

作者: 申学峰
邮箱: research@fecr.com.cn

多家房企实施股权增资，行业资产负债状况将改善 ——2022年12月房地产行业观察与债市运行动态

摘要

商品房量价: 12月份30大中城市商品房成交面积同比减少21.98%，成交量仍大幅低于往年同期。百城新建住宅平均价格同比下跌0.02%，涨幅较上月回落0.06个百分点。

土地成交价款: 11月份全国土地成交价款为1530.23亿元，较上年同期的3109.01亿元下降50.78%，房地产行业新土地项目投资明显减少。

政策: 12月份，中央经济工作会议强调推动行业重组并购，防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况。中央财办提出“在住房消费等领域还存在一些妨碍消费需求释放的限制性政策，这些消费潜力要予以释放”，预计未来各地的住房限购政策会逐步取消。地方层面不断出台的购房支持政策，包括提供购房补贴、放松限购、降低房贷首付比例、提高房贷额度、放宽房贷资格限制等，新政策出台频率高且力度大。

重点房企: 12月份百强房企操盘销售金额同比下降30.8%；滨江集团、荣安地产、金科股份、阳光城、荣盛发展、泰禾集团等房企为旗下公司提供担保；碧桂园、金地集团、建业集团获银行大额授信；合景泰富、新城发展、雅居乐、旭辉完成股权融资。

债券发行与到期: 12月份房地产行业共发行债券510.99亿元，偿还债券406.64亿元，通过债市净融资104.35亿元。

信用事件与利差: 12月份有12只债券展期。无主体和债券的信用级别被下调。12月末兴业房地产行业债券信用利差（中位数）较上月末上升28.65BP。

总结与展望: 房地产行业股票融资解禁后，部分房企已完成配股或增发，预计大量股权融资即将落地。房企可以补充权益资本、降低财务风险，出险房企可以借机修复信用。从需求端来看，疫情管控结束、限购政策逐步取消将促进新建商品房需求，有利于房企回笼资金。但新增城镇人口减少、出生人口减少，商品房需求在萎缩，房企未来仍有库存去化压力。

Author: Shen Xuefeng
E-mail: research@fecr.com.cn

A number of real estate companies have implemented equity financing, and the debt ratio of real estate industry will decrease
——December 2022 real estate industry observation and bond market operation report

Summary

In terms of sales volumes and prices of commercialized buildings, the floor space of commercialized buildings sold in 30 large and medium-sized cities has declined by 21.98% year-on-year in December, which was still significantly lower than in the same period of previous years. The average price of newly built residential buildings in “100 cities” has decreased by 0.02% year-on-year, and the increase was down 0.02 percentage points from the previous month.

In terms of real estate land purchase, the transaction value of land in November was 153.023 billion yuan, a decrease of 50.78% from 310.901 billion yuan in the same period of the previous year, and the investment in new land projects in the real estate industry decreased significantly.

In terms of policies, the Central Economic Work Conference emphasized promoting industry restructuring and M&A, preventing and resolving the risks of high-quality leading real estate companies, and improving the balance sheet. The Central Finance Office proposed that “there are still some restrictive policies that hinder the release of consumer demand in housing consumption and other fields, and these consumption potentials should be released”. It is expected that the housing purchase restriction policies in various regions will be gradually abolished in the future. The support policies for housing purchase has been constantly introduced in various regions, including providing subsidies for housing purchase, relaxing purchase restrictions, reducing the down payment ratio of housing loans, increasing the amount of housing loans, relaxing the restrictions on the qualification of housing loans, etc. New policies are introduced frequently and vigorously.

In terms of key real estate companies, the sales amount of TOP100 real estate companies in December has decreased by 30.8% year-on-year. Binjiang Group, Rongan Property, Jinke Property, Yango, RiseSun, Tahoe Group and other real estate companies provided guarantees for their companies. Country Gargen, Gemdale and Jianye Group obtained large amounts of bank credit. KWG Group, Seazen Group, Agile Group and CIFI Holdings completed equity financing.

In terms of bond issuance and maturity, the real estate industry has issued 51.099 billion yuan bonds, repaid 40.664 billion yuan bonds in December, and has received 10.435 billion yuan of net financing through bond market.

In terms of credit events and spreads, 12 bonds have been extended in December. No credit ratings for entities and bonds were downgraded. At the end of December, the bond credit spread (median) of real estate industry increased by 28.65BP from the end of the previous month.

Looking ahead, after the lifting of the ban on equity financing of real estate industry, some real estate companies have completed rights issue or additional issuance, and it is expected that a large amount of equity financing will soon be implemented. Real estate companies can supplement equity capital and reduce financial risk, and real estate companies in danger can take the opportunity to repair their credit. From the demand side, the end of epidemic control and the gradual elimination of purchase restriction policy will promote the demand for new commercial housing and help real estate enterprises to withdraw funds. However, the new urban population and birth population are decreasing, the demand for commercial housing is shrinking, and the real estate companies still have the pressure to destock in the future.

目录

一、行业运行动态	2
(一) 商品房量价	2
(二) 土地成交价款	5
(三) 房地产贷款	5
二、行业政策动态	6
(一) 中央政策动态	6
(二) 地方政策动态	7
三、重点公司动态	12
四、房地产行业债券市场运行动态	15
(一) 债券发行与到期	15
(二) 违约/展期债券	16
(三) 信用级别调整	17
(四) 行业信用利差	18
五、总结与展望	18

一、行业运行动态

(一) 商品房量价

1.30 大中城市商品房成交面积大幅减少

根据Wind数据，12月份国内30大中城市¹商品房成交面积为1422.77万m²，同比减少21.98%（见图1）。与往年相比，2022年成交面积大幅下滑。自2021年下半年以来经济增长明显放缓，新增城镇人口数量锐减，购房需求明显减少。尽管各地陆续放松或取消限购，银行个人住房贷款发放加快，房贷首付比例、贷款利率下调，但商品房销量仍大幅减少。

面对需求下滑，房地产企业已经普遍放缓了新土地投资步伐，预计未来新建商品房供给也会减少，需关注新建商品房供需能否再平衡。

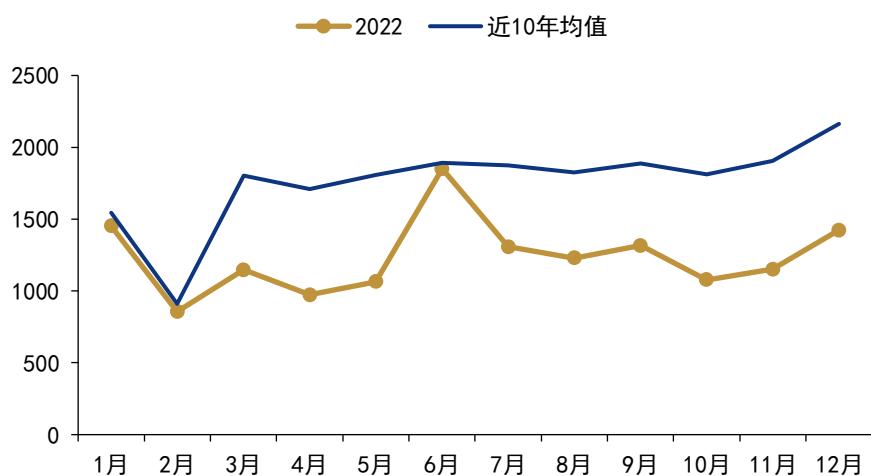
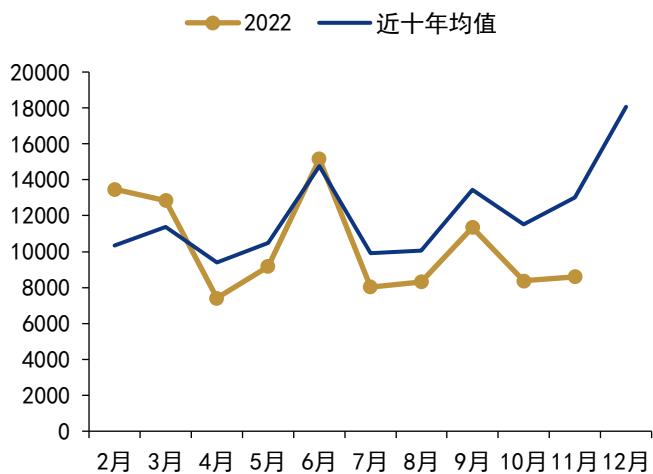


图1：30大中城市商品房成交面积（单位：万 m²）

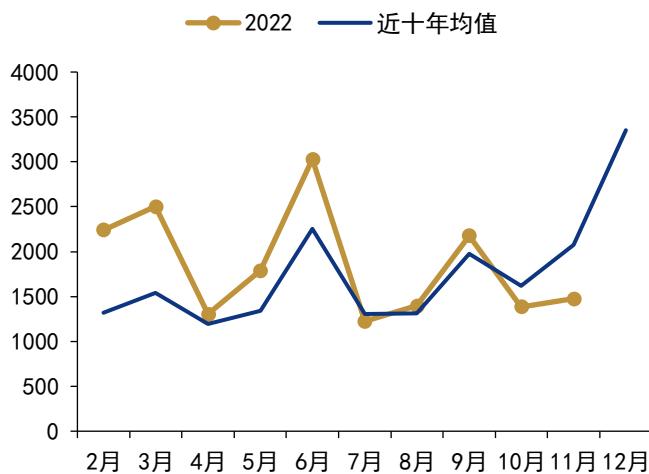
资料来源：Wind资讯，远东资信整理

根据国家统计局数据，11月份全国商品房销售面积同比减少33.26%，其中住宅物业销售面积同比减少32.50%，商办等非住宅物业销售面积同比减少37.40%。2022年上半年商办等非住宅物业销售表现要略好于住宅物业，但是从10月份开始非住宅物业销售也出现明显下滑（见图2、图3）。

¹30大中城市包括一线城市（北京、上海、广州、深圳）、二线城市（天津、成都、杭州、南京、青岛、苏州、厦门、大连、武汉、南昌、福州、长春、长沙、哈尔滨）和三线城市（无锡、东莞、佛山、惠州、包头、扬州、安庆、岳阳、韶关、南宁、江阴、昆明、石家庄、兰州）。


 图2: 全国商品房销售面积: 住宅 (单位: 万 m²)

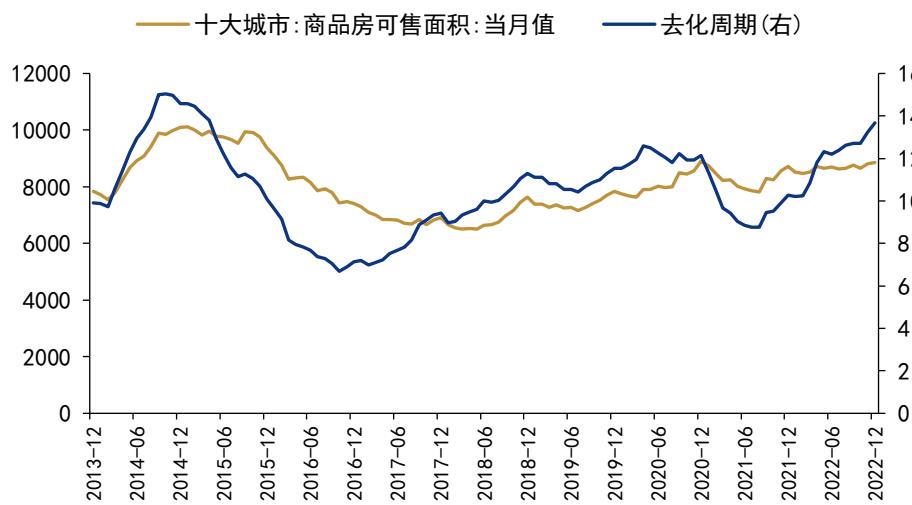
资料来源: Wind 资讯, 远东资信整理


 图3: 全国商品房销售面积: 非住宅物业 (单位: 万 m²)

资料来源: Wind 资讯, 远东资信整理

2. 大城市商品房库存去化周期延长

根据 Wind 数据，截至 12 月末，²十大城市²商品房可售面积合计 8849.94 万 m²，环比增加 0.38%（见图 4），销售面积为 670.61 万 m²，同比减少 26.40%。12 月底去化周期³为 13.68 个月，环比增加 0.46 个月。自 2021 年下半年以来国内商品房成交量下滑，十大城市的商品房库存去化周期明显延长。


 图4: 十大城市商品房库存情况 (单位: 万 m², 月)

资料来源: Wind 资讯, 远东资信整理

²十大城市包括北京、上海、广州、深圳、杭州、南京、青岛、苏州、南昌、厦门。

³去化周期=商品房可售面积/(最近 12 个月商品房累计销售面积÷12)。

3.百城新建住宅平均价格同比下跌 0.02%

根据中国房地产指数系统调查数据，12月份百城新建住宅平均价格为16177元/m²，环比下跌0.08%，同比下跌0.02%（见图5）。近期新建商品住宅价格已有企稳迹象，预计未来各地限购措施会逐步取消，疫情结束后社会经济活动恢复正常，对房价形成一定支撑。

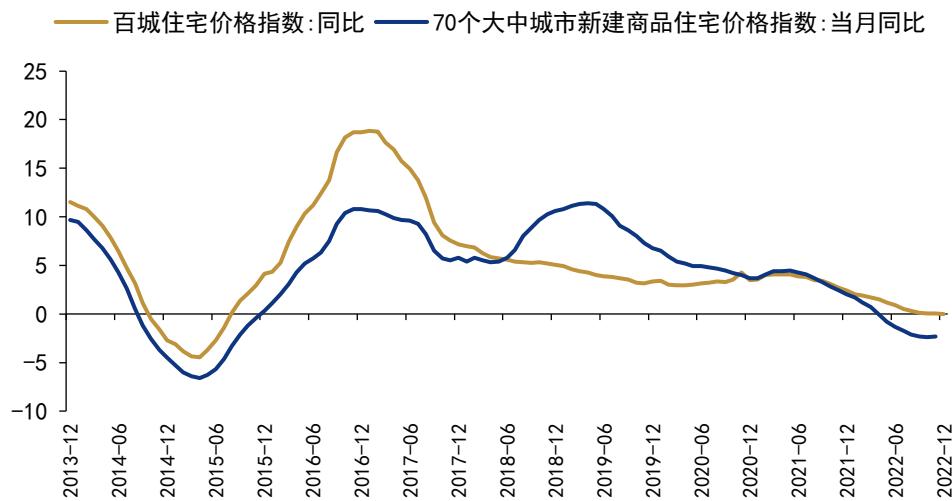


图5：百城新建住宅平均价格同比涨幅（单位：%）

资料来源：Wind 资讯，远东资信整理

分城市类型来看，12月份一线、二线、三线城市新建住宅价格分别环比变动-0.11%、-0.10%和-0.10%，分别同比变动0.08%、0.26%和-0.70%（见图6）。近期各类型城市新建住宅价格同比涨幅都趋于稳定，尤其是二线、三线城市没有大幅下行。可能近期各地持续不断的购房刺激政策对稳定住宅市场发挥了作用。

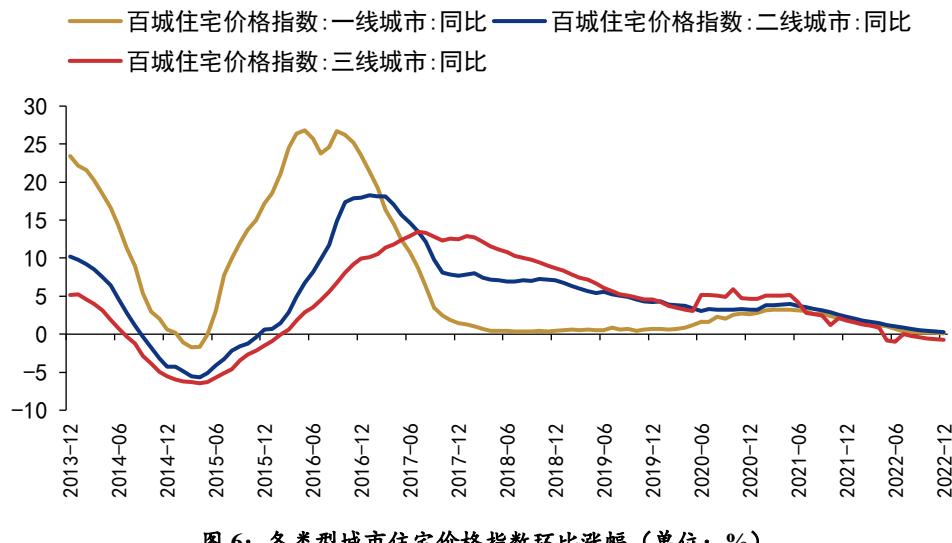


图6：各类型城市住宅价格指数环比涨幅（单位：%）

资料来源：Wind 资讯，远东资信整理

(二) 土地成交价款

2022年1-11月全国土地成交价款为7591.00亿元，同比下降47.72%。其中，11月份土地成交价款为1530.23亿元，较上年同期的3109.01亿元下降50.78%（见图7）。近期土地成交价款同比明显下降，反映出房地产行业新项目的投资步伐放缓，未来新增入市的商品房预计也会随之减少。结合当前商品房销量下滑的情况看，房地产行业可能步入需求、供给同时缩减的新常态，新建商品房阶段性过剩的局面结束，有利于房地产企业利润率稳定。

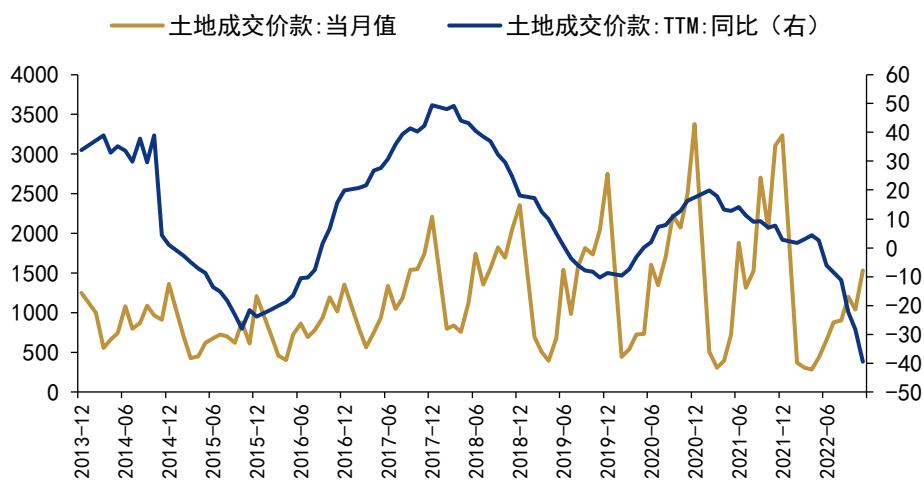


图7: 全国土地成交价款 (单位: 亿元, %)

注: 1月和2月合并为一个月份计算。

资料来源: Wind资讯, 远东资信整理

(三) 房地产贷款

1. LPR 报价维持不变

12月20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布：1年期LPR为3.65%，与上月持平；5年期以上LPR为4.30%，与上月持平。

2. 首套房贷利率环比基本持平

贝壳研究院统计数据显示，12月首套主流利率平均为4.09%，二套平均为4.91%，与上月基本持平。

12月银行放款周期28天，受近期疫情影响，较上月延长两天。其中一线城市平均放款周期为35天，二线城市平均放款周期均为26天，三线城市平均放款周期为27天。

二、行业政策动态

12月份，中央经济工作会议强调确保房地产市场平稳发展，满足行业合理融资需求，推动行业重组并购，有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况。中央财办提出“在住房消费等领域还存在一些妨碍消费需求释放的限制性政策，这些消费潜力要予以释放”，预计未来各地的住房限购政策会逐步取消。地方层面不断出台的购房支持政策，包括提供购房补贴、放松限购、降低房贷首付比例、提高房贷额度、放宽房贷资格限制等，新政策出台频率高且力度大。

（一）中央政策动态

1. 政治局会议强调“稳地价、稳房价、稳预期”

12月14日，中共中央政治局召开会议：坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，加强房地产市场预期引导，支持居民合理自住需求，遏制投资投机性需求，稳地价、稳房价、稳预期。

2. 中央经济工作会议定调确保房地产市场平稳发展

12月15日，中央经济工作会议在北京举行：（1）着力扩大国内需求。支持住房改善、新能源汽车、养老服务等消费。（2）有效防范化解重大经济金融风险。要确保房地产市场平稳发展，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，满足行业合理融资需求，推动行业重组并购，有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，同时要坚决依法打击违法犯罪行为。要因城施策，支持刚性和改善性住房需求。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

3. 中央财办表示高度重视当前房地产行业的问题和风险挑战

12月18日，中央财办有关负责同志就中央经济工作会议精神和经济热点问题作深入解读：

（1）关于房地产业风险。2021年下半年以来，我国房地产市场明显走弱，近几个月来出现加速下滑，成为影响经济运行中一个重大风险因素。下一步要立足我国巨大需求空间支撑，持续优化需求侧管理，加大对刚需和改善性住房需求的金融支持力度。中期要研究促进房地产业健康发展的治本之策，改革完善房地产相关土地、财税、金融等基础性制度，推动房地产业转型发展。

（2）供给端方面。各地区和有关部门要扛起责任，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作；继续给行业提供足够的流动性，满足行业合理融资需求；推动行业并购重组；完善相关房地产调控政策及制度。2023年还将出台新举措，侧重研究解决改善房企资产负债状况等。

（3）预期和需求端方面。要着力改善预期，扩大有效需求，支持刚性和改善性住房需求，比如，在住房消费等领域还存在一些妨碍消费需求释放的限制性政策，这些消费潜力要予以释放；合理增加消费信贷，支持住房改善等消费。

(4) 促行业新模式转型。要深入研判房地产市场供求关系、人口变化、城镇化格局，包括城市群都市圈、城市更新、再城市化等，研究推动房地产业向新发展模式平稳过渡，摆脱多年来“高负债、高杠杆、高周转”模式。

4. 人民银行强调要改善头部房企资产负债状况

12月20日，人民银行行长易纲主持召开会议，传达学习中央经济工作会议精神：坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策实施好差别化住房信贷政策，满足行业合理融资需求，支持刚性和改善性住房需求。引导金融机构支持房地产行业重组并购，推动防范化解优质头部房企风险，改善头部房企资产负债状况。

5. 证监会允许房企“借壳”已上市房企

12月21日，证监会召开会议传达学习中央经济工作会议精神：全面落实改善优质房企资产负债表计划，继续实施民企债券融资专项支持计划和支持工具，更好推进央地合作增信共同支持民营房企发债。落实好已出台的房企股权融资政策，允许符合条件的房企“借壳”已上市房企，允许房地产和建筑等密切相关行业上市公司实施涉房重组。

6. 银保监会强调要改善优质房企资产负债表

12月27日银保监会网站消息，近日银保监会召开会议：促进金融与房地产正常循环，做好“保交楼、保民生、保稳定”工作，满足房地产市场合理融资需求，改善优质房企资产负债表。坚持“房住不炒”定位，“因城施策”实施差别化住房信贷政策，满足刚性和改善性住房需求。

7. 人民银行第四季度例会提出改善优质头部房企资产负债状况

12月28日，中国人民银行货币政策委员会2022年第四季度例会召开：扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，满足行业合理融资需求，推动行业重组并购，改善优质头部房企资产负债状况，因城施策支持刚性和改善性住房需求，做好新市民、青年人等住房金融服务。

(二) 地方政策动态

1. 购房补贴、优惠

12月1日黄山市黟县：(1)自2022年11月28日起至2022年12月31日止，前100名在黟县购买新建商品房且足额缴纳契税的，县财政按照产权面积90m以下、90m-120m、120m及以上分档再给予6000元、10000元、15000元购房奖补。(2)原出台的购买住宅与非住宅按契税应税价格给予1%、2%的购房补贴政策继续同步执行。(3)与此同时，对上述前100名购房业主由相应房地产开发企业给予本次财政奖补额同等的价格补贴优惠。加赠家电礼包。

12月1日商丘市虞城县：(1)凡在2022年12月1日至2022年12月31日缴纳商品房契税的购房人，按照缴纳契税总额的15%给予补贴。(2)在2023年1月1日至2023年1月31日缴纳商品房契税的购房人，按照缴纳契

税总额的 10% 给予补贴。（3）在 2023 年 2 月 1 日至 2023 年 2 月 28 日缴纳商品房契税的购房人，按照缴纳契税总额的 5% 给予补贴。

12 月 2 日滁州市：（1）新购商品房补贴契税 50%，夫妻双方都是大专及以上学历落户并购房的补贴契税 100%，单方补贴 80%。二孩家庭补贴契税 80%，三孩家庭补贴 100%。（2）人才购房、农民进城或返乡置业人员给予购房补贴。（3）鼓励开发企业对团购购房给予不低于售价 3% 的协议优惠价。房协组织对公积金购房、多孩家庭购房给予最大幅度的优惠。

12 月 5 日靖西市：延长《靖西市鼓励居民在辖区内购买新建商品房补贴方案》实施时间至 2023 年 1 月 31 日。

12 月 7 日合肥包河区：被征收人选择房票安置并在包河区范围内自行购买新建商品房的，政府予以奖励。奖励标准不高于自房票出具之日起至被征收人与房地产开发企业签订房屋认购协议之日期间对应空号应得的临时安置费金额。

12 月 8 日南充市南部县：符合条件的购房群体给予 100 元/㎡的购房补贴。二孩、三孩家庭购房给予 100 元/㎡、200 元/㎡的购房补贴。购买地下车位补贴 3000 元/个。

12 月 9 日黄冈市：2022 年 5 月 30 日至 2023 年 6 月 30 日期间，在黄州城区购买商品房，二孩家庭享受 5000 元、三孩家庭享受 10000 元的一次性购房补贴。

12 月 11 日郑州市：（1）对出售自有住房后在 1 年内重新购买住房的，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。（2）对在一定期限内购买住房的居民，给予购房补贴。

12 月 14 日莱州市：（1）在莱州市购买新建商品住宅和二手商品住宅可享受购房契税补贴 50% 政策。（2）凡在我市购买并已办理网签备案新建商品住宅的个人，给予商品房网签备案合同价 1% 的个人购房补贴，最高不超过 1 万元/套。

12 月 15 日福州市长乐区：按照人才层次提供的不同标准的人才购房补贴。其中 1 型保障对象 180 万元、2 型保障对象 100 万元、3 型保障对象 50 万元、4 型保障对象 20 万元、5 型保障对象 10 万元、6 型保障对象 5 万元。同时，面向人才保障家庭发放定额货币化补贴，最高 5500 元/月。

12 月 27 日黔东南州：针对参加团购活动的工会会员，统一享受房地产开发企业公布的团购优惠价格。

12 月 29 日辽宁省：居民承受三套及以上非普通住房、其他房屋、土地，以及单位承受房产、土地的契税税率由现行的 4% 降至 3%。

2. 放松购房资格限制

12 月 5 日厦门市：在厦门市实际工作和生活半年以上的非本市户籍无住房家庭和个人可在岛外限购 1 套住房。

12月8日武汉市：二环外购房资格有所放松，可容缺办理。如果购房资格不够，可以在6个月内补交即可。非武汉户籍居民办理居住证即可购房。个人承诺6个月内将相应材料补充齐全，经审核后可以办理购房。

12月8日南京市：再放松房产限购政策，在限购区（建邺区、秦淮区、玄武区和鼓楼区）内有2套及以下房产的家庭，可以在江心洲生态科技岛、南部新城、红山新城、幕府创新城四地范围内增购1套房产。

12月9日佛山市：佛山市禅城区祖庙街道、南海区桂城街道、顺德区大良街道自2022年12月10日起暂停实施住房限购政策。

12月21日南京市：（1）对玄武区红山新城等城市外围人才集聚板块可在现行购房政策基础上增购1套。（2）对有60岁及以上成员的本市户籍家庭可增购1套住房。（3）对长期工作在南京人员，提供半年及以上居住证明可在南京购买1套住房。

12月26日东莞市：莞城、东城、南城、万江、松山湖高新技术产业开发区5个限购镇区，暂停实行商品住房限购政策。

3.降低房贷首付比例，提高房贷额度，放宽房贷资格限制等

12月1日安庆市：多子女家庭首次申请住房公积金贷款购买自住住房，最高贷款额度增加10万元，

12月2日青岛市：（1）多孩家庭购首套房。公积金可贷额度上浮20%。（2）无自有住房且租赁住房的多子女家庭，按照实际房租支出提取住房公积金。

12月2日滁州市：（1）对自建房、拆迁安置房、房改房不计入“首套房”，一套已结清贷款再次购买按首套房政策，多孩家庭购买二套房按照首套政策执行。（2）提高住房公积金贷款额度。单人最高额度40万元，双人最高额度50万元，首套房额外上浮10万元。（3）取消夫妻离异一年内购买住房不得申请住房公积金提取和贷款的限制。支持一人购房全家帮。支持异地公积金贷款。（4）二次公积金贷款首付比例最低20%。（5）首套二套商贷首付最低20%。

12月5日芜湖市：多孩家庭首次住房公积金贷款购买普通自住住房的，可在原享受贷款额度基础上浮。二孩家庭最高上浮10%、三孩及以上家庭最高上浮20%。

12月6日大理州：（1）单笔贷款可选择“按月冲还贷”或“按年偿还贷款提取”其中一种住房公积金提取方式。（2）支持云南省内异地缴存职工办理“商转公”贷款业务。

12月6日南通市：对在本市行政区域内申请住房公积金贷款的缴存职工，以职工家庭（包括本人及配偶）住房公积金贷款次数作为住房套数的认定标准。

12月8日铜仁市：（1）住房公积金贷款最高额度调整为60万元。（2）放宽贷款额度计算公式中的缴存时间系数，提高贷款额度计算公式中的风险控制倍数。（3）恢复受理异地住房公积金贷款业务。（4）在省内其他市/

州购买住房及偿还住房贷款提取的，所购买的住房地址不受职工户籍地或工作地限制。（5）每超过12个月可提取一次住房公积金提前偿还部分住房贷款本金。（6）同一套房同时申请住房公积金提取和住房公积金贷款的，住房公积金提取额度不需从可贷额度中扣减。

12月8日南充市南部县：公积金首套首付20%，二套30%，对二孩、三孩家庭分别再提高公积金贷款额度10万元、20万元。

12月8日南京市：部分银行对二套房商业按揭贷款政策做出调整，购房者结清首套房贷款的，二套房首付比例降至三成；未结算首套房贷款的，购买二套房首付比例降至四成。

12月9日宣城市：（1）多孩家庭公积金最高贷款额度可上浮10万元，上限60万元。（2）符合人才引进政策的最高贷款额度70万元。（3）符合购买绿色建筑政策的，最高贷款额度再上浮20%。

12月9日黄冈市：（1）夫妻双方均已建缴住房公积金，可以先提取本人及配偶的住房公积金。申请公积金贷款，其贷款限额首套房由50万元提高到60万元，二套房由40万元提高到50万元。（2）2023年6月30日前，对拥有一套住房并已结清购房贷款的家庭，二套公积金贷款首套房政策执行。

12月11日郑州市：（1）执行“认贷不认房”政策。（2）有未成年子女的二孩以上家庭、有老人投靠养老家庭，新购买一套住房的，执行二套房贷款政策。在郑工作或常住的家庭，在郑首次购买住房，执行首套房贷款政策。因父母养老在郑首次购买住房的，执行首套房贷款政策。

12月12日马鞍山市：首套房首次公积金贷款的多子女家庭，单方缴存住房公积金的最高贷款额度增加5万元，夫妻双方最高贷款额度增加10万元。

12月13日广州市：生育二孩以上的家庭购买家庭首套自住住房申请住房公积金贷款，且符合住房公积金贷款条件的，贷款最高额度可以适当调整提高。

12月13日杭州市：（1）职工家庭名下无住房，无住房贷款记录或有商业性住房贷款记录且相应贷款已结清，为改善居住条件申请住房公积金贷款购买普通自住住房的，执行首套房政策，贷款首付款比例不低于30%。（2）职工家庭名下拥有1套住房，或无住房但有住房公积金贷款记录且相应贷款已结清，再次申请住房公积金贷款购买普通自住住房的，执行二套房政策，贷款首付款比例不低于40%。

12月13日兰州市：（1）5年期以上首套住房商业性个人住房贷款利率下限由4.3%下调至4.0%。（2）个人住房贷款不再纳入房地产贷款集中度管理。

12月17日东营市：（1）全日制博士研究生、硕士研究生，在申请住房公积金贷款时，单方缴存的，最高贷款额度由30万元提高至50万元；双方缴存的，最高贷款额度由50万元提高至100万元。（2）多子女家庭首套首次贷款额度调整为个人最高可贷40万元、家庭最高可贷60万元，购买首套自住住房且未使用过公积金贷款个人最高可贷50万元、家庭最高可贷80万元。

12月21日天津市：（1）天津市缴存职工申请公积金贷款购买家庭第二套住房的最低首付比例由60%调整为40%。（2）申请个人住房公积金贷款购买家庭首套住房的，贷款最高限额以本市统一贷款限额为基础上浮20%。

12月26日潍坊市：（1）公积金贷款额度上限提高10万元，最高贷款额度提高到60万元。（2）取消面积、年限区分，执行统一标准，首套房首付比例不低于20%，二套房首付比例不低于30%。（3）取消冻结职工账户余额的规定。（4）公积金可提取用于偿还商业住房贷款、既有多层住宅加装电梯。（5）支持一人购房全家帮。

12月27日长治市：对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金贷款的，最低首付款比例由50%降低至20%。

12月28日重庆市：（1）中心城区以外区县购房，仅将所在区县的住房纳入套数核查范围。（2）在渝生活、工作的非本地户籍居民购首套房，享受与本地同等贷款政策。四川广安市籍居民，在重庆都市圈购买住房的，享受同城待遇。（3）支持“先买新再卖旧”，对拟出售家庭唯一住房的，房地产企业可延长认购期，对已出售唯一住房的，不纳入套数核查。

12月27日黔东南州：（1）二套已结清公积金贷款首付最低20%。（2）余额充足的，取消两次住房公积金住房贷款须间隔12个月以上的限制。（3）支持公积金异地购房贷款。（4）支持公积金“又提又贷”。

4.扶助房地产企业

12月8日南充市南部县：（1）土地保证金最低20%，1个月50%，1年内缴清。（2）缴纳50%及以上土地出让金可容缺办理建筑工程规划许可证。（3）2022年12月7日至2023年12月31日城市基础设施配套费可延缓至办理商品房预售许可证前缴清。（4）进度标准调整为：6层及以下住宅完成主体结构，6层及以下非住宅有地下室的完成首层，无地下室的完成主体结构。（5）调整房地产市场预售资金监管账户留存兜底比例，由合同进账总额的3%下调至2%。（6）近2年内无恶意拖欠农民工工资行为的可以保函等方式置换或存储农民工工资保证金。

12月11日郑州市：支持政府平台公司回购困难开发企业存量商品住房。

12月13日绍兴市镜湖新区：2022年9月1日前受让土地，且未享受容积率奖励的新建商品住宅项目，经开发办审核同意后可以取消住宅户内全装修。

12月13日兰州市：（1）阶段性减免房产税、城镇土地使用税，免税期限最长不超过6个月。（2）推行“拿地即开工”，协调金融机构为房地产企业开展保函置换预售监管资金业务。

12月14日山西省：（1）适度增加供地，保障改善性住房和租赁住房用地需求，长治、晋城、临汾等住房供求关系紧张的城市要增加供地规模、加快供地节奏。（2）用好政策性银行专项借款，引导商业银行跟进提供配套融资，做好“保交楼、稳民生”。支持房地产企业合理融资需求。探索政府主导盘活闲置商品房。（3）可适度下调商品房预售资金重点监管额度不超过5%。

12月27日广州市：本市存量房住房公积金贷款不再试行购房交易资金监管。

12月28日重庆市：（1）加大金融支持力度，支持房地产企业融资，支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期，加大对存量资产融资的支持力度，稳定建筑业企业信贷投放。（2）已出让地块交款期限可顺延3个月。（3）基础设施配套费申请后延期最长6个月，多次办理预售证的可在第二次办理前缴清，11.1-12.1到期的不计滞纳金。（4）预售资金监管可分楼栋申请使用，新办理存入手续可分批存入，首次40%，剩余的60%可6个月缓存期。

三、重点公司动态

1.百强房企12月操盘销售金额同比下降30.8%

据克而瑞统计，百强房企1-12月实现操盘销售金额64622.2亿元，同比降幅保持在41.6%的较高水平。其中，12月，TOP100房企实现操盘销售金额6775.1亿元，环比增长22.2%，增幅低于往年同期；同比降低30.8%，降幅较10月、11月扩大。

2022年近9成百强房企累计业绩同比下滑，销售表现为正增长的只有12家，累计业绩同比降幅大于50%的企业数量达到36家，另有32家百强房企累计业绩增速在-50%至-20%之间。

2.滨江集团为多家子公司银行贷款提供担保

12月2日，杭州滨江房产集团股份有限公司（简称“滨江集团”）发布公告：（1）控股子公司杭州滨汇拟向建设银行、中国银行组成的银团申请7.5亿元的贷款，滨江集团按51%股权比例为本次融资提供连带责任保证担保，保证范围为主合同项下不超过1.53亿元本金余额及相应利息等。（2）全资子公司杭州滨融拟向兴业银行申请3亿元的融资，滨江集团为本次融资提供连带责任保证担保，保证范围为主债权到期余额的100%。

12月22日，杭州滨江房产集团股份有限公司发布公告：（1）控股子公司杭州滨旗拟向平安银行申请6.5亿元的贷款，滨江集团按股权比例为本次融资提供连带责任保证担保，保证范围为主债权到期余额的34%，同时滨江集团及滨江集团控股子公司杭州缤煊分别以持有的杭州滨旗20%和80%的股权为本次融资提供质押担保。（2）全资子公司金华虹光拟向中国银行、农业银行组成的银团申请13亿元融资，滨江集团为本次融资提供连带责任保证担保，保证范围为主债权到期余额的100%。（3）参股公司杭州滨昱拟向农业银行、兴业银行和浦发银行组成的银团申请17亿元的融资，滨江集团为本次融资提供连带责任保证担保，保证范围为主债权到期余额的40%。

截至12月22日，滨江集团及控股子公司对外担保总额为239.79亿元，均为对控股子公司及参股公司的担保，对外担保总余额占公司最近一期经审计净资产的116.52%，其中对合并报表外的参股公司提供的担保总余额为38.52亿元，占公司最近一期经审计净资产的18.72%。

3.荣安地产拟为子公司提供不超过5亿元借款担保

12月9日，荣安地产股份有限公司（简称“荣安地产”）披露对控股子公司提供担保的进展。荣安地产为控股子公司杭州香华接受农业银行贷款提供本金总额不超过5亿元的连带责任保证担保，其他担保条件包括但不限于公司所持房产抵押等。

截止12月9日，荣安地产及控股子公司对合并报表外单位提供的担保总余额为0.69亿元，占最近一期经审计净资产的0.75%，对外担保总余额为97.99亿元，占最近一期经审计净资产的107.28%。

4.金科股份拟为参股地产项目公司提供担保不超过2.68亿元

12月9日，金科地产集团股份有限公司（简称“金科股份”）发布公告称，对部分参股房地产项目公司增加担保额度。本次金科股份控股子公司拟为参股房地产项目公司提供的预计新增担保金额合计不超过2.68万元。

截至2022年10月末，金科股份对参股公司提供的担保余额为119.10亿元，对子公司、子公司相互间及子公司对公司提供的担保余额为537.21亿元，合计担保余额为656.31亿元，占最近一期经审计净资产168.64%，占总资产的17.67%。

5.阳光城接受民生银行26亿元贷款、为子公司1.7亿元展期融资提供担保

12月5日，阳光城集团股份有限公司（简称“阳光城”）披露融资担保的进展。阳光城接受民生银行提供的两笔融资合计26亿元，期限为36个月，全资子公司宁波国际汽车城开发有限公司、北京九合创业房地产开发有限公司提供连带还款责任，同时阳光城多家子公司以股权、名下商办用房、土地等提供抵押。

12月26日，阳光城集团股份有限公司公告称，为持有70%权益的子公司沈阳光煜申请的1.7亿元展期融资提供担保，期限不超过30个月。阳光城对该笔融资提供100%连带责任保证担保。

截至12月26日，阳光城及控股子公司对参股公司提供担保实际发生金额为120.81亿元，占最近一期经审计合并报表归属母公司净资产66.41%。阳光城及控股子公司为其他资产负债率超过70%的控股子公司提供担保实际发生金额为594.98亿元，公司及控股子公司为其他资产负债率不超过70%的控股子公司提供担保实际发生金额为22.99亿元。上述三类担保实际发生金额为738.78亿元，超过最近一期经审计合并报表归属母公司净资产100%，对资产负债率超过70%的单位担保金额超过公司最近一期经审计净资产50%。

6.荣盛发展为子公司与华融4亿元合作业务提供担保

12月16日，荣盛房地产发展股份有限公司（简称“荣盛发展”）披露公告称，为下属公司融资提供担保。全资子公司沈阳荣盛拟继续向中国华融资产管理股份有限公司融资4亿元，由荣盛发展继续为上述融资提供连带责任保证担保。上述保证担保总额不超过5.5亿元，担保期限不超过80个月。

截至12月16日，荣盛发展实际担保总额为439.12亿元，占最近一期经审计净资产的110.21%。其中对合并报表外单位提供的实际担保余额62.63亿元，占最近一期经审计净资产的15.72%。

7. 泰禾集团为子公司启航物流与河北泰禾提供 19.58 亿元担保

12月14日，泰禾集团股份有限公司（简称“泰禾集团”）发布关于债务展期及继续为子公司提供担保的公告：

(1) 全资子公司珠海保税区启航物流有限公司作为借款人，拟与民生银行继续合作，泰禾集团拟为该合作提供连带责任保证担保，担保额度为 17.197 亿元，担保期限展期至 2026 年 12 月 27 日。(2) 全资子公司河北泰禾嘉兴房地产开发有限公司作为借款人拟与天津银行继续合作，公司拟为上述合作提供连带责任保证担保，此次展期后的担保额度为 2.39 亿元，担保期限为不超过 8 年。

8. 碧桂园获十家银行逾 3000 亿意向性综合授信支持

12月2日，碧桂园控股有限公司（简称“碧桂园”）董事局主席杨国强透露：自 11 月 24 日以来，碧桂园已经与工商银行、农业银行、中国银行、邮政储蓄银行、中信银行、广发银行、浦发银行、光大银行、顺德农商银行、珠海华润银行等十家银行签署战略合作协议。初步统计，碧桂园共获得逾 3000 亿元意向性综合授信支持。

9. 金地集团获三大国有银行累计超 1000 亿元授信额度

12月2日，金地集团股份有限公司（简称“金地集团”）披露：11月23-25日，金地集团先后与农业银行、工商银行、中国银行签署合作协议，共获得超 1000 亿元综合授信额度支持。相关银行机构表示，将在房地产开发贷款、个人住房按揭贷款、并购贷款、债券承销与投资等方面与金地集团合作。

10. 建业集团先后与建行、工行签署战略合作协议，授信不少于 250 亿

12月9日，建设银行、工商银行先后与建业集团签署战略合作协议。建设银行拟向建业集团提供不少于 150 亿元意向综合金融支持，并在房地产金融、住房租赁业务、综合融资服务等领域给予支持。工商银行拟向建业集团提供不超过人民币 100 亿元的综合授信支持，并在房地产新增融资服务、房地产存量融资服务等方面开展合作。

11. 华夏幸福筹划非公开发行股票，募资用于保交楼相关项目、偿债等

12月1日，华夏幸福基业股份有限公司（简称“华夏幸福”）公告称，为满足业务发展需要，优化资本结构，稳定财务状况，进一步推动债务风险化解工作，华夏幸福拟向不超过 35 名特定投资者非公开发行股票，募集资金拟用于与“保交楼、保民生”相关的房地产项目，以及符合上市公司再融资政策要求的补充流动资金、偿还债务等。

12. 合景泰富完成配股，获得融资约 4.7 亿港元

12月23日，合景泰富集团控股有限公司（简称“合景泰富”）发布公告发行 2.35 亿股股份，每股发行价 2.01 港元，发行股份占发行前已有股份数目的 7.38%。经扣除相关费用及开支后，估计合景泰富将收取的所得款项净额为约 4.7 亿港元。

13. 新城发展完成配股和认购新股，获款项净额约 19.43 亿港元

12月19日，新城发展控股有限公司（简称“新城发展”）发布完成配售股份及认购新股份的公告。新城发展收取所得款项净额总额约19.43亿港元，新城发展拟将认购事项所得款项净额用作偿还公司日后到期的境外债务及用作集团一般营运资金。

14. 雅居乐完成配股及认购新股，所得款项净额6.17亿港元

12月30日，雅居乐集团控股有限公司（简称“雅居乐”）发布公告称，完成配售股份及认购新股份。雅居乐获得总所得款项净额约6.17亿港元，拟将用作偿还由远航金门国际有限公司发行，并由公司担保2026年到期的有抵押及有担保可交换债券的尚未偿还票息付款、现有债项再融资及一般企业用途。

15. 旭辉完成股份配售及认购事项，所得款项9.46亿港元

12月29日，旭辉控股（集团）有限公司（简称“旭辉”）发布公告，公司股份配售及认购事项已完成。旭辉收取的所得款项净额约为9.46亿港元。

四、房地产行业债券市场运行动态

（一）债券发行与到期

根据Wind数据统计的境内债券市场与中资离岸债数据，12月份房地产行业共发行债券510.99亿元，偿还债券406.64亿元，房地产行业通过债券市场净融资额为104.35亿元（见图8）。随着房地产企业股权融资放开，房企补充权益资本后，相应的债务融资空间可以提升，有助于房地产债券融资活动恢复。

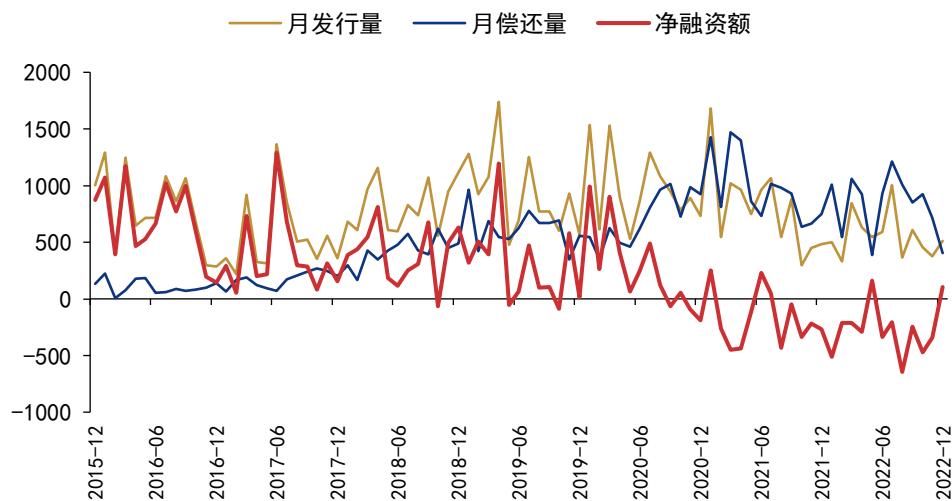


图8：房地产行业债券（含境内债券和中资离岸债）发行与到期规模（单位：亿元）

资料来源：Wind资讯，远东资信整理

分发行主体评级看，剔除资产支持证券后，12月份境内债券市场房地产行业发行人中，AAA级（发行人委托评级，下同）主体发行额占比为87.84%，AA+级主体占比为7.97%，AA级主体占比为4.18%，AA-及以下级别主体、无评级主体占比为0%（见图9）。自2020年9月以来，房地产行业AAA级与AA+级主体债券发行额占比趋势性上升，相对信用资质弱的AA-及以下主体或无评级主体新发行债券则明显减少，新券信用水平有所提升。

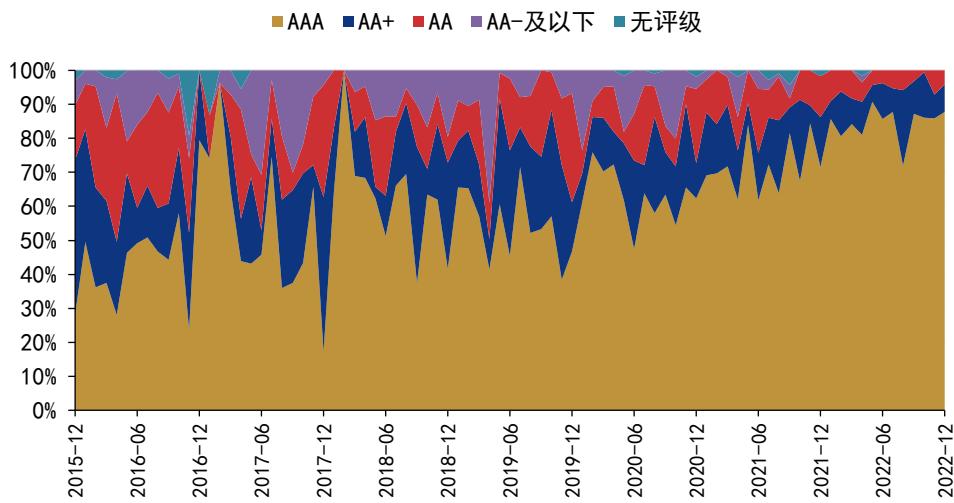


图9：房地产行业不同级别主体（境内市场发行人）发行债券（不含ABS）金额的占比

资料来源：Wind资讯，远东资信整理

（二）违约/展期债券

根据Wind统计口径，12月份境内债券市场运行期间，房地产行业新增12只债券展期（见表1）。近期多家房企债券到期偿付压力较大，为避免实质性违约，债券持有人同意展期。

表1：12月份房地产行业违约/展期债券

序号	债券简称	发行人/共同债务人	违约/展期日期	违约/展期类型	逾期本金（亿元）	逾期利息（万元）	债券类型
1	奥盈01优	奥园集团有限公司	2022/12/02	展期	1.19	551	证监会主管ABS
2	奥盈01次	奥园集团有限公司	2022/12/02	展期	0.01	0	证监会主管ABS
3	20恒大03	恒大地产集团有限公司	2022/12/05	展期	25.00	14000	一般公司债
4	21奥创A	奥园集团有限公司	2022/12/08	展期	7.10	658	证监会主管ABS
5	21奥创B	奥园集团有限公司	2022/12/08	展期	0.40	0	证监会主管ABS
6	H金优01	金科地产集团股份有限公司	2022/12/08	展期	9.45	1519	证监会主管ABS
7	金科次01	金科地产集团股份有限公司	2022/12/08	展期	0.60	0	证监会主管ABS
8	20荣盛地产MTN003	荣盛房地产发展股份有限公司	2022/12/10	展期	13.80	9936	一般中期票据

序号	债券简称	发行人/共同债务人	违约/展期日期	违约/展期类型	逾期本金(亿元)	逾期利息(万元)	债券类型
9	时赫21优	广州市时代控股集团有限公司	2022/12/23	展期	7.00	0	证监会主管 ABS
10	时赫21次	广州市时代控股集团有限公司	2022/12/23	展期	0.01	0	证监会主管 ABS
11	20红星07	红星美凯龙控股集团有限公司	2022/12/23	展期	0.00	3500	一般公司债
12	H20红星5	红星美凯龙控股集团有限公司	2022/12/26	展期	18.89	17200	一般公司债

资料来源：Wind 资讯，远东资信整理

奥盈01优、奥盈01次：展期1年。2023年06月12日前兑付原计息期间（截至2022年12月02日）利息的10%，2023年12月01日到期兑付剩余本金及利息。

20恒大03：经持有人会议通过，回售部分债券兑付日和未回售部分债券的付息日改为2023年06月05日。

21奥创A、21奥创B：展期1年。

H金优01、金科次01：到期日调整为2023年08月11日。调整后金科优01兑付计划为2022年10月10日兑付发行额的5%，2022年12月08日兑付发行额的5%，2023年03月08日兑付发行额的5%，2023年06月08日兑付发行额的5%，2023年08月11日兑付剩余未偿本金及2022年09月08日-2023年08月10日期间利息。

20荣盛地产MTN003：展期1年。

时赫21优、时赫21次：展期至2024年06月21日。

20红星07：给予发行人3个月的宽限期对本期债券付息日应付利息进行足额偿付。

H20红星5：截至2021年11月26日至2022年11月25日期间的全部利息，在原宽限期基础上，延长给予发行人2个月的宽限期（即宽限至2023年2月26日）。全部债券持有人的本金兑付时间调整为2023年11月26日。

（三）信用级别调整

根据Wind统计的境内债券市场上发行人委托国内评级机构的评级情况，12月份无主体和债券的信用级别调整情况。

1.主体级别调高的企业

无。

2.主体级别调低的企业

无。

3. 债项级别调高的债券

无。

4. 债项级别调低的债券

无。

(四) 行业信用利差

根据兴业研究计算的债券信用利差（中位数）数据，12月末房地产行业债券信用利差为117.70BP，较上月末上升28.65BP。分债项级别看（见图10），与上月末相比，12月末房地产行业AAA级债券的信用利差上升26.87BP，AA+级债券的信用利差上升111.46BP，AA级债券的信用利差上升97.09BP。除房地产行业外，12月份其他行业信用利差也普遍大幅上升，信用利差的上升可能是受债券基金遭遇大量赎回的影响。但目前房企股权融资放开后，股权融资将帮助房企降低负债率、提升信用状况，有助于缓解信用利差上行压力。

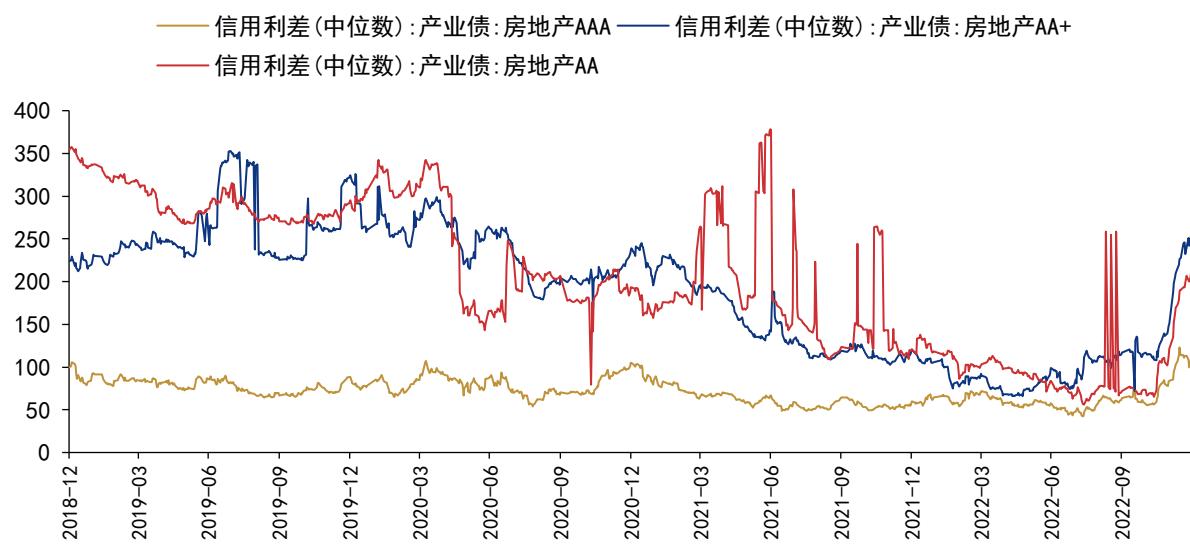


图10：兴业房地产行业债券信用利差（单位：BP）

资料来源：Wind资讯，远东资信整理

五、总结与展望

当前房地产企业股票市场融资已全面解禁，部分香港上市房企已于12月完成配股或增发，多家A股房企已披露增资计划，预计未来几个月会有大量股权融资落地。这可以帮助很多房企补充权益资本、降低财务风险，一些出险房企也可以借机修复信用，这将实质性改善行业信用状况。12月，人民银行、证监会、银保监会在不同场合多次提出改善优质房企、头部房企资产负债状况，优质头部房企是重点支持对象，可以预期未来信用会比较稳定。

从房地产需求端来看，疫情管控结束后社会经济活动逐步恢复正常，各地购房刺激措施力度空前，新建商品房需求有望边际改善。12月份中财办还表示，“在住房消费等领域还存在一些妨碍消费需求释放的限制性政策，这些消费潜力要予以释放”，未来除个别重点城市外，各地住房限购措施可能会全部取消。这一定程度上有利于房企库存去化、回笼资金。但疫情结束、限购取消并不能给商品房需求带来转折性的改变，在新增城镇人口减少、出生人口减少的背景下，商品房刚需和改善型需求都在萎缩，房地产企业未来仍有库存去化压力。因此稳健经营仍是保持信用稳定的关键，激进扩张的房企存在较高信用风险。

【作者简介】

申学峰，金融学硕士，CPA，远东资信研究与发展部研究员。

【关于远东】

远东资信评估有限公司（简称“远东资信”）成立于1988年2月15日，是中国第一家社会化专业资信评估机构。作为中国评级行业的开创者和拓荒人，远东资信开辟了信用评级领域多个第一和多项创新业务，为中国评级行业培养了大量专业人才，并多次参与中国人民银行、国家发改委和中国证监会等部门的监管文件起草工作。

远东资信资质完备，拥有中国人民银行、国家发改委、中国证监会、中国银行间市场交易商协会和中国保险资产管理业协会等政府监管部门和行业自律机构认定的全部信用评级资质。



远东资信评估有限公司

网址：www.sfecr.com

北京总部

地址：北京市东城区东直门南大街11号中汇广场B座
11层
电话：010-5727 7666

上海总部

地址：上海市杨浦区大连路990号海上海新城9层
电话：021-6510 0651

【免责声明】

本报告由远东资信提供。报告引用的相关资料均为已公开信息，远东资信进行了合理审慎的核查，但不应视为远东资信对引用资料的真实性及完整性提供了保证。

远东资信对报告内容保持客观中立态度。报告中的任何表述，均应严格从经济学意义上去理解，并不含有任何道德偏见、政治偏见或其他偏见，远东资信对任何基于这些偏见角度理解所可能引起的后果不承担责任。报告内容仅供读者参考，但并不构成投资建议。

本报告版权归远东资信所有，未经许可，任何机构或个人不得以任何形式进行修改、复制、销售和发表。如需转载或引用，需注明出处，且不得篡改或歪曲。

我司对于本声明条款具有修改和最终解释权。