大公国际资信评估有限公司
DAGONG GLOBAL CREDIT RATING CO.,LTD

房地产行业监测月报

目　录

一、本期行业债券市场情况
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

2018.03.01-2018.03.31

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：　01051087768

债 市

- **新发债**——本期新发 43 只债券，共募集资金 589.50 亿元，发债规模环比增长 357.69%，以公募发行为主，主体级别均在 AA 及以上。
- **债市波动**——中弘股份因经营亏损，股份冻结、级别下调等负面原因，“16 中弘 01”债券价格跌幅为 8.72%；“16 协信 03”因子公司重大资产重组事项终止，债券价格跌幅为 8.38%。
- **债务到期情况**——本期到期债券 9 只，总额 84.50 亿元，均按时还本付息。

行 业

- **行业数据**——一线城市受制于严厉调控政策和预售审批，上涨动能枯竭，步入下跌通道；二线城市楼市总体稳定；三线城市由于政策总体宽松和去库存等利好，2018 年开年处于领涨位置，但环比增幅已出现回落，增幅较为合理。
- **行业政策**——房地产“三价合一”政策在深圳正式落地。

  【点评】该政策实施有利于夯实差别化住房信贷政策，打击利用高杠杆投资投机购房行为，进一步完善二手房市场监管及提高税赋公平性。

企 业

- **评级调整**——中诚信证券评估有限公司将信达地产主体及公司债级别由 AA 调至 AA+。

  【点评】近年来，公司签约销售的持续增长能够为房地产业务持续发展提供较强支撑，同时母公司中国信达在项目资源获取和资本市场融资等方面支持力度较强。
- **债务违约**——无。
- **中弘控股**—如意岛项目暂停。

  【点评】中弘股份持有如意岛项目的权益比例为 100%，项目计划总投资金额较大，此次被暂停施工对公司项目的进展以及业绩预期都将产生一定影响。
- **广宇发展**—拟收购项目公司 100%股权。

  【点评】广宇发展若收购成功，资产规模将进一步增大。
- **首创置业**—拟收购项目公司 51%股权。

  【点评】首创置业此番收购有利于其京津冀地区的战略布局，但同时受京津冀实施限价、限售等严格调控政策影响，首创置业同时存在项目过于集中可能面临的风险。

一、本期行业债券市场情况

（一）新发债券统计

本期新发 43 只债券，共募集资金 589.50 亿元，以公募发行为主，主体级别均在 AA 及以上。本期新发债券规模环比增长 357.69%。

房地产行业本期新发 43 只债券，发行总额 589.50 亿元，发行债券类别涉及定向工具、（超）短期融资券、中期票据和公司债。本期发债企业主要包括北京首都开发股份有限公司、广州富力地产股份有限公司、华夏幸福基业股份有限公司、绿城房地产集团有限公司等 27 家企业。本期新发债券数量环比大幅增加，新发债规模较上月增长 357.69%，主要原因是 2 月受春节假期影响，债券发行规模较小。

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	589.50	43	定向工具、（超）短期融资券、中期票据和公司债

数据来源：Wind，大公整理

（二）债市波动

3 月，房地产行业债券市场波动较大的债券有 2 只，分别为“16 中弘 01”和“16 协信 03”。“16 中弘 01”债券价格持续下跌，跌幅为 8.72%，主要为中弘股份因经营亏损，股份冻结、级别下调等负面原因所致。“16 协信 03”债券价格跌幅为 8.38%，主要是因重庆协信旗下的狮头股份（股票代码：600539）终止注入实际控制人吴旭旗下的天骄股份的重大资产重组事项所致。

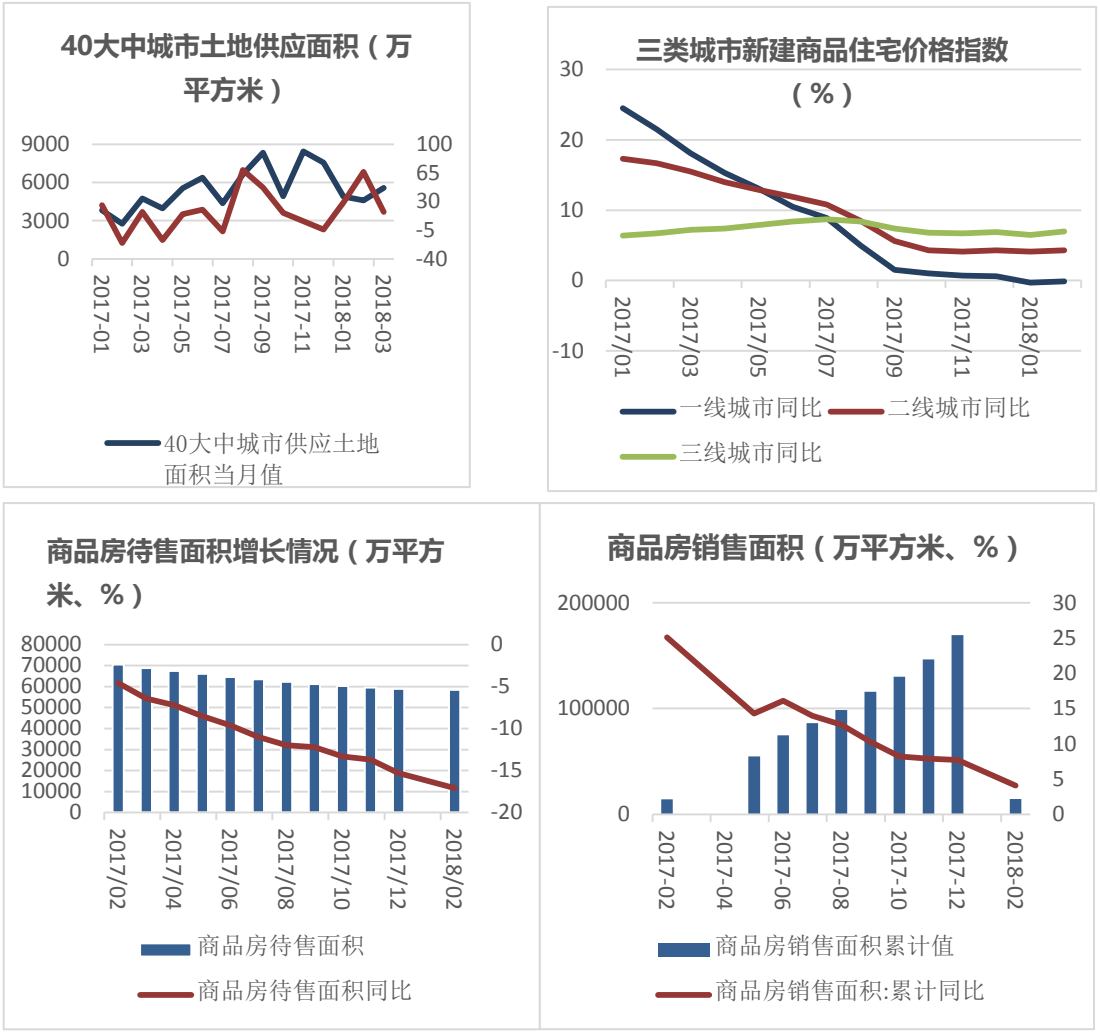
（三）债务到期情况

房地产行业本期有 9 只债券到期，总额 84.50 亿元。本期涉及债券兑付的企业主要包括华南国际工业原料城（深圳）有限公司中国电建地产集团有限公司、华夏幸福基业股份有限公司、上海世茂股份有限公司、华夏幸福基业控股股份公司、中国葛洲坝集团有限公司等 7 家企业，债券类别为超短期融资券、中期票据和公司债。以上到期债券均按时还本付息，未发生兑付风险事件。

二、本期行业情况

（一）行业数据

图 1　房地产行业主要指标



数据来源：Wind，大公整理

土地供应方面，3 月，40 大中城市土地供应面积为 5,570.76 万平方米，同比增长 17.31%，环比增长 21.43%。

销售价格方面，2 月，一二三线城市新建商品住宅价格指数同比增幅分别为-0.1%、5.3%和 6.9%，相比 1 月的-0.3%、4.9%和 6.5%，一线城市连续 2 月出现同比下跌，二线城市和三线城市走势相对平稳；一二三线城市新建商品住宅价格指数环比增幅分别为-0.4%、0.2%和 0.3%，而 1 月份分别为-0.2%、0.4%和 0.4%，一线城市连续 7 月滞涨，并且出现加速回落的现象，二线城市和三线城市增幅均有所回落，其中三线城市回落幅度最小。一线城市受制于严厉调控政策和预售审批，上涨动能枯竭，步入下跌通道；二线城市中，部分热点城市过热的楼市已经降温，楼市总体稳定；三线城市由于政策总体宽

松和去库存等利好，2017 年大部分时间内房价环比增幅超过一二线城市，2018 年开年也处于领涨位置，但环比增幅已经出现回落，增幅较为合理。

销售及库存方面，2018 年 1-2 月，商品房销售面积合计 14,633 万平方米，同比增长 4.1%；2018 年 2 月末，商品房待售面积为 58,468 万平方米，同比下降 17.1%，虽然商品待售面积逐年减少，但目前房地产市场，特别是三四线城市仍面临一定去库存压力。

（二）行业政策

要闻 1：房地产税立法将稳妥推进

3 月 4 日，在十三届全国人大一次会议新闻发布会上，会议发言人张业遂表示，加快房地产税立法是党中央提出的重要任务，由全国人大常委会预算工作委员会和财政部牵头组织起草，目前正在加快进行起草完善法律草案、重要问题的论证、内部征求意见等方面的工作。3 月 5 日的《政府工作报告》中，李克强总理提出 2018 年将稳妥推进房地产税立法。房地产税总体思路就是立法先行、充分授权、分步推进。中国的房地产税会从中国的国情出发来合理设计，参考国际上的制度共性，并给予特殊人群一定减免。3 月 11 日下午，十三届全国人大一次会议听取全国人大常委会委员长张德江关于全国人民代表大会常务委员会工作的报告。报告谈到今后一年工作时提出，研究制定房地产税法。

【点评】短期内房产税难以替代土地出让金对地方财政形成支持，但长期看由于土地出让的局限性，房产税势在必行；目前房价的调控手段已经足够有效，房产税的意义更多在于建立房地产长效机制及优化税收结构。

要闻 2：房地产“三价合一”政策在深圳正式落地

3 月 28 日，中国人民银行深圳市中心支行发布《中国人民银行深圳市中心支行 深圳银监局 深圳市规划国土委关于建立信息互通查询机制规范购房融资的通知》（深人银发[2018]41 号），该通知要求：商业银行办理房屋贷款业务，要以房地产信息系统中查询到的网签合同和住房套数查询结果作为审核依据，并以网签备案合同价款和房屋评估价的最低值作为计算基数确定贷款额度；不动产权登记系统将对网签合同相关价款与购房贷款额进行自动比对，对未按本通知要求核定贷款额度的银行抵押登记申请，系统将自动拦截并予以退文，并将相关违规情况报监管部门核查。该通知的发布这意味着此前传闻已久的“三价合一”政策在深圳正式落地。

【点评】该政策实施将全面压缩“阴阳合同”生存空间，打击利用高杠杆投资投机购房，夯实差别化住房信贷政策，抑制二手房价格过快上涨，并提高税赋公平性。同时，也将完善二手房市场监测管理，有利于房地产市场主管部门全面掌握真实二手房成交价，为房地产调控提供更可靠的数据支持。

三、本期发债企业动态

（一）评级调整

1、信达地产股份有限公司

2018 年 3 月 06 日，中诚信证券评估有限公司将信达地产股份有限公司主体信用级别及“16 信地 01”、“16 信地 02”由 AA 调整为 AA+，展望为稳定。

【点评】近年来，公司签约销售的持续增长能够为房地产业务的持续发展提供较强的支撑，同时母公司中国信达在项目资源获取和资本市场融资等方面支持力度较强。

（二）债务违约

无

（三）企业新闻

中弘控股项目暂停；广宇发展拟收购目标公司 100%股权；首创置业拟收购目标公司 51%股权。

内容	涉及企业
公司运营	中弘控股
收并购	广宇发展、首创置业

● 公司运营

1、中弘控股股份有限公司

根据中弘股份《中弘控股股份有限公司关于如意岛项目受“双暂停”影响的说明公告》称，公司开发的如意岛项目被暂停施工，公司持有如意岛项目的权益比例为 100%，项目计划总投资金额 129 亿元，目前项目一、二期手续齐全，预计 2018 年 3 月底或之后可获得批准，恢复施工，截至到目前仍处于暂停状态。

● 收并购

1、天津广宇发展股份有限公司

根据广宇发展《关于参与收购湖州东信实业投资有限公司 100%股权的公告》称为拓展公司房地产业务，进一步完善公司业务布局，公司收购湖州东信实业投资有限公司 100%股权的竞标。东信实业 100%股权已在天津产权交易中心挂牌转让，转让底价为 1.71 亿元。

2、首创置业股份有限公司

根据首创置业《主要交易收购项目公司 51%股权》称，公司全资附属公司天津兴泰拟向天津市地下铁道集团收购天津城铁港铁建设有限公司余下 51%的股权，代价

18.31 亿元。公告显示，项目公司分别由天津兴泰与卖方拥有 49%及 51%权益，本次交易完成后，项目公司将成为首创置业的全资附属公司。

四、报告声明

本报告分析及建议所依据的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。