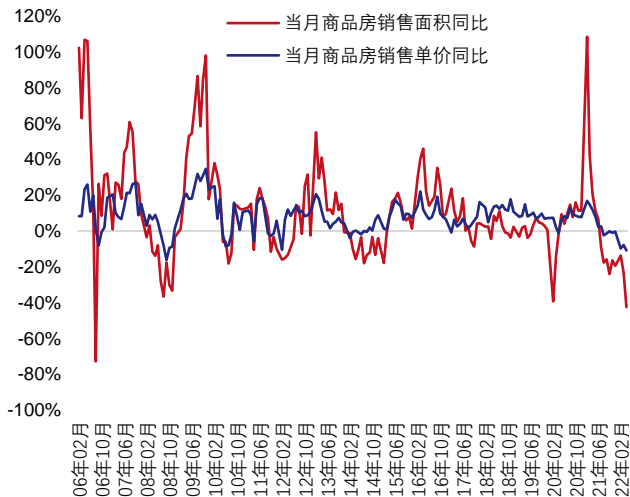


非评级行动短评：中国房地产市场持续重组整合

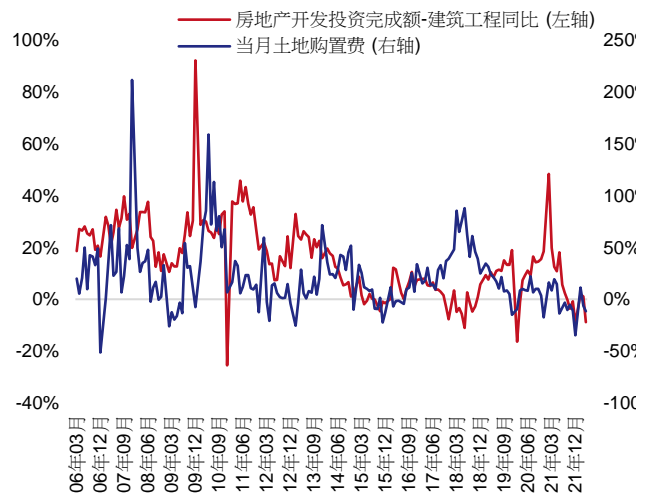
部分城市合约销售额下跌放缓。受到市场情绪疲软和疫情传播影响，今年前四个月全国住宅商品房销售迅速下滑。此外，市场需求还受到居民购买力下降、失业率上升和预期转弱的抑制。继3月合约销售额同比下降29%之后，4月销售又同比下降49%。5月，在长沙和杭州等出台房地产支持政策的城市的市场温和复苏，但整体市场并未回温。天津等北方城市的住宅商品房销售持续疲软。我们预计今年6月住宅商品房销售将会从年初以来的下滑趋势逐渐放缓。

图表 1：全国住宅商品房销售



资料来源：国家统计局，鹏元国际

图表 2：土地购置费和房地产开发资金完成额



资料来源：国家统计局，鹏元国际

土地购置放缓。据国家统计局的数据显示，2022年前四个月，房地产开发企业土地购置面积为1800万平方米，同比下降47%。4月房地产开发投资降幅扩大，前四个月累计投资额下降3%。房屋新开工面积和竣工面积均出现下滑。今年前五个月中重点城市已经完成首轮集中供地拍卖，流拍增加，这表明开发商在融资收紧和销售额减少的背景下纷纷收缩土地投资。

融资压力持续。2022年前五个月，中国房地产开发商的融资压力持续，民营房地产开发商的融资渠道基本被切断。房地产融资规模下降，今年前五个月房地产融资疲软，其中房地产开发资金来源同比降低26%。2022年前五个月，离岸地产债发行总规模为60亿美元，仅占同期到期地产离岸债总额的22%，这意味着大部分到期海外债没能获得再融资。资质较弱的地产开发商的融资渠道进一步受限，尤其是那些离岸债务期限较短的开发商。

出台支持政策。自2022年初以来，中国政府出台了一系列措施稳定房地产市场，包括放松对房地产开发商预售资金监管、降低首付比例和允许商业银行降低房贷利率。其他支持政策包括放松收并购融资和鼓励优质开发商收购不良资产项目等。此外，部分优质开发商获得了发行带有信用保护工具的债券额度。2022年5月，龙湖集团、碧桂园和美的置业发行境内地产债券总额为24亿元人民币。我们预计优质开发商将获得更多融资，并且如果房地产销售持续疲软，政府可能出台更多的支持政策。

市场重组整合：中国房地产市场正进行进一步重组整合，国有地产开发商收购陷入困境的开发商。政府可能参与甚至是主导整个重组进程，这将提升市场集中度和降低中国经济对房地产的依赖度。

注：本文译自英文版新闻稿。若有分歧，以英文版为准。

联系我们
主分析师
郭莹
董事

+852 3615 8344

winnie.guo@pyrating.com

分析师

林鸿炜

董事

+852 3615 8339

brian.lam@pyrating.com

媒体查询

media@pyrating.com

评级服务联系

魏伦

+852 3615 8324

allen.wei@pyrating.com

若欲获取进一步的信息，敬请访问 www.pyrating.com

免责声明

鹏元资信评估（香港）有限公司（“鹏元国际”、“鹏元”、“本公司”）按照既定的内部流程拟备不同的信用研究和相关评论（统称“研究”）。本公司保留在不事先通知的情况下，自行决定修改、更改、删除以及在其网站上发布任何资料的权利。

研究适用于免责声明和限制。研究和信用评级不是财务或投资建议，也不能被认为是购买、出售或持有任何证券的建议，并且不能针对/反映任何证券的市场价值。我们认为研究和信用评级的使用方应受过专业培训，有能力独立评估投资和商业决策。

本研究完全根据本研究发表时作者可获得的公开数据和资料作出。为了本研究的目的，本公司会从我们认为可靠且准确的来源获得足够有质量的事实性资料。我们不会进行审计，也不会对研究中使用的任何资料进行尽职调查或第三方校验。公司概不就研究中任何公开资料的遗漏、错误或不一致性负责。

本公司不对以任何形式对其提供的任何资料的准确性、及时性或完整性做出任何明示或暗示的保证。在任何情况下，本公司、公司董事、股东、雇员、代表，均不对任何使用本公司发布的资料所造成的的损害、开支、费用或损失承担任何责任。

本研究侧重于观察信用评级市场的发展趋势。本研究在向公众发布前，尚未提供给任何发行人。公司不会因其研究而获得酬金。

本公司保留其在本公司网站、公司的社交媒体页面和授权第三方发布研究的权利。未经本公司事先书面同意，不得以任何方式修改、复制、转载、传播或篡改本公司发布的任何内容。

本公司的研究并非给处在使用此研究可能构成违法的管辖区内的任何人传播或使用。如有疑问，请咨询相关的监管机构或专业顾问，以确保遵守适用的法律法规。

由于研究产生或与其相关的任何争议，本公司有权自行决定与争议解决相关的所有事宜，包括但不限于免责声明和政策的解读。

2022 版权所有© 鹏元资信评估（香港）有限公司保留所有权利。