



联络人

作者:

中诚信国际 企业评级部

蒋 贇 0755-82969261

tjiang@ccxi.com.cn

石 焯 0755-82969261

sshi@ccxi.com.cn

其他联络人

龚天璇 027-87339288

txgong@ccxi.com.cn



相关报告

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

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

## “地王”久违重现，保障房收储提速

——2024年8月房地产市场跟踪

- 上海时隔8年重现高价地王，向市场传递积极信号，一定程度上体现出政府将定价权重还市场、助力行业修复的决心，对于增强重点城市改善性住房市场信心具有一定的积极作用。但当前土地市场分化仍然严重，市场预期并非单靠一次地王重现即可实现翻转，在住宅用地供应调节机制的指引下，预计大部分城市将面临住宅用地供应规模紧缩，未来重点城市或需推出更多优质地块，以点带面地助力市场预期逐步修复。

8月7日，上海展开今年第四批次土地出让，涉及徐汇、浦东、虹口、青浦、奉贤新城5宗地块。其中最受市场关注的地块为徐汇区斜土街道地块，该地块为小米曾经获取并计划作为徐汇滨江总部的地块，后经重新收储转性为住宅用地后本次重新上市，起拍楼面价即高达10.08万元/平方米，超过2016年中兴路一号项目的成交价，锁定新的“地王”。经过72轮竞价后该地块触及竞价上限，最终由绿城集团摇号获得，成交楼面价高达13.10万元/平方米，溢价率30%。该地块拍出高价主要有以下原因：从地块本身资质来看，该地块为徐汇滨江板块稀缺地块，拥有一线江景视角，交通、医疗、教育及商业优质资源齐备；从地块出让条件来看，根据上海土拍新规，该地块不设房地联动价，且没有中小套型比例和最低套数要求，未来可打造为豪宅产品，周边为豪宅聚集区，与该地块相邻的香港置地启元项目均价为17.8万元/平方米，今年4月开盘当日即售罄。

本次上海土拍时隔8年重新出现高价地王，向市场传递出一定的积极信号。政府允许新地王出现，至少表明在当前整体低迷的市场环境下，政府将定价权重新交还市场、助力行业修复的决心，通过优质地块的自然高价成交向市场注入

信心，对于增强重点城市改善性住房市场信心具有一定的积极作用。但本次上海推出的其余4宗地块成交状况平淡，其中1宗地块低溢价成交，3宗地块为托底成交，上海作为全国房地产市场表现最好的城市之一，土地成交尚且表现出明显的冷热不均，表明当前土地市场分化仍然严重，单靠一次地王重现亦难实现市场预期翻转；考虑到我国绝大部分城市均面临很大的库存去化压力，在二季度自然资源部提出的住宅用地供应调节机制的指引下，预计大部分城市将面临住宅用地供应规模紧缩，未来重点城市或需推出更多优质地块，以点带面助力市场预期逐步修复。

- 近期部分城市国资收购存量商品房进度加速，其中深圳市在一线城市中首次向全市范围收储商品房作保障房，具有较大的市场关注度及示范效应，考虑到城市间商品房库存结构、特征均存在一定差异，预计未来将有更多城市根据自身房地产市场特点调整实际执行政策，全国范围国资收储进展有望加速推进。

8月7日，深圳安居集团通过官微发布通告，向深圳市域征集商品房用作保障性住房项目，房源条件包括位置合适、户型面积合适（65平方米以下）、生活便利、手续齐全，这是一线城市中首个<sup>1</sup>向全市范围收储商品房作保障房的城市，具有较大的市场关注度及示范效应。此外，近期包括沈阳、兰州、长沙、长春、德州、贵阳、商丘、河池、攀枝花、肇庆、山西榆社县等多个城市或区县亦宣布拟开展国资收储商品房作保障房的工作，国资收储进度在全国范围内有所加快。

从目前公布的收储模式来看，大多数城市所征集的商品房源都为已建成房屋，仅少数城市征集房源可包含期房（但要求四证齐全），多数城市未明确收购房源后用作配租型或配售型保障房，明确用途的城市多选择配租型保障房或两种类型兼而有之，房源面积不得超过一定范围（满足刚需），且基本都要求位置合适、生活便利、权属清晰、能满足金融机构贷款要求等，以整栋或整单元未售、可实现封闭管理的楼栋项目为优先。部分城市根据自身情况对收购细则进行调整，例如深圳市将房源扩大至住宅、公寓、宿舍等多种业态，仅要求四证齐全而未要求已竣工备案，长春市将房源业态扩大至住宅、办公楼、商业营业用房等，且配租和配售型保障房源的收购方式、面积要求有所差异。据不完全统计，目前已有超60个城市或区县发布国资入场收购商品房用作保障房政策或做出相关表态，其中多数城市仍处于方案研究和房源征集阶段。2024年5月，央行设立3,000亿元保障性住房再贷款，可带动银行贷款5,000亿元，截至2024年6月末，金融机构已发放近250亿元租赁

<sup>1</sup> 此前广州市仅在增城区实施该操作，且收购而来的商品房将作为定向安置房源。

住房贷款，央行已审核发放再贷款资金超120亿元，政策待释放空间巨大。本月，在央行召开的下半年工作会议中再次强调了要落实好3,000亿元保障性住房再贷款政策，促进加快建立租购并举的住房制度。近期深圳等地通过动态调整有关收购存量商品房用作保障性住房的执行细则，加速推动了国资收储事项进展，考虑到城市间商品库存结构、特征均存在一定差异，预计未来将有更多城市根据自身房地产市场特点调整实际执行政策，全国范围国资收储进展有望得到进一步推进。

- **7月新房成交量如预期地环比下降，累计同比降幅进一步缩窄，二手房成交表现强于新房，累计成交量已接近上年同期水平，但库存均未有实质性改善，去库存周期均较为漫长。7月房企境内债券市场继续呈净偿还状态，短期内新增违约风险可控，二级市场交易整体平稳。**

**需求端**，7月商品住宅价格未改下行趋势，环比跌幅略有缩窄但同比跌幅有所扩大，70个大中城市中房价同环比上涨或持平城市数量均有所减少，一线城市中仅有上海为同比增长状态。由于在6月房企年中业绩冲刺后一般会有缓冲期，因此7月商品房销售面积及销售金额环比均有45%左右的降幅，但累计同比降幅继续缩窄。从往年情况来看，8月商品房成交量与7月相比一般变化不大，在无新的重磅政策出台的情况下，预计今年8月商品房销售面积及销售金额环比基本平稳，且由于上年8月基数不高，1~8月累计销售降幅有望继续缩小。

**供给端**，7月，由于北京、成都、上海、杭州等城市的优质地块较为集中上市，百城土地成交总价环比增长8.57%，溢价率环比上升0.45个百分点，但土地成交量与往年同期及往年月均水平相比仍处于低位，溢价率水平亦较低。单月开竣工环比双降，其中新开工为近年来单月新低。由于供求均低，商品房待售面积环比基本持平，仍处于历史高位。房地产开发投资方面，1~7月房地产开发投资规模同比下降10.2%，降幅较上月略微扩大。由于今年商品房销售降幅较大、融资支持不减，房地产开发企业到位资金来源结构发生变化，个人按揭贷款和定金及预付款的占比下降，国内贷款占比上升。

**二手房市场来看**，70个大中城市二手住宅价格同比降8.17%，环比降0.80%，仅北京、上海等个别城市价格环比未下跌，整体延续下跌趋势。成交量方面，随着“517”政策效果减弱，第三方监测的14个重点城市<sup>2</sup>7月二手住宅成交量未延续明显增长的趋势，环比基本持平，但同比增长42.84%，前7个月累计成交套数

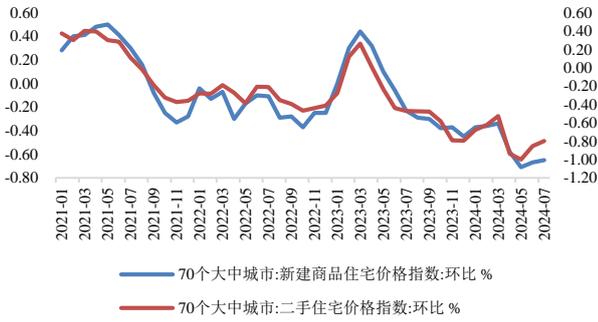
<sup>2</sup> 北京、上海、深圳、苏州、杭州、南京、成都、佛山、东莞、无锡、青岛、厦门、郑州、大连。

同比情况继续改善，累计同比降幅已缩小至3.05%，二手房市场表现强于新房市场。其中一线城市深圳延续二手房市场的良好表现，成交套数环比增长10.2%，同比增长116.2%，1~7月累计成交套数同比大幅增长43.1%，上海市二手住宅成交套数环比减少近25%，但同比增长62.0%，1~7月累计成交套数同比增长15.6%；二线城市中，厦门和杭州虽然单月二手住宅成交量环比有所下滑，但单月及累计成交同比均为增长趋势，在二线城市中表现较好。从库存来看，7月二手房挂牌量环比微跌，去化周期有所缩短但仍处在较高水平，上述14个城市整体去化周期达近23个月。

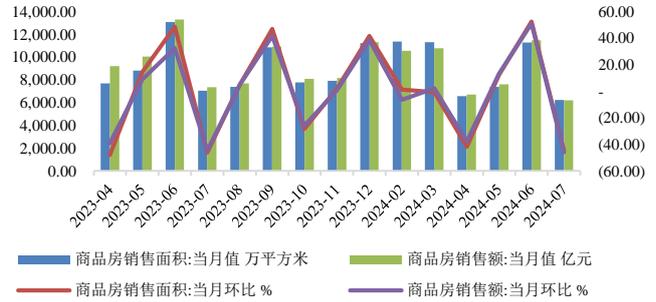
**债券市场方面**，7月房企境内债券融资金额环比基本持平，总量仍较少，已连续4个月为净偿还状态，其中民企金辉集团在中债公司担保下发行了一期5.50亿元的中票，境外市场7月仅有越秀地产发行一期16.90亿元的人民币点心债，今年以来中资房企境内外债券整体为净偿还状态。7月以来中资房企未新增债券违约或展期主体，自本报告出具日至9月末房地产企业境内债整体到期规模235.40亿元，无单家集中到期压力较大的情形，违约风险可控；境外市场主要为前期已发生违约或展期的房企发行的境外债到期，除此之外，新湖中宝面临一笔5亿美元的美元债券到期，其实际控制人由自然人变更为衢州市国资委对该笔债券的按时兑付预计将有较大帮助。二级市场方面，7月，房企境内债券成交热度略有回升，投资类地产债券收益率<sup>3</sup>和高收益地产债平均成交价环比变化较小。境外市场方面，7月份除个别房企以外，中资房企债券交易价格整体平稳。

<sup>3</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。

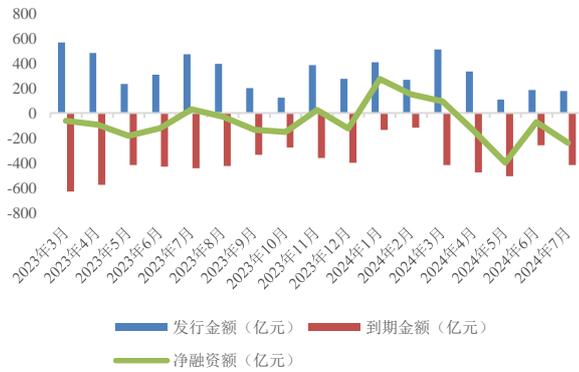
附图：

**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、复制或者以其他方式使用。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>