

# 房企融资全方位收紧 贷款额度成“香饽饽”

本报记者 张艳芬 上海报道

近期多家房企百亿元规模的公司债频频被中止，房地产融资收紧成为关注焦点。

实际上，自2016年10月之后，房地产监管政策开始收紧，尤其是

## 银行贷款回升

在推动供给侧结构性改革，加强“三去一降一补”的大背景下，金融支持实体经济在持续推进。

5月份，央行公布的《2018年4月末社会融资规模存量统计数据报告》显示，4月末对实体经济发放的人民币贷款余额为124.96万亿元，同比增长12.8%；对实体经济发放的外币贷款折合人民币余额为2.48万亿元，同比下降6.9%。

而房地产行业是金融降杠杆、防风险的重点领域，目前多项新规严控房企融资渠道，房企的融资难度大大加大，房企的融资总额下降严重。今年5月，同策研究院监测的40家典型上市房企完成融资金额折合人民币共计451.17亿元，环比2018年4月的769.12亿元减少41.34%，融资总额为近一年来最低。

今年前4月还出现了房企境外融资的热潮，但很快监管部门开始控制境外发债的节奏以保障债务的安全性。

由于境外发债等融资渠道受阻，叠加年初以来债市违约事件频发，监管部门对房企发债进一

## 监管现场检查

2017年是各家银行被要求自查信贷资金违规投向房地产行业的行为，而今年则是监管对金融机构的现场检查。据了解，今年6月20日前，各地银监局要向银保监会报送整治银行业市场乱象的阶段性工作，而有关罚单或将公布，对于银行资金违规进入房地产也是今年银保监会的工作重点。

作为房地产重要的融资方式之一，实际上，银行贷款已经被多项监管政策收紧。

去年4月，原银监会发布的《关

2017年监管部门开启了新一轮全面调控，严控资金违规流入房地产行业。

值得注意的是，去年底发布的《关于规范银信类业务的通知》(以下简称“55号文”)明确了银信类业务定义及银信通道业务定义，强调逐步收紧。

与此同时，5月份房企境内银行贷款融资额成倍数增长。同策研究院监测40家典型房企数据显示，5月份房企的债权融资占融资总额的99.75%，其中境内银行贷款共发生17笔，总额98.63亿元，环比上升108.98%，占比21.86%，排位于中期票据、信托贷款后第三。同时，通过委托贷款和海外银团贷款方面，融资金额均为零。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为：“如果说没有一个较好的盈利计划，那么发债本身也是难以通过，或者说通过以后也会有兑付的压力。而债务过大，往往容易引起资金链困境等质疑。”

尽管银行信贷成为房企低成本融资的“香饽饽”，但银行对于房地产开发商的信贷授信多采取设置门槛对房地产企业进行排名，俗称“白名单”制度。

“年内很难放松，普遍性收紧，可能对排名前50甚至20的开发商稍微宽松点。”同策咨询研究中心总监张宏伟告诉记者，“银行对

于提升银行业服务实体经济质效的指导意见》就明确严禁资金违规流入房地产市场，切实抑制热点城市房地产泡沫。

今年1月13日，原银监会发布《关于进一步深化整治银行业市场乱象的通知》，其中“反宏观调控政策，包括违反信贷政策和违反房地产行业政策”被列入整治银行业的八乱象的要点之一。明确乱象行为包括：“直接或变相为房地产企业支付土地购置费用提供各类内外融资，或以自身信用提供支持或通道；向‘四证’

不全、资本金未足额到位的商业性房地产开发项目提供融资。”

而在行政处罚方面，今年以来已有多家银行领罚单。今年一季度共处罚银行业、保险业机构646家次，罚没合计11.58亿元。据了解，资金违规流入房地产行业是重要处罚案由。

随着金融监管不断升级，年初某股份行的一则暂停受理房地产行业新增授信业务的通知，释放了银行进一步收紧房地产信贷策略的信号。同时，银行授信亦出现转向。一

临融资难等问题。

有专家认为，险资获准进入长期租房市场，可以缓解住房租赁融资难题。

不过也有房地产分析人士认为，当下租赁市场最大最根本的问题是租售比悬殊，还没有一种模式

尤其是近两年以来，随着“租购同权”的提出，各项租赁市场相关政策及组织架构得到快速推进，长租公寓市场也从此迎来了发展的契机。

但实际上，目前长租市场正面临资金和房源紧缺难题。长租公寓不仅投资回报周期长，而且前期投资非常大。房地产业内人士对记者表示，长租公寓是投资周期较长的行业，对于轻资产来说，行业投资回报周期基本在5-8年，所以如何获取资金支持，如何去把资产快速变

做，就要看保险公司自身的负债端，资金成本是否足够便宜，期限是否足够长。其实相比较而言，大型保险公司更有优势。

针对目前长租领域租金回报率低与保险公司负债成本比差距大的情况，上述寿险投资经理则认为，不能简单对比租金回报率与保险负债成本，很有可能未来会将租金资产证券化。通过二级市场融资，保险资金的负债久期较长，和期限较长的资产证券化产品有很高的匹配度。

“所以事实上，现在保险资金愿不愿意大批量进入这个市场，就看监管层是不是会出台一系列配套政策来支持，特别是未来资产证券化

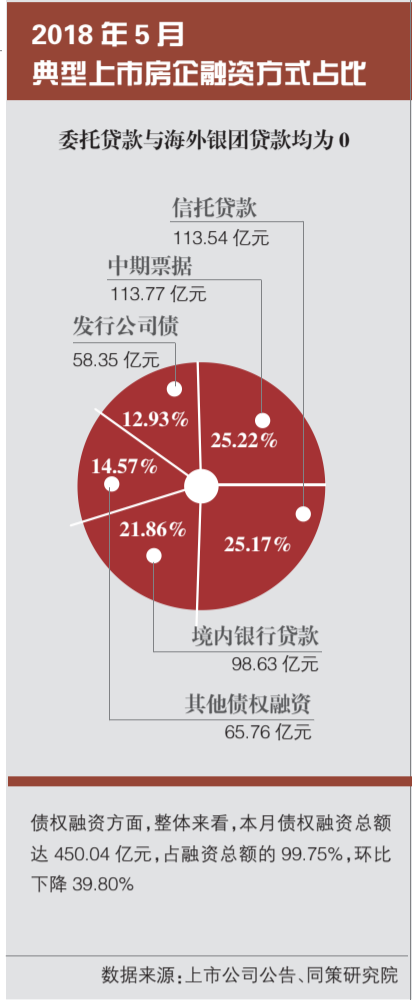
某寿险投资经理表示，如果要

商业银行和信托公司开展银信类业务时不得将信托资金违规投向房地产，将房企通过银信通道进行融资的方式强力收紧。

在发债难度增加、资管计划等其他渠道融资收紧的趋势下，最新数据显示，银行贷款在房企融

资中的份额提升。同策数据显示，今年5月份房企债权融资方式中，境内银行贷款环比翻倍。与此同时，银行也不断在审核流程、放款周期以及融资成本等方面收紧房企信贷。

2018年5月 典型上市房企融资方式占比



方面，银行对房地产开发贷的额度收紧、贷款利率提高。另一方面，大力进军住房租赁市场。

去年下半年至今，五大国有银行以及部分股份制银行纷纷布局租房市场，与各地省市签署了住房租赁市场发展战略合作协议，提供意向性授信，多个项目合作规模达百亿或千亿级别。

“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，所以其实都会带来很多新的机会。”严跃进认为。

# 银保监会明确险资参与长租 市场亟盼配套政策

本报记者 陈晶晶 曹驰 广州报道

中国银行保险监督管理委员会近期发布《关于保险资金参与长租市场有关事项的通知》(以下简称《通知》)，明确保险公司通过直接投资，保险资产管理机

## 市场潜力巨大

根据链家预测，中国市场年租金收入将于2020年达1.6万亿元，2025年为2.9万亿元，2030年为4.0万亿元。申宏万源研报分析团队认为，这意味着中国住房租赁市场收入规模的复合年增长率将于2018-2020年达16%，2021-2025年达13%，2026-2030年为7%。

值得一提的是，从目前的住房租赁市场上看，房源供给主体可以分为三大类，第一是地方政府此前建设并管理的公租房、廉租房；第二是住房租赁企业集中建设并提供的

## 亟待配套政策

某大型寿险资产管理人士对记者表示，对于保险机构来说，进入长租公寓领域，可以拓宽另类投资渠道，增加选择权。长租公寓的盈利模式也与保险资金特别是寿险资金的长期属性相契合，满足保险资金追求稳定收益的投资需求。

《中国经营报》记者采访了多位房地产研究人士则认为，长租市场投入和产出不相称，不排除影响保险资金投入的可能性。

方圆地产分析师邓浩志认为，长租公寓租金回报率低，目前在北上广深这样的大城市，租金回报率只在1.6%-1.8%之间，很多项目回报率不及银行利息。而且如果是贷款进行项目融资，连支付银行利息

都不够。

中原地产首席分析师张大伟对本报记者表示，目前长租公寓并没有盈利模式，资产收益率与资金成本不匹配。从公寓的资产价格来说，长期属性相契合，满足保险资金追求稳定收益的投资需求。

张大伟进一步认为，当下租赁市场最根本的问题是租售比悬殊，还没有一种模式能够稳定保本盈利。在这样的情况下，保险资金进入，对目前长租市场没有什么影响。但是从政策角度看，租赁市场有望迎接更多的资金投入，对推动租赁市场发展肯定有非常大的好处。

某寿险投资经理表示，如果要

能够稳定保本盈利，险企目前积极性可能不会很高。

值得一提的是，多位保险行业人士表示，在目前长租市场盈利存忧的情况下，需要政府出台一系列配套政策来提高险资投入长租市场的积极性。

现，如何利用金融手段进行融资，这些都是问题。目前一些项目也正在通过REITs或者类REITs的形式来实现融资。

安徽清源房地产研究院执行院长郭红兵认为，银保监会允许保险资金投资长租市场在一定程度上可以缓解长租市场融资难的问题。在“租购并举”的大前提下，可以看到国家正在大力支持租赁市场的发展，同时也利于一部分城市多渠道解决租赁住房的资金问题。

象聚金融研究院高级研究员许建坤对记者表示，虽然长租市场预期空间很大，但成本偏高，长租公寓价格高于普通租房价格，市场的接受度还有待观察，由于成本偏高造成收益率偏低，如果收益不能达到保险资金的预期，显然是缺乏参与积极性的。国家希望险资在更多领域发挥作用，还是首先要给予足够的政策优惠支持。

郭红兵进一步表示，如果地方政府想大力发展租赁住房市场，除了运用外来资金以外，还需要做相应的补贴措施。

对于上述问题，监管层陆续出台政策。2017年4月7日发布的《中国银保监会关于银行业风险防控工作的指导意见》，提出“做好现金贷业务活动的清理整顿工作”，首次提及对于现金贷业务的整顿。

同年4月18日，P2P网络借贷风险专项整治工作领导小组办公室发布《关于开展“现金贷”业务活动清理整顿工作的通知》及《关于开展“现金贷”业务活动清理整顿工作的补充说明》，要求各地全面摸清“现金贷”风险底数，实施分类整治及宣传引导。由此，拉开现金贷监管的序幕。

半年后的2017年11月23日，17个省份的金融办负责人赴

# 现金贷变相违规频发 重庆北京接连强监管

本报记者 刘飘 何莎莎 广州报道

6月7日，有关互联网金融风险专项整治工作领导小组办公室(以下简称“互金专项整治办”)下发的《关于提请对部分“现金贷”平台加强监管的函》传出，要求清理整顿手机“回租贷”，贷款过程中搭售其他商品、通过虚假购物再转卖放贷等变相开展的“现金贷”业务。

《中国经营报》记者向互金专项整治办的内部人员核实了解到，该文件属实，但目前并未公开，只是在5月底下发到各地，作为内部交流使用。

记者了解到，6月4日，北京市互联网金融行业协会发布《关

## 开启强监管

据国家互联网金融安全技术专家委员会发布的《中国现金贷发展报告》显示，截至2017年11月19日，中国正常运营的现金贷企业有2693家。盈灿咨询测算，中国目前现金贷市场规模约6000亿元~1万亿元，仍存在巨大的发展空间。

但现金贷蓬勃发展的同时也带来了一系列问题，借款利率畸高；多头借贷、共债情况严重；暴力催收；个人信息泄露、侵犯个人隐私等。

对于上述问题，监管层陆续出台政策。2017年4月7日发布的《中国银保监会关于银行业风险防控工作的指导意见》，提出“做好现金贷业务活动的清理整顿工作”，首次提及对于现金贷业务的整顿。

同年4月18日，P2P网络借贷风险专项整治工作领导小组办公室发布《关于开展“现金贷”业务活动清理整顿工作的通知》及《关于开展“现金贷”业务活动清理整顿工作的补充说明》，要求各地全面摸清“现金贷”风险底数，实施分类整治及宣传引导。由此，拉开现金贷监管的序幕。

半年后的2017年11月23日，17个省份的金融办负责人赴

## 新乱象频发

在严监管背景下，有部分现金贷机构选择降息、砍掉不合规业务退回监管红线，但也有部分机构选择绕过监管，开发新的模式或继续挑战监管的边界。

互金专项整治办5月底下发《关于提请对部分“现金贷”平台加强监管的函》的附件《现金贷花样不断翻新“偷天换日”逃避监管》即点名了新出现的四类违规情况：

其一，手机回租形式放贷。如乐回租平台，先以评估价格(即借款金额)回收用户手机，然后将手机回租给用户，并与客户约定租期(即借款期限)和到期回购价格(即还款金额)回购价格高于回收价格部分以及相关“评估费”“服务费”即借款利息。

其二，贷款过程中搭售其他商品，变相抬高利率。部分平台强行要求贷款客户办理会员卡、高价购买商品等，变相抬高利率。如“M09信用钱包”会员卡价格199元，有效期7天，如用户借款2000元，14天需还款2028元，名义年化率36%；如算上购卡成本，实际年化率高达291.9%。

其三，故意导致借款人逾期，收取高额逾期费用。相关平台未自动扣划借款，借款人主动将钱打给平台还款失败。贷款逾期后，平台恢复正常，电话通知其逾期，收取很高的逾期费用。

其四，通过虚假购物再转卖发放贷款。如51闪电购等平台引入虚假购物场景，用户下单购买商品，但无需支付货款，直接申请退款或转卖变现，转卖成功后即可获得资金；平台赚取延迟付款费和转卖撮合费用。

于变相收取砍头息的风险提示函)，称近期接到多起投诉，某些平台通过出售会员卡、会员服务的形式，由借款人的借款本金中一次性扣取费用。该文件提及的业务即是对上述提请监管业务之一。

不久前，重庆银监局也强调，全面清理银行内部人员和中介机构违规收费，严厉打击助贷机构变相“砍头息”行为。

对于本轮监管的加严，网贷之家总监于百程表示，此前监管层对于现金贷一直发布文件进行监管，目前各地的金融办、金融局或协会也会根据这些规定，以及当地新出现的现金贷状况出台一些函件，起到监管或者警示作用。

京开会，汇报当地的现金贷情况，并探讨如何落实和执行现金贷政策。2017年12月1日至14日连发三文，现金贷进入强监管时代。

其中，《关于规范整顿“现金贷”业务的通知》列明开展现金贷业务的六项原则，涉及开展现金贷业务的资质、借款人综合资金成本、金融消费者权益、催收方式等。《发布关于印发小额贷款公司网络小额贷款业务风险专项整治实施方案的通知》，规定2018年1月底完成摸底排查，排查和整治重点11个领域。《非银部关于转发〈关于规范整顿“现金贷”业务的通知〉的函》，对消费金融公司参与现金贷经营的合作方资质、业务流程、投资方向、放贷余额等做出限制。

在以上文件中，影响较大的是《关于规范整顿“现金贷”业务的通知》，该通知首次对现金贷的定义进行了界定，并对现金贷列出六条原则：未取得放贷资质的机构禁止放贷；各类费率应统一折合成年化率且不得超过法律规定的民间借贷利率；不得诱导用户过度举债；不得通过暴力、恐吓、侮辱、诽谤、骚扰等方式催收贷款；不得以大数据为名窃取、滥用用户隐私等。

记者了解到，目前这份文件已经下达地方各部门。6月4日，北京市互联网金融行业协会发布《关于变相收取砍头息的风险提示函》，该文件中提及的出售会员卡、会员服务等形式即是上述《关于提请对部分“现金贷”平台加强监管的函》点名的四类情况之一。

此前不久，重庆银监局发布《提出降低融资成本“十条意见”提升普惠金融服务质效》，在规范收费行为等十个方面明确监管要求。

其中，强调全面清理银行内部人员和中介机构违规收费，严厉打击助贷机构变相“砍头息”行为，广泛支持小微企业票据贴现，在小微贷款期限、利率、担保、还款方式等方面实施优惠和创新。推动全辖小微企业贷款加权平均综合成本(含费用)降低至5.99%，无还本续贷、循环贷款等创新类业务占全部小微贷款比重达到20.4%。

广州互联网金融协会会长方颂表示：“经过去年的强监管，部分现金贷平台已经退出市场，但市场的需求仍然存在，而且市场竞争不如此前激烈，现金贷仍然是一个利润较为丰厚的行业，所以部分助贷机构会试图绕过监管获取利润。其次，目前备案再次延期，现金贷行业普遍贷款周期较短，所以也会存在备案来临前赚一笔就走的情况。”

也有业内人士指出：“目前小额的借贷、征信成本还相对较高，这或许是存在较高收费的原因之一。所以不能只以年化36%来划定，而应在成本基础上来算，哪部分为合理收费，哪部分为非合理收费，允许一定收费标准的同时，在利率中还是限定在24%以内，这样会相对更为合理。”