



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

债市

- **新发债**——本期新发 25 只债券，共募集资金 268.10 亿元，以公募发行为主，债项级别均在 AA 及以上，其中 13 只债券债项级别为 AAA。本期新发债券规模环比下降 54.52%。
- **债市波动**——无。
- **债务到期情况**——无。

行业

- **行业数据**——3 月一线城市新建商品住宅销售价格同比继续下降，二三线城市涨幅回落。
- **行业政策**——两部委印发《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》。

【点评】棚改货币为三四线城市去库存助力，未来专项债的发行，将进一步为棚改提供新的融资渠道。

企业

- **评级调整**——联合信用将上海大名城主体级别由 AA 调至 AA+。

【点评】近年来，公司房地产与金控板块经营业绩较好，双板块模式有助于分散经营风险并产生协同效应，签约销售的持续增长及土地储备的增加能够为房地产业务的持续发展提供较强的支撑。

评级调整——中诚信国际将信达地产主体级别由 AA-调整为 AA。

【点评】公司股东背景强大并得到较强支持；受益于 2017 年部分高端项目的入市，公司权益签约销售面积金额和签约销售单价均实现较快增长。

评级调整——中诚信证评将旭辉集团股份有限公司主体信用级别由 AA+调整为 AAA。

【点评】近年来，公司房地产销售区域位置较好，同时土地储备较为充足，能够为房地产业务持续发展提供较强支撑。

- **债务违约**——无。

- **碧桂园控股**——与苏宁签署《全面战略合作协议》。

【点评】碧桂园借助苏宁全国互联网零售商业运营优势，完善社区布局与配套。

绿城中国——创始人退休。

【点评】宋卫平和寿柏年被业界称为“黄金搭档”，寿柏年的退休，标志着绿城中国长达近 20 年的“宋寿”时代结束。

上海实业——出售间接非全资附属公司股权。

【点评】上海实业此举有利于扭转亏损、快速回笼资金。

一、本期行业债券市场情况

(一) 新发债券统计

本期新发 25 只债券，共募集资金 268.10 亿元，以公募发行为主，债项级别均在 AA 及以上，其中 13 只债券债项级别为 AAA。本期新发债券规模环比下降 54.52%。

房地产行业本期新发 25 只债券，发行总额 268.10 亿元，发行债券类别涉及定向工具、中期票据、公司债、短期融资券和超短期融资券。本期发债企业主要包括华润置地有限公司、保利房地产(集团)股份有限公司、广州富力地产股份有限公司、深圳华侨城股份有限公司、中海地产集团有限公司等 18 家。本期新发债券数量环比有所下降，新发债规模较上月下降 54.52%。

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	268.10	25	定向工具、中期票据、公司债、(超)短期融资券

数据来源: Wind, 大公整理

(二) 债市波动

4 月，债券市场无波动较大的房地产行业债券。

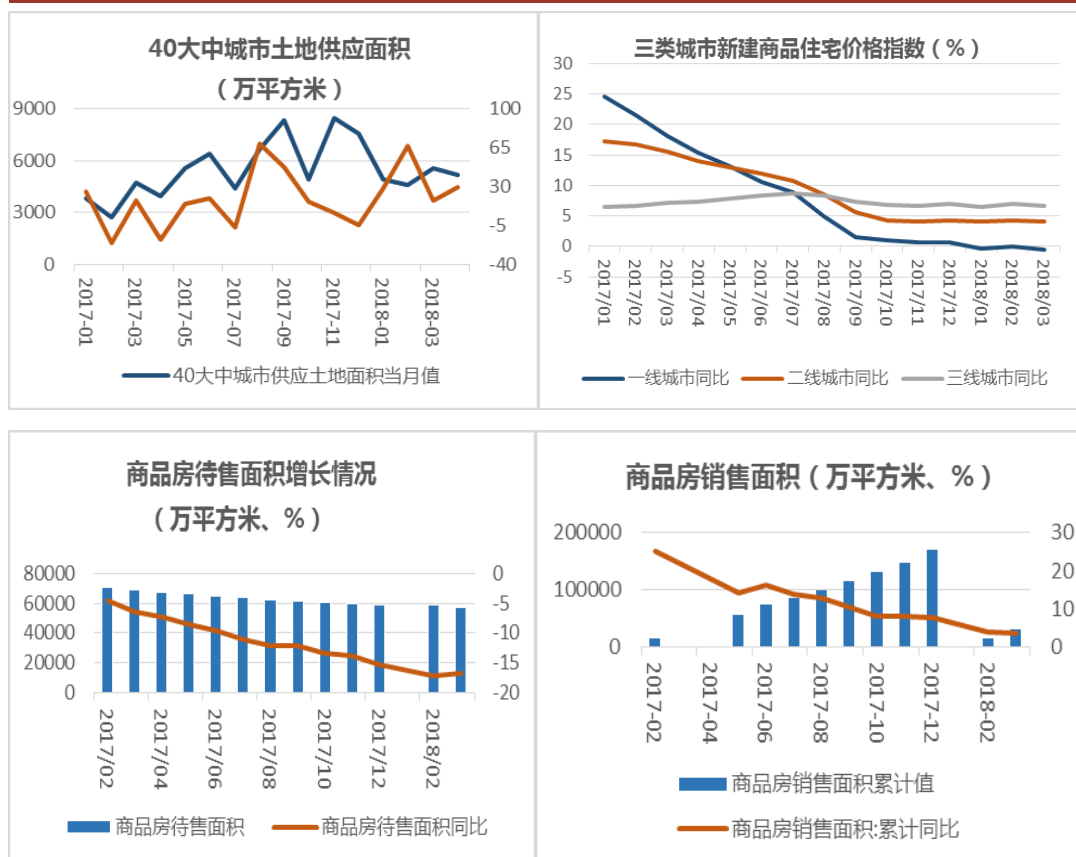
(三) 债务到期情况

无。

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, 4 月, 40 大中城市土地供应面积为 5,149.78 万平方米, 同比增长 29.87%, 环比增长 12.56%。

销售价格方面, 各地继续以因地制宜、因城施策的房地产政策为主基调, 坚持分类调控, 保持政策的稳定性和连续性。3 月, 一线城市新建商品住宅销售价格同比下降 0.60%, 降幅比上月扩大 0.50 个百分点; 二手住宅销售价格本月首次出现下降, 降幅为 0.10%。二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比涨幅分别比上月回落 0.20 和 0.40 个百分点。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比涨幅均比上月回落 0.30 个百分点。70 个大中城市中, 15 个热点城市新建商品住宅销售价格总体保持基本稳定。从环比看, 7 个城市新建商品住宅销售价格下降, 降幅在 0.10 至 0.40 个百分点之间; 天津和合肥两个城市持平; 其余城市微涨, 涨幅在 0.10 至 0.20 个百分点之间。从同比看, 有 9 个城市新建商品住宅销售价格下降, 降幅在 0.30 至 2.30 个百分点之间; 其余城市略有上涨, 涨幅在 0.10 至 1.20 个百分点之间。

销售及库存方面, 1~3 月份, 商品房销售面积 30,088 万平方米, 同比增长 3.60%, 增速比 1~2 月份回落 0.50 个百分点。其中, 住宅销售面积增长 2.50%, 办公楼销售面积下降 2.80%, 商业营业用房销售面积增长 9.60%。商品房销售额 25,597 亿元, 增长

10.40%，增速回落 4.90 个百分点。其中，住宅销售额增长 11.40%，办公楼销售额下降 8.20%，商业营业用房销售额增长 7.90%。3 月末，商品房待售面积 57,329 万平方米，比 2 月末减少 1,138 万平方米；其中，住宅待售面积减少 954 万平方米，办公楼待售面积增加 43 万平方米，商业营业用房待售面积减少 203 万平方米。

（二）行业政策

要闻 1：两部委印发《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》

4 月 3 日，财政部、住建部联合发布《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》，办法指出，省级政府为棚改专项债券的发行主体，发行棚改专项债券应当披露项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、第三方评估信息、专项债券规模和期限等信息，地方各级政府及其部门不得通过发行地方政府债券以外的任何方式举借债务。

【点评】棚改货币为三四线城市去库存助力，未来专项债的发行，将进一步为棚改提供新的融资渠道。

要闻 2：中共中央国务院发布《关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》

4 月 14 日，国务院发布《关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》，将海南省的战略定位设为全面深化改革开放试验区、国家生态文明试验区、国际旅游消费中心以及国家重大战略服务保障区，计划到 2025 年初步建立自由贸易港制度，海南正迎来新的历史机遇，在各项规划及政策利好中，海南房地产行业将实现健康稳定发展。

【点评】未来看好在海南有丰富土储及前瞻布局的企业。展望二季度，将是房企重点推盘季节，且伴随着 4 月初以来的预售证加速发放，预计一二线有效供给不足的情况将有所改善，行业集中度提升的产业逻辑不变。

要闻 3：央行、证监会、银监会等部委联合发文《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》

央行、证监会、银监会等部委 4 月 27 日晚间联合发文《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》中规定：不得承诺保本保收益，打破刚性兑付；严格非标准化债权类资产投资要求，禁止资金池，防范影子银行风险和流动性风险；分类统一负债和分级杠杆要求，消除多层嵌套，抑制通道业务。

【点评】资管新规对银行理财和通道业务影响最大，非标融资受限将更倚重标准化债券融资。机构测算，新规实施后，将有 4 万亿资金流向股票以及房地产市场。

三、本期发债企业动态

(一) 评级调整

1、上海大名城企业股份有限公司

2018年4月12日,联合信用评级有限公司将上海大名城企业股份有限公司主体信用等级由AA调整为AA+,展望为稳定。

【点评】近年来,公司房地产与金控板块经营业绩较好,双板块模式有助于分散经营风险并产生协同效应,签约销售的持续增长及土地储备的增加能够为房地产业务的持续发展提供较强的支撑。

2、信达地产股份有限公司

2018年4月12日,中诚信国际信用评级有限责任公司将信达地产股份有限公司主体信用等级由AA-调整为AA,展望为稳定。

【点评】公司股东背景强大并得到较强支持;受益于2017年部分高端项目的入市,公司权益签约销售面积金额和签约销售单价均实现较快增长。

3、旭辉集团股份有限公司

2018年4月17日,中诚信证券评估有限公司将旭辉集团股份有限公司主体信用等级由AA+调整为AAA,展望为稳定。

【点评】近年来,公司房地产销售区域位置较好,同时土地储备较为充足,能够为房地产业务的持续发展提供较强的支撑。

(二) 债务违约

无

(三) 企业新闻

碧桂园控股与苏宁签署《全面战略合作协议》;绿城中国高管辞职;红星美凯龙转让收益权;上海实业出售股权。

内容	涉及企业
公司运营	碧桂园控股
创始人退休	绿城中国
收益权转让	红星美凯龙
股权出售	上海实业

● 公司运营

1、碧桂园控股有限公司

根据碧桂园和苏宁签署的《全面战略合作协议》，双方约定，协议将为期 5 年，将在全国范围内开展商业地产的合作，涉及零售、投资、金融和采购等多个业务板块。碧桂园和苏宁将在商业物业定制、基建物资的供应链采购和物流服务、配套的供应链金融服务展开合作。

● 创始人退休

1、绿城中国控股有限公司

根据《执行董事、薪酬委员会及提名委员会成员的退休及委任的公告》，公司创始人寿柏年出售其持有公司的 1.75 亿股普通股已于 4 月 6 日完成，据此，寿柏年宣布正式从绿城退休，辞去执行董事、董事会薪酬委员会及提名委员会委员职务，辞任自 4 月 6 日买卖完成之日起生效。公司李骏先生已获委任为执行董事；公司执行董事兼联席主席刘文生先生已获委任为董事会薪酬委员会成员；执行董事曹舟南先生已获委任为董事会提名委员会成员，自 2018 年 4 月 6 日起生效。

● 收益权转让

1、红星美凯龙家居集团股份有限公司

根据《红星美凯龙家居集团股份有限公司关于公司之子公司为公司融资安排提供担保的公告》：为补充流动资金，美凯龙拟以 15 亿元将公司合法持有的子公司南京名都家居广场有限公司共 100% 股权的收益权转让给交银施罗德资产管理有限公司。此外，红星美凯龙承诺将无条件回购标的股权收益权并支付回购价款，回购价款包括回购本金、回购溢价款，回购本金即 15 亿元融资本金，回购利率即融资利率，为主合同生效时交银施罗德转让价款实际支付日人民银行一至五年（含五年）期基准利率上浮 29.5%，且最低利率为 5.225%/年，回购期限即融资期限不超过 3 年，自交银施罗德实际支付首期转让价款之日起算。

● 出售股权

1、上海实业城市开发集团有限公司

根据《上海实业城市开发集团有限公司须予披露交易出售非全资附属公司之 67% 股权》，卖方上实城开间接全资附属公司与买方恒大地产集团长沙置业有限公司，就出售目标公司上实城开间接非全资附属公司湖南浅水湾湘雅温泉花园有限公司的 67% 股权签订股权转让协议，标的为 6.37 亿元。

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。