



Research and
Development Center

房地产行业第 13 周周报

新房二手房销售热度维持，两城集中供地热度回升

2023 年 4 月 2 日

江宇辉 地产行业首席分析师

执业编号: S1500522010002

联系电话: +86 18621759430

邮箱: jiangyuhui@cindasc.com

证券研究报告

行业研究

行业周报

房地产行业

投资评级 看好

上次评级 看好

江宇辉 地产行业首席分析师

执业编号: S1500522010002

联系电话: +86 18621759430

邮箱: jiangyuhui@cindasc.com

信达证券股份有限公司

CINDA SECURITIES CO., LTD

北京市西城区闹市口大街9号院1号楼

邮编: 100031

新房二手房销售热度维持, 两城集中供地热度回升

2023年4月2日

摘要:

◆**本周核心观点:** 2023年3月第4周, 新房成交面积仍保持相对高位, 但同比增幅收窄至31.3%, 环比方面稍有回落, 一线城市同比增幅达到177%; 15城二手房成交面积方面本周环比微升, 为2023年成交面积最高一周, 同比增幅74.5%, 二手房热度不减, 二线城市热度更为明显。去化方面随着销售保持高位, 去化周期缩短1.76周。融资方面, 本周民企雅居乐发行两笔公司债。

◆**重点政策解读:** 为进一步健全REITs市场功能, 推进REITs常态化发行, 完善基础制度和监管安排, 证监会3月24日发布《关于进一步推进基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)常态化发行相关工作的通知》正式将试点资产类型拓宽至百货购物中心、购物中心等城乡商业网点项目, 标志着商业地产发行REITs政策正式落地。有望推动房地产业向新发展模式平稳过渡: 中国房地产市场过去二十余年在城镇化高速发展的背景下快速成长, 随着城镇化接近尾声、行业进入低增长、低利润的发展平台期, 行业“三高”重资产模式在新的市场背景下亟待转型。1) 短期提供去杠杆途径, 缓解资金困境。短期来看, 发行公募REITs募集大量资金和资产退出的两大特点, 短期内可以助力拥有优质商业资产的房企通过发行消费类基础设施REITs的方式盘活资产, 提供去杠杆的有效途径, 从而应对可能存在的流动性危机, 缓解行业的资金困境。2) 长期向追求高质量管理能力模式过渡。从长期来看, 消费类公募REITs的收益主要取决于底层资产的租金收入和资产增置的空间, 其中租金收入与公募REITs的分红率息息相关, 因此房企对资产的专业运营管理能力提出了更高的要求, 有助于推动房企追求高质量的运营管理能力来提升资产吸引力, 而非仅以高杠杆高周转追求投资收益。

◆**一周行情回顾:** 本周(2023/03/27-2023/04/02)申万房地产指数下跌3.09%, 跑输上证综指3.31pct, 在各类板块中位列第30/31, 恒生地产建筑业指数下跌0.23%, 跑输恒生综指1.95pct。本周涨幅前3的地产公司分别为: 深圳控股(8.59%)、珠光控股(6.49%)、绿景中国地产(6.47%); 本周跌幅前3的地产公司分别为: 合景泰富集团(-17.76%)、天誉置业(-17.65%)、祥生控股集团(-17.45%)。本周恒生物业服务及管理板块上涨2.27%, 跑赢恒生综指0.54pct, 在各类板块中位列第3/13。本周涨幅前3的物业公司分别为: 保利物业(12.12%)、滨江服务(10.86%)、建发物业(7.68%); 本周跌幅前3的物业公司分别为: 佳源服务(-32.10%)、远洋服务(-23.42%)、正荣服务(-16.67%)。

◆**地产市场监测:** 本周(2023/03/25-2023/03/31)30个大中城新房成交面积376.78万平方米, 同比上升31.29%, 环比下降0.80%。15城二手房成交面积269.55万平方米, 同比上升74.49%, 环比上升0.84%。监测16个重点城市库存面积18431.52万平方米, 环比下降0.02%, 去化周期101.16周, 较上周缩短1.76周。上周(2023/03/20-2023/03/26)100大中城市土地供应建面2543.51万平方米, 同比下降46.62%, 环比上升4.97%; 土地成交建面2323.67万平方米, 同比上升2.85%, 环比下降3.78%; 供需比上升为1.09, 溢价率为4.69%。

◆**房企融资情况:** 本周(2023/03/25-2023/03/31)房企境内新发债总额为207.92亿元, 同比上升31.55%, 环比上升62.62%; 债务总偿还量为205.93亿元, 同比上升129.17%, 环比上升45.94%; 净融资额1.99亿元。

◆**风险因素:** 政策风险: 政策放松进度不及预期。市场风险: 地产行业市场恢复不及预期, 行业资金压力缓解不及预期。

目录

1. 地产政策追踪	4
1.1 重点政策解读	4
1.2 地产政策回顾	5
2. 一周行情回顾	7
2.1 房地产板块	7
2.2 物业板块	7
2.3 重点公司公告	8
3. 地产市场监测	11
3.1 新房成交数据	11
3.2 二手房成交数据	11
3.3 土地市场情况	12
3.4 库存及去化	14
4. 房企融资情况	15
4.2 房企融资详情	15
4.3 房企信用情况	16
风险因素	16

图表目录

图表 1: 本周政策回顾	5
图表 2: 本周房地产板块行情走势 (%)	7
图表 3: 本周申万全行业板块涨跌幅 (%)	7
图表 4: 本周地产股涨幅前 10 名 (%)	7
图表 5: 本周地产股跌幅前 10 名 (%)	7
图表 6: 本周物业板块行情走势 (%)	8
图表 7: 本周恒生全行业板块涨跌幅 (%)	8
图表 8: 本周物业股涨幅前 10 名 (%)	8
图表 9: 本周物业股跌幅前 10 名 (%)	8
图表 10: 本周重点公司公告	8
图表 11: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速	11
图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%)	11
图表 13: 按城市能级划分商品房成交面积环比增速 (%)	11
图表 14: 2023 年 1 月新建住宅价格和同比及环比增速	11
图表 15: 15 城二手房成交面积及同比和环比增速	12
图表 16: 按城市能级分二手房成交面积同比增速 (%)	12
图表 17: 按城市能级划分二手房成交面积环比增速 (%)	12
图表 18: 2023 年 1 月 70 大中城市二手房价格指数同环比增速 (%)	12
图表 19: 100 大中城土地供应面积及同比增速	12
图表 20: 100 大中城土地成交面积及同比增速	12
图表 21: 100 大中城土地供需比 (倍)	13
图表 22: 上周按城市能级划分土地供应/成交面积、增速及供需比	13
图表 23: 100 大中城土地成交楼面均价及溢价率	13
图表 24: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率	13
图表 25: 15 城库存面积及去化周期	14
图表 26: 一线城市库存面积及去化周期	14
图表 27: 二线城市库存面积及去化周期	14
图表 28: 三线城市库存面积及去化周期	14
图表 29: 重点城市库存和去化周期情况	14
图表 30: 境内新发债规模及同比增速	15
图表 31: 债务偿还规模及债务净融资规模	15
图表 32: 房企债券相关公告	15
图表 33: 房企债券发行详情	15
图表 34: 房企最新负面事件	16
图表 35: 境外评级机构对房企主体评级调整	16

1. 地产政策追踪

1.1 重点政策解读

政策内容：

为进一步健全 REITs 市场功能，推进 REITs 常态化发行，完善基础制度和监管安排，证监会 3 月 24 日发布《关于进一步推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）常态化发行相关工作的通知》。其中在加快推进市场体系建设，提升服务实体经济能力方面提出：1) 拓宽试点资产类型。支持增强消费能力、改善消费条件、创新消费场景的消费基础设施发行基础设施 REITs。优先支持百货商场、购物中心、农贸市场等城乡商业网点项目，保障基本民生的社区商业项目发行基础设施 REITs。2) 分类调整项目收益率和资产规模要求。申报发行基础设施 REITs 的特许经营权、经营收益权类项目，基金存续期内内部收益率（IRR）原则上不低于 5%；非特许经营权、经营收益权类项目，预计未来 3 年每年净现金流分派率原则上不低于 3.8%。3) 推动扩募发行常态化。鼓励运营业绩良好、投资运作稳健、会计基础工作规范的上市 REITs 通过增发份额收购资产，开展并购重组活动。

政策解读：

资产类型扩容试点，商业地产发行 REITs 政策落地。《国家发展改革委办公厅关于做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目申报工作的通知》首次试点资产类型包括仓储物流、收费公路等在内的 8 种资产，《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》将资产种类扩充至保障性租赁住房及能源基础设施。同时，作为海外广泛接受做底层资产的商业地产纳入试点表态也逐渐增加，2022 年末证监会副主席李超表示将研究推动 REITs 试点范围拓展到市场化的长租房及商业不动产等领域，这是监管首次提出商业地产 REITs 试点可能性。2023 年 2 月，中基协发布《不动产私募投资基金试点备案指引（试行）》，明确不动产私募投资基金的投资范围包括了存量商品住宅、市场化租赁住房、商业经营用房。证监会 3 月 24 日发布的《关于进一步推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）常态化发行相关工作的通知》正式将试点资产类型拓宽至百货购物中心、购物中心等城乡商业网点项目，标志着商业地产发行 REITs 政策正式落地，尽管写字楼、酒店等业态尚未扩容，但本次政策对于商业地产部分业态的扩容仍然是商业地产不动产投资的重大进展。

有望推动房地产业向新发展模式平稳过渡。中国房地产市场过去二十余年在城镇化高速发展的背景下快速成长，而房地产行业在享受高额利润的同时，不可避免地过度金融化，为追求融资资金利差，开发商通过不断获取新增土地用于扩大资金来源和开发规模，行业形成了“高杠杆、高负债、高周转”的三高重资产模式。随着城镇化接近尾声、行业进入低增长、低利润的发展平台期，行业“三高”重资产模式在新的市场背景下亟待转型。1) 短期提供去杠杆途径，缓解资金困境。短期来看，发行公募 REITs 募集大量资金和资产退出的两大特点，短期内可以助力拥有优质商业资产的房企通过发行消费类基础设施 REITs 的方式盘活资产，提供去杠杆的有效途径，从而应对可能存在的流动性危机，缓解行业的资金困境。2) 长期向追求高质量管理能力模式过渡。从长期来看，消费类公募 REITs 的收益主要取决于底层资产的租金收入和资产增置的空间，其中租金收入与公募 REITs 的分红率息息相关，因此房企对资产的专业运营管理能力提出了更高的要求，有助于推动房企追求高质量的运营管理能力来提升资产吸引力，而非仅以高杠杆高周转追求投资收益。

1.2 地产政策回顾

中央政策层面：中国发展高层论坛 2023 年年会顺利召开，松绑住房限购政策，支持改善型住房需求，防范化解房地产风险；协同做好不动产“带押过户”便民利企服务。

地方政策层面：多地出台政策促进房地产市场平稳发展；遂宁、丽水、莆田等调整公积金贷款政策；襄阳、南昌等出台购房补贴政策。

图表 1: 本周政策回顾

日期	发布地区	内容
03/26	全国	2023 年 3 月 25 日，中国国际经济交流中心副理事长、国务院发展研究中心原副主任王一鸣在“中国发展高层论坛 2023”上表示，建议放松中高端商品消费限制性政策。如松绑住房限购政策，支持改善型住房需求；松绑大城市汽车限购措施，通过扩大城市路网来缓解拥堵压力；同时增加教育、医疗中高端的服务供给，满足多层次的消费需求。
03/26	广东	据广东省统计局网站，1—2 月，广东房地产开发投资 0.16 万亿元，同比下降 8.5%，降幅比上年全年收窄 5.8 个百分点。其中，商品住宅投资下降 5.7%。分区域看，珠三角核心区开发投资下降 6.2%，粤东西北地区下降 19.1%。1—2 月，全省商品房销售面积下降 0.2%，降幅比上年全年收窄 24.2 个百分点。
03/26	全国	近日，财政部原部长楼继伟在《比较》发表《新时代中国财政体系改革和未来展望》一文。楼继伟认为探讨财政体系的未来发展导向需要问题导向，并提出可行的选择方案。其中之一是建立适合作为地方税的税种。楼继伟在文中称，房地产税是最适合作为地方税的税种，在经济转为正常增长后应尽快开展试点。
03/27	四川遂宁	3 月 24 日，遂宁市住房公积金管理委员会印发关于适当调整住房公积金使用政策的通知。在执行住房公积金又贷又取方面，缴存人家庭在遂宁市辖区内购买自住住房申请住房公积金贷款（组合贷款）的，在本人或配偶住房公积金账户中留足 12 个月的住房公积金还款余额后，可申请提取本人或配偶住房公积金账户中的剩余部分住房公积金，提取金额和贷款金额之和不超过购买该套住房的总房款。在实行房屋套数认贷不认房方面，缴存人家庭在遂宁市辖区内购买自住住房申请住房公积金贷款的，在房屋套数认定上，只查询缴存人家庭尚未结清的住房贷款情况，不再查询缴存人家庭住房信息。
03/27	全国	3 月 26 日，国家发改委主任郑栅洁今天在中国发展高层论坛 2023 年年会上说，我国将统筹发展与安全，以新安全格局保障新发展格局，确保粮食、能源等重要资源的安全，不断提升产业链供应链的韧性和安全水平，加强重要基础设施的安全保障，防范化解金融、房地产等领域的风险，构建防范化解风险的长效机制。郑栅洁还表示，中国将创新完善宏观调控，加强财政、货币、就业、产业、投资、消费、价格、环保、区域等政策的协同配合，形成推动高质量发展的合力。国家发改委主任郑栅洁今天在中国发展高层论坛 2023 年年会上说，我国将统筹发展与安全，以新安全格局保障新发展格局，确保粮食、能源等重要资源的安全，不断提升产业链供应链的韧性和安全水平，加强重要基础设施的安全保障，防范化解金融、房地产等领域的风险，构建防范化解风险的长效机制。郑栅洁还表示，中国将创新完善宏观调控，加强财政、货币、就业、产业、投资、消费、价格、环保、区域等政策的协同配合，形成推动高质量发展的合力。
03/28	浙江丽水	《丽水市区落实住有宜居促进房地产市场平稳发展政策意见》正式印发。其中明确，继续提高住房公积金贷款最高限额。职工首次申请住房公积金贷款购买首套自住住房的，双缴存职工最高限额由 80 万元上调为 100 万元；单缴存职工最高限额由 40 万元上调为 60 万元。职工二次申请住房公积金贷款或购买第二套自住住房的，双缴存职工最高限额由 60 万元上调为 80 万元；单缴存职工最高限额由 30 万元上调为 50 万元。推出多孩家庭住房公积金优惠政策。
03/28	江苏盐城	据江苏省盐城市住房和城乡建设局官网，盐城市发布《关于积极支持刚性和改善性住房需求促进房地产市场平稳健康发展的通知》。《通知》显示，支持人才或二孩及以上家庭住房消费。在盐来盐大专及以上学历人才或 2016 年 1 月 1 日后生育二孩的家庭，购买新建商品住房的，给予所缴纳契税 50% 的一次性购房补贴，最高不超过 3 万元。2021 年 5 月 31 日后生育三孩及以上的家庭（符合现行生育政策），购买新建商品住房的，给予所缴纳契税 100% 的一次性购房补贴，最高不超过 6 万元。该政策延续至 2023 年 6 月 30 日。
03/29	广东中山	3 月 28 日，广东省中山市住房公积金管理中心发布《关于加强多子女家庭公积金贷款支持的通知》。中山市进一步支持多子女家庭购房的合理需求，提高多子女家庭公积金贷款额度，对购买首套或二套改善型自住住房的多子女家庭，住房公积金贷款额度可上浮 30%。该通知自发布之日起实施，有效期 5 年。按照中山市现行的住房公积金最高额度计算，多子女家庭公积金贷款额度可达 117 万元，比一般家庭贷款最高额度增加了 27 万元。
03/29	辽宁沈阳	沈阳市房产局、沈阳市自然资源局 28 日联合发布《关于促进我市房地产市场良性循环和健康发展的通知》。《通知》明确，二季度起新发放首套住房个人住房贷款利率下限由一季度的 LPR-40BP 调整为 LPR-50BP，即由 3.9% 降至 3.8%。4 月 1 日起至 6 月 30 日有效。《通知》还明确支持公寓类非住宅去库存。对购买公寓类非住宅实际用于居住且为首套刚需的，水电气暖收费价格参照住宅标准执行。
03/30	全国	自然资源部、中国银行保险监督管理委员会联合印发《关于协同做好不动产“带押过户”便民利企服务的通知》，两部门要求各地在已有工作的基础上，深入探索，以点带面，积极做好“带押过户”。要

		推动省会城市、计划单列市率先实现，并逐步向其他市县拓展；要推动同一银行业金融机构率先实现，并逐步向跨银行业金融机构拓展；要推动住宅类不动产率先实现，并逐步向工业、商业等类型不动产拓展。实现地域范围、金融机构和不动产类型全覆盖，常态化开展“带押过户”服务。
03/30	湖北襄阳	湖北省襄阳市住房和城乡建设局、市财政局、市自然资源和规划局等多部门联合发布通知，在城区购买新建商品住房，符合相应条件的可分别给予购房补贴。购买首套普通新建商品住房，签订网签合同并完成契税缴纳的，给予每套最高2万元的补贴。符合国家生育政策生育二孩、多孩且二孩、多孩为未成年人的家庭购买普通新建商品住房，签订网签合同并完成契税缴纳的，分别给予每套2万元、4万元补贴。
03/30	福建莆田	福建莆田市住房公积金管理委员会发布关于调整住房公积金政策的通知。4月1日起，生育、抚养二孩及以上的缴存职工家庭申请住房公积金贷款且符合其他申请条件的，最高贷款额度在现行莆田市最高贷款额度（双缴存职工60万，单缴存职工45万）的基础上上浮10万元（即调整后双缴存职工70万，单缴存职工55万）。缴存职工家庭首次申请住房公积金贷款购买首套自住住房，最低首付款比例为20%；缴存职工家庭第二次申请住房公积金贷款或购买第二套自住住房申请住房公积金贷款，最低首付款比例为30%。
03/30	江苏南通	江苏省南通市自然资源和规划局发布《南通市区全域2023年度住宅用地供应计划》，2023年度，南通市区全域（含崇川区、创新区、开发区、苏锡通园区、通州湾示范区、通州区、海门区，下同）住宅用地计划供应709.13公顷，其中产权住宅用地538.33公顷（均为商品住宅用地），其他住宅用地170.80公顷。
03/30	南昌	南昌经开区决定从2023年3月1日起至2023年6月30日，凡在该区购买商品住宅和非住宅（不含二手房），且2025年6月30日前缴清契税的，按实际缴纳契税的50%对买受人予以补贴。同时，从2023年3月1日起至2023年6月30日，凡在该区购买商品住宅和非住宅（不含二手房）的买受人发放购房现金；购买住宅面积达90平方米以上，给予每套发放6000元现金，低于90平方米的，发放4000元现金；购买非住宅面积达50平方米以上的，给予每套发放5000元现金。
03/30	郑州	郑州航空港区建设局发布关于举办2023年购房节暨购房优惠活动的通告。自2023年4月1日至2023年5月31日，为期2个月，在郑州航空港区购买新建商品房并网签备案的购房人，不限户籍、不限区域、不限人员身份、不限户型大小，均可以网签备案面积为准，享受300元/平方米的购房补贴。
03/31	北京	《北京市征收集体土地房屋补偿管理办法》面向社会公开征求意见。《办法》提出，集体土地上房屋搬迁应与土地征收同步实施，被征收人可以选择房屋安置或货币补偿的方式。本市按照一户一宅的原则给予补偿，严格控制宅基地面积补偿标准。《办法》正式施行后将作为征收集体土地房屋补偿的依据，已施行近20年的《北京市集体土地房屋拆迁补偿管理办法》将同时废止。
03/31	北京	北京银保监局、人民银行营业管理部、北京市规划和自然资源委、北京市住房和城乡建设委3月31日联合发布通知，正式在北京市启动存量住房“带押过户”模式。通知明确，从3月31日起，居民出售在京住房，买卖双方可以在原按揭贷款抵押权不解除的情况下办理住房所有权转移登记，以切实提升居民住房交易、登记和金融服务水平。
03/31	海南	3月30日，海南省住房公积金管理局发布关于住房公积金缓缴、调低缴存比例的通知，单位生产经营困难、濒临破产、已停产或已依法批准缓缴社会保险费，且单位住房公积金缴存至当前年月或上个月的，可申请缓缴住房公积金（含劳务派遣人员）；单位生产经营困难的，可在5%-12%的范围内自主申请调低住房公积金缴存比例。
03/31	深圳	3月30日，深圳市住房公积金管理中心公布《深圳市住房公积金2022年年度报告》，报告显示，2022年，深圳当年发放住房公积金个人贷款4.50万笔、316.28亿元，同比分别减少21.00%、19.87%。从数据看，这是从2018年至今，深圳住房公积金个人住房贷款发放金额首次同比减少。

资料来源：信达证券研发中心整理

2. 一周行情回顾

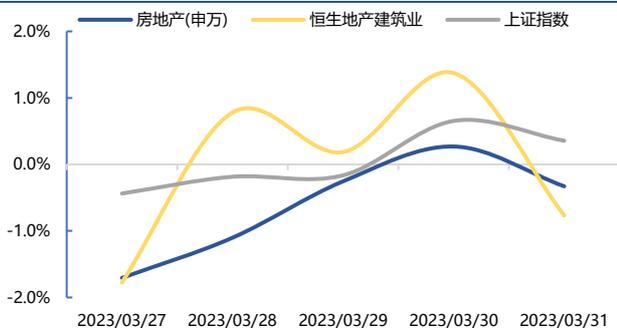
2.1 房地产板块

本周（2023/03/27-2023/04/02）申万房地产指数下跌 3.09%，跑输上证综指 3.31pct，在各类板块中位列第 30/31，恒生地产建筑业指数下跌 0.23%，跑输恒生综指 1.95pct。

本周涨幅前 10 的地产公司分别为：深圳控股（8.59%）、珠光控股（6.49%）、绿景中国地产（6.47%）、铁岭新城（6.36%）、金辉控股（4.71%）、新华联（4.51%）、金地商置（3.85%）、德信中国（3.51%）、华发股份（3.36%）、绿地香港（2.99%）；

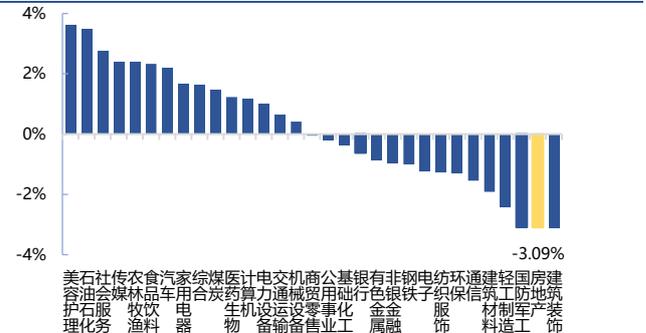
本周跌幅前 10 的地产公司分别为：合景泰富集团（-17.76%）、天誉置业（-17.65%）、祥生控股集团（-17.45%）、*ST 松江（-15.44%）、卓越商企服务（-15.43%）、财信发展（-13.79%）、时代中国控股（-12.79%）、张江高科（-10.84%）、汇景控股（-10.53%）、宝龙地产（-9.33%）。

图表 2：本周房地产板块行情走势（%）



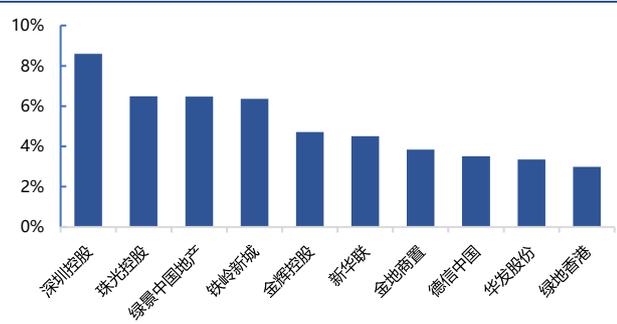
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 3：本周申万全行业板块涨跌幅（%）



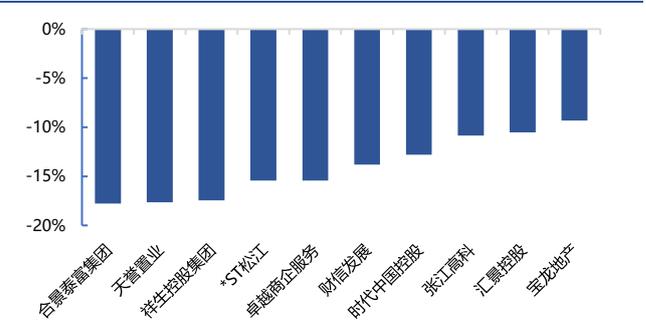
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 4：本周地产股涨幅前 10 名（%）



资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 5：本周地产股跌幅前 10 名（%）



资料来源：Wind，信达证券研发中心

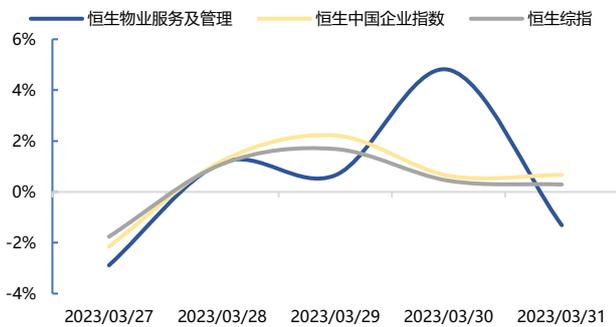
2.2 物业板块

本周（2023/03/27-2023/04/02）恒生物业服务及管理板块上涨 2.27%，跑赢恒生综指 0.54pct，在各类板块中位列第 3/13。

本周涨幅前 10 的物业公司分别为：保利物业（12.12%）、滨江服务（10.86%）、建发物业（7.68%）、新城悦服务（7.30%）、中海物业（7.27%）、时代邻里（6.06%）、碧桂园服务（5.27%）、融创服务（5.02%）、华润万象生活（4.56%）、旭辉永升服务（3.74%）；

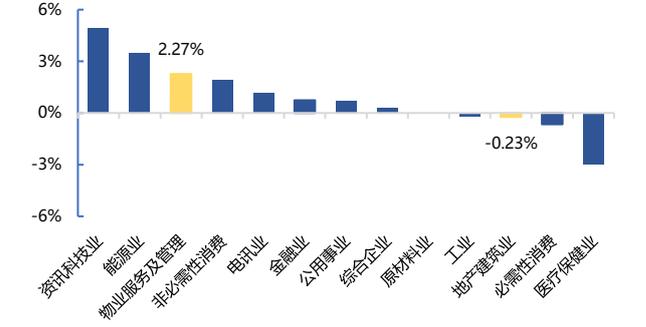
本周跌幅前 10 的物业公司分别为：佳源服务 (-32.10%)、远洋服务 (-23.42%)、正荣服务 (-16.67%)、卓越商企服务 (-15.43%)、雅生活服务 (-12.36%)、世茂服务 (-11.66%)、合景悠活 (-9.56%)、第一服务控股 (-7.55%)、弘阳服务 (-5.45%)、星盛商业 (-3.93%)。

图表 6: 本周物业板块行情走势 (%)



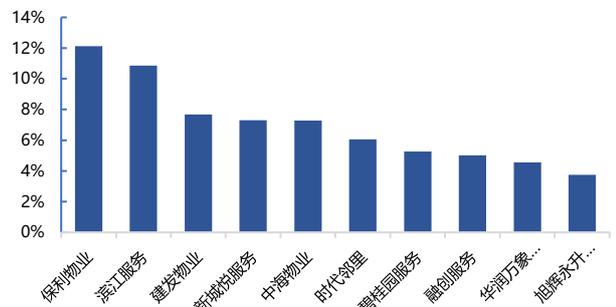
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 7: 本周恒生全行业板块涨跌幅 (%)



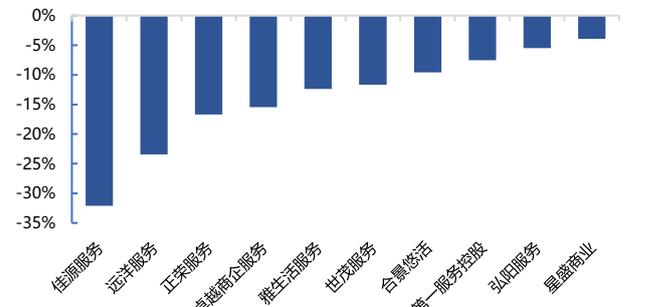
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 8: 本周物业股涨幅前 10 名 (%)



资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 9: 本周物业股跌幅前 10 名 (%)



资料来源: Wind, 信达证券研发中心

2.3 重点公司公告

图表 10: 本周重点公司公告

日期	公司	公告内容
业绩公告		
03/27	中国海外宏洋集团	2022 财年全年净利 31.50 亿元, 同比下降 37.62%
03/27	京投发展	2022 年房地产销售结转收入 55 亿, 归母净利润 2.02 亿
03/27	上实发展	2022 年全年净利润 1.23 亿元, 总体财务状况一般
03/27	新大正	2022 年营业收入 25.98 亿, 在管面积增至 1.3 亿平方米
03/27	天誉置业	预计 2022 年股东应占亏损个乎 33 亿元至 38 亿元
03/27	世茂服务	发布盈警, 预期 2022 年净亏损不超过 9 亿元
03/28	城建发展	2022 年亏损 9.26 亿元, 同比下降 244%, 公布分配预案: 拟 10 派 1 元 (含税)
03/28	华润万象生活	2022 年营收 120 亿元同比增长 35%, 全年派息率 45%
03/28	中国金茂	2022 财年全年净利 19.84 亿元, 同比下降 57.69%
03/28	保利置业集团	2022 年实现收入 411.27 亿元, 拟派发末期股息每股 0.048 港元
03/28	中国国贸	2022 年净利润 11.16 亿元, 增长 8.99%, 拟 10 派 7 元
03/28	信达地产	2022 年度净利降 32.49% 至 5.50 亿元, 拟 10 派 0.4 元
03/28	卓越商企	2022 年收入 35.27 亿, 在管面积同比增长约 30%
03/28	金地商置	2022 年度股东应占溢利 23.11 亿元, 拟派发末期股息每股 0.007 元
03/29	华润置地	2022 财年全年净利 280.92 亿元, 将一般分红每股 1.394 港元
03/29	碧桂园服务	2022 财年全年净利 19.43 亿元, 同比下降 51.82%
03/29	亚通股份	2022 年实现收入 12.25 亿元, 同比减少 18.64%
03/29	中华企业	2022 年总营收 26 亿元, 同比减少 72.89%, 拟 10 派 0.02 元
03/29	凤凰股份	2022 年度净亏损 3.91 亿元, 去年同期净利润 3529 万元
03/30	世联行	2022 年营收 39.79 亿元, 同比下降 34.58%, 拟减少世联小贷注册资本 6 亿元
03/30	广宇发展	2022 年净利 6.33 亿元, 同比扭亏为盈, 每 10 股派 1 元
03/30	合生创展	2022 年实现营业额 272.52 亿港元, 核心利润下降 77%
03/30	碧桂园	2022 全年净亏损 60.52 亿元, 同比止盈转亏
03/30	雅居乐	2022 年营收 540.3 亿元, 净亏损 149.8 亿元



03/30	第一服务控股	2022 财年全年净利 4133.80 万元 同比增长 16.56%
03/30	沙河股份	2022 年营业收入 7.64 亿元, 房地产销售收入占 98.45%
03/30	陆家嘴	2022 年净利润 10.85 亿元, 同比减少 74.84%, 每 10 股派 1.35 元
03/30	福星股份	2022 年营收 151.42 亿元, 房地产结算收入 140.35 亿元
03/30	鲁商发展	2022 年度净利润 4545 万元, 同比减少 87.44%
03/30	万科企业	2022 年营收约 5038.38 亿元, 同比增长 11.27%, 每 10 股派 6.8 元
03/30	深圳控股	2022 年同比亏转盈 20.85 亿港元, 派末期息每股 12 港仙
03/30	时代邻里	2022 年核心净利润约人民币 1.62 亿元, 同比减幅约 54.6%
03/30	新城悦服务	2022 年归母净利润为约人民币 4.24 亿元 同比下降约 19.4%
03/30	宝龙商业	2022 年股东应占利润 4.43 亿元 同比增加 1.13% 末期息每股 0.15 港元
03/30	保利物业	2022 年溢利同比增长 31.6%至 11.13 亿元人民币, 派末期息每股 0.503 元
03/30	建发物业	2022 年股东应占溢利 2.47 亿元, 同比增加 55.11%, 拟派发末期股息每股 0.1 港元
03/30	建发国际集团	2022 年总收益达 996.4 亿元, 同比增长 82.6%
03/30	宝龙地产	2022 年收入 313.78 亿 公司拥有人应占盈利同比降 34.9%
03/30	中梁控股	2022 年总收入 393.29 亿元, 净亏损 13.5 亿元
03/31	天保基建	2022 年全年净利润 2330.31 万元, 拟 10 派 0.2 元
03/31	津滨发展	2022 年全年净利润 2.63 亿元, 同比下降 46.12%
03/31	珠江股份	2022 年实现营业收入 38.70 亿, 归母净亏损 18.65 亿
03/31	保利发展	2022 年实现营业总收入 2811.08 亿元, 净利润 270.11 亿元
03/31	顺发恒业	2022 年全年净利润 1.62 亿元, 拟 10 派 2.75 元
03/31	合景悠活	2022 年实现收入 40.25 亿元, 核心净利润约 5.64 亿元
03/31	弘阳地产	2022 年实现收入 200.13 亿元, 净亏损 39.38 亿元
03/31	天誉置业	2022 年实现收入 20.69 亿元, 同比减少 73%
03/31	时代中国控股	2022 年收入 244.24 亿元, 租金收入 6.77 亿元
03/31	旭辉永升服务	延迟刊发 2022 年业绩, 3 月 31 日起停牌
03/31	富力地产	2022 年预亏约 155 亿元, 同比减少约 3.75%
03/31	中国海外发展	2022 财年全年归母净利 232.65 亿元, 同比下降 42.06%
03/31	世茂建设	2022 年上半年营收 205.02 亿元, 净利润约 85.98 亿元
03/31	中梁控股	2022 财年全年归母亏损 13.46 亿元, 同比止盈转亏
03/31	远洋服务	2022 年总收入 32.7 亿元, 在管建筑面积 1.01 亿平方米
03/31	中国奥园	将延迟刊发 2022 年业绩, 前三月合同销售额 29.3 亿元
03/31	新城控股	2022 年净利润 13.94 亿元, 同比下降 88.94%
03/31	金科股份	2022 年集团总收入约为人民币 50.05 亿元, 同比减少约 16.1%
03/31	粤宏远 A	2022 年全年净利润 4155.20 万元, 同比下降 70.45%
03/31	国锐地产	2022 年收入 3.52 亿港元, 亏损约 3.2 亿港元
03/31	星盛商业	2022 财年全年归母净利 1.54 亿元, 同比下降 16.57%
03/31	中骏集团控股	2022 财年全年归母净利 2454.40 万元, 同比下降 99.20%
03/31	合景泰富集团	预计 2022 年年内亏损 96 亿元至 98.5 亿元, 同比由盈转亏
03/31	华侨城	2022 年营收 767.67 亿元, 净亏损 109 亿元
03/31	远洋集团	2022 年同比盈转亏 159.30 亿元人民币, 不派息
03/31	绿景中国地产	2022 年股东应占亏损约 7.3 亿元, 同比盈转亏
03/31	金科服务	2022 年总收入约为人民币 50.05 亿元, 新增在管面积约 4450 万平方米
03/31	世茂服务	2022 年收入为 86.368 亿元, 同比增长 3.5%, 权益持有人应占亏损为 9.271 亿元
03/31	新城发展	2022 年归母净利润 13.94 亿元, 同比减少 88.94%
债券相关		
03/27	光明地产	完成发行 5.5 亿元超短期融资券, 利率 3.4%
03/30	阳光城	2 只债券合计 24 亿元未按期足额偿付本息, 暂无最新兑付计划
03/31	中交地产	拟发行不超 7 亿元公司债券, 将用于偿还到期金融机构借款
资金投向		
03/27	华远地产	向子公司长沙海信广场提供 3.43 亿元资金支持
03/27	苏州高新	参与认购新能源产业基金份额, 出资 2500 万元
03/29	滨江集团	约 11.08 亿元在杭州拿地
03/31	天健集团	子公司联合以 15.49 亿元竞得深圳市坪山区 G11330-8045 地块
03/31	深振业 A	以 10.29 亿元竞得深圳光明区新湖街道一地块使用权
股权交易		
03/27	中华企业	拟斥 2.84 亿元购买淞泽置业 2% 股权及对应债权
股东减持		
03/27	新潮中宝	控股子公司拟减持宏华数科不超 4% 股份
人事变动		
03/27	中国海外宏洋集团	范骏华获委任为独立非执行董事
03/28	宋都股份	独立董事 CHEN RENBAO 辞职
03/28	绿城服务	曾益明辞任非执行董事, 刘兴伟接任
03/29	华润置地	安永事务所将任满告退, 将委任毕马威为新核数师
03/29	嘉里建设	吴继霖辞任执行董事, 郑慧善获任为公司秘书
03/29	西藏城投	副总经理于隽隽辞职
03/30	世联行	薛文不再担任财务总监职务

03/30	保利物业	提名刘平、胡在新及黄海为非执行董事候选人
03/30	深深房 A	董事会完成换届选举, 唐小平当选董事长
03/30	国创高新	花蕴辞任董事会董事、副董事长、副总经理职务
03/31	金科服务	罗利成、曹国华、陈志峰辞任 韩翀不再担任股东监事
03/31	中国海外发展	陈清霞获委任为独立非执行董事
03/31	中迪投资	总经理何锋辞职
03/31	我爱我家	选举肖洋为监事会主席
03/31	禹洲集团	谢梅因退休辞任非执行董事, 宋家俊接任
03/31	太古地产	独立非执行董事王金龙将退任
03/31	深深房	董事会完成换届选举, 唐小平当选董事长
股息派发		
03/27	中国海外宏洋集团	将于 7 月 18 日派发末期股息每股 0.15 港元
借贷担保		
03/27	广宇集团	为上东房产 1.1 亿元债务提供担保, 剩余担保额度 30.67 亿元
03/27	合肥城建	为北城置业 4 亿元贷款提供担保, 另注销一家子公司
03/27	我爱我家	为昆明商业公司 3700 万元授信额度提供担保
03/28	荣丰控股	为湖南东旭威高医疗器械科技有限公司提供担保, 担保金额为 0.40 亿元
03/28	卓朗科技	公司及控股子公司累计对外担保余额为约 23.95 亿元
03/28	三湘印象	全资子公司城光置业为公司全资子公司三湘装饰提供 3000 万元担保
03/28	中天金融	中天城投资贵阳金融拟为贵阳房开 10.65 亿元展期事项提供担保
03/28	招商蛇口	拟为商岸置业 28 亿元贷款提供担保, 拟为长沙招商 30 亿元贷款提供担保
03/29	嘉里建设	2022 财年全年净利 27.55 亿港元, 同比下降 73.40%
03/29	卓朗科技	公司及控股子公司累计对外担保余额为约 23.9 亿元
03/30	广宇集团	拟为控股子公司杭州鼎清提供不超过 25 亿元担保
03/30	卧龙地产	为间接股东卧龙控股 1.17 亿元融资担保, 对外担保累计 3.17 亿元
03/30	中交地产	6.5 亿元贷款获重庆子公司提供担保, 期限 12 个月
03/30	阳光城	为云南继光地产 2000 万元融资展期提供担保, 期限 18 个月
03/31	荣盛发展	拟为南京、青岛等 3 家子公司 20.64 亿元融资提供担保
03/31	万通发展	全资子公司万通时尚 9.3 亿贷款还清, 解除担保
质押/解除质押		
03/27	滨江集团	滨江控股解除质押数量 1.3 亿股, 占总股本 4.18%
03/28	天保基建	控股股东天保控股股票质押约 2.36 亿股, 占其所持股份 41.37%
03/31	黑牡丹	常高新解除质押 3930.82 万股, 占总股本 3.76%
其他公告		
03/26	荣盛发展	增发不超过 30 亿元股票申请收问询函, 称将逐项落实并回复
03/26	外高桥	35 亿元定增申请获上交所受理
03/26	财信发展	控股股东拟合计 9.19 亿元协议转让 14.2702% 公司股份
03/26	福星股份	13.4 亿元定增事项收到深交所审核问询函
03/27	北辰实业	拟成立北辰世纪中心资产支持专项计划, 发行规模 28.61 亿元
03/27	派斯林	收到 Magna 发送的 4.55 亿元正式采购电动汽车制造工业自动化生产线产品订单
03/27	京投发展	与京投公司合作投资轨道交通上盖及沿线物业为主的房地产项目
03/28	华润万象生活	终止收购祥生物业股权
03/28	雅生活服务	批准并采纳经修订的股息政策
03/28	泛海控股	公司及控股子公司连续十二个月内累计诉讼、仲裁涉案金额合计 5.91 亿元
03/28	京投发展	控股股东已累计增持 766.78 万股, 占总股本 1.04%
03/28	招商蛇口	就发行股份购买资产并募资事项收到深交所审核问询函
03/28	中国奥园	每项暂缓偿还债务协议各自生效日期须不迟于 3 月 31 日
03/28	黑牡丹	紫金山路(沪蓉高速-S338)工程特许经营权协议终止并移交工程
03/29	华南城	签订 60 亿元融资协议, 用于偿还现有贷款之本金及利息
03/29	阳光城	股东东方信隆资产管理有限公司所持 495 万股公司股份被冻结
03/29	力高集团	3 月 29 日下午起停牌, 原因待公布
03/29	苏州高新	子公司拟参设 5 亿元苏新新兴产业基金
03/29	京能置业	京能集团同意公司向特定对象发行股票方案
03/29	融创中国	与债权人小组签订重组支持协议
03/30	中海宏洋集团	与中海商标订立新商标使用许可合同
03/30	泛海控股	所持民生证券股份遭北京金融法院冻结
03/30	ST 海投	可能在 2022 年度报告披露后被实施退市风险警示
03/31	新华联	所持长沙银行 1.39 亿股司法拍卖已完成过户手续
03/31	旭辉控股集团	于 3 月 31 日上午 9 时正起停牌
03/31	世茂集团	延迟刊发 2022 年度全年业绩
03/31	花样年控股	占现有债务工具 59.5% 的持有人已加入重组支持协议
03/31	瑞安房地产	与瑞安建业订立框架协议
03/31	泛海控股	目前剩余未偿还债务金额为 2.72 亿元
03/31	财信发展	子公司拟 2.24 亿元转让大足财信新天地项目和大足财信中心项目资产

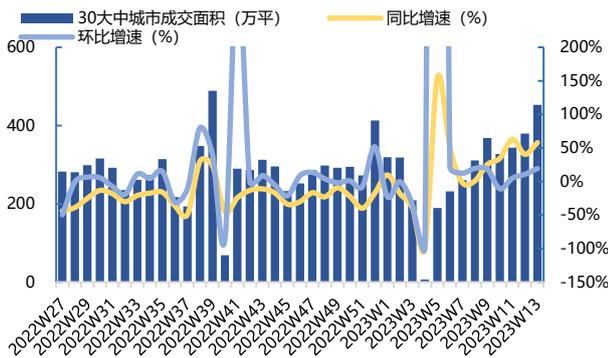
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

3. 地产市场监测

3.1 新房成交数据

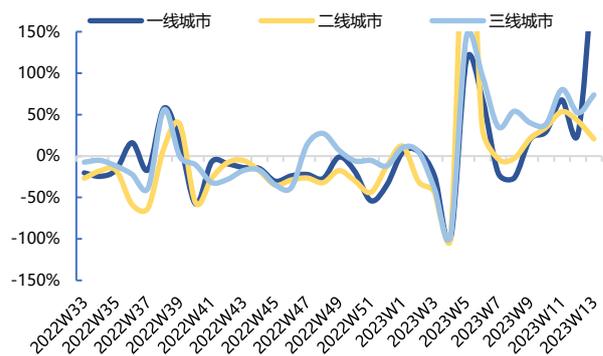
本周（2023/03/25-2023/03/31）新房成交数据：30个大中城新房成交面积376.78万平方米，同比上升31.29%，环比下降0.80%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为98.59/190.09/88.10万平方米，同比变动-2.47%/-0.83%/47.52%，环比变动15.06%/-5.71%/-4.78%。房价方面，2月70大中城新建商品房住宅价格同比下跌1.90%，环比上涨0.30%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动1.70%/-0.70%/-3.30%；环比变动0.20%/0.40%/0.30%。

图表 11: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速



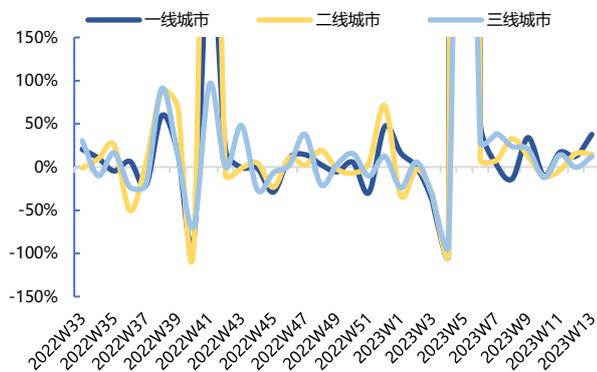
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%)



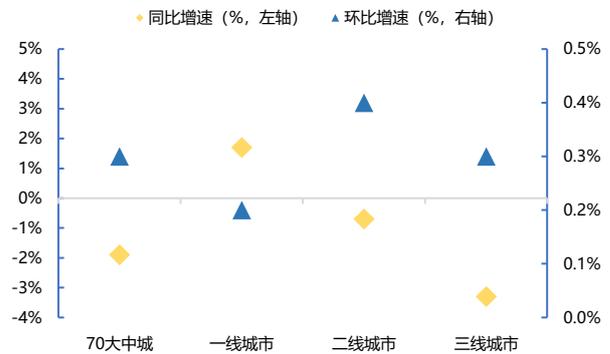
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 13: 按城市能级划分商品房成交面积环比增速 (%)



资料来源: Wind, 信达证券研发中心

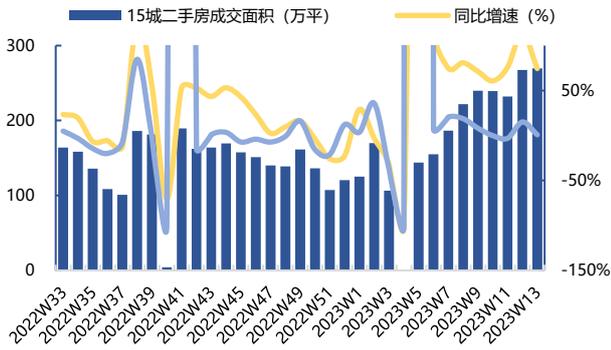
图表 14: 2023 年 2 月新建住宅价格和同比及环比增速



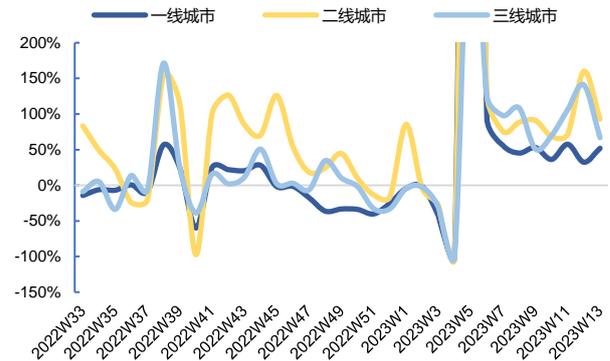
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

3.2 二手房成交数据

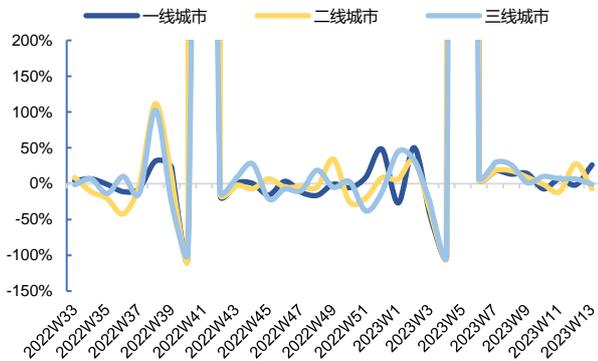
本周（2023/03/25-2023/03/31）二手房成交数据：15城二手房成交面积269.55万平方米，同比上升74.49%，环比上升0.84%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为66.84/136.70/66.02万平方米，同比变动51.96%/92.76%/66.81%，环比变动26.18%/-7.48%/-0.85%。房价方面，2月70大中城二手房价格指数同比下跌3.40%，环比上涨0.10%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动1.00%/-2.90%/-4.40%；环比变动0.70%/0.10%/0.00%。

图表 15: 15城二手房成交面积及同比和环比增速


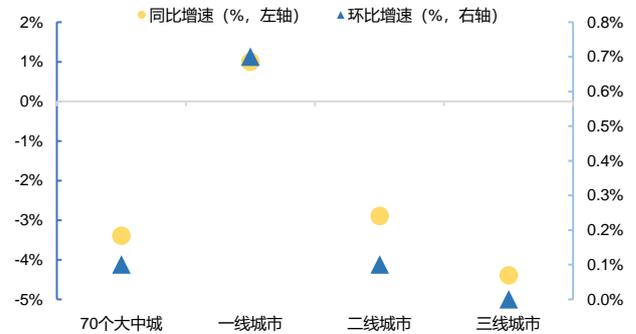
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 16: 按城市能级分二手房成交面积同比增速 (%)


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 17: 按城市能级划分二手房成交面积环比增速 (%)


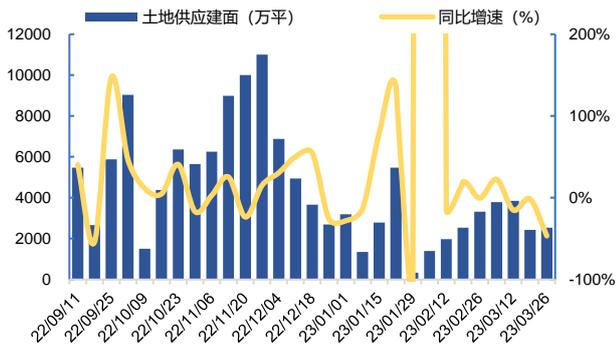
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 18: 2023年2月70大中城市二手房价格指数同环比增速 (%)


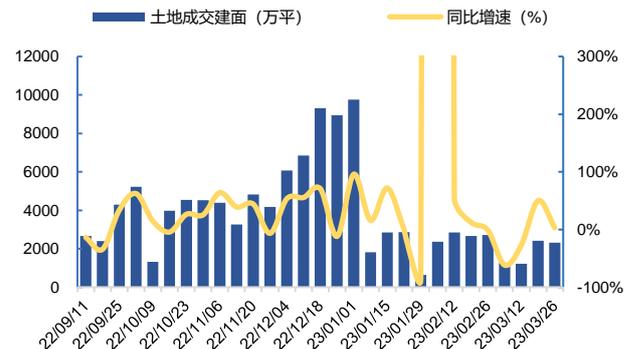
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

3.3 土地市场情况

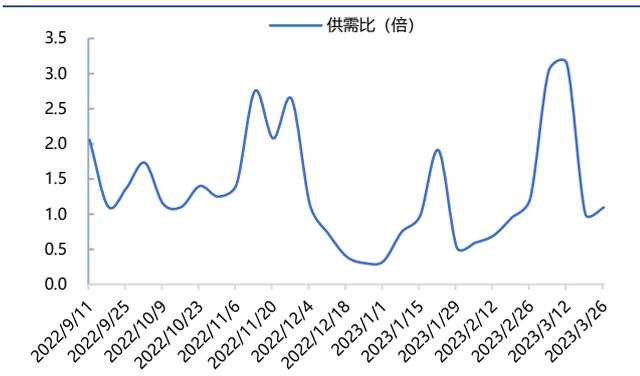
上周（2023/03/20-2023/03/26）土地成交情况：100大中城市土地供应建面2543.51万平方米，同比下降46.62%，环比上升4.97%；土地成交建面2323.67万平方米，同比上升2.85%，环比下降3.78%；供需比上升为1.09，溢价率为4.69%。分城市能级来看，上周一线/二线/三线城市土地成交建筑面积分别为79.26/654.48/1589.93，同比变动8.35%/-7.24%/7.38%，供需比分别为0.25/1.21/1.09，溢价率分别为3.50%/6.63%/2.74%。

图表 19: 100大中城土地供应面积及同比增速


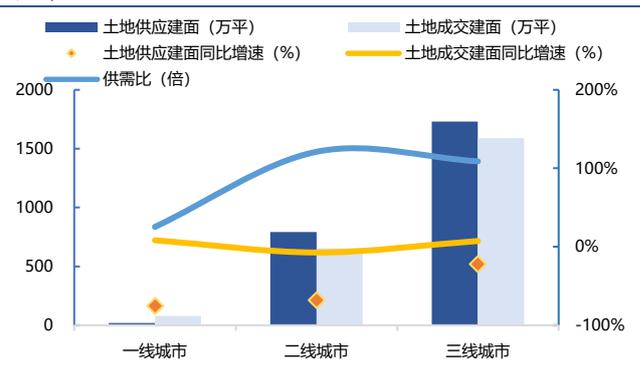
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 20: 100大中城土地成交面积及同比增速


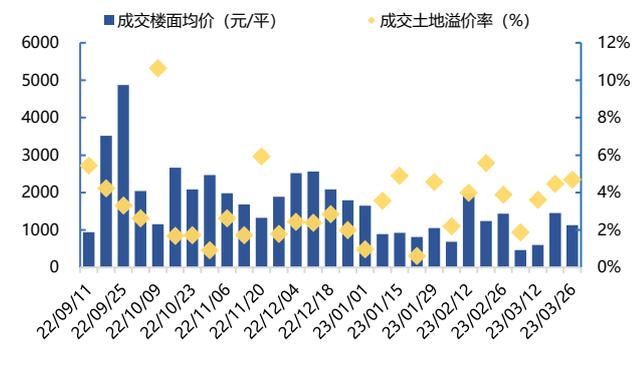
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 21: 100 大中城土地供需比 (倍)


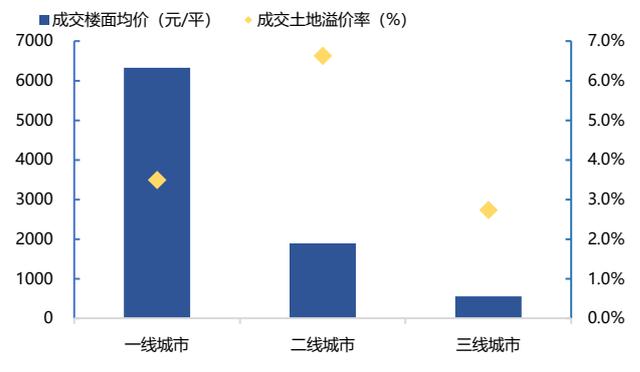
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 22: 上周按城市能级划分土地供应/成交面积、增速及供需比


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 23: 100 大中城土地成交楼面均价及溢价率


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 24: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

集中供地方面, 本周成都、杭州完成集中供地:

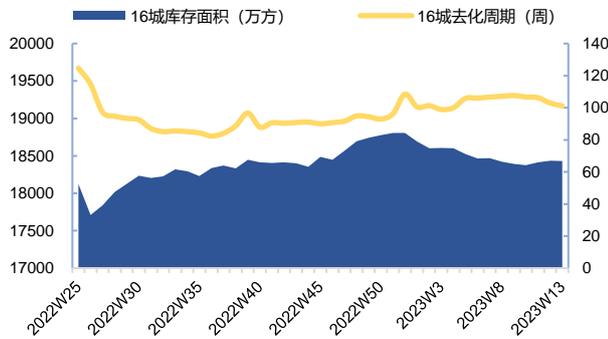
3月28日, 成都土拍延续上周的高热度, 3宗涉宅用地全部熔断成交, 总成交面积达162亩, 总成交规划建面约26万 m^2 , 总成交金额38.06亿元, 平均溢价率14.5%。土拍仍然采用“限价竞买+抽签竞得”的方式进行拍卖。根据土地情报不完全统计, 有超过33家企业报名, 其中保利、建发、龙湖仍然保持较高的活跃度, 同时报名了3宗地块的竞争。政府平台公司相应减少, 民营企业活跃度略微恢复, 出现诸如东方希望、邦泰等面孔。截至目前, 已成功出让7宗涉宅用地, 总出让面积为351亩。

3月29日, 杭州二批次延续了第一批次的土拍热度, 10宗宅地中, 有5宗地块在挂牌期即已封顶, 最终以6宗触顶、2宗溢价、2宗底价收官, 共揽金144.8亿元, 成交楼面均价19370元/ m^2 , 平均溢价率10.2%, 总出让面积31万 m^2 , 总成交规划建面74.76万 m^2 。此次触顶占比为60%, 溢价成交宗地数占比为80%。

3.4 库存及去化

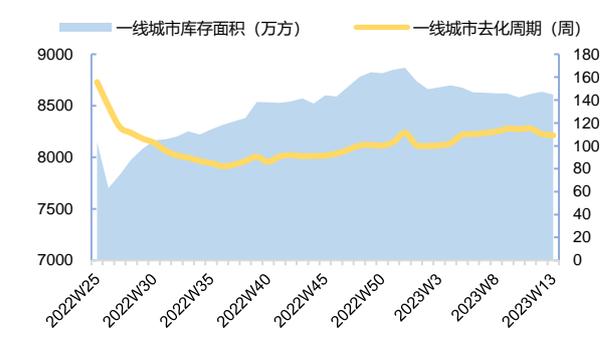
本周（2023/03/25-2023/03/31）监测 15 个重点城市库存面积 18431.52 万平方米，环比下降 0.02%，去化周期 101.16 周，较上周缩短 1.76 周。分城市能级来看，一线/二线/三线城市库存面积环比变动-0.31%/-0.68%/-0.68%，去化周期环比变动-1.21/-1.62/-9.04 周。

图表 25：15 城库存面积及去化周期



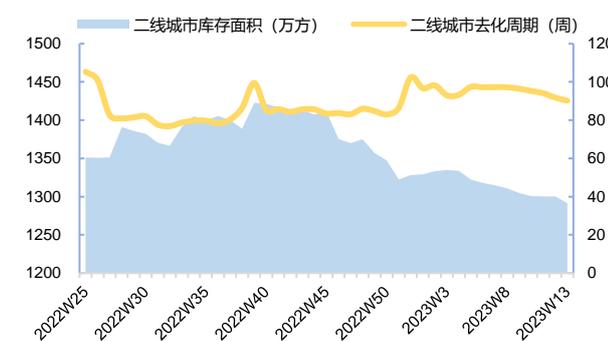
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 26：一线城市库存面积及去化周期



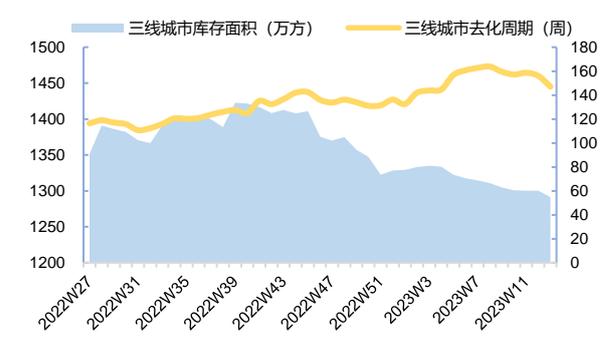
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 27：二线城市库存面积及去化周期



资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 28：三线城市库存面积及去化周期



资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 29：重点城市库存和去化周期情况

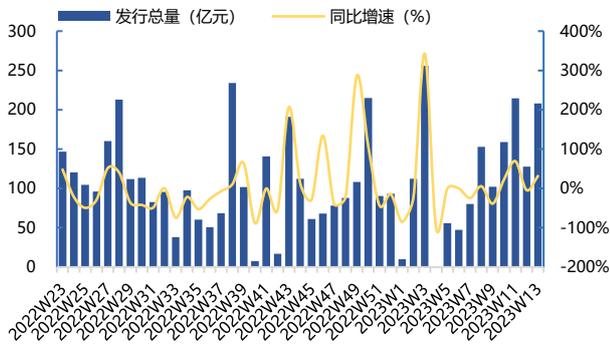
城市	库存面积 (万方)	环比增速 (%)	12 周平均销售 (万方)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
一线城市					
北京	2673.87	1.42%	76.43	156.86	152.44
上海	2835.69	-0.91%	42.25	82.67	84.06
广州	2232.38	-0.72%	19.73	123.55	135.79
深圳	866.36	-2.51%	22.69	91.95	86.12
二线城市					
南京	2862.99	0.50%	26.58	158.96	163.86
苏州	1370.62	1.36%	7.08	93.23	87.51
福州	1349.16	-0.21%	64.64	281.50	288.36
温州	1437.09	3.13%	30.87	71.57	74.90
杭州	787.99	-4.16%	22.58	35.28	37.04
宁波	413.18	-0.43%	7.28	49.73	54.52
厦门	310.79	-1.67%	2.37	48.86	47.63
三线城市					
莆田	357.25	-1.46%	5.77	261.91	278.93
宝鸡	640.66	-0.03%	0.18	181.46	206.54
南平	69.15	0.00%	6.36	218.82	213.25
东营	224.35	-1.47%	181.43	62.80	63.17

资料来源：Wind，信达证券研发中心

4. 房企融资情况

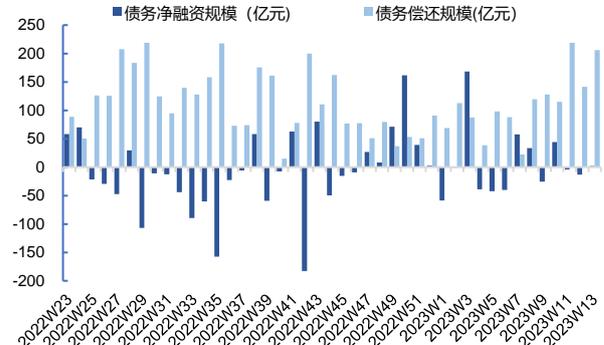
本周（2023/03/27-2023/04/02）房企境内新发债总额为 207.92 亿元，同比上升 31.55%，环比上升 62.62%；债务总偿还量为 205.93 亿元，同比上升 129.17%，环比上升 45.94%；净融资额 1.99 亿元。

图表 30：境内新发债规模及同比增速



资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 31：债务偿还规模及债务净融资规模



资料来源：Wind，信达证券研发中心

4.2 房企融资详情

本周房企共发行 20 笔债券，大多为地方国有企业和中央国有企业发行，华润置地发行两笔 30 亿元和 10 亿元一般中期票据，发行利率分别为 2.8%和 3.39%，民企方面雅居乐发行两笔 2 亿元和 5 亿元一般公司债。

图表 32：房企债券相关公告

日期	公司	公告内容
03/27	光明地产	完成发行 5.5 亿元超短期融资券，利率 3.4%
03/30	阳光城	2 只债券合计 24 亿元未按期足额偿付本息，暂无最新兑付计划
03/31	中交地产	拟发行不超过 7 亿元公司债券，将用于偿还到期金融机构借款

资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 33：房企债券发行详情

债券简称	发行人	起始日期	发行额(亿)	期限(年)	发行利率(%)	发行人性质	债券类型
23 中交地产 MTN001	中交地产股份有限公司	03/23	10.00	2.00	4.07	中央国有企业	一般中期票据
23 浦房 01	上海市浦东新区房地产(集团)有限公司	03/23	15.00	5.00	3.20	地方国有企业	一般公司债
23 联发集 SCP001	联发集团有限公司	03/24	7.00	0.57	3.40	地方国有企业	超短期融资债券
23 拱墅经投 PPN001	杭州市拱墅区经济发展投资有限公司	03/24	8.00	3.00	4.00	地方国有企业	定向工具
23 中盛投资 PPN001	淮安市中盛投资发展有限公司	03/24	3.36	1.00	6.00	地方国有企业	定向工具
23 华润置地 MTN001A	华润置地控股有限公司	03/24	30.00	3.00	2.80	中央国有企业	一般中期票据
23 华润置地 MTN001B	华润置地控股有限公司	03/24	10.00	5.00	3.39	中央国有企业	一般中期票据
23 珠江 01	广州珠江实业集团有限公司	03/24	5.00	3.00	3.65	地方国有企业	一般公司债
23 珠江 02	广州珠江实业集团有限公司	03/24	5.00	5.00	4.18	地方国有企业	一般公司债
23 保利 01	保利发展控股集团股份有限公司	03/24	15.00	5.00	3.20	中央国有企业	一般公司债
23 电建 F3	中国电建地产集团有限公司	03/24	10.95	3.00	3.90	中央国有企业	私募债
23 首开 MTN003	北京首都开发股份有限公司	03/27	15.00	5.00	3.93	地方国有企业	一般中期票据
23 番禺 01	广州番禺雅居乐房地产开发有限公司	03/27	5.00	2.00	7.50	外商独资企业	一般公司债
23 番禺 02	广州番禺雅居乐房地产开发有限公司	03/27	2.00	2.00	5.00	外商独资企业	一般公司债
23 苏州高技 MTN001	苏州新区高新技术产业股份有限公司	03/27	5.00	5.00	3.44	地方国有企业	一般中期票据
23 海宁皮革 SCP001	海宁中国皮革城股份有限公司	03/29	3.00	0.49	2.64	地方国有企业	超短期融资债券
23 北辰 A	北京北辰实业股份有限公司	03/29	28.60	18.01	5.00	地方国有企业	证监会主管 ABS
23 北辰 C	北京北辰实业股份有限公司	03/29	0.01	18.01		地方国有企业	证监会主管 ABS
GC 鑫悦优	上海金茂投资管理集团有限公司	03/31	29.99	18.01	4.68	中央国有企业	证监会主管 ABS
GC 鑫悦次	上海金茂投资管理集团有限公司	03/31	0.01	18.01		中央国有企业	证监会主管 ABS

资料来源：Wind，信达证券研发中心

4.3 房企信用情况

图表 34: 房企最新负面事件

公告日期	发债主体	最新负面事件			存续债券		已实质违约债券		主体评级
		对象	事件类别	发生日期	债券只数	债券余额(亿元)	债券只数	债券余额(亿元)	
2023/3/27	华夏幸福基业股份有限公司	19 华夏 01	未按时兑付回售款和利息	2023/3/27	16	299.55	8	123.12	C
2023/3/27	奥园集团有限公司	发债主体	推迟评级	2023/3/27	8	86.06	0	0.00	A

资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 35: 境外评级机构对房企主体评级调整

发布日期	发行人	评级机构	评级变动	展望变动	评级	展望	上期评级	上期展望
2023/03/27	仁恒置地集团有限公司	标普	评级维持	展望维持	BB-	稳定	BB-	稳定

资料来源: Wind, 信达证券研发中心

风险因素

政策风险: 房地产调控政策收紧或放松不及预期。

市场风险: 房地产市场销售情况恢复程度不及预期, 行业资金压力缓解不及预期。

研究团队简介

江宇辉，信达证券房地产行业首席分析师，中南财经政法大学管理学学士，上海财经大学金融硕士，从事地产行业研究六年，先后供职于中信建投证券、中梁地产集团。曾获 2015 年第十三届新财富房地产最佳分析师第二名，2016 年第十四届新财富房地产最佳分析师第五名，2017 年第十五届新财富房地产最佳分析师第三名。

机构销售联系人

区域	姓名	手机	邮箱
全国销售总监	韩秋月	13911026534	hanqiuyue@cindasc.com
华北区销售总监	陈明真	15601850398	chenmingzhen@cindasc.com
华北区销售副总监	阙嘉程	18506960410	quejiacheng@cindasc.com
华北区销售	祁丽媛	13051504933	qiliyuan@cindasc.com
华北区销售	陆禹舟	17687659919	luyuzhou@cindasc.com
华北区销售	魏冲	18340820155	weichong@cindasc.com
华北区销售	樊荣	15501091225	fanrong@cindasc.com
华北区销售	秘侨	18513322185	miqiao@cindasc.com
华北区销售	李佳	13552992413	lijia1@cindasc.com
华北区销售	赵岚琦	15690170171	zhaolanqi@cindasc.com
华北区销售	张澜夕	18810718214	zhanglanxi@cindasc.com
华北区销售	王哲毓	18735667112	wangzheyu@cindasc.com
华东区销售总监	杨兴	13718803208	yangxing@cindasc.com
华东区销售副总监	吴国	15800476582	wuguo@cindasc.com
华东区销售	国鹏程	15618358383	guopengcheng@cindasc.com
华东区销售	朱尧	18702173656	zhuyao@cindasc.com
华东区销售	戴剑箫	13524484975	daijianxiao@cindasc.com
华东区销售	方威	18721118359	fangwei@cindasc.com
华东区销售	俞晓	18717938223	yuxiao@cindasc.com
华东区销售	李贤哲	15026867872	lixianzhe@cindasc.com
华东区销售	孙瞳	18610826885	suntong@cindasc.com
华东区销售	贾力	15957705777	jjali@cindasc.com
华东区销售	石明杰	15261855608	shimingjie@cindasc.com
华东区销售	曹亦兴	13337798928	caoyixing@cindasc.com
华东区销售	王赫然	15942898375	wangheran@cindasc.com
华南区销售总监	王留阳	13530830620	wangliuyang@cindasc.com
华南区销售副总监	陈晨	15986679987	chenchen3@cindasc.com
华南区销售副总监	王雨霏	17727821880	wangyufei@cindasc.com
华南区销售	刘韵	13620005606	liuyun@cindasc.com
华南区销售	胡洁颖	13794480158	hujieying@cindasc.com
华南区销售	郑庆庆	13570594204	zhengqingqing@cindasc.com
华南区销售	刘莹	15152283256	liuying1@cindasc.com
华南区销售	蔡静	18300030194	caijing1@cindasc.com
华南区销售	聂振坤	15521067883	niezhenkun@cindasc.com
华南区销售	宋王飞逸	15308134748	songwangfeiyi@cindasc.com

分析师声明

负责本报告全部或部分内容的每一位分析师在此申明，本人具有证券投资咨询执业资格，并在中国证券业协会注册登记为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告；本报告所表述的所有观点准确反映了分析师本人的研究观点；本人薪酬的任何组成部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体分析意见或观点直接或间接相关。

免责声明

信达证券股份有限公司（以下简称“信达证券”）具有中国证监会批复的证券投资咨询业务资格。本报告由信达证券制作并发布。

本报告是针对与信达证券签署服务协议的签约客户的专属研究产品，为该类客户进行投资决策时提供辅助和参考，双方对权利与义务均有严格约定。本报告仅提供给上述特定客户，并不面向公众发布。信达证券不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。客户应当认识到有关本报告的电话、短信、邮件提示仅为研究观点的简要沟通，对本报告的参考使用须以本报告的完整版本为准。

本报告是基于信达证券认为可靠的已公开信息编制，但信达证券不保证所载信息的准确性和完整性。本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告最初出具日的观点和判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会出现不同程度的波动，涉及证券或投资标的的历史表现不应作为日后表现的保证。在不同时期，或因使用不同假设和标准，采用不同观点和分析方法，致使信达证券发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告，对此信达证券可不发出特别通知。

在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议，也没有考虑到客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况，若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测仅供参考，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请或向人做出邀请。

在法律允许的情况下，信达证券或其关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能会为这些公司正在提供或争取提供投资银行业务服务。

本报告版权仅为信达证券所有。未经信达证券书面同意，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发布、转发或引用本报告的任何部分。若信达证券以外的机构向其客户发放本报告，则由该机构独自为此发送行为负责，信达证券对此等行为不承担任何责任。本报告同时不构成信达证券向发送本报告的机构之客户提供的投资建议。

如未经信达证券授权，私自转载或者转发本报告，所引起的一切后果及法律责任由私自转载或转发者承担。信达证券将保留随时追究其法律责任的权利。

评级说明

投资建议的比较标准	股票投资评级	行业投资评级
本报告采用的基准指数：沪深300指数（以下简称基准）； 时间段：报告发布之日起6个月内。	买入 ：股价相对强于基准20%以上；	看好 ：行业指数超越基准；
	增持 ：股价相对强于基准5%~20%；	中性 ：行业指数与基准基本持平；
	持有 ：股价相对基准波动在±5%之间；	看淡 ：行业指数弱于基准。
	卖出 ：股价相对弱于基准5%以下。	

风险提示

证券市场是一个风险无时不在的市场。投资者在进行证券交易时存在赢利的可能，也存在亏损的风险。建议投资者应当充分深入地了解证券市场蕴含的各项风险并谨慎行事。

本报告中所述证券不一定能在所有的国家和地区向所有类型的投资者销售，投资者应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专业顾问的意见。在任何情况下，信达证券不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任，投资者需自行承担风险。