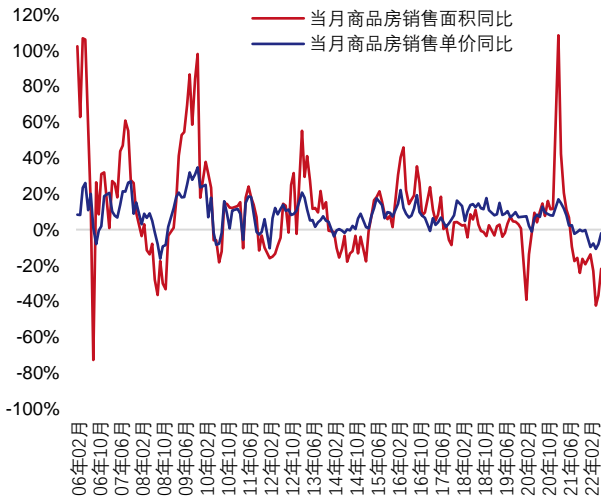


非评级行动短评：市场持续重组

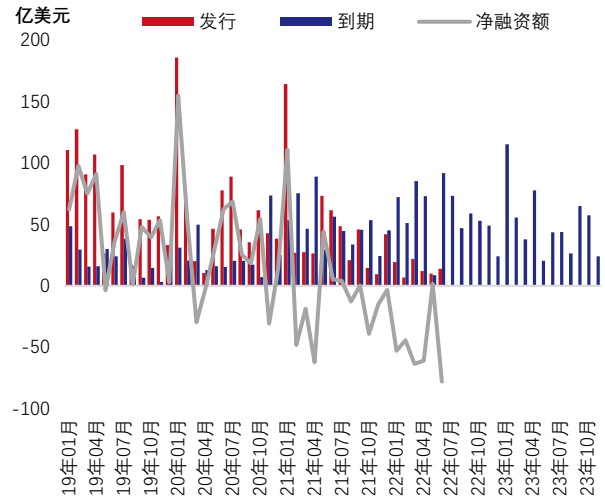
合约销售额回暖。住宅商品房销售额在出台了支持政策的城市跌势收窄。五六月房地产销售环比增长，扭转了今年前四个月住宅商品房销售环比下跌趋势。然而，7月前三周地产销售未能维持五六月的复苏态势。我们预计2022年下半年全国住宅商品房销售会继续企稳。我们认为，尽管房地产市场全面复苏仍是漫漫长路，但最糟糕的时刻可能已经过去了。我们认为，在未来两至三年，房地产行业的供求关系或将逐步改善。

图表 1：全国住宅商品房销售



数据来源：国家统计局，鹏元国际

图表 2：房地产海外债



数据来源：DMI，鹏元国际

政策优化可期。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。7月，全国多地上千名烂尾楼业主拒付房贷。为避免风险扩散和市场恐慌，我们预计政府将采取进一步措施，出台更多的支持政策。据报道，中国将建立一个约3,000亿元房地产基金，帮助房地产开发商减轻财政负担以及重建市场信心。

市场持续重组整合。我们认为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。政府即使不去主导，也会参与重组进程，这将提升市场集中度和降低中国经济对房地产的依赖度。2022年上半年，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，上半年房地产融资疲软，其中房地产开发资金来源同比降低25%。2022年上半年，离岸地产债发行总规模为70亿美元，仅占同期到期地产离岸债总额的24%，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。

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

2022年7月28日

CO02050100003

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”）按照既定的内部过程，拟备不同的信用研究和相关短评（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，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。