



联络人

作者：  
中诚信国际 企业评级部  
蒋 贇 0755-82969261  
tjiang @ccxi.com.cn  
石 焱 0755-82969261  
sshi @ccxi.com.cn

其他联络人  
龚天璇 027-87339288  
txgong@ccxi.com.cn



相关报告

新政后市场冲高回落，去库存任重道远——  
2024年6月房地产市场跟踪

最宽松政策重塑市场资产价格，有望实现  
行业企稳回升——2024年5月房地产市场跟踪

双轨制渐行渐近，关注配售型保障房对商  
品房市场的冲击——2024年4月房地产市场跟踪

消费类基础设施 REITs 对房企融资影响几何？  
——2024年3月房地产市场跟踪

翘尾行情未改市场筑底状态，政策发力行  
业有望边际改善——2024年1月房地产市场跟踪

[www.ccxi.com.cn](http://www.ccxi.com.cn)

## 房企半年度亏损面较广， 三中全会定调防范化解房地产风险

——2024年7月房地产市场跟踪



行业热点

- 行业半年度亏损面较广，销售业绩表现不佳，预计全年盈利表现仍将承压，但销售数据在6月份出现积极变化，全年降幅在低基数以及政策效果持续作用下有望缩窄。

近期，多家 A 股房地产企业陆续发布半年度盈利预告。在中诚信国际统计的 32 家已发布盈利预告的 A 股房企中，24 家房企预亏，预亏企业占比达 75%，其中有 10 家为上年同期续亏，14 家为首亏。探究房企亏损原因具有很高共性，多为结算项目拿地成本较高、行业下行背景下结算项目销售价格不及预期导致毛利率大幅下滑，项目结算节奏放缓导致当期确认收入对期间费用的覆盖程度下降，计提大额资产/信用减值损失，为应对流动性压力折价出售资产等。鉴于当前房地产仍处于低景气度运行区间，短期内商品房销售价格或较难走出缓慢下行通道，存货减值压力仍存，且部分房企仍需以折价出售资产方式缓释流动性压力，预计全年行业盈利表现仍将承压。

销售业绩方面，第三方数据显示，2024年上半年 Top100 房企销售总额同比下降 41.6%，其中销售额超千亿的房企 6 家，同比减少 1 家，百亿房企 44 家，同比减少 34 家，上半年新房市场低迷以及二手房市场分流导致房企销售规模大幅下滑。6 月份房企抓住重大利好政策效果释放时机加紧冲刺年中业绩，Top100 房企单月销售额环比增长 26.05%，单月同比降幅减少至 19.55%，考虑到上年商品房市场自下半年开始明显走弱，在低基数以及政策效果持续作用下，预计全年销

销售业绩同比降幅将缩窄。Top10 房企销售额占 Top100 房企销售额的比重从上年同期的 43% 上升至 49%，Top30 房企销售额占比从上年同期的 71% 上升至 74%，市场集中度进一步提高。

- 二十届三中全会传达出房地产风险防范化解工作的重要性和紧迫性，结合前期一系列政策导向，表明防风险和去库存仍将是未来一段时间内房地产领域的重中之重，预计将在政府端和居民端去库存以及企业端融资支持等方面继续发力；长期来看，住房双轨制势在必行，房地产开发融资方式或将更倾向于项目和资产层面的融资，商品房销售方式或将逐步由预售制向现售制过渡，税收方面或将降低开发和交易环节的税费、适时增加持有环节税费。

党的二十届三中全会于 7 月 15 日至 18 日在北京举行，首次将“落实好防范化解房地产等重点领域风险的各项举措”写入全会文件中。随后中共中央于 7 月 19 日上午举行新闻发布会，介绍和解读党的二十届三中全会精神，针对房地产市场，发言人首先强调“房地产市场对宏观经济运行具有系统性影响”，并提出“要坚持消化存量和优化增量相结合，进一步落实和完善房地产新政策，切实做好保交房工作，盘活存量商品房和土地资源”。

7 月 21 日，新华社授权发布了《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》，其中，在房地产方面提出要加快建立租购并举的住房制度，加快构建房地产发展新模式。首先要加大保障性住房建设和供给以满足工薪群体刚性住房需求，同时要支持城乡居民多样化改善性住房需求；其次，充分赋予各城市政府房地产市场调控自主权，因城施策，允许有关城市取消或调减住房限购政策、取消普通住宅和非普通住宅标准；此外，将改革房地产开发融资方式和商品房预售制度，完善房地产税收制度。

本次全会传达出房地产风险防范化解工作的重要性和紧迫性，结合前期一系列政策导向，表明防风险和去库存仍将是未来一段时间内房地产领域的重中之重，其中在政府端支持回购存量房消化库存的措施有望加快落实，同时部分城市在居民端放宽限购、降低购房成本等方面有望进一步优化，在企业端预计将继续保持较大的融资支持力度，值得注意的是，三中全会后央行再次下调 LPR10 个基点，其中 5 年期以上 LPR 今年以来经过两次下调已累计下降 35 个基点，一方面有利于降低房贷利息成本，另一方面进一步释放出稳增长、促发展的信号。中诚信国际认为，从长期来看，住房双轨制势在必行，保障性住房将分流部分刚性需求，改善性需求仍主要由市场化方式解决，同时为防范控制行业风险，未来房地产融资方式将更倾向于

项目和资产层面、信用类融资占比或将降低，商品房销售方式或将逐步由预售制向现售制过渡；此外，税收方面或将降低开发和交易环节的税费、适时增加持有环节税费。



## 行业近况

- 6月房地产市场在“517”新政重大利好充分释放以及年中房企业绩冲刺推动下成交量环比大幅回升，预计1~7月累计成交降幅将进一步缩小。供给端仍运行于历史低位，库存继续从高位逐步下降，市场仍处在缓慢去库存周期当中。6月房企境内债券市场融资有所回升，短期内房企违约风险可控，二级市场交易活跃度下降。

**需求端**，6月商品住宅价格延续下行趋势但跌幅减小，70个大中城市中房价环比上涨城市数量略有增加。在5月重大利好政策充分释放以及年中房企业绩冲刺的推动下，商品房销售面积及销售金额环比实现50%以上的大幅增长，累计同比降幅有所缩窄，销售额为年内单月最高。从第三方监测的数据来看，6月一线城市商品住宅成交面积环比大幅增长，其中北京市由于利好政策出台较晚，环比增幅相对小；二三线城市环比涨跌互现，其中长三角二线城市整体表现较好，此外青岛、珠海、厦门在前期需求集中释放推动下环比大幅增长。由于6月往往为年内成交量高点，因此7月销售额预计环比有所回落，但与4月和5月相比仍将呈企稳之势，且由于上年7月销售基数不高，预计1~7月累计销售降幅将进一步缩小。

**供给端**，6月，百城土地成交总价环比回升36%左右，溢价率环比上升0.43个百分点，但仍延续今年以来在历史低位的运行状态。单月开竣工量均有所回升，但与往年同期相比仍处于较低水平。由于销售情况有所好转，商品房待售面积继续从高位逐步下降，市场仍处在缓慢去库存周期当中。房地产开发投资方面，1~6月房地产开发投资规模同比下降10.1%，降幅与上月持平。由于单月商品房销售回升，房地产开发企业到位资金同比降幅有所收窄，但仍达到22.6%。

二手房市场来看，随着政策效果释放，6月第三方监测的重点城市成交量环比增长7%，同比增长24%，前6个月累计成交面积同比跌幅有所收窄，6成城市成交环比回升，其中一线城市环比均回升，上海、深圳成交量创2022年以来单月新高。价格方面，70个大中城市二手商品住宅价格同比下跌7.87%，环比下跌0.85%，仅个别城市价格环比未下跌。二手房市场仍呈以价换量态势。

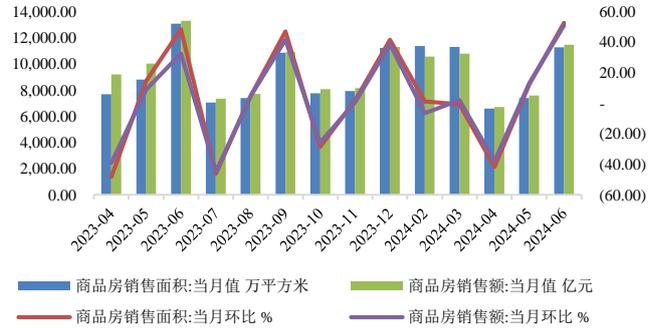
6月份房企境内债券融资金额有所回升，但总量仍较少，发债房企中包含滨江集团和美的置业两家民营企业，其余均为央企及强地市国企；境外市场6月继续无发行，7月初由越秀地产发行一期16.90亿元的人民币点心债。7月房地产企业境内债整体到期规模386.92亿元，无单家集中到期压力较大的情形，违约风险可控；境外市场仅有1笔由前期已发生违约的房企发行的境外债到期。二级市场方面，6月，由于消息面较为平静，房企境内债券成交热度下降，投资类地产债券收益率<sup>1</sup>略微下降，平均收益率在2.99%~3.31%之间；高收益地产债平均成交价环比变化较小。境外市场方面，6月份除个别房企以外，中资房企债券交易价格整体平稳。

<sup>1</sup> 按中诚信国际的分类，成交收益率在6%及以上的为高收益债，成交收益率在6%以下的为投资类债券。

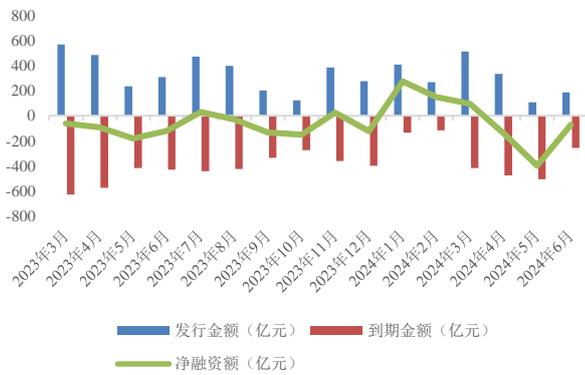
附图：

**图 1：新建商品住宅和二手住宅价格指数环比变化**

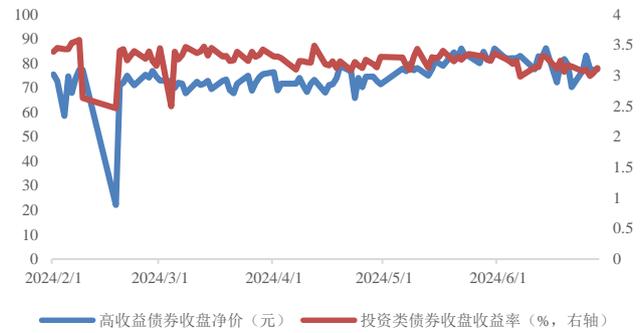

数据来源：国家统计局，中诚信国际整理

**图 2：2023 年以来商品房销售情况变化**


数据来源：国家统计局，中诚信国际整理

**图 3：房企信用债发行与到期**


数据来源：ifind，中诚信国际整理

**图 4：地产债收益率及价格表现**


数据来源：wind，中诚信国际整理

中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）对本文件享有完全的著作权。本文件包含的所有信息受法律保护。未经中诚信国际事先书面许可，任何人不得对本文件的任何内容进行复制、拷贝、重构、删改、截取、或转售，或为上述目的存储本文件包含的信息。如确实需要使用本文件上的任何信息，应事先获得中诚信国际书面许可，并在使用时注明来源，确切表达原始信息的真实含义。中诚信国际对于任何侵犯本文件著作权的行为，都有权追究法律责任。

本文件上的任何标识、任何用来识别中诚信国际及其业务的图形，都是中诚信国际商标，受到中国商标法的保护。未经中诚信国际事先书面允许，任何人不得对本文件上的任何商标进行修改、复制或或以其他方式使用。中诚信国际对于任何侵犯中诚信国际商标权的行为，都有权追究法律责任。

本文件中包含的信息由中诚信国际从其认为可靠、准确的渠道获得。因为可能存在信息时效性及其他因素影响，上述信息以提供时状态为准。中诚信国际对于该等信息的准确性、及时性、完整性、针对任何商业目的的可行性及合适性不作任何明示或暗示的陈述或担保。在任何情况下，a) 中诚信国际不对任何人或任何实体就中诚信国际或其董事、高级管理人员、雇员、代理人获取、收集、编辑、分析、翻译、交流、发表、提交上述信息过程中造成的任何损失或损害承担任何责任，或 b) 即使中诚信国际事先被通知前述行为可能会造成该等损失，对于任何由使用或不能使用上述信息引起的直接或间接损失，中诚信国际也不承担任何责任。

本文件所包含信息组成部分中的信用级别、财务报告分析观察，并不能解释为中诚信国际实质性建议任何人据此信用级别及报告采取投资、借贷等交易行为，也不能作为任何人购买、出售或持有相关金融产品的依据。投资者购买、持有、出售任何金融产品时应该对每一金融产品、每一个发行人、保证人、信用支持人的信用状况作出自己的研究和评估。中诚信国际不对任何人使用本文件的信用级别、报告等进行交易而出现的任何损失承担法律责任。

中诚信国际信用评级有限责任公司  
地址：北京市东城区朝阳门内大街  
南竹竿胡同2号银河 SOHO5 号楼  
邮编：100020  
电话：（86010）66428877  
传真：（86010）66426100  
网址：<http://www.ccxi.com.cn>

CHINA CHENGXININTERNATIONAL CREDIT  
RATINGCO.,LTD  
ADD: Building 5, Galaxy SOHO,  
No.2Nanzhuganhutong , Chaoyangmennei Avenue,  
Dongchengdistrict, Beijing, 100020  
TEL: ( 86010 ) 66428877  
FAX: ( 86010 ) 66426100  
SITE: <http://www.ccxi.com.cn>