



“三支箭”：房企融资排行榜

11月28日，证监会决定在支持房地产企业股权融资方面调整优化5项措施，这标志着供给端“三支箭”支持政策框架基本形成，“保项目、保企业”并行。万源归宗，经营安全性较高的房企更受青睐。六大商业银行授信的16家房企，全部在中指房企“经营安全性评价结果”中，表明房企“经营安全性评价”研究可靠度很高，对相关机构具有很强的应用价值。

“三支箭”房企融资排行榜

“第一支箭”信贷支持房企融资。从房企端来看，万科、龙湖、美的置业与绿城受到银行授信个数最多，均为8家银行；其次为碧桂园与中海，受到6家银行授信；再次为滨江集团，受到5家银行授信。

表：房企受银行授信个数情况

房企	授信银行个数	房企	授信银行个数	房企	授信银行个数
万科	8	大华	2	国贸地产	1
龙湖	8	大悦城	2	象屿地产	1
美的置业	8	仁恒置地	2	厦门安居控股	1
绿城	8	重庆海成实业	2	福州左海控股	1
碧桂园	6	金辉	1	广西荣和	1
中海	6	香港置地	1	桂林彰泰实业	1
滨江集团	5	中交建	1	广西洋浦地产	1
招商蛇口	4	首开	1	广西宝塔投资	1
华润置地	4	金茂	1	广西金源置业	1
金地	3	华发	1	宝龙	1
华宇	3	合生创展	1	复地	1
建发地产	3	重庆国瑞控股	1	上海港城开发	1
保利发展	2	重庆升伟	1	宁波华盛房地产	1
华侨城	2	山东银丰	1		
越秀	2	青岛青特	1		

数据来源：中指研究院综合整理

说明：截至2022年12月1日，整理20家总行及分行信息，工商银行、中国银行、交通银行、邮储银行、建设银行、农业银行、中信银行、兴业银行、广发银行、浦发银行、上海银行、浙商银行、上海农商银行、恒丰银行、广西北部湾银行、浙商银行、宁波银行、工商银行重庆分行、农业银行重庆分行、中信银行重庆分行。

从银行端来看，在已披露对房企授信总额度的银行中，授信总额度较大的银行依次为工商银行、浦发银行、兴业银行，对房企授信总额度分别为6550亿元、5300亿元和4400亿元。



表：银行授信额度排名

银行	总授信额度	银行	总授信额度	银行	总授信额度
工商银行	6550 亿元	平安银行	500 亿元	建设银行	未披露
浦发银行	5300 亿元	上海银行	400 亿元	中信银行	未披露
兴业银行	4400 亿元	广发银行	300 亿元	恒丰银行	未披露
邮储银行	2800 亿元	上海农商银行	200 亿元	浙商银行	未披露
中国银行	2200 亿元	广西北部湾银行	150 亿元	宁波银行	未披露
交通银行	1200 亿元	农业银行	未披露		

数据来源：中指研究院综合整理

“第二支箭”支持房企发债融资。2022 年 11 月，交易商协会及中债增公司增信发债延期扩容，支持民营企业发债融资。截至目前，已有万科、龙湖、美的置业、新城控股、金地等企业申请储架式注册发行。

表：“第二支箭” 房企发债规模排行榜

房企	时间	意向发行额度
美的置业	11 月 14 日	150 亿元
龙湖	11 月 15 日	200 亿元
新城控股	11 月 17 日	150 亿元
万科	11 月 22 日	280 亿元
金地	11 月 22 日	150 亿元
金辉	11 月 24 日	20 亿元
旭辉	11 月 25 日	150 亿元
绿城	11 月 29 日	110 亿元

数据来源：中指研究院综合整理

“第三支箭”支持房企股权融资。2022 年 11 月 28 日，证监会决定在股权融资方面调整优化 5 项措施，恢复涉房上市公司并购重组及配套融资，恢复上市房企和涉房上市公司再融资等。截至目前，碧桂园、雅居乐进行配股融资，福星股份、北新路桥、世茂股份等先后发布筹划非公开发行股票融资公告。



表：“第三支箭”进展

房企	时间	融资额度	融资方式
碧桂园	11月15日	38.72亿港元	配股
雅居乐	11月16日	7.8亿港元	配股
北新路桥	11月29日	未确定	定增
福兴股份	11月29日	未确定	定增
世茂股份	11月30日	未确定	定增
大名城	11月30日	未确定	定增
建发国际	11月30日	8亿港元	配股
新湖中宝	11月30日	未确定	定增
天地源	12月1日	未确定	定增
陆家嘴	12月1日	未确定	配股
华夏幸福	12月1日	未确定	定增

数据来源：中指研究院综合整理

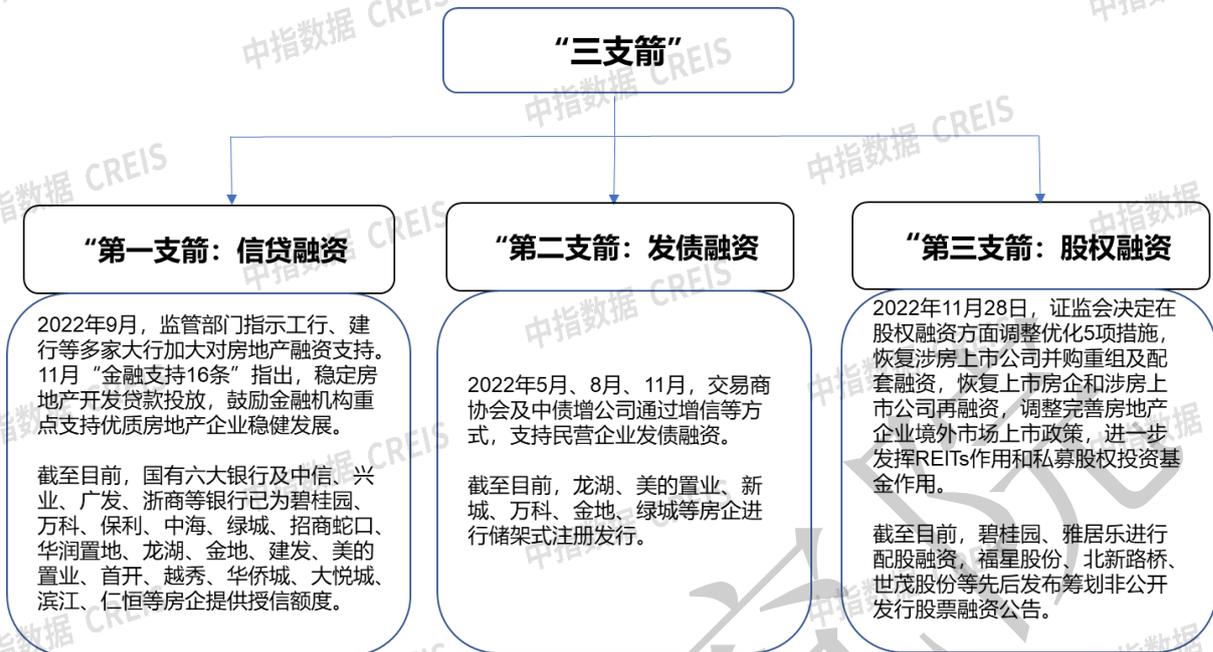
说明：统计日期截至2022年12月1日。

从受益企业类别来看，第一支箭类型主要分为四类：全国性央国企及混合所有制企业，地方性国企，经营稳健的民营房企，个别出险企业；第二支箭类型为经营稳健的民营房企，混合所有制企业，个别出险房企；第三支箭类型为经营稳健的民营房企，未出险中小民企，个别高风险房企。从受益企业数量来看，混合所有制企业，地方性国企，经营稳健的民营房企占据受益企业的绝大部分。

供给端支持政策框架基本形成，“保项目、保企业”并行

11月以来，多项支持房地产企业融资政策陆续落地，形成支持房企融资“三支箭”格局，供给端支持政策框架基本形成，后期主要是落实。主要在于，一是防范房企风险，在已出险房企和相对健康房企之间建立风险防火墙，促进改善市场预期。二是，化解房企风险，加快并购重组，加快房地产风险出清。三是，有效缓解民营企业信用收缩问题，促进民营企业融资恢复。以上更多的是融资对供给侧的支持，但是，房地产市场预期的改善，房地产销售的回稳，还需要加大需求侧支持力度，只有房企能够自我“造血”才能维持可持续的发展。

图：监管“三箭齐发”支持房企融资



数据来源：中指研究院综合整理

目前“保项目、保企业”并行。一是，保项目，保的对象是出险房企的资金困难的项目，主要措施是支持项目收并购及保交楼 2000 亿专项资金，目的是稳民生。二是，保企业，对象是优质稳健房企，主要措施是“三支箭”支持房企融资，目的是在出险房企和健康房企之间建立防火墙，防止风险继续扩大。

万源归宗，经营安全性较高的房企更受青睐

“金融 16 条”指出，鼓励金融机构重点支持治理完善、聚焦主业、资质良好的房企稳健发展，稳定房地产贷款投放。11 月 21 日贷款座谈会部署，全国性商业银行要增强责任担当，发挥“头雁”作用，主动靠前发力，稳定房地产企业开发贷款、建筑企业贷款投放，支持个人住房贷款合理需求。截至目前，六大国有银行及部分其他股份制银行已经对 40 余家房企进行授信。

表：六大国有银行给予房企授信情况

银行名称	房企	时间	授信额度	融资服务范围
农业银行	中海、华润置地、万科、龙湖、金地集团	11月23日	未披露	围绕商品房、保障房、城市更新等重点领域，在房地产开发贷款、个人住房按揭贷款、并购贷款、债券承销与投资等业务方面
中国银行	碧桂园、龙湖、万科	11月23日	2200 亿元	在房地产开发贷款、并购贷款、贸易融资、预售资金监管保函、债券承销与投资、个人住房贷款等业务领域深化全方位合作
交通银行	万科、美的置业	11月23日	1200 亿元	提供多元化融资服务，包括但不限于房地产开发贷款、个人住房按揭贷款、并购贷款、保函、供应链融资、债券投资等

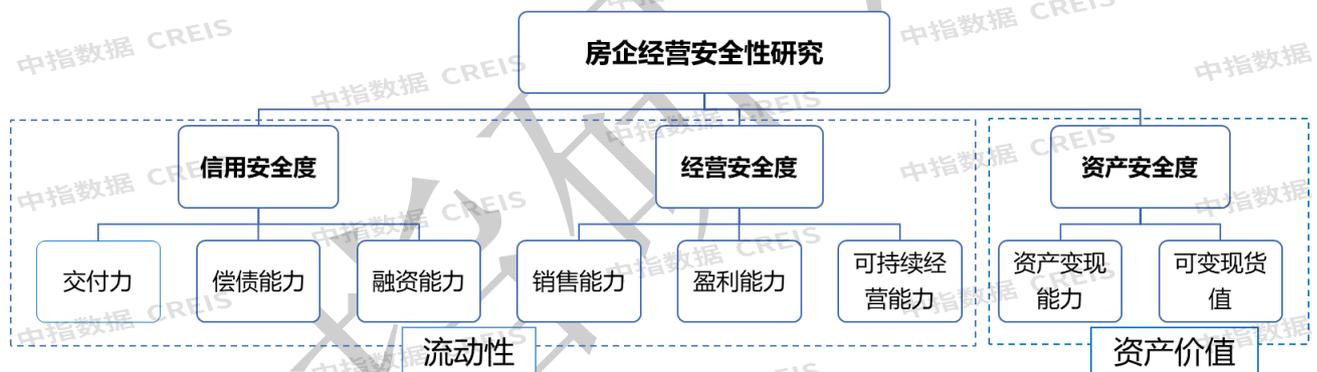


中指数据	中交建、首开、越秀、万科、龙湖、美的置业、合生创展、大华	11月24日	未披露	房地产金融、住房租赁业务、综合金融服务、共同防范化解风险等方面开展全方位合作
中指数据	中海、保利发展、华润置地、招商蛇口、华侨城、万科、金地、绿城、龙湖、碧桂园、美的置业、金辉集团	11月24日	6550 亿元	房地产开发贷款、个人住房按揭贷款、房地产项目并购融资、租赁住房融资、保函置换预售监管资金、债券承销与投资等业务领域
中指数据	万科、龙湖、绿城、碧桂园、美的置业	11月24日	2800 亿元	房地产开发贷款、并购贷款、按揭业务、保函、保理、债券投资以及其它形式的资金融通等

数据来源：中指研究院综合整理

“安全发展”成为新时代国家发展重要战略，房企安全成为行业关注焦点问题。基于流动性和资产价值视角，构建包括信用安全度、经营安全度和资产安全度三个维度的房企经营安全性评价分析体系，其中，信用方面包括偿债能力、融资能力及交付力，经营安全方面包括销售、盈利、拿地等，资产安全考虑资产变现。

图：房企经营安全性评价分析体系



基于房企经营安全性评价分析体系，应用企业交付力调研数据、财务及经营等数据，经过综合测算分析，结果显示 62 家企业当前安全度较高，详细名单如下表所示。当前经营安全性高的企业特征是：信用方面，交付力强、按期偿债、融资通畅；经营方面，销售影响相对小、聚焦主业、土储质量高；资产方面，资产变现能力强、可变现货值可覆盖债务。



表：中指研究院房企经营安全性评价结果

民营及混合所有制企业 (23 家)	央国企 (39 家)
<p>金地、绿城、万科、碧桂园、龙湖、滨江集团、新城控股、美的置业、仁恒置地、新希望地产、金辉、华宇、大家房产、时代集团、众安集团、合生创展、德信、君一控股、大华、绿都地产集团、建杭置业、信友集团、昌建控股</p>	<p>中海、保利发展、华润置地、招商蛇口、中国铁建地产、金茂、中铁置业、大悦城、保利置业、中国绿发、中建东孚、中建壹品、中建信和、越秀、中建智地、建发地产、中建玖合、中建七局地产集团、华侨城、武汉城建集团、首开、华发、中冶置业、北京城建地产、联发、象屿地产、金隅、金融街、湖北联投、湖北交投、兴城人居、国贸地产、北辰实业、能建城市发展公司、天地源、上海城建置业、成都轨道城市、武汉城投、健康置业集团</p>

六大国有银行授信房企交叉对比共涉及 16 家房地产企业，分别是碧桂园、保利、万科、中海、华润、招商蛇口、绿城、龙湖、金地、越秀地产、首开股份、美的置业、金辉集团、华侨城、合生创展、大华。六大商业银行授信的 16 家房企全部在中指的房企“经营安全性评价结果”中，表明“经营安全性评价结果”具有很高的可信度，对相关机构具有很强的应用价值。



联系方式

地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座
邮编：100070
电话：010-56319100 传真：010-56319191

北京 地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座
邮编：100070
电话：010-56319100 传真：010-56319191

上海 地址：上海市浦东新区东方路800号宝安大厦2楼
邮编：200122
电话：021-80136789 传真：021-80136696

广州 地址：广州市海珠区琶洲大道79号宝地广场605-606
邮编：510308
电话：020-85025888 传真：020-85025999

深圳 地址：深圳市南山区文化中心区海德二路茂业时代广场19A
邮编：518040
电话：0755-86607799 传真：0755-86607966

天津 地址：天津市和平区赤峰道136号国际金融中心大厦15层
邮编：300041
电话：022-89268866 传真：022-89268998

杭州 地址：杭州市滨江区长河街道越达巷82号房天下大厦16层
邮编：310000
电话：0571-56269401 传真：0571-56269001

重庆 地址：重庆市江北区江北嘴力帆中心2号楼25层
邮编：400020
电话：023-88952599 传真：023-88952138

南京 地址：南京市秦淮区太平南路305号江苏饭店5楼
邮编：210001
电话：025-86910268 传真：025-86910200

成都 地址：成都市高新区天府二街368号房天下大厦23楼
邮编：610017
电话：028-86053600 传真：028-86053000

武汉 地址：武汉市江汉区金家墩特1号武汉天街6号楼20层
邮编：430013
电话：027-59600194 传真：027-59600145

苏州 地址：苏州工业园区苏州大道西205号尼盛广场16楼1602室
邮编：215021
电话：0512-67905729 传真：0512-67627290

宁波 地址：宁波鄞州区天童北路933号和邦大厦A座6F
邮编：315100
电话：0574-28838666 传真：010-56319191

合肥 地址：安徽省合肥市蜀山区望江西路与合作化路交口五彩国际25楼2510室
邮编：230031
电话：0551-64903210 传真：010-56319191

长沙 地址：湖南省长沙市岳麓区麓云路梅溪湖创新中心23层
邮编：410000
电话：0731-89946366 传真：0731-89946299

南昌 地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道1368号鼎峰中央BC座24层
邮编：330000
电话：0791-88611602 传真：0791-88611391

郑州 地址：郑州市郑东新区金水东路心怡路楷林IFC-A座20层
邮编：450000
电话：0371-86560068 传真：010-56319191

石家庄 地址：河北省石家庄市桥西区建设南大街6号西美大厦1513室
邮编：050000
电话：0311-66765267 传真：0311-66765201

沈阳 地址：沈阳市沈河区友好街10号新地中心一号楼905室
邮编：110000
电话：024-22559187 传真：024-22559187

西安 地址：西安市高新区沣惠南路34号摩尔中心A座2502室
邮编：710077
电话：029-87237100 传真：029-87237100

济南 地址：济南市市中区中海广场1107
邮编：250000
电话：0532-58555306 传真：010-56319191

青岛 地址：青岛市市北区龙城路31号卓越世纪中心2号楼909
邮编：266100
电话：0532-58555306 传真：0532-58555302

昆明 地址：昆明市盘龙区穿金路金尚俊园A座17楼1702
邮编：650000
电话：0871-63803327 传真：023-88952138

南宁 地址：南宁市良庆区万象航洋城2号写字楼3901
邮编：530000
电话：0771-2099960 传真：023-88952138

太原 地址：山西省太原市迎泽区双塔西街38号金广大厦627
邮编：030012
电话：0351-5289965 传真：010-56319191

海口 地址：海南省海口市龙华区金龙路19号兴业银行大厦8C
邮编：570125
电话：0898-68525080 传真：0898-68570510

佛山 地址：佛山市禅城区季华四路创意产业园1号楼
邮编：528000
电话：0757-82263001 传真：020-85025999

东莞 地址：广东省东莞市南城街道东莞大道南城段430号浙商大厦1栋1907室
邮编：523076
电话：0769-89924301 传真：010-56319191

珠海 地址：广东省珠海市香洲区前山明珠南路翠珠四街51号蓝海金融中心1104室
邮编：510900
电话：0756-6317477 传真：010-56319191