



房地产行业监测月报

目 录

- 一、本期行业发债情况
- 二、本期行业要闻
- 三、本期发债企业动态
- 四、报告声明

监测周期

2017. 11. 01~2017. 11. 30

作 者

大公房地产行业小组

负责人：王桐桐

成员：马映雪 于鸣宇

联系电话：010-51087768

本期重要信息

债市

- ◆ 本期新发 12 支债券，共募集资金 116.70 亿元，共涉及主体 11 家，主体级别以 AA 及以上为主。

行业

- ◆ 金融资本介入，有望逐步确立贯穿租赁业务开发-运营-消费-退出全产业链的金融支撑体系

点评：与传统的开发模式相比，租赁一直面临运营周期长、回报率低等问题。银企合作，在一定程度上对长租运营企业的现金流形成支持，加之租赁住房 REITs 的逐步推进，租赁业务的金融环境不断改善。

- ◆ 境外投资管理办法推多项改革，房地产难逃敏感行业定位

点评：境外投资管理办法推多项改革，政府对外投资的态度愈发谨慎，“敏感类”项目审批从严，房地产境外投资额将继续下滑。

- ◆ 前 10 个月房地产销售增速再回个位

点评：前 10 个月，房地产行业各项指标环比持续下滑，调控政策短期内难有方向性转变，消费端和供给端观望情绪强烈，预计明年多项数据仍将持续回落。

企业

- ◆ 标普宣布宝龙地产长期企业信用评级，从 B 升至 B+ 级

点评：在宏观调控的影响下，商品房销售速度放缓，房企最大的风险是资金链断裂。宝龙地产多数位于长三角的住宅地产的销售未来将会受到一定的影响，但是优质的自持物业能为其提供稳定的收入和现金流。

- ◆ 秦禾集团发布了在院落营造体系中取得的“10 大专利营造工法”

点评：在宏观调控销售增速放缓背景下和房企追求规模的趋势下，产品的差异化设计和附加值的提升将成为部分注重产品研发企业增强市场竞争力和财富创造能力的方式之一。

一、本期行业发债情况

本期新发 12 支债券，共募集资金 116.70 亿元，共涉及主体 11 家，主体级别以 AA 及以上为主。

（一）新发债券统计

本期房地产行业新发 12 支债券，发行总额 116.70 亿元，发行债券类别涉及中期票据、公司债券和定向工具。

表 1 本期新发债券情况（单位：亿元、只）

行业	发行总额	发行数量	发行种类
房地产	116.70	12	中期票据、公司债券、定向工具

数据来源：Wind 资讯，大公整理

（二）新发债券信息

本期新发 12 支债券中，债券期限全部为 1 年以上，公募和私募发行方式各占一半，涉及到的发债主体共 11 家，主体级别以 AA 及以上为主，其中 3 家主体级别为 AAA，3 家主体级别为 AA+，3 家主体级别为 AA，1 家主体级别为 AA-，1 家主体级别为 A；评级机构中，联合资信评级 1 次，联合信用 1 次，中诚信国际评级 3 次，中诚信证券 4 次，大公国际 2 次；从债券类别来看，中期票据 3 支，公司债券 4 支，定向工具 5 支。

（三）信用级别变动

无

二、本期行业要闻

金融资本介入，有望逐步确立贯穿租赁业务开发-运营-消费-退出全产业链的金融支撑体系；境外投资管理辦法推多项改革，房地产难逃敏感行业定位；前 10 个月房地产销售增速再回个位。

要闻 1：金融资本介入，有望逐步确立贯穿租赁业务开发-运营-消费-退出全产业链的金融支撑体系

近段时间以来，租赁市场发生基建事情引人关注：11 月 3 日，建设银行深圳分行与包括万科、华润、碧桂园等在内的 11 家房地产企业签署房屋租赁战略合作协议，同时，建行还推出个人住房租赁贷款“安居贷”，为租户提供纯信用贷款租房。中国银行厦门市分行与厦门市国土局签署《厦门市住房租赁市场金融服务战略合作协议》，为住

房租赁市场各参与主体提供全链条的金融产品与服务。以上信息基本表明了推动租赁市场的主要金融要素正在形成：企业的金融支持、个人端的消费信贷支持、项目层面的资产证券化与退出机制等，有望逐步确立贯穿租赁业务开发-运营-消费-退出全产业链的金融支撑体系。（资料来源：房天下网站）

点评：与传统的开发模式相比，租赁一直面临运营周期长、回报率低等问题。银企合作，在一定程度上对长租运营企业的现金流形成支持，加之租赁住房 REITs 的逐步推进，租赁业务的金融环境不断改善。

要闻 2：境外投资管理办法推多项改革，房地产难逃敏感行业定位

为进一步加强对中国企业海外投资的管理，本月初国家发改委公布了《企业境外投资管理办法》（征求意见稿）。征求意见稿规定了中资企业开展“敏感类”项目（包括涉及敏感国家和地区的项目和涉及敏感行业的项目）境外投资时，必须通过发改委的审批，无论投资由境内企业直接或通过其控制的境外企业进行。本次征求意见稿未明确将房地产列入敏感行业。但是，鉴于四部委今年 8 月份发布的《关于进一步引导和规范境外投资方向的指导意见》将房地产列为限制类行业，业内普遍认为，房地产事实上已被标示为敏感行业。（资料来源：证券日报）

点评：《关于进一步引导和规范境外投资方向的指导意见》将房地产列为限制类行业，房地产难逃敏感行业定位，境外投资管理办法推多项改革，“敏感类”项目审批从严。

要闻 3：前 10 个月房地产销售增速再回个位

11 月 14 日，国家统计局发布 1~10 月份全国房地产开发投资和销售情况显示，前 10 个月全国房地产开发投资 90,544 亿元，同比名义增长 7.8%，增速比 1~9 月份回落 0.3 个百分点。10 月份全国房地产开发投资额有所回落，环比下降了 11%，同比增速仅为 5.58%。究其原因，主要是当前楼市调控政策持续发酵，房价上涨受到严控，时至年末，适合开工的土地储备极其有限，企业开工意愿有了一定程度下降。前 10 月销售面积、销售金额同比分别增长 8.2%和 12.6%，比前 9 月分别回落 2.1 和 2 个百分点，从单 10 月看，商品房销售面积同、环比齐跌，分别下降了 6%和 18%，而销售金额同、环比下降分别达 2%和 19%，一方面是政策层面依旧严苛，限售城市持续扩容，截至目前已有 47 城相继落地限售，降低了投资客们对房价的预期，成交回落明显，部分城市也延缓了预售证的审批，客观上造成新盘的延迟入市，供应紧缩的局面在短期内难以缓解；而

另一方面，资金的大幅收紧也是销售下滑的重要因素。（资料来源：经济参考报）

点评：前 10 个月，房地产行业各项指标环比持续下滑，调控政策短期内难有方向性转变，消费端和供给端观望情绪强烈，预计明年多项数据仍将持续回落。

三、本期企业动态

又一国企杭钢集团出售项目股权退出房地产行业；央企地产龙头中海地产为进入雄安迈出了实质性步伐；标普上调宝龙地产长期企业信用评级，从 B 升至 B+级；泰禾集团取得了 10 大专利营造工法，成为了房地产行业首个申请专利的房企。

（一）股权变更

杭钢集团（中性）

11 月 23 日杭钢集团公布信息，拟转让 8 个下属房地产项目股权，股权出让后，杭钢集团退出房地产行业。又一国企退出房地产行业。

（二）股权变更

中海地产（中性）

11 月 22 日，雄安市民服务中心项目中标单位落定。中国建筑旗下中建三局集团有限公司、中海地产集团有限公司、中国中建设计集团有限公司、中建投资基金管理（北京）有限公司组成的联合体，中标雄安市民服务中心项目，为进入雄安迈出了实质性步伐。

（三）其他重大事项

1、宝龙地产（正面）

2017 年 11 月 21 日，标准普尔宣布上调宝龙地产(HK. 1238)评级，长期企业信用评级从 B 升至 B+级，优先无担保票据评级由 B-升为 B 级，评级展望稳定。标普报告称宝龙在未来两年内会继续降低杠杆水平，且随着公司加大其不断扩大的投资物业组合，收益稳定性和偿债能力将实现重大改善和提升，故上调宝龙评级。

2、泰禾集团（正面）

11 月 11 日，泰禾集团举办了“独一无二的院子”专利发布会。此次发布会公开发布了泰禾在院落营造体系中取得的“10 大专利营造工法”，集中展现了泰禾在中式建筑上的成熟营造体系。

四、报告声明

本报告分析及建议所依据信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所依据的信息和建议不会发生任何变化。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，不构成任何投资建议。投资者依据本报告提供的信息进行证券投资所造成的一切后果，本公司概不负责。

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为大公资信房地产行业小组，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。
