



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 47 只债券，共募集资金 406.2 亿元，以公募发行为主，本期新发债券规模环比大幅增长 97.09%。
- **债市波动**——无。
- **债务到期情况**——房地产行业本期有 8 只债券到期，总额 80.40 亿元。

行业

- **行业数据**——7 月一线城市成交无明显变化，二三线代表城市成交有所分化。
- **行业政策**——中央微调财政金融政策，加快建立房地产长效机制。
【点评】财政金融政策协同发力，支持扩内需调结构促进实体经济发展，更有效服务实体经济。

企业

- **评级调整**——上海新世纪将光明房地产集团股份有限公司主体信用级别由 AA 调整为 AA+；中诚信国际将我爱我家控股集团股份有限公司主体信用级别由 AA-调整为 AA；上海新世纪将华鑫置业（集团）有限公司主体展望由负面调整为稳定；上海新世纪将上海新黄浦置业股份有限公司主体展望由稳定调整为负面。
【点评】整体来看，政府或股东支持带动资产规模、融资能力等增强，是相关受评主体信用等级等到提升的主要原因；而股权结构的不稳定，则会使公司内管管理能力受损。
- **债务违约**——无。
- **公司新闻**——碧桂园服务与合资伙伴订立合资协议；新城控股收购江苏新启。
【点评】成立合资公司将提高集团管理业务现有范围，并将促进集团将业务扩张至中国大型央企、中国政府及其他中国企业和机构的物业管理新领域，践行“三公一业”市场化改革。

一、本期行业债券市场情况

(一) 新发债券统计

本期新发 47 只债券，共募集资金 406.2 亿元，以公募发行为主，本期新发债券规模环比大幅增长 97.09%。

房地产行业本期新发 47 只债券，发行总额 406.2 亿元，发行债券类别涉及公司债券、中期票据、短期融资券和定向工具。本期发债企业主要包括万科企业股份有限公司、广州富力地产股份有限公司、招商局蛇口工业区控股股份有限公司、金地(集团)股份有限公司等 34 家。本期新发债券数量环比有所下降，新发债规模较上月增长 97.09%。

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	406.2	47	定向工具、中期票据、公司债、短期融资券

数据来源: Wind, 大公整理

(二) 债市波动

7 月，债券市场无波动较大的房地产行业债券。

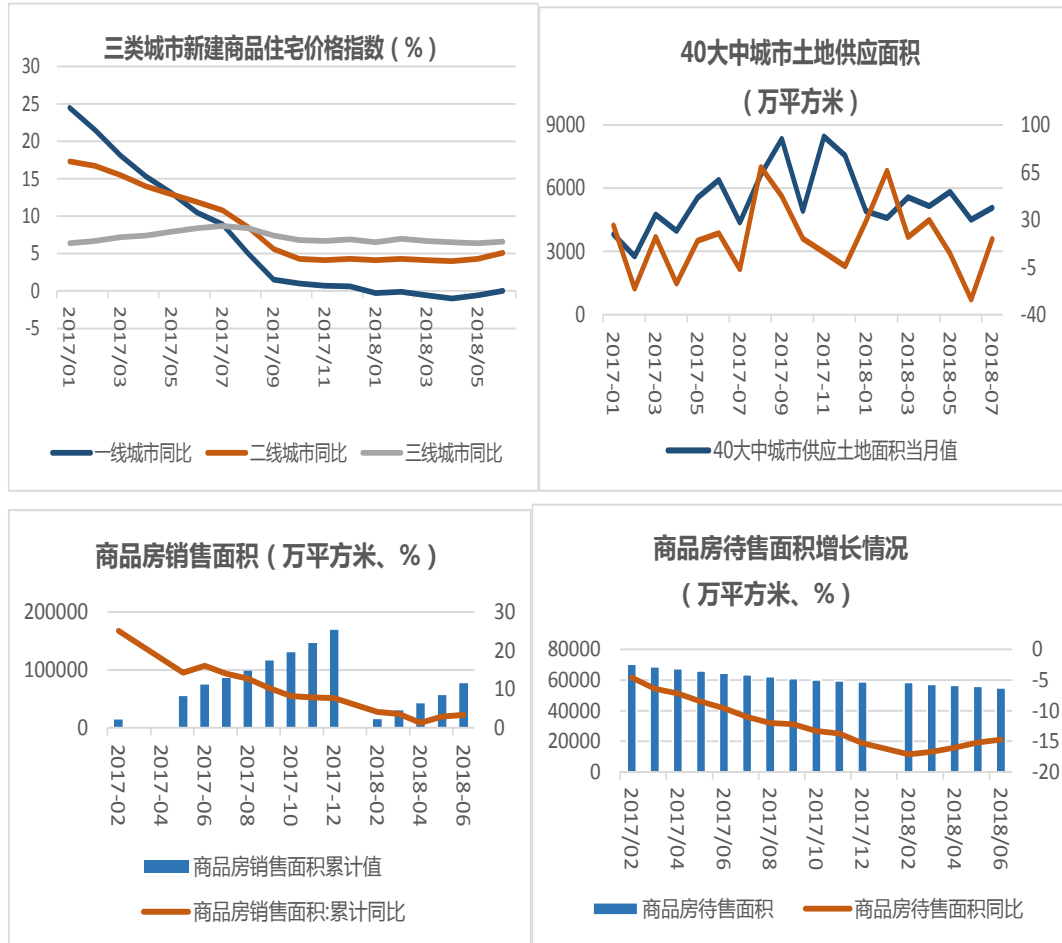
(三) 债务到期情况

房地产行业本期有 8 只债券到期，总额 80.40 亿元。本期涉及债券兑付的企业主要包括荣盛房地产发展股份有限公司、华南国际工业原料城(深圳)有限公司、阳光城集团股份有限公司、华夏幸福基业股份有限公司等企业，债券类别为中期票据和公司债。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, 7月, 40大中城市土地供应面积为5,060.00万平方米, 当月同比增加15.66%。

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。6月, 一线城市新建商品住宅销售价格同比无变化。二线城市新建商品住宅销售价格同比涨幅比上月上升5.10个百分点。三线城市新建商品住宅销售价格同比涨幅比上月回落6.60个百分点。70个大中城市中, 价格下降的城市有4个, 上涨的城市有63个。从环比看, 一线城市新建商品住宅销售价格上涨0.6%, 涨幅比5月扩大0.3个百分点, 其中北京和上海价格持平, 广州和深圳价格分别上涨1.9%和0.3%; 二线城市新建商品住宅销售价格上涨1.2%。三线城市新建商品住宅销售价格上涨0.7%。从同比看, 70个大中城市中, 4个一线城市新建商品住宅销售价格持平, 二手住宅销售价格由5月下降转为上涨0.1%。

销售及库存方面, 1~6月份, 商品房销售面积77,143.28万平方米, 同比增长3.30%, 增速比1~5月份提高0.4个百分点。其中, 住宅销售面积增长3.2%, 办公楼销

售面积下降 6.1%，商业营业用房销售面积增长 2.4%。商品房销售额 66,945 亿元，增长 13.2%，增速提高 1.4 个百分点。其中，住宅销售额增长 14.8%，办公楼销售额下降 3.2%，商业营业用房销售额增长 5.7%。

（二）行业政策

要闻 1：中央微调财政金融政策，加快建立房地产长效机制

7 月 31 日，中共中央政治局会议分析研究当前经济形势，会议指出，下半年要保持经济社会大局稳定，深入推进供给侧结构性改革，加快建设现代化经济体系。坚持稳中求进工作总基调，保持经济运行在合理区间。会议要求，货币金融方面，保持经济平稳健康发展，坚持实施积极的财政政策和稳健的货币政策。财政政策要在扩大内需和结构调整上发挥更大作用。

中央政治局会议对货币金融政策进行了微调，在把好货币供给总闸门，保持流动性合理充裕的同时，财政政策将在扩内需和调整结构方面发挥更大的作用。这意味着在面临经济下行压力情况下，未来财政政策在减税、调结构、推动产业升级、培养新的增长点、罗达内需等方面将有更积极的作用。值得注意的是，此次中央政治局会议定调未来房地产市场发展方向，在金融财政政策定向“宽松”的同时，房地产政策将持续“收紧”。未来，在“坚决遏制房价上涨”基调下，房地产调控不会放松，“下决心解决好房地产市场问题”的目标导向下，长效机制也将加快建立。

【点评】 财政金融政策协同发力，支持扩内需调结构促进实体经济发展，更有效服务实体经济。

要闻 2：各地创新和完善调控政策，保障合理居住需求

7 月以来，热点地区调控政策更为精准、灵活，重点保障合理居住需求；部分三四线城市调控政策补位、升级，限购限售等政策仍在扩围。监管方面，多数省市加强房地产市场监管，严厉打击投资炒房等违法违规行为。从政策出台的频率来看，7 月各地调控政策依然保持从严态势。此外，各地加快推进住房租赁市场建设，规范公积金提取秩序，继续完善基础性住房制度。

省城联动调控，一二线城市继续优化调控政策，保障合理购房需求。湖南出台“湘十一条”，要求各地市根据住宅库存去化周期情况灵活实施不同的调控措施和棚改货币化措施，防止长沙楼市调控“溢出效应”冲击。重庆调整主城区（含开发区）房产类税率政策以稳定房地产市场秩序。各地强化房地产市场秩序整顿。浙江、湖北、河南、重庆、广州、三亚、济南、兰州、合肥、佛山、昆明、大理、西双版纳等省市强化房地产市场监管，严厉打击和查处房地产领域违法违规行为。

【点评】 长期来看，供需结构失衡是导致目前我国住房问题的主要原因，着力扩大有效供给，是楼市调控顶层设计的方向。

三、本期发债企业动态

(一) 评级调整

1、光明房地产集团股份有限公司

2018年7月17日,上海新世纪资信评估投资服务有限公司将光明房地产集团股份有限公司主体信用级别由AA调整为AA+,展望为稳定。

【点评】光明集团对光明地产融资担保和委托贷款支持力度加大、资金回笼情况良好、土地储备充足且区位良好。

2、我爱我家控股集团股份有限公司

2018年7月26日,中诚信国际信用评级有限责任公司将我爱我家控股集团股份有限公司主体信用级别由AA-调整为AA,展望为稳定。

【点评】2017年以来,我爱我家控股集团以发行股份及支付现金方式购买了北京我爱我家房地产经纪有限公司,资产实力显著提升,且非受限货币资金对短期债务覆盖程度良好,作为上市公司融资渠道较为畅通,短期流动性充裕;同时,公司自持物业比例较高,百货门店地理位置优越。

3、上海新黄浦置业股份有限公司

2018年7月26日,上海新世纪资信评估投资服务有限公司将上海新黄浦置业股份有限公司主体展望由稳定调整为负面,主体信用级别为AA。

【点评】近5年来,新黄浦股权结构稳定性较弱,已发生数次股东争夺控制权的事件,2017年中崇投资集团有限公司继续增持公司股票,中长期内存在新黄浦实际控制人发生变更的可能性,基于内部治理等因素的考虑将展望由稳定调整为负面。

4、华鑫置业(集团)有限公司

2018年7月30日,上海新世纪资信评估投资服务有限公司将华鑫置业(集团)有限公司主体展望由负面调整为稳定,主体信用级别为AA。

【点评】公司控股股东仪电集团完成后续划拨计划后,公司在业务、资产规模及权益方面将有所增长,整体实力将得到提升。地产板块后续划拨计划已获得仪电集团总裁办公会同意,公司作为仪电集团旗下唯一房地产运营平台地位不变。

(二) 债务违约

无

(三) 企业新闻

碧桂园服务与合资伙伴订立合资协议;新城控股收购江苏新启。

内容	涉及企业
成立合资公司	碧桂园服务
股权收购	新城控股

● 成立合资公司

1、碧桂园服务控股有限公司

2018年7月9日，碧桂园服务控股有限公司全资子公司碧桂园物业服务与合资伙伴就成立合资公司订立合资协议，目的为投资承接合作中央企业之“三公一业”改革之物业管理及增值服务。根据合资协议，碧桂园物业服务将出资4亿元，且合资伙伴将出资1亿元，以分别认购合资公司80%及20%股权。成立合资公司将提高集团管理业务的现有范围，并将促进集团将业务扩张至中国大型央企、中国政府及其他中国企业和机构的物业管理新领域，践行“三公一业”市场化改革。

● 股权收购

1、新城控股集团股份有限公司

公司全资子公司上海雅聚置业有限公司拟以97,289万元收购江苏新城实业集团有限公司及江苏新城创业投资有限公司共同持有的江苏新启投资有限公司100%股权。本次交易完成后，江苏新启将成为公司全资子公司，公司将通过江苏新启持有银行股权，将有助于未来融资工作开展，为公司战略发展提供有效保障。

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。