

冷热不均的房企债市

公司债此前一直是房企主要的融资方式之一,但5月底6月初,一系列房企发债被“中止”的消息让房企融资难的氛围营造得更为紧张。不过,并非所有企业都遭遇中止。6月11日,万科80亿元住房租赁专项公司债券获批;招商蛇口40亿元的公司债也宣布发行完成。分析人士认为,从行业角度看,不断创新高的行业负债率与监管层推进房地产去杠杆的主旨下,房企发债难度增大;从企业角度看,发债能否成功与企业的违约记录、信用评级、负债情况挂钩。



几家欢乐几家愁

6月11日,万科发布公告披露,证监会核准公司向合格投资者公开发行人面额总额不超过80亿元的公司债券。据悉,该债券为住房租赁专项公司债券,将采用分期发行方式,首期发行自证监会核准发行之日起12个月内完成,其余各期债券发行,自证监会核准发行之日起24个月内完成。

另一家龙头房企招商蛇口在6月5日也对外发布公告表示,公司面向合格投资者公开发行公司债券(第二期),基础发行规模5亿元,可超额配售不超过35亿元(含35亿元)。

而相比于万科与招商蛇口相关公司债的顺利推进,近期部分房企则没有那么幸运。5月底,上交所发布的信息显示,碧桂园拟发行的200亿元小公募公司债再度中止。资料显示,这笔200亿元规模公司债,最早为2016年4月递交申请,至今已两度中止。碧桂园对此回应,公司债中止的原因主要系公司拟调整债券的募投项目,以使募集资金更好地匹配募投项目并得到更加有效的运用,后续或将继续推进本次债券的审核和发行工作。

无独有偶,重庆龙湖近日向上交所

递交调整后的公司债募集说明书显示,2017年公司债券规模由80亿元下调为50亿元,首期基础发行规模不超过15亿元,期限不超过15年。对于此次公司债规模调减,龙湖地产表示,因公司年内到期负债金额较少,再融资需求有限,主动调降申报金额。

据不完全统计,近来至少有十几家开发商相继中止了公司债发行,累计金额达到460亿元左右。这些企业中不乏碧桂园、合生、富力、新城控股、宝龙、福晟、花样年等行业知名地产企业。对此,有业内人士指出,在管理层金融去杠杆的背景下,相关单位对融资监管力度继续收紧,未来一段时间公司债的发行规模仍会保持低位,房企也将更多地依赖其他融资渠道,整体融资成本则仍会继续上涨。

企业资质的考验

“不排除近期债券市场有新的波动,管制政策趋严,未来房企发行公司债的压力可能会越来越大,”易居研究院智库中心研究总监严跃进分析,企业下调发行额度甚至中止发行,也与时下意向认购房企公司债的机构投资者不多不无关联。

数据显示,2017年房地产企业共发

行公司债85个,总规模940.8亿元,较2016年的795.5亿元下降88.17%。2018年,发行公司债融资总额在前两个月环比增加的状况下,今年5月呈现较大幅度的滑落,环比减少87.59%,融资总额仅占12.93%。

来自同策机构的数据显示,5月监测房企发行公司债融资总额为58.35亿元,其中境内发行40亿元,环比减少65.52%(上月境内发行116亿元),境外发行18.35亿元,环比减少94.82%(上月境外发行354.13亿元),这意味着境内外发行公司债融资渠道紧缩,融资难度加大。

“部分公司债的中止也与企业基本面有关。”严跃进分析,对一家发债企业来说,首先是偿债压力。如没有一个较好的盈利计划,发债本身就难以通过,即便通过以后也面临兑付压力;此外,发债公司往往还面临外部评价压力,负债规模过大,容易引起资金链困境等困局。一旦遭遇银行政策收紧,也会对类似债务工具的发行形成一定的压力。

有业内人士预测,未来一些规模较大的房企,同时企业信用评级、负债率、现金流、信用资质等条件较为优秀的企业,提供发行公司债合规,且规模低于100亿元规模的融资,还是有发债机会

的。相反,负债较高、偿债压力较大、资金风险高的房企公司债发行难度将非常大。另外,有央企、国企背景的房企、行业标杆房企以及地方城投公司发行的公司债通过的几率也会相对较高。

租赁领域或定向宽松

目前来看,房企发行租赁住房相关的公司债可能更容易获得监管单位和投资机构的认可。同策机构市场研究总监张宏伟表示,2017年以来,国家对租赁行业政策暖风频吹,国家级、各城市级包括土地、税收、金融在内各领域的利好政策不断出台。据同策研究院统计,2017年以来长租公寓类资产证券化产品发行笔数已达19笔(包括计划发行和已反馈状态),融资金额近1000亿元,为长租公寓的发展打开了新的融资渠道。

以万科刚刚得到证监会核准发行的80亿元的公司债券为例,该债券即为住房租赁专项公司债券。据万科披露的资料显示,万科租赁住房目前已覆盖29个城市,获取房间超过10万间,已开业96个项目,超过3万间房,业务产品线不断扩张,已在不同租赁品类上开展业务尝试,比如收购服务式公寓,正在涉足家庭式公寓方案。2018年,万科将继续加大力度发展租赁住房,计划新获取10万间以上的租赁住房。

对于租赁市场来说,融资渠道不断在拓展,尤其是险资进入的机会增加,都会带来很多新的机会。“公司债投向租赁市场目前更符合市场潮流,但需要注意的是,现在部分租赁市场的机制不够健全,投资方向不够明晰,监管层也会适当放缓租赁产品的发债。”严跃进表示。

值得注意的是,由于公司债发行遇阻,2018年以来几乎被房企忘记的信托贷款不得不开发商重启,据统计,5月有40家房企启动信托贷款融资,实现融资总额达113.54亿元,环比增长687.94%。北京商报记者 董家声

超85%的联合办公集中于一线城市

北京商报讯(记者 彭耀广)对于如今的商办租赁市场而言,联合办公已经不再是新兴概念,它已经是租赁写字楼空间的主力军,也是商办地产战略的重要组成部分。6月12日,好租联合全联房地产商会联合办公分会,根据运营规模、运营效率等多维度,对联合办公企业运营之道进行分享。

分享会上,好租发布了2017年度至2018年一季度北上广深典型商圈联合办公与传统写字楼租金对比数据,并得出以下主要结论:超过85%的联合办公网点依然集中在北上广深4个一线城市里。从商圈聚集情况上看,一线城市的联合办公网点在各城市核心商圈集中程度最高,比如北京,联合办公企业网点更倾向于互联网科技企业集中的中关村区域以及对办公环境有着较高要求的CBD区域;上海办公空间网点目前集中在南京路和陆家嘴。

尽管联合办公行业前景光明,但当市场天花板不断被突破,联合办公市场领域商业模式分化也愈演愈烈,综合运营能力的差距也逐步拉

大。好租方面也表示,联合办公行业集中度通过投资并购、头部玩家快速增长的方式进一步提升;从首选工位或首选联合办公企业占比和行业规模增长不断提升角度看,客户对联合办公接受度在逐步提高。尤其是今年,联合办公行业并购提速,WeWork正式公布将合并裸心社,双方的合作包括共享现代化工作空间、软件与服务;在此之前,优客工场宣布收购Wedo联合创业社,这也是该公司在3个月内的第三次并购行为。其他两次并购分别为:1月3日优客工场完成对洪泰创新空间全资并购;3月9日优客工场完成对无界空间的并购。

好租方面认为,联合办公在2018年呈现出了频繁扩张、并购的战况,这些合并背后,预示着行业在加速洗牌,从群雄混战变成了行业巨头们的竞争。与其他共享经济相同,联合办公市场已经度过了一窝蜂扩张的阶段,马太效应逐渐显现,强者越强,弱者淘汰,产品服务升级与精细化运营,成为联合办公品牌发展的重点方向。

朝阳区国地税局 推进基层党组织和在职党员“双报到”工作

根据朝阳区组织部关于“双报到”工作通知要求,朝阳区国地税局机关党委认真组织、稳步推进、部署落实,确保党组织和党员报到全员化。首先第一时间制定工作方案。通过党委、党支部、党员三级联动,实现领导干部率先垂范、基层党支部全力推动、在职党员积极参与的工作格局,层层压实报到责任。为确保“双报到”工作有序、平稳开展,朝阳区国地税局扎实做好培训工作。组织组织委员专题培训会,详细讲解工作事项,明确职责任务,阐释环节重点。各党支部认真贯彻落实,确保“双报到”过程无“堵点”。同时鼓励党员充分发挥自身优势,积极引导党员根据兴趣特长和技能条件,参与到社区活动中,例如党员一起参与到学习党的十九大精神报告会、健步走、清理卫生死角、铲小广告、捐赠图书等活动中,充分发挥了在职党员的先锋模范作用,激发了广大党员参与到社区建设、服务社区、服务居民的积极性和主动性。不仅美化了社区、街道的居住环境,也丰富了各位党员的业余生活。各项活动的开展使得党员切实为社区建设建言献策,保障在职党员服务社区有方向,充分展现税务部门党员风采。朝阳区国地税局已在所属街乡完成基层党组织报到,截至近日,已有63个党支部的826名在职党员完成报到。