



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

2018. 1. 1~2018. 1. 31

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 14 支债券，共募集资金 137.20 亿元，共涉及主体 12 家，主体级别均为 AA 及以上。

行业

- ◆ 银监会两天三策防范商业银行风险，房地产作为委托贷款的重点投向领域受到严格限制

点评：资管新规的执行将使得银信、银基等通道业务大幅收缩，此业务是房企融资的重要渠道，随着通道业务的整治，房企资金压力将有所上升。

- ◆ 多城发购房补贴抢人才，借道“落户”放松楼市限制

点评：有些城市限制性政策松动只是为了适当恢复急速萎缩的市场，不会对楼市产生实质影响，目前，房地产信贷政策依然紧张，政策微调不代表全面放松。

- ◆ 房企加快海外发债输血步伐

点评：房地产市场调控的基本面持续紧缩，房企逐步寻求海外债的发行以缓解资金压力。

企业

- ◆ 正荣地产完成港股上市

点评：成功上市不仅能够拓宽融资渠道，更有助于正荣地产在未来的规模竞争中实现突围。

- ◆ 旭辉集团与华夏幸福达成战略合作

点评：随着行业集中度的提升，龙头房企之间的战略合作有助于双方的优势互补。

- ◆ 中铁二局地产转让成都宏锦置业股权

点评：中铁二局地产抛售亏损较大的不良资产致使其能够更好的回笼资金、提高资金利用效率。

一、本期行业发债情况

本期新发 14 支债券，共募集资金 137.20 亿元，共涉及主体 12 家，主体级别均为 AA 及以上。

（一）新发债券统计

本期房地产行业新发 14 支债券，发行总额 137.20 亿元，发行债券类别涉及短期融资券、定向工具、中期票据和公司债。

表 1 本期新发债券情况（单位：亿元、支）

行业	发行总额	发行数量	发行种类
房地产	137.20	14	短期融资券、定向工具、中期票据、公司债

数据来源：Wind，大公整理

（二）新发债券信息

本期新发 14 支债券中，9 支债券期限为 1 年以上，5 支为 1 年（含 1 年）以下，大部分为公募方式发行；涉及到的发债主体共 12 家，主体级别均为 AA 及以上，其中 4 家主体级别为 AAA，3 家主体级别为 AA+，5 家主体级别为 AA；评级机构中，联合资信评级 3 次，联合信用 2 次，中诚信国际评级 1 次，中诚信证券 1 次；从债券类别来看，短期融资券 4 支，定向工具 3 支，中期票据 4 支，公司债 3 支。

（三）信用级别变动

无。

二、本期行业要闻

银监会两天三策防范商业银行风险，房地产作为委托贷款的重点投向领域受到严格限制；多城发购房补贴抢人才，借道“落户”放松楼市限制；房企加快海外发债输血步伐。

要闻 1：银监会两天三策防范商业银行风险，房地产作为委托贷款的重点投向领域受到严格限制

监管层防范金融风险，弥补监管短板呈加码态势。银监会 6 日下发了《商业银行委托贷款管理办法》，这是继 5 日连续发布关于《商业银行大额风险暴露管理办法》公开征求意见、《商业银行股权管理暂行办法》之后，再次强化对金融风险管理。根据《委托贷款办法》，商业银行不得接受下列资金发放委贷：受委托管理的他人资金、银行的授

信资金、具有特定用途的各类专项基金（国务院有关部门另有规定的除外）、其他债务性资金（国务院有关部门另有规定的除外）、无法证明来源的资金。券商、基金子公司资管计划等非标通道难以为继，房地产、地方融资平台等以往委托贷款的重点投向领域，此次会受到严格限制。（资料来源：网易财经）

点评：资管新规的执行将使得银信、银基等通道业务大幅收缩，此业务是房企融资的重要渠道，随着通道业务的整治，房企资金压力将有所上升。

要闻 2：多城发购房补贴抢人才，借道“落户”放松楼市限制

借道“吸引人才”放松房地产调控政策，成为最近几个月二线城市，甚至三、四线城市的房地产调控新政策，甚至有些城市将人才学历放宽至大专。据相关机构数据显示，2017年10月份以来，在短短3个月时间内，全国有约20个城市与地区发布了引进人才的新政策，包括南京、兰州、合肥和郑州等城市。以南京为例，2018年1月7日，南京市政府发布《关于进一步加强人才安居工作的实施意见》提出，高层次人才在南京买首套房不再受户籍限制，且公积金最多可贷120万元，高校毕业生租房补贴年限可延长至5年。（资料来源：新浪网站）

点评：有些城市限制性政策松动只是为了适当恢复急速萎缩的市场，不会对楼市产生实质影响，目前，房地产信贷政策依然紧张，政策微调不代表全面放松。

要闻 3：房企加快海外发债输血步伐

1月，多家房企密集发布美元融资计划，其中包括泰禾、时代地产、龙湖地产、碧桂园、富力、世茂房地产、旭辉等企业。数据显示，2017年房企境外融资合计388.6亿元，同比上涨176%，表明在楼市调控的大趋势下，房企越来越关注资金链的安全，在境内融资收紧下，海外融资越来越被关注。（资料来源：经济参考报）

点评：房地产市场调控的基本面持续紧缩，房企逐步寻求海外债的发行以缓解资金压力。

三、本期企业动态

招商蛇口和深圳商汤联合成立科技联合创新中心以促进园区创新和产业凝聚，从而推动公司园区业务的持续发展；融侨集团对“城市美好生活综合服务商”的新定位有利于企业整体均衡发展；万达商

业引入腾讯、苏宁、京东、融创有利于解决海外负债及联合腾讯等进军新消费领域；正荣地产港股上市拓宽了融资渠道；旭辉集团与华夏幸福合作有利于优势互补；中铁二局地产抛售不良资产能够加快资金回笼，提高资金利用率。

（一）战略转型

1、招商蛇口（中性）

1月24日，招商蛇口公告称，与深圳市商汤科技有限公司签署《战略合作协议》，双方同意围绕国家双创示范基地、招商蛇口产业园创新和发展主题成立“招商蛇口-商汤科技联合创新中心”，落地于招商局创新中心(创业壹号)。公告表示，双方拟就人工智能超算及物联网、大数据在本公司产业和物业落地等进行联合创新与合作，包括联合建设人工智能超算平台、联合推动人工智能产业聚集和智慧园区合作等。

2、融侨集团（中性）

1月22日，融侨集团对外公布2018年“城市美好生活综合服务商”的新定位，为实现这一转型发展目标，融侨集团方面表示，接下来将继续强化“4+3+1”均衡发展模式，其中，“4”指持续深耕海西经济区、长三角经济区、京津冀经济区、中部经济区4大区域；“3”指逐步形成商务、全球全龄教育、大健康医疗3大生态链；“1”指打造精致化社区。

（二）股权置换

万达商业（中性）

1月29日，万达集团官网发布公告，腾讯控股作为主发起方，联合苏宁、京东、融创与万达商业在北京签订战略投资协议，计划投资约340亿元人民币，收购万达商业香港H股退市时引入的投资人持有的约14%股份。上述投资人的具体投资额及持股比例为：腾讯投资100亿元，占股4.12%；苏宁和融创中国分别投资95亿元，持股比例3.91%；京东投资50亿元，持股比例为2.06%。根据此次交易，万达商业的估值被确定在2,430亿元。

（三）其他重大事项

1、正荣地产（正面）

1 月 16 日，正荣地产在香港证券交易所挂牌上市，股票代码【6158.HK】成为 2018 年在港交所成功 IPO 的首家内地房企。

2、旭辉集团（正面）

1 月 26 日，旭辉集团发布消息称，与华夏幸福达成战略合作协议。据此协议，旭辉集团及华夏幸福拟发挥各自资源优势加强合作，形成优势集成与互补，促进双方的共同发展。旭辉集团还表示，除了业务层面，此次合作还会涉及企业宣传及形象推广，且双方还建立了高层定期互访机制，以便就合作的进展和问题进行及时总结 and 解决。

3、中铁二局地产（正面）

1 月 26 日，根据上海联合产权交易所公布的消息，中铁二局房地产集团有限公司拟转让持有的成都宏锦置业有限公司 51% 股权。目前，该项目仍在预披露阶段，转让价格尚未被厘定。资料显示，成都宏锦置业成立于 2011 年，中铁二局房地产集团有限公司持股 51%。截至 2017 年 12 月末，成都宏锦置业总资产 3.82 亿元，所有者权益-195 万元，营业收入 8,326.37 万元，净利润-4,486.45 万元。

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。