2023 年 2 月 17 日

作者：梅芷菁 申学峰

邮箱：research@fecr.com.cn

行业支持政策持续推出，债券发行量开始回温

——2023 年 1 月房地产行业观察与债市运行动态

相关研究报告：

1.《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》，2023.1.11

2.《2022 年 11 月房地产行业观察与债市运行动态：房地产企业股票融资放开，行业财务风险有望降低》，2022.12.20

3.《2022 年 10 月房地产行业观察与债市运行动态：商品房销售再显颓势，行业债券信用利差走阔》，2022.11.15

摘 要

商品房量价：1 月份 30 大中城市商品房成交面积同比减少 40.02%，与 2022 年 2 月相比减少 1.66%，基本持平。百城新建住宅平均价格同比下跌 0.03%，连续两个月出现同比下跌。

土地成交价款：12 月份全国土地成交价款为 1574.98 亿元，较上年同期的 3236.81 亿元下降 51.34%，房地产行业新土地项目投资明显减少。

政策：1 月份，人民银行、银保监会建立首套住房贷款利率政策动态调整机制；主要银行信贷工作座谈会上，人民银行、银保监会继续强调，各家银行要运用好保交楼专项借款、保交楼贷款支持计划等政策工具。地方层面，多地节后下调首套房贷利率，继续积极出台购房支持政策，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。

重点房企：1 月份百强房企操盘销售金额同比下降 32.5%；招商蛇口、滨江集团等房企为旗下公司提供担保；大名城、远洋集团获银行大额授信。

债券发行与到期：1 月份房地产行业共发行债券 846.72 亿元，偿还债券 1059.22 亿元，通过债市净融资-228.43 亿元。

信用事件与利差：1 月份有 4 只债券违约，6 只债券展期。无主体和债券的信用级别被下调。1 月末兴业房地产行业债券信用利差（中位数）较上月末下降 15.12BP。

总结与展望：需求方面，疫情管控结束后社会经济活动逐步恢复正常，各地在经济提振方案中指出要鼓励住房消费，未来新建商品房需求有望边际改善。供给方面，土地市场持续低迷或将影响未来一到两年的市场供给量。防范化解风险仍将作为房地产行业的重要任务，人民银行支持改善优质房企资产负债表，可以预期未来优质房企信用会比较稳定，同时仍需关注尾部房企的违约风险与房地产行业的继续分化。

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

Industry support policies continue to roll out as bond issuance begins to increase

——January 2023 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 40.02% year-on-year in January, and decreased by 1.66% compared to February 2022. The average price of newly built residential buildings in “100 cities” has decreased by 0.03% year-on-year, which is the second consecutive month of year-on-year decline.

In terms of real estate land purchase, the transaction value of land in December was 157.498 billion yuan, a decrease of 51.34% from 323.681 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 People's Bank of China (PBC) and the China Banking and Insurance Regulatory Commission (CBIRC) established a dynamic mechanism on mortgage rates for first-time homebuyers. The PBC and CBIRC jointly held meeting with major banks on credit work and stressed that policy instruments such as the special lending and loan support scheme for delivery of homes should be used effectively. At the local level, many places have lowered interest rates on first-home mortgages after the spring festival. The support policies for housing purchases have been constantly introduced in various regions, including providing subsidies for housing purchases, 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.

In terms of key real estate companies, the sales amount of TOP100 real estate companies in January has decreased by 32.5% year-on-year. China Merchants Shekou Group, Binjiang Real Estate Group, and other real estate companies provided guarantees for their companies. Greattown Holdings, Sino-Ocean Group obtained large amounts of bank credit. Vanke Group and CCB collaborated to create a 10-billion-yuan housing rental fund.

In terms of bond issuance and maturity, the real estate industry has issued 84.672 billion yuan bonds, repaid 105.922 billion yuan bonds in January, and has received -22.843 billion yuan of net financing through bond market.

In terms of credit events and spreads, 4 bonds have defaulted and 6 bonds have been extended in January. No credit ratings for entities and bonds were downgraded. At the end of January, the bond credit spread (median) of the real estate industry decreased by 15.12BP from the end of the previous month.

Looking ahead, on the demand side, as the end of epidemic control brought gradual recovery of economic activities and local governments encouraged housing consumption in their consumption boost plans, the demand for new commercial housing is expected to improve marginally in the future. On the supply side, the continued downturn of the land market may affect the market supply in the next one to two years. Preventing and defusing risks will remain an important task for the real estate industry. The PBC is supporting the improvement of the balance sheets of high-quality real estate enterprises, and it can be expected that the credit of those high-quality developers will be relatively stable in the future. However, it is still necessary to pay attention to the default risk of tail-end real estate enterprises and the continued credit differentiation of the real estate industry.

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 6
三、重点公司动态 8
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，1 月份国内 **30 大中城市**[1]**商品房成交面积**为 870.57 万 m^2，同比减少 40.02%，环比减少 39.54%（见图 1）。与往年相比，2023 年 1 月成交面积大幅下滑，受到了今年春节提前和疫情高峰的影响，与 2022 年 2 月相比减少 1.66%，基本持平。

2022 年以来，面对房地产市场持续低迷，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，2023 年 1 月建立首套房利率政策动态调整机制，各地进一步推出房地产市场需求侧宽松政策。1 月商品房成交情况暂未体现出近期推出的房地产相关改善政策效果，需继续观察 2 月的成交情况，判断房地产市场恢复状态。同时，本轮房地产周期内房地产企业新土地投资放缓，预期未来新建商品房供给将会收缩，需关注新建商品房的供需关系。

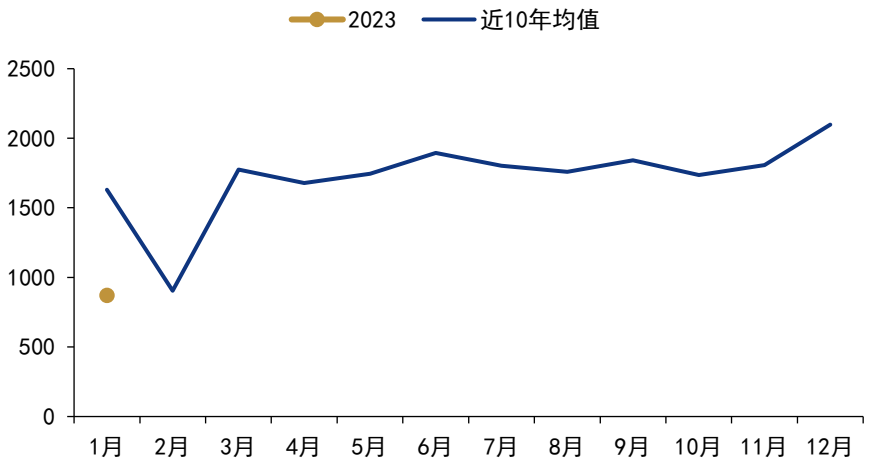


图 1：30 大中城市商品房成交面积（单位：万 m^2）

资料来源：Wind 资讯，远东资信整理

根据国家统计局数据，2022 年 12 月份全国商品房销售面积同比减少 31.53%，其中住宅物业销售面积同比减少 31.49%，商办等非住宅物业销售面积同比减少 31.67%。2022 年全年全国商品房销售面积同比减少 24.30%，上半年商办等非住宅物业销售表现略好于住宅物业，但 10 月份起非住宅物业销售也出现明显下滑（见图 2、图 3）。

[1]30 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）。

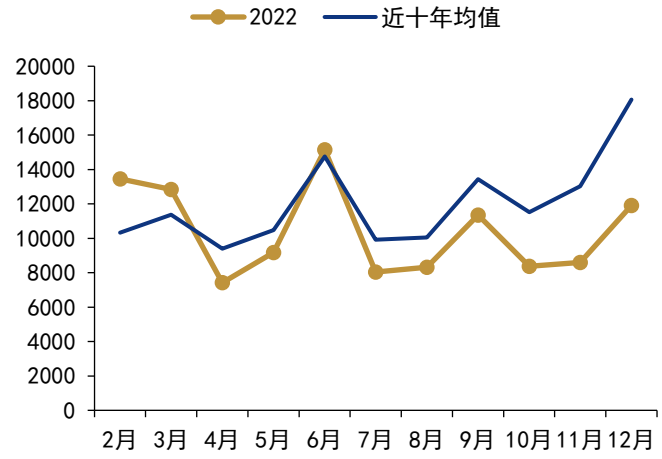


图 2：全国商品房销售面积：住宅（单位：万 m²）

资料来源：Wind 资讯，远东资信整理

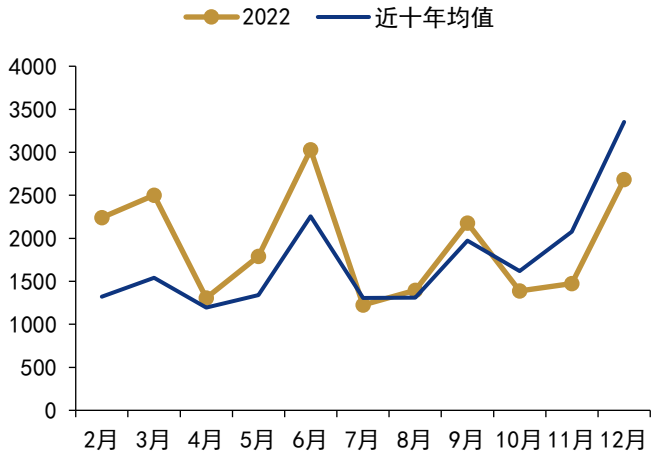


图 3：全国商品房销售面积：非住宅物业（单位：万 m²）

资料来源：Wind 资讯，远东资信整理

2.十大城市商品房库存去化周期延长

根据 Wind 数据，截至 1 月末，**十大城市**[2]**商品房可售面积**合计 8622.19 万 m²，环比减少 2.56%（见图 4），**销售面积**为 467.92 万 m²，同比减少 39.42%。1 月底**去化周期**[3]为 13.85 个月，环比增加 0.19 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持续延长。

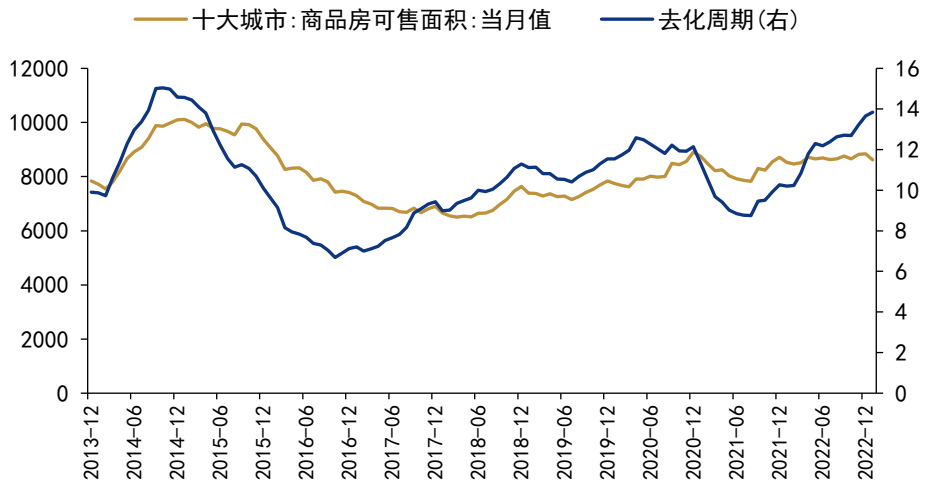


图 4：十大城市商品房库存情况（单位：万 m²，月）

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 0.03%

根据中国房地产指数系统调查数据，1 月份**百城新建住宅平均价格**为 16174 元/ m^2，环比下跌 0.02%，同比下跌 0.03%（见图 5）。近期新建商品住宅价格已有企稳迹象，未来各地限购措施将进一步取消，疫情管制放开、感染高峰度过后，社会经济活动将恢复正常，对房价形成一定支撑。

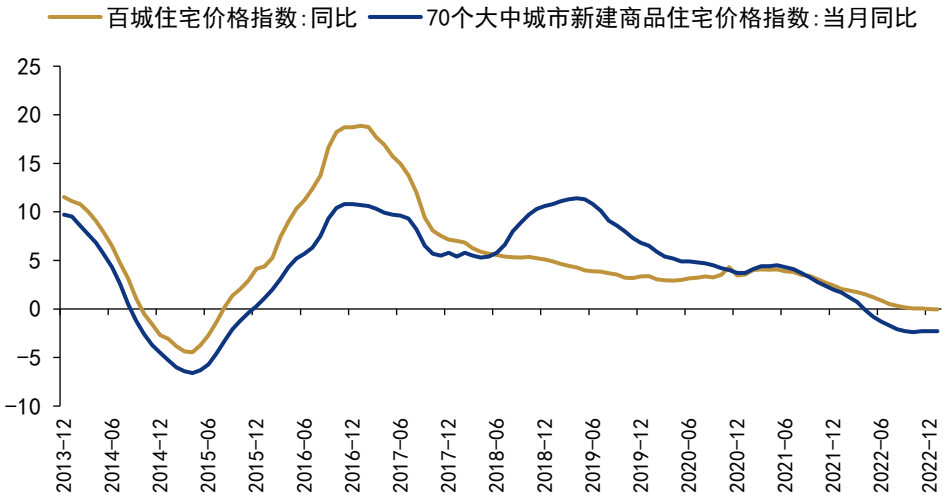


图 5：百城新建住宅平均价格同比涨幅（单位：%）

资料来源：Wind 资讯，远东资信整理

分城市类型来看，1 月份一线、二线、三线城市住宅价格指数分别环比变动-0.05%、-0.04%和-0.08%，分别同比变动 0.01%、0.17%和-0.70%（见图 6）。近期一二线城市住宅价格同比涨幅趋于稳定，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，三线城市住宅价格同比仍有下跌，需要未来相关政策继续发力。

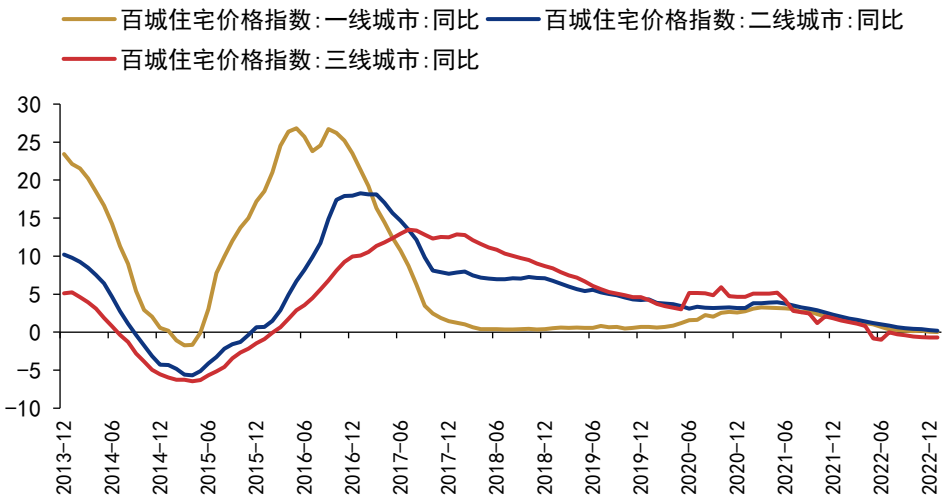


图 6：各类型城市住宅价格指数同比涨幅（单位：%）

资料来源：Wind 资讯，远东资信整理

（二）土地成交价款

2022 年全年全国土地成交价款为 9165.67 亿元，同比下降 48.40%。其中，12 月份土地成交价款为 1574.98 亿元，较上年同期的 3236.81 亿元下降 51.34%（见图 7）。2022 年以来土地成交价款同比持续下降，房地产行业投资新项目放缓，预计未来新增入市的商品房也将随之减少。

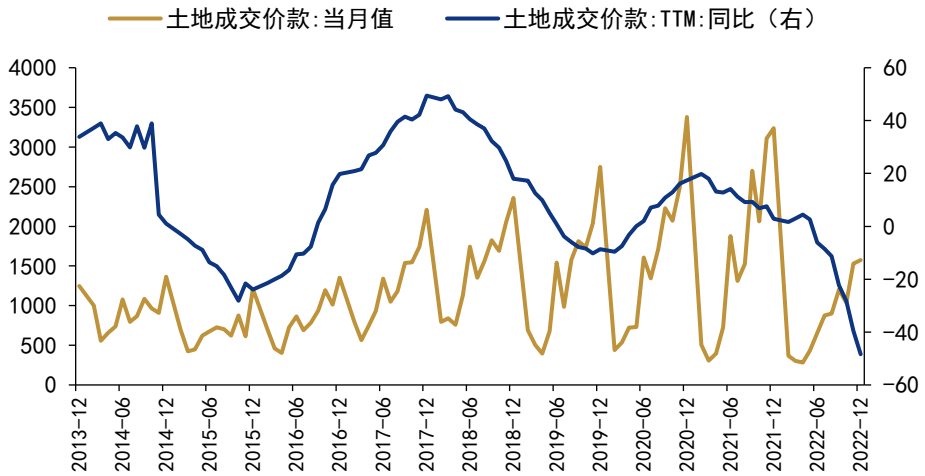


图 7：全国土地成交价款（单位：亿元，%）

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

1 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，1月首套主流利率平均为4.10%，二套平均为4.91%，与上月基本持平（见图8）。

1 月银行放款周期 31 天，较上月延长三天。其中一线城市平均放款周期为 37 天，二线城市平均放款周期均为 30 天，三线城市平均放款周期为 30 天。

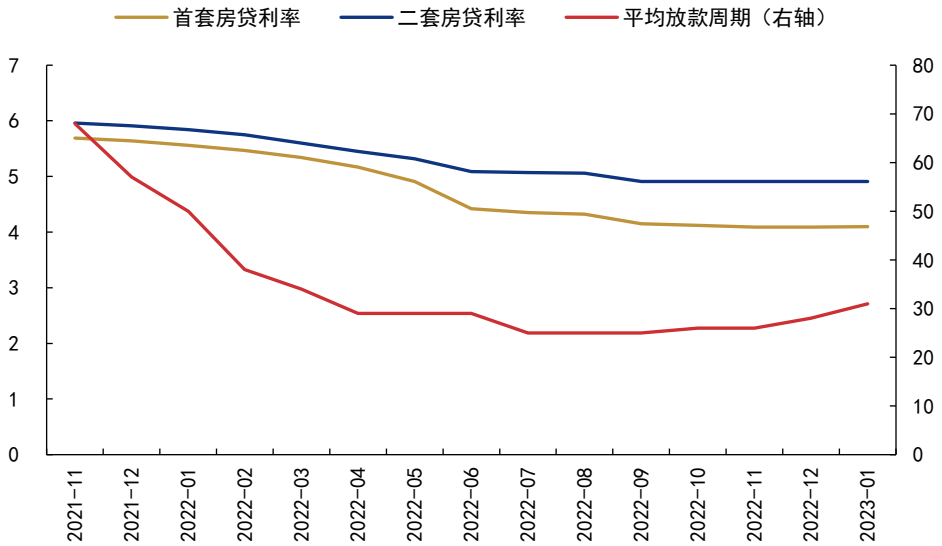


图 8：全国房贷利率与平均放款周期（单位：%，天）

资料来源：贝壳研究院，远东资信整理

二、行业政策动态

在 2023 年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，改善资产负债状况的指导下，1 月份相关部门及各地出台系列政策。人民银行、银保监会建立首套住房贷款利率政策动态调整机制；主要银行信贷工作座谈会上，人民银行、银保监会继续强调，各家银行要运用好保交楼专项借款、保交楼贷款支持计划等政策工具。地方层面，多地节后下调首套房贷利率，继续积极出台购房支持政策，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。

（一）中央政策动态

1.房价下行城市可取消首套住房贷款利率下限

1 月 5 日，人民银行、银保监会发布通知，决定建立首套住房贷款利率政策动态调整机制：（1）自 2022 年第四季度起，各城市政府可于每季度末月，以上季度末月至本季度第二个月为评估期，对当地新建商品住宅销售价格变化情况进行动态评估。（2）对于评估期内新建商品住宅销售价格环比和同比连续 3 个月均下降的城市，阶段性放宽首套住房商业性个人住房贷款利率下限。（3）下调或取消贷款利率下限的城市，如果后续新建商品住宅销售价格环比和同比连续 3 个月均上涨，应自下一个季度起，恢复利率下限。

截至目前，已有近30个城市下调了当地首套住房贷款利率下限，包括唐山、太原、丽水、九江、中山、郑州、天津、福州、珠海、长春、厦门、无锡、沈阳、南宁、常德、岳阳、株洲、湘潭等地，其中珠海、南宁最低，降至3.7%，广东省的湛江、韶关、云浮、惠州、肇庆、江门阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限。

2.住建部部长倪虹表示首套购房贷款首付比、利率需下调

1月5日，住建部部长倪虹接受媒体采访时表示：（1）大力支持刚性和改善性住房需求。对于购买第一套住房的要大力支持。首付比、首套利率该降的都要降下来。对于购买第二套住房的，要合理支持。以旧换新、以小换大、生育多子女家庭都要给予政策支持。（2）用力推进保交楼保民生保稳定工作。落实城市政府主体责任，做实“一楼一策”方案。（3）着力化解房企风险。稳妥化解房企资金链断裂风险，满足合理融资需求。

3.人民银行、银保监会要求银行运用好保交楼专项借款、保交楼贷款支持计划等政策工具

1月10日，人民银行、银保监会联合召开主要银行信贷工作座谈会：

（1）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。要有效防范化解优质头部房企风险，实施改善优质房企资产负债表计划，聚焦专注主业、合规经营、资质良好、具有一定系统重要性的优质房企，开展“资产激活”“负债接续”“权益补充”“预期提升”四项行动，综合施策改善优质房企经营性和融资性现金流，引导优质房企资产负债表回归安全区间。

（2）要配合有关部门和地方政府扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，运用好保交楼专项借款、保交楼贷款支持计划等政策工具，积极提供配套融资支持，维护住房消费者合法权益。要落实好16条金融支持房地产市场平稳健康发展的政策措施，用好民营企业债券融资支持工具（“第二支箭”），保持房企信贷、债券等融资渠道稳定，满足行业合理融资需求。要因城施策实施好差别化住房信贷政策，更好支持刚性和改善性住房需求，加大住房租赁金融支持，做好新市民、青年人等住房金融服务，推动加快建立“租购并举”住房制度。

4.人民银行营业管理部强调要做好金融支持房地产市场平稳健康发展相关工作

1月12日，2023年人民银行营业管理部工作会议召开：（1）健全防范化解金融风险长效机制，持续防范化解金融风险。（2）坚持“房住不炒”的定位，落实好“金融16条”，做好金融支持房地产市场平稳健康发展相关工作。

5.人民银行支持改善优质房企资产负债表

1月13日，国务院新闻办公室举行新闻发布会，人民银行介绍2022年金融统计数据中谈到稳地产政策：

（1）鼓励住房、汽车等大宗消费。保持房地产融资平稳有序。坚持“房住不炒”的定位，因城施策实施好差别化住房信贷政策。用好保交楼专项借款、保交楼贷款支持计划等政策工具，维护好住房消费者合法权益。实施好改善优质房企资产负债表计划，有效防范化解优质头部房企风险。完善住房租赁金融支持政策，推动房地产行业向新发展模式平稳过渡。

（2）研究推出结构性工具包括保交楼贷款支持计划、住房租赁贷款支持计划等。

（3）有关部门起草了《改善优质房企资产负债表计划行动方案》。行动方案聚焦专注主业、合规经营、资质良好，具有一定系统重要性的优质房企，重点推进“资产激活”“负债接续”“权益补充”“预期提升”四个方面共 21 项工作任务，综合施策，改善优质房企现金流，引导优质房企资产负债表回归安全区间。方案明确要完善针对 30 家试点房企的“三线四档”规则，在保持规则整体框架不变的基础上，完善部分参数设置。

6.国务院国资委要求各地做好债务、房地产等重点领域风险防控

1 月 12 日，国务院国资委召开地方国资委负责人会议：着力防范化解重大风险，密切关注地方融资平台风险，做好债务、房地产、金融、投资、安全环保等重点领域风险防控，加快健全风险监测防控工作体系，牢牢守住不发生重大风险的底线。

（二）地方政策动态

1.房企纾困

1 月 1 日河南省：全省所有城镇规划范围内新取得国有建设用地使用权的预售商品房项目全面实施“交房即交证”。

1 月 3 日昆明市：（1）停工缓建、逾期交付或较大逾期交付风险等重大风险隐患，可依据政策申请使用冻结的预售监管资金用于支付建设工程款。（2）可依据政策申请使用冻结的预售监管资金用于支付建设工程款。（3）核算确定商品房项目自预售形象进度至竣工交付所需资金额度。在核算的资金额度基础上上浮 20%，作为商品房项目的预售资金监管额度。（4）提高部分节点使用重点监管资金额度。

1 月 4 日郑州荥阳市：（1）土地款保证金下调至 20%，剩余 1 年内缴清。（2）实现拿地即开工。

1 月 5 日乌鲁木齐市：（1）土地保证金 20%，缴纳 50%后可容缺办理前期手续。（2）可“容缺”办理商品房现售备案。（3）允许企业使用银行保函代替重点监管资金。（4）疫情复工项目预售时间可提前 40 日。（5）减免土地逾期利息和违约金。

1 月 8 日六安市：（1）土地保证金最低 20%，1 个月 50%，1 年内缴清。（2）缓交城市基础设施配套费，最长不超过 6 个月。（3）鼓励采取银行保函置换预售监管资金。

1 月 13 日南昌市安义县：（1）允许缓交报建规费。可申请延期纳税申报，对三条红线达标企业降低预售许可形象进度标准。（2）50%土地出让金后可容缺受理规划、建设等审批服务事项。

1 月 16 日乌兰浩特市：（1）新出让土地保证金 20%，1 个月 50%，一年内缴清。（2）免收基础设施配套费，道路修复等费用免收。

1 月 19 日资阳市：普通住宅土地增值预征率从 1.5%下调到 1%。

1 月 19 日淮北市：（1）推行“拿地即开工”；允许开发企业通过备案承诺制等方式提前开展场地平整、地质勘探和方案审查等前期工作。（2）缓缴城市基础设施配套费最长 6 个月。（3）鼓励采取银行保函置换预售监管资金。

1 月 19 日监利市：（1）新出让土地保证金最低 10%，土地款首次 50%，1 年内缴清，允许以银行保函代替竞买保证金。（2）规划许可证可容缺办理。

2.放松限购

1 月 4 日郑州荥阳市：（1）暂停执行住房限购政策。（2）自建房、拆迁安置房不计入首套房，贷款已结清购房，或多孩家庭购二套房，均可享首套房政策。

1 月 13 日长沙市：依法生育二孩及以上本地户籍家庭，可在原有限购 2 套的基础上增加 1 套购房指标，第三套商品住房不受缴交社保或个税、房屋网签或办理不动产证时间等限制。

1 月 18 日济南市：（1）对限购区域内已有 3 套及以上住房的，出售 1 套后，可于半年内在限购区域再购买 1 套住房。（2）继续优化非本市户籍居民购房政策，非本市户籍家庭在我市限购区域内购房，不用再提供个人所得税或社会保险证明。

1 月 19 日长沙市：（1）45 周岁以下的具有专科及以上学历(博士硕士学历不限年龄)或中级及以上专业技术资格(高级专业技术资格不限年龄)的人才，落户长沙并缴纳社保或个税后，可在限购区域内购买首套商品住房。（2）对湖南省内地、州、市高层次人才，按程序认定后享受长沙户籍同等购房待遇。

1 月 30 日杭州临平区：对此前放松限购的区域进行扩容，临平区乔司街道、南苑街道加入限购政策放松的行列。

3.购房补贴、优惠

1 月 4 日郑州荥阳市：（1）各类人才首次购房最高 10 万元购房补贴。（2）6 月 30 日前购房可享契税补贴 30%-40%。

1 月 5 日乌鲁木齐市：首次购买 130m^2 以下新房补贴契税 50%。

1 月 5 日萍乡市上栗县：（1）对毕业 5 年内的毕业生，签订 1 年以上劳动合同并缴纳 3 个月以上社保的，最高给予 10 万元一次性购房补贴；（2）对 2023 年 1 月 1 日至 6 月 30 日期间购买上栗县新房的，给予 200 元/m^2 补贴；购买首套房按契税 50%给予补贴。

1 月 8 日六安市：多孩家庭购 144m^2 以下新房享 50%契税补贴。

1 月 12 日桂平市：2023 年购房节活动期间，市辖区完成了网签及交付首付款可享受全额契税补贴。

1 月 12 日盐城市：（1）继续延续市区“房八条”购房补贴政策 2 个月，截至 2023 年 2 月 28 日。（2）鼓励各地分板块开展线上线下返乡置业购房专场房展会，发放住房消费券。

1 月 13 日南昌市安义县：（1）1 月 1 日至 2 月 28 日购房补贴 200 元/m^2。多孩家庭补贴 300 元/m^2。（2）1 月 1 日至 2 月 28 日购房补贴 50%契税。

1 月 19 日济源市产城融合示范区：（1）支持企事业、院校等单位集中团购“五证”齐全的现房或准现房，补贴最高 30 元/m^2。（2）发放购房补贴，<90m^2 5000 元/套补贴，90-144m^2 10000 元／套补贴，≥144m^2 15000 元／套补贴。（3）按照购房日期给予契税补贴，最高 30%。

1 月 19 日资阳市：（1）探索建立“房票”安置制度，参与房票安置的房地产开发企业对持房票购买商品房的房屋被征收人给予 5%的购房折扣。（2）购置车位补贴 2000 元/个。（3）购置非住宅商品房由开发企业折扣 5%。

1 月 19 日监利市：（1）全日制大专以上购首套房可申请领取 2 万元购房补贴。其他购房者 1 万元补贴。（2）购买新房补贴契税的 70%。

4.降低首付比例，提高贷款额度

1 月 4 日郑州荥阳市：首套首付最低 20%，已结清二套 30%，未结清二套 40%。

1 月 5 日乌鲁木齐市：公积金最高贷款额度由 70 万元上调为 80 万元，二手房首付 20%。

1 月 5 日萍乡市上栗县：（1）首次申请公积金贷款的，首付比例下调至 20%、贷款额度上调至 60 万元。（2）二次申请的首付下调至 30%、额度上调至 50 万元。

1 月 5 日防城港市：多孩家庭购首套房。公积金可贷额度提高至 55 万元。

1 月 5 日连云港市：（1）提高多孩家庭公积金最高贷款额度，二孩家庭单人 40 万双人 80 万，三孩家庭单人 45 万双人 90 万。（2）人才差别化贷款政策，最高公积金贷款额度 100 万元。

1 月 6 日大连市：（1）本市级最高贷款额度调整为单人 45 万元、双人 80 万元；其他区域最高贷款额度调整为单人 40 万元、双人 67 万元，多子女家庭购买首套自住住房公积金最高可贷 100 万元。（2）首套房贷款，建筑面积 90m^2 以下的，首付最低 20%；90 平方米以上首付最低 30%。二套首付最低 30%。

1 月 6 日东莞市：商贷首套首付 20%，二套已结清或未结清首付 30%。

1 月 6 日佛山市：名下有且只有一笔房贷未结清，购买非普通住宅（144m^2 以上）首付最低三成。

1 月 8 日六安市：提高首次购房公积金最低贷款额度 20%，单人最低 36 万元，双人 48 万元。

1 月 9 日广州市：首套房贷已结清，目前名下无房者，二套房首付三成起。

1 月 10 日亳州市：购买新建商品住房且首次申请住房公积金贷款的，贷款最高额度可按家庭当期最高贷款额度限额上浮 10 万元确定。

1 月 11 日济南市：（1）二孩家庭申请住房公积金贷款购买首套自住房的，一人缴存住房公积金的职工家庭最高可贷 60 万元，两人及以上缴存住房公积金的职工家庭最高可贷 90 万元；（2）生育三孩的缴存职工家庭，申请住房公积金贷款购买首套自住住房的，一人缴存住房公积金的职工家庭最高可贷 60 万元，两人及以上缴存住房公积金的职工家庭最高可贷 100 万元。

1 月 11 日绍兴市：（1）公积金贷款最高额度上调：三区及诸暨市单人 70 万，双人 100 万。嵊州市、新昌县单人 50 万，双人 80 万。（2）全市住房公积金贷款保底额度统一调整为不低于 30 万元。（3）大专及以上毕业 3 年内落户或就业的首套首次住房公积金贷款额度上浮 20%。（4）二孩、三孩公积金贷款额度上浮 20%、30%，不得超过最高额度的 120%。

1 月 11 日台州市：（1）首次或第二次申请住房公积金贷款的首付比例分别为 20%和 30%。（2）最高贷款额度单方 50 万元，夫妻 100 万元，三孩家庭上浮 20%。

1 月 19 日淮北市：（1）公积金最高贷款额度提高，60 万元/双人，50 万元/单人。（2）公积金购买二手房首付 30%，二次 40%。（3）多孩家庭购房公积金最高额度上浮 20%。

1 月 30 日长沙市：本市缴存职工可贷额度按照借款人夫妻双方住房公积金账户余额之和的 16 倍计算。

5.降低房贷申请、公积金提取条件

1 月 4 日郑州荥阳市：公积金支持“一人购房全家帮”，公积金可提可贷。

1 月 5 日乌鲁木齐市：支持一人购房全家帮。

1 月 8 日六安市：购买新房时可提取公积金作为首付。

1 月 9 日丹东市：贷款条件取消“再次申请公积金贷款，申请时间与前次贷款结清时间需间隔 12 个月以上”政策要求。

1 月 11 日台州市：首次住房公积金贷款结清符合条件即可再次申请。

1 月 19 日济源市产城融合示范区：认贷不认房，1 套住房已结清贷款再次贷款执行首套房贷款政策。

1 月 19 日资阳市：新购房屋住房公积金可提可贷。

1 月 19 日淮北市：公积金贷款间隔缩减至次月。

1 月 19 日监利市：（1）公积金可提可贷，支持“一人购房全家帮”。（2）对拥有一套住房并已结清购房贷款的家庭，再次申请贷款执行首套房贷政策。

6.降低房贷利率

1 月 13 日唐山市：居民个人住房贷款首套利率调整 LPR-50bp，较之前下降 0.3%。

1 月 17 日太原市：首套房贷利率暂时下调至 3.8%。

1 月 17 日丽水市：下调首套商贷利率至 3.8%。

1 月 18 日九江市：首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为 LPR-30bp。

1 月 18 日广东省：湛江市、韶关市、云浮市、惠州市、肇庆市、江门市实施阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限。

1 月 20 日中山市：部分银行首套房贷利率降至 LPR-30bp，个别银行降至 LPR-40bp。

1 月 29 日郑州市：中原银行、工商银行、中国银行等银行下调首套商贷利率至 3.8%。

1 月 30 日天津市：首套住房商业性个人住房贷款利率下限执行“不低于相应期限 LPR-40bp”。

三、重点公司动态

1.百强房企 1 月操盘销售金额同比下降 32.5%

据克而瑞统计，百强房企 1 月实现操盘销售金额 3542.9 亿元，同比降低 32.5%，环比降低 48.6%，与 2022 年春节所在的 2 月相较降幅达到 11.8%。2023 年 1 月楼市仍延续 2022 年较为低迷的态势，一定程度上受到 2023 年春节时间较早、房企推盘积极性不高等方面影响。除此以外，尽管疫情管控已全面松绑，市场需求与购买力仍未恢复，预计市场的供求和成交短期内仍不会明显上升，整体销售仍将保持低位运行，等待未来宽松政策效果显现。

具体来看，2023 年 1 月，近七成百强房企单月业绩同比下滑，单月业绩同比降幅大于 50%的企业数量达到 28 家，另有 31 家百强房企业绩同比降幅在 50%至 20%之间。

2. 中国武夷与中信银行福州分行签订战略合作协议，可提供金融支持

1 月 6 日，中国武夷实业股份有限公司公告称，公司与中信银行福州分行签订了《战略合作协议》，开展全面深入的业务合作，建立面向未来的全面战略合作伙伴关系，协议有效期三年。

此次签署的合作协议将加强双方互信合作，为中国武夷的业务开展提供金融支持，有利于其开拓融资渠道，提高融资效率，促进公司未来经营发展。

3. 大名城与工商银行上海分行签订战略合作协议，将获 100 亿元授信

1 月 16 日，在中国工商银行上海分行举办的“支持房地产市场平稳健康发展签约仪式”上，上海大名城企业股份有限公司与中国工商银行上海分行签订《银企战略合作协议》，将获 100 亿元授信。

根据合作协议，工商银行上海市分行将充分发挥自身优势，积极对接大名城未来发展战略，为企业经营提供综合化金融服务；大名城将按照既定的经营策略，紧紧围绕企业主营业务，诚信经营、务实笃行，开拓进取、创新发展，全力推进保交付、保品质，主动承担社会责任，不断彰显企业担当。

4. 远洋集团与浦发银行签署战略合作协议，获 225 亿元授信支持

据远洋集团 1 月 17 日消息，近日，远洋集团与浦发银行签署战略合作协议，浦发银行北京分行拟向远洋集团提供 225 亿元的综合授信支持。双方将建立长期战略合作关系，积极致力于金融领域的建设性业务合作。

根据协议约定，双方将在存款和理财服务、银行融资服务、直接融资服务、国际业务服务、债务风险管理服务、投资银行服务、离在岸国际金融服务等领域积极合作。浦发银行将积极支持远洋集团及其下属单位开展对优质目标企业的股权或资产并购业务，并提供并购融资服务；积极支持远洋集团绿色发展战略实施，在绿色金融产品和服务方面满足远洋集团绿色发展所需要的资金需求以及绿色金融服务需求。双方将积极落实“金融 16 条”、促进房地产行业良性循环。

2022 年 12 月以来，远洋集团已与中国工商银行、中国邮储银行签署全面战略合作协议，与中国民生银行、北京银行签署战略合作协议，累计获得授信额度超 1000 亿元。

5. 新湖中宝为控股股东新湖集团提供 1.49 亿元连带责任担保

1 月 11 日，新湖中宝股份有限公司披露关于对外担保的进展公告。

1 月 10 日，新湖中宝股份有限公司与中国建设银行股份有限公司杭州宝石支行签订了《保证合同》，为新湖中宝控股股东浙江新湖集团股份有限公司提供连带责任保证担保 1.49 亿元。

截至目前，新湖中宝已实际发生的对外担保余额合计 228.47 亿元（不包含对发行美元债券提供的跨境担保），其中对控股子公司及控股子公司间的担保余额合计 178.69 亿元，对控股股东及其关联人提供的担保余额合计 30.07 亿元。

6. 招商蛇口为两家子公司新增合计 2.11 亿元担保

1 月 13 日，招商局蛇口工业区控股股份有限公司披露公告为南京耀盛房地产开发有限公司、深圳市宝安 TCL 海创谷科技园发展有限公司两家子公司提供担保，合计 2.11 亿元。

为满足项目建设需要，招商蛇口控股子公司南京耀盛房地产开发有限公司拟向招商银行股份有限公司南京分行申请开立金额为人民币 1588 万元的保函，保函有效期至 2024 年 12 月 23 日。招商蛇口控股子公司招商局置地

(深圳)有限公司及招商局地产(南京)有限公司分别按照 64%和 36%的比例为上述贷款提供连带责任保证，保证期间为自担保合同生效之日起至债务到期日另加三年。

因项目开发需要，招商蛇口全资子公司深圳招商房地产有限公司拟按 42.5%的股权比例为招商蛇口控股子公司深圳市宝安 TCL 海创谷科技园发展有限公司向光大银行股份有限公司深圳分行申请的 4.6 亿元借款提供连带责任保证，担保本金金额不超过人民币 1.955 亿元，保证期间为主合同项下债务履行期限届满之日起三年。

7. 滨江集团为金华虹光公司 12 亿银团融资提供连带责任担保

1 月 19 日，杭州滨江房产集团股份有限公司发布公告，公司全资子公司金华虹光置业有限公司拟向中国建设银行股份有限公司和中国邮政储蓄银行股份有限公司组成的银团申请 12 亿元融资，董事会同意杭州滨江房产集团股份有限公司为金华虹光公司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%（最高本金限额为 12 亿元）。

滨江集团公告中表示，公司为金华虹光公司融资提供担保支持符合公司的整体利益，可以切实提高项目融资效率，保障项目的良好运作。目前金华虹光公司经营稳健，财务状况稳定，资信情况良好，因此杭州滨江房产集团股份有限公司本次为其提供担保风险可控。

8. 合生创展：完成赎回于 2023 年到期的 2.5 亿美元 8.00%利率可换股债券

1 月 6 日，合生创展集团有限公司发布公告，已于到期日 2023 年 1 月 6 日完成赎回公司所发行的 2.50 亿美元 8.00%利率有担保可换股债券。本次赎回完成后，债券随即注销，概无任何发行在外的未偿还债券。

1 月 5 日，合生创展集团有限公司公布了其 2022 全年业绩。截至 2022 年 12 月 31 日，该集团及其合营公司及联营公司的 12 个月总合约销售金额约为人民币 325.79 亿元，同比下降约 22.98%。

9. 越秀地产发行 20 亿元利率 4%有担保票据

1 月 16 日，越秀地产股份有限公司公告称，于当日发行人民币 20 亿元 2026 年到期的 4%利率有担保票据，且澳交所已批准该票据上市。该票据发行的所得款项净额拟用作置换集团若干于 2023 年 1 月到期的中长期境外票据。

10. 万科、建行合作创立百亿住房租赁基金

1 月 17 日，建设银行旗下建信住房租赁基金与万科集团联合创立规模为 100 亿元的“建万住房租赁投资基金”。其中，建信租赁住房基金（母基金）认缴出资约 80 亿元，万科认缴出资约 20 亿元，后续或将开放不超过 30 亿元的额度进行市场化募集。这是建行第一次与房企成立合作住房租赁基金，首批合作项目规模约 24 亿元，包括北京、上海、成都和武汉的 6 个已运营的万科长租公寓项目。

11. 新城控股携手厦门轨道集团，厦门首座吾悦广场成功落地

1 月 16 日，新城控股与厦门轨道建设发展集团有限公司（下称“厦门轨道集团”）举行了“地铁 1 号线杏锦商业”签约仪式。作为 TOD 项目，厦门首座吾悦广场的落成将实现“1+1 大于 2”的强强联合，推动区域和城市的商业水平以及人居生活品质等方面进一步提升。

该项目符合新城控股发展战略，新城控股已将轻资产作为商业拓展的重要组成部分，实施轻重并举战略。2022 年在疫情挑战下，新城控股商业运营总收入首次破百亿，总计达到 100.06 亿元，同比增长 15.8%。

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，1 月份房地产行业共**发行债券** 846.72 亿元，**偿还债券** 1059.22 亿元，房地产行业通过债券市场**净融资额**为-228.43 亿元（见图 9）。在“金融 16 条”“三支箭”等政策支持下，房地产企业融资情况改善。在信贷、股权融资以外，房地产企业债券融资活动恢复，在 1 月受到春节影响下，债券发行量仍有所恢复，同比增加 69.32%，环比增加 19.20%，其中房地产企业中资离岸债发行情况恢复较好。1 月净融资量为负，主要是存量债特别是中资离岸债面临较大债券偿付压力，未来净融资情况或将有所好转。

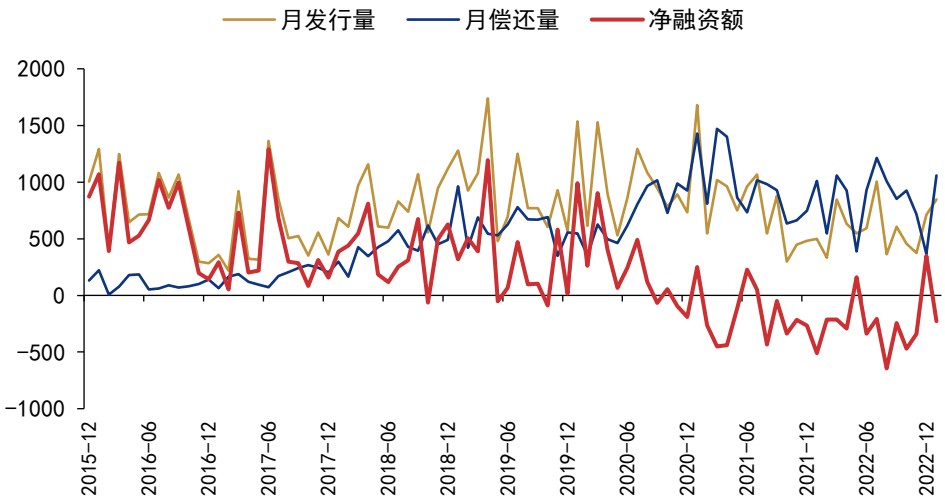


图 9：房地产行业债券（含境内债券和中资离岸债）发行与到期规模（单位：亿元）

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，1 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 62.99%，AA+级主体占比为 24.33%，AA 级主体占比为 12.68%，AA-及以下级别主体、无评级主体占比为 0%（见图 10）。较上月，房地产行业 AAA 级主体债券发行额占比有所下降，AA+级与 AA 级主体债券发行额占比有所上升，相对信用资质弱的 AA-级及以下主体或无评级主体仍未新发行债券。

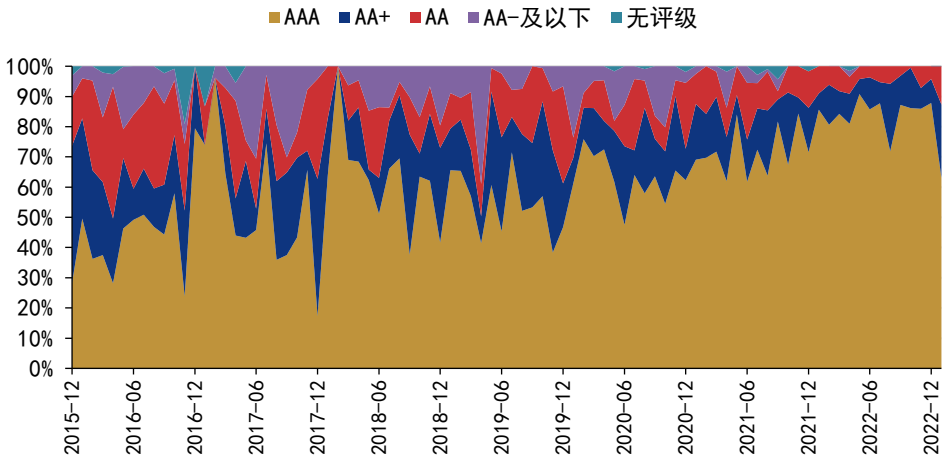


图 10：房地产行业不同级别主体（境内市场发行人）发行债券（不含 ABS）金额的占比

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，1 月份境内债券市场运行期间，房地产行业新增**4 只债券违约、6 只债券展期**（见表 1）。近期仍有多家房企债券到期偿付压力较大，其中部分为避免实质性违约，债券持有人同意展期，但仍有房企债券发生违约，其中境内债首次违约主体有 1 家。

表 1：1 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	**18 富力 10**	广州富力地产股份有限公司	2023-01-03	展期	42.50	29,752	一般公司债
2	**21 奥园债**	奥园集团有限公司	2023-01-03	展期	0.00	11,138	一般公司债
3	**21 鑫苑 01**	鑫苑(中国)置业有限公司	2023-01-09	展期	0.00	4,175	一般公司债
4	**15 恒大 03**	恒大地产集团有限公司	2023-01-09	展期	82.00	57,236	一般公司债
5	**20 沪世茂 MTN001**	上海世茂股份有限公司	2023-01-09	展期	5.00	2,060	一般中期票据
6	**21 宝龙 01**	上海宝龙实业发展(集团)有限公司	2023-01-11	展期	6.08	0	一般公司债
7	**16 华夏债**	华夏幸福基业股份有限公司	2023-01-20	未按时兑付本息	0.12	82	一般公司债
8	**20 荣盛地产 MTN001**	荣盛房地产发展股份有限公司	2023-01-23	未按时兑付本息	0.50	2,674	一般中期票据
9	**H1 阳城 01**	阳光城集团股份有限公司	2023-01-30	未按时兑付回售款和利息	1.80	13,800	一般公司债
10	**20 金科地产 MTN001**	金科地产集团股份有限公司	2023-01-30	未按时兑付本息	0.50	141	一般中期票据

资料来源：Wind 资讯，远东资信整理

房地产行业 1 月份首次发生境内债违约的主体为荣盛地产，其发行的**“20 荣盛地产 MTN001”**未按时兑付本息，构成违约。按照 2022 年 7 月 22 日变更的本期债券本息兑付安排，应于 2023 年 1 月 23 日兑付变更后的第二期本金及相应利息。2 月 2 日，荣盛地产公告称，因宏观经济环境、行业环境及融资环境叠加影响，公司流动性出现阶段性紧张，经公司多方筹措资金，截至公告日，公司仍未能按期足额兑付“20 荣盛地产 MTN001”应付本息。荣盛地产披露的《2022 年年度业绩预告》显示该公司业绩亏损严重，亏损原因包括开发项目利润率下降、资产减值等，1 月 31 日，深交所已下发关注函。

18 富力 10：调整债券期限为 7.71 年。

21 奥园债：经持有人会议决议通过，本期利息将在 2023 年 7 月 2 日支付剩余的 80%。

21 鑫苑 01：经持有人会议通过，本期债券 2022 年 1 月 8 日至 2023 年 1 月 7 日的利息于 2023 年 7 月 7 日一次性全额兑付。

15 恒大 03：经持有人会议通过，本期债券本金及于 2021 年 7 月 8 日至 2022 年 7 月 7 日期间的利息，调整至 2023 年 7 月 8 日完成支付。

20 沪世茂 MTN001：经持有人会议通过，本期债券本金兑付时间调整为自 2023 年 1 月 9 日起的 12 个月内，在兑付日调整期间，定期兑付一定的本金，直至第 12 个月累计付清本期债券全部本金，相应本金兑付安排设置如下：2023 年 5 月 30 日，支付 5%的本金；2023 年 11 月 30 日，支付 5%的本金；2024 年 1 月 9 日，支付 90%的本金。本期债券 2022 年 1 月 9 日至 2023 年 1 月 8 日计息期间的利息的兑付安排调整为 2023 年 1 月至 2023 年 3 月期间平分 3 次付清，兑付日分别为 2023 年 1 月 10 日、2023 年 2 月 10 日、2023 年 3 月 10 日。

21 宝龙 01：经持有人会议通过，本期债券于 2023 年 1 月 11 日、2023 年 11 月 11 日、2023 年 12 月 11 日、2024 年 1 月 11 日分别按照债券发行总额 5%、5%、5%和 85%的比例偿还本金。

16 华夏债：未按时兑付本息，构成实质违约。

H1 阳城 01：未按时兑付回售款和利息，构成实质违约。

20 金科地产 MTN001：未按时兑付本息，构成实质违约。

（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，1 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，1 月末房地产行业债券信用利差为 102.59BP，较上月末下降 15.12BP。分债项级别看（见图 11），与上月末相比，1 月末房地产行业**AAA 级债券**的信用利差下降 15.52BP，**AA+级债券**的信用利差下降 32.37BP，**AA 级债券**的信用利差下降 16.19BP。除房地产行业外，1 月份其他行业信用利差也普遍下降。目前，国家强调要有效防范化解优质头部房企风险，改善房企资产负债状况，帮助房地产企业降低负债率、提升信用状况，整体信用利差有所回落。

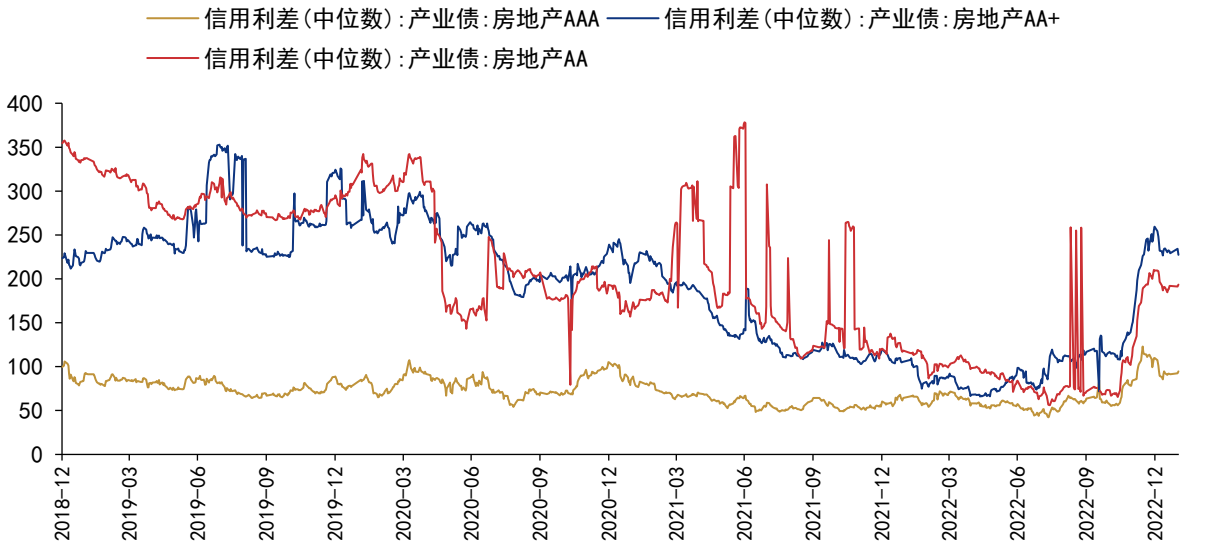


图 11：兴业房地产行业债券信用利差（单位：BP）

资料来源：Wind 资讯，远东资信整理

五、总结与展望

1 月份，尽管受到春节假期影响，房地产市场交易行情相对低迷，但与去年春节月份相比整体持平，住宅价格趋于稳定，各家房企投资新项目仍较为缓慢。债券市场方面，1 月房地产行业债券发行量在春节影响下仍有所恢复，

特别是中资离岸债恢复较好，但面对较大债券偿付压力，净融资承压；其中发行人委托评级为 AA+级、AA 级的主体债券发行额占比有所上升，信用资质相对弱的 AA-级别主体或无评级主体仍未有新债券发行；1 月房地产行业新增 4 只债券违约、6 只债券展期，境内债首次违约主体 1 家，仍需关注房地产行业分化与部分房企的违约风险。

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，1 月份人民银行、银保监会建立首套住房贷款利率政策动态调整机制，多地节后下调首套房贷利率，各地在经济提振方案中指出要鼓励住房消费，未来新建商品房需求有望边际改善。从房地产供给端来看，土地市场持续低迷或将影响未来一到两年的市场供给量，主要银行信贷工作座谈会上，人民银行、银保监会强调，各家银行要运用好保交楼专项借款、保交楼贷款支持计划等政策工具，促进房地产市场平稳健康发展。同时，防范化解风险仍然是房地产行业的重要任务，人民银行支持改善优质房企资产负债表，可以预期未来优质房企信用会比较稳定。

【作者简介】

梅芷菁，对外经济贸易大学经济学学士、莱斯大学能源经济学硕士，远东资信研究与发展部研究员。
申学峰，CPA，中央财经大学金融学硕士，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任何责任。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。