交易有关事项的通知》，明确要求中央企业及其各级控股企业一定金额以上的资产对外转让，应当在依法设立的企业国有产权交易机构

公开进行。就民营房企而言，转让事宜若有明确受让方，只需经董事会同意，签署转让协议即可。

旭辉控股集团、中国恒大等通过赎回债券以减少支出保护现金流。10月13日，中国恒大提前偿还两笔公司债，本息合计114.27亿元；10月20日，全额偿还40亿港元夹层融资；10月23日，提前赎回121.29亿港元优先票据。

克而瑞研究中心企业研究总监房玲表示，控制杠杆水平、出售资产“瘦身”、股权融资已成为房企应对“三道红线”重要方式。但此调整并不能真正把握好降杠杆和规模扩张的平衡，房企未来仍需加强销售回款，提升运营效率和盈利水平，增强自身“造血”能力。

向管理要红利

佳兆业集团控股副总裁刘策日前称，公司在规模跨越的同时，将经营质量作为核心。年初至今公司坚持向管理要红利，重点实施包括提升品质质量、销售价格、开发速度、控制建安成本、融资成本等“四升四降”举措。提效方面，公司提出“地产+城市更新+产业”战略，产业链涉及文化体育、商业运营、旅游产业、酒店餐饮、物业管理、航海运输、健康医疗、科技产业、公寓办公、足球俱乐部等。

旭辉控股集团董事会主席林中日前称，过去20年房价单边上涨，买块地放几年可能就增值了。在当前的低增长长期，资金损耗越来越大，最终不得已进入管理红利。在他看来，管理红利需要三大维度的能力，包括资源获取、赢得客户和运营能力。

万科董事会主席郁亮此前称，房地产行业的土地红利和金融红利已经远去，未来需要把握“管理红利”。未来企业应该聚焦好产品、好服务，实施长期主义。

万科南方区域事业集团首席执行官孙嘉称，万科南方区域要聚焦产品和服务，巩固和提升基本盘，进一步完善业务和管理架构。孙嘉将万科南方区域新业务管理架构称为“一体、两翼、双核”。其中“一体”是指整个南方区一盘棋，把整个区域的精力、资源通过协作方式凝聚起来，更高效地服务客户，满足客户各方面需求。

“长期看，房企要加强自身内增长，精细化运营，寻求合理稳健的发展路径。精细化运营要求房企注重主业，包括去化速度、回款能力、财务指标是否稳健等。”诸葛找房数据研究中心分析师王小姐表示。



稀土多个品种 价格创新高

□本报记者 张军

近期稀土股频现上涨背后，稀土现货多个品种价格创新高。上海有色网数据显示，近期氧化铽价格创近8年新高，镨钕氧化物、镨钕金属价格创近3年新高。与此同时，部分公司正积极投建相关项目。

机构研报称，上游供给收缩态势不变，稀土价格有望持续走高。稀土作为未来高科技发展不可或缺的关键元素，战略价值有望继续提升。

镨钕价格创近3年新高

上海有色网数据显示，截至11月26日，重稀土主要产品中，氧化镨均价报1890元/千克，11月以来已上涨210元/千克；氧化铽均价报6175元/千克，11月以来已上涨1295元/千克，价格创近8年新高。

轻稀土主要产品中，镨钕氧化物均价报44.5万元/吨，11月以来已上涨11.1万元/吨；镨钕金属均价报55.5万元/吨，11月以来已上涨13.65万元/吨。二者价格均创近3年新高。

百川盈孚认为，本轮稀土涨价主要是需求集中爆发，现货供应严重不足所致。下游需求方面稀土永磁产业是稀土最主要需求端，全球稀土钕铁硼产量由10年前的12万吨增加至当前的25万吨。

钕铁硼应用端则主要包括汽车、新能源汽车、变频空调等领域。中汽协数据显示，10月汽车销售完成257.3万辆，同比增长12.5%。截至10月，汽车产销已连续7个月呈现增长，其中销量已连续六个月增速保持在10%以上；新能源汽车10月销量16万辆，同比增长104.5%。

同时，《出口管制法》使得国际客户担心稀土被列入管控清单，出口端增量明显。百川盈孚调研称，有商家表示受出口管制法影响，国外企业想提前锁定订单，因此外贸需求集中释放。

公司积极投建

在稀土接连涨价的同时，相关上市公司也积极投建稀土相关的项目。

金力永磁披露的调研纪要显示，公司位于重稀土主要生产地江西赣州，与当地稀土生产企业建立了稳定的合作关系。公司与赣州稀土集团子公司南方稀土国际贸易有限公司签署了2020年度的《合作协议》，能够保障公司稀土原材料特别是重稀土的长期稳定供应。

同时，公司对稀土原材料尤其是重稀土原材料制定战略储备策略。公司会依据上游稀土原材料价格走势、公司在手订单情况等，及时调整稀土原材料的库存策略和库存结构，采购稀土原材料作为安全库存，以保证公司生产所需的稀土原材料。截至2020年上半年，金力永磁已具备1.2万吨毛坯生产能力。

早些时候，金力永磁公告称，公司拟向一全资子公司增资5000万元，并通过该公司投资建设“高性能稀土永磁材料基地项目”。公司在上述调研纪要中称，若算上赣州“年产3000吨新能源汽车及3C领域高端磁材项目”全部达产，公司产能将达到2.3万吨，有望成为国内最大的高端磁材供应商。

广晟有色11月19日公告称，公司控股子公司取得广东省新丰县遥田镇左坑稀土矿勘探。若该项目顺利实施，将进一步增厚公司稀土资源储备，有利于做优做强做大公司稀土产业链，对公司未来发展产生积极影响。

机构看好稀土板块

广发证券称，在电动化产业背景下，稀土永磁产品需求的稳步增长将拉动稀土需求，疫情好转使得企业复产复工补库存，以镨钕为主的稀土价格有望继续上涨。据亚洲金属网数据，进入10月以来，氧化镨钕从32万元/吨涨至38万元/吨，且近两周稀土价格出现小幅快涨趋势，目前稀土价格涨幅和速度超预期，可关注稀土板块投资机会。

百川盈孚指出，短期来看，金属镨钕近期的月产量约5000吨，这需要消耗6000吨以上氧化镨钕，但氧化镨钕近期的月产量仅有5000吨—吨5200吨。今年下半年稀土永磁产量有望增加15%—20%，尤其进入四季度订单持续增加，支撑稀土材料价格持续上涨。长期来看，若未来五年全球稀土永磁产量增加至50万吨，需要消耗氧化镨钕12万吨，稀土总供应量达到55万吨。

中信证券认为，下游需求或将持续回暖，上游供给收缩态势不变，稀土价格有望持续走高。中国稀土资源储量占全球储量的37%，全球第一。受国际环境等因素，欧美日等国家愈加重视重点矿产资源的战略价值，加紧寻找替代资源，稀土作为未来高科技发展不可或缺的关键元素，战略价值有望继续提升。