

中国房地产 资本月报

房企单月融资创 2021 年以来新低，
融资协调机制加速落地

房企单月融资创 2021 年以来新低，融资协调机制加速落地

本月关注：

【融资协调机制加速落地，多地完成优质项目推送】

自房地产融资协调机制工作部署以来，各地和相关金融机构迅速行动。截至 2 月 28 日，全国 31 个省份 276 个城市已建立城市融资协调机制，共提出房地产项目约 6000 个，商业银行快速进行项目筛选，审批通过贷款超 2000 亿元。2 月 29 日，住建部、金融监管总局联合召开城市房地产融资协调机制视频调度会。会议强调：按照协调机制“应建尽建”原则，3 月 15 日前，地级及以上城市要建立融资协调机制，既要高质量完成“白名单”推送，又要高效率协调解决项目的难点问题。整体来看，房企的融资环境持续改善，优质“白名单”项目的融资也有了初步的落地，但是对于房企整体融资的改善效果仍然有待观察。

【春节假期影响，融资规模创 2021 年以来单月新低】

2024 年 2 月 65 家典型房企的融资总量为 218.87 亿元，环比减少 47.2%，同比减少 49.3%，创 2021 年以来的单月新低，其中春节假期带来了一定的影响。房企债券发行 72.5 亿元，环比减少 70.2%，同比减少 72.8%。债券类平均融资成本为 2.91%，环比降低 0.42pct，同比降低 1.25pct。本月没有房企进行境外融资，而由于境内发债的企业仍然主要是国企央企，因此境内融资成本 2.91%，仍然保持在较低的水平。

【济南高新的定增计划收到上交所问询函】

本月没有房企或房企旗下企业上市或提交上市申请。而在增发配股方面，本月没有新增房企宣布将进行定增，仅有济南高新的定增计划收到了上交所的问询函，而荣盛发展和期后的金科则宣布其定增计划仍在内部进行审计和评估中。整体看来，自从 2022 年 11 月 28 日证监会出台房企股权融资的“第三支箭”之后，多家房企宣布了配股计划，在境内外的配股都较为积极，也受到了监管部门的高度关注，有利于提振市场信心。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居企业集团·克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。



房企债券发行与到期（亿元）



2 月 A 股房企涨幅 TOP5

代码	名称	2 月涨幅
600246.SH	万通发展	26.85%
600895.SH	张江高科	24.53%
600641.SH	万业企业	14.71%
600007.SH	中国国贸	11.54%
002244.SZ	滨江集团	11.18%



2 月 H 股房企涨幅 TOP5

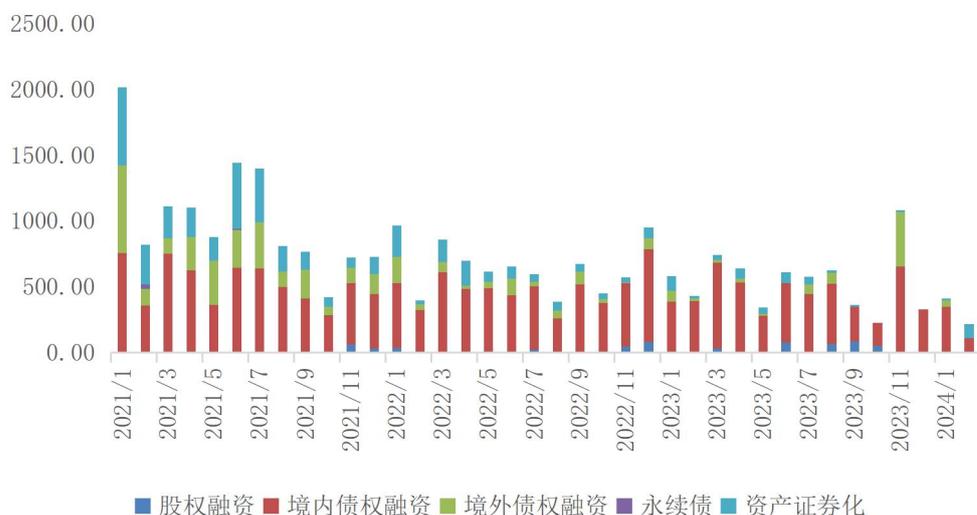
代码	名称	2 月涨幅
0846.HK	明发集团	61.22%
6666.HK	恒大物业	57.50%
1329.HK	首创钜大	55.74%
0884.HK	旭辉控股集团	45.45%
0106.HK	朗诗绿色管理	40.68%

企业发债

01. 债券发行：春节假期影响，规模创 2021 年以来单月新低

2024 年 2 月 65 家典型房企的融资总量为 218.87 亿元，环比减少 47.2%，同比减少 49.3%，创下了 2021 年以来的单月融资新低，其中春节假期带来了一定的影响。从全年累计数据来看，65 家典型房企的累计融资总量为 633.41 亿元，同比减少 37.62%。在融资结构方面，本月房企境内债权融资 109.7 亿元，环比减少 68.5%，同比减少 72.1%；资产证券化融资为 109.17 亿元，环比增加 481.3%，同比增加 504.8%，主要是因为本月华润置地的消费类公募 REITs 成功发行，融资总额约为 69.18 亿元。

图：2021 年 2 月-2024 年 2 月 65 家监测企业融资额统计图（单位：亿元）



注：1. 外币融资统一按当月月末汇率换算为人民币，监测数据不含开发贷、一般银行贷款数据
2. 因行业格局发生变化，监测企业范围由 2023 年的 80 家调整为 65 家，历史数据也同步调整，下同

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

2 月房企发债 72.5 亿元，环比减少 70.2%，同比减少 72.8%。本月没有房企境外发债，因此 72.5 亿元均是境内债，境内债发债规模环比减少 69.3%，同比减少 70.5%。其中，公司债发行 7.5 亿元，环比增加 7.1%，同比减少 94.9%；中期票据发行 20 亿元，环比减少 89.2%，同比减少 20%，境内发债的企业仍然主要是保利发展、华侨城、招商蛇口等国企、央企。

图：2020 年 1 月起各月房企发债规模（单位：亿元）



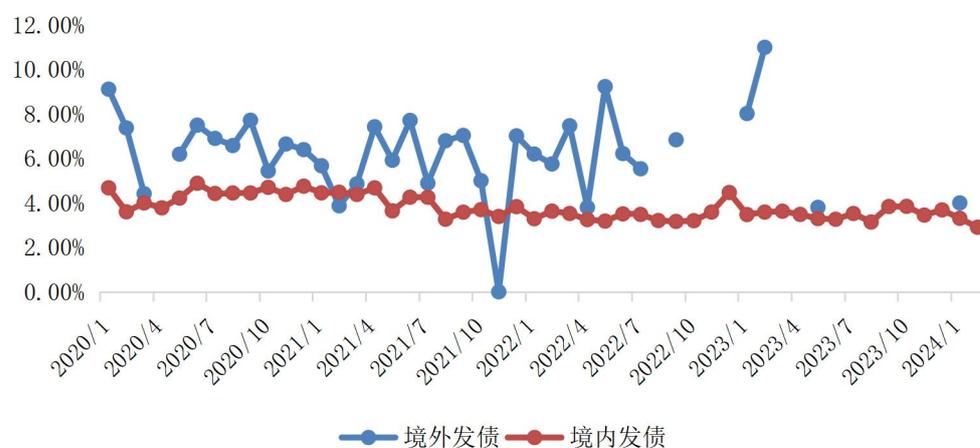
注：1. 不做额外说明，境外债统一按月末汇率换算

2. 发债仅指境内外发行的各类债券、优先票据、中期票据等，不包含资产证券化等，下同

数据来源：企业公告、CRIC 整理

2024年1-2月80家典型房企新增债券类融资成本3.23%，较2023年全年下降0.37个百分点，其中境外债券融资成本4%，较2023年全年降低4.04个百分点，境内债券融资成本3.21%，较2023年全年降低0.27个百分点。单月来看，2月房企融资成本为2.91%，环比降低0.42pct，同比降低1.25pct。本月没有房企进行境外融资，而由于境内发债的企业仍然主要是国企央企，因此境内融资成本2.91%，仍然保持在较低的水平。

图：2020年-2024年2月各月房企发债成本



数据来源：企业公告、CRIC 整理

具体企业表现来看，2月债券发行量最大的企业是保利发展，企业发行了1笔25亿元的超短融。本月发行债券的企业有5家，与上月相比减少7家。从发债年限来看，华发股份发行了一笔期限长达5年的公司债，是本月发行期限最长的债券。从债券发行利率表现来看，招商蛇口发行的1笔超短融利率为2.27%，是本月房企发行的所有债券中最低。

表：本月企业发债总量 TOP5

企业名称	总量（亿元）
保利发展	25.00
华侨城 A	20.00
招商蛇口	13.00
华发股份	7.50
滨江集团	7.00

数据来源：企业公告、CRIC 整理

02. 债券到期及违约：本月到期 394 亿元，华南城宣布美元债违约

2月共有19笔债券到期，剔除掉已经提前赎回的部分之后约为394亿元，环比减少2%。提前关注到2024年3月将有19笔债券到期，剔除掉已经提前赎回的部分之后约为581亿元，环比增长47%。

表：下个月部分企业发行债券到期情况

企业名称	发行时间	融资方式	融资金额(亿)	货币单位	到期
金地集团	2016/3/22	公司债	17.00	人民币	2024/3/22
龙湖集团	2017/3/7	其他债券	10.00	人民币	2024/3/7
中国恒大	2017/3/24	境外优先票据	10.00	美元	2024/3/24
万科 A	2018/12/12	境外债券	6.30	美元	2024/3/12
华宇集团	2019/3/8	公司债	4.00	人民币	2024/3/6
金隅集团	2019/3/11	中期票据	25.00	人民币	2024/3/11
远洋集团	2019/3/18	公司债	17.00	人民币	2024/3/18
华侨城 A	2019/3/19	公司债	25.00	人民币	2024/3/19
龙光集团	2019/3/19	公司债	15.10	人民币	2024/3/19
保利发展	2019/3/20	境外债券	5.00	美元	2024/3/20
新城控股	2019/3/20	公司债	10.00	人民币	2024/3/20
首开股份	2019/3/22	定向工具	30.00	人民币	2024/3/22
旭辉控股集团	2019/3/22	境外优先票据	2.55	美元	2024/3/28

阳光城	2019/3/22	中期票据	5.00	人民币	2024/3/22
旭辉控股集团	2019/7/9	境外优先票据	3.00	美元	2024/3/28
合景泰富集团	2019/7/29	境外优先票据	3.00	美元	2024/3/5
绿地控股	2020/3/3	境外债券	3.00	美元	2024/3/3
中南建设	2020/3/7	公司债	8.00	人民币	2024/3/7
绿地控股	2020/3/31	公司债	10.00	人民币	2024/3/31
正荣地产	2020/5/14	境外优先票据	2.00	美元	2024/3/1
滨江集团	2021/3/8	中期票据	9.10	人民币	2024/3/8
金地集团	2021/3/10	中期票据	15.00	人民币	2024/3/10
金地集团	2021/3/24	中期票据	15.00	人民币	2024/3/24
万达商业	2021/3/24	中期票据	10.00	人民币	2024/3/24
绿地控股	2021/3/30	公司债	10.00	人民币	2024/3/30
保利发展	2021/3/31	中期票据	25.00	人民币	2024/3/31
合景泰富集团	2021/9/17	境外优先票据	1.58	美元	2024/3/5
中骏集团控股	2021/12/23	境外优先票据	1.50	美元	2024/3/29
滨江集团	2023/3/8	超短融	9.00	人民币	2024/3/9
华润置地	2023/6/19	超短融	15.00	人民币	2024/3/15
华润置地	2023/6/19	超短融	10.00	人民币	2024/3/15
招商蛇口	2023/6/29	超短融	11.00	人民币	2024/3/29
招商蛇口	2023/6/29	超短融	10.00	人民币	2024/3/29
厦门国贸	2023/6/30	超短融	10.00	人民币	2024/3/26

注：数据范围为 65 家典型企业 2012 年以来的债券发行监测数据

数据来源：企业公告、CRIC 整理

在债务违约方面，本月 14 日华南城发布公告称，企业不会支付 2024 年 10 月票据于 2024 年 2 月 9 日到期的强制赎回款项以及 2024 年 4 月票据于 2024 年 2 月 12 日到期的一笔利息，从而导致 2024 年 10 月票据和 2024 年 4 月票据发生违约事件。由于近期房企融资仍然较为低迷，再加上房地产销售仍未复苏，因此未来仍有可能有更多房企曝出债务违约事件，流动性问题仍需要行业注意。

表：各梯队房企违约数量

梯队	2021 年以来累计违约企业个数	2023 年以来新增违约企业个数
TOP30	5	1
TOP31-50	6	2
TOP51-100	13	3
TOP100-200	15	6
TOP200+	20	3

注：梯队划分按照克而瑞《2023 年中国房地产企业销售 TOP200 排行榜》全口径排名

数据来源：企业公告、CRIC 整理

上市和股票

01. IPO 和增发：本月无企业股权融资，济南高新获上交所问询函

本月没有房企或房企旗下企业完成上市，也没有企业提交上市申请。整体看来，近期香港资本市场对于境内房地产相关企业的上市融资态度较为谨慎，境内房企及旗下公司的上市积极性也相对较低。

而在增发配股方面，本月没有新增房企宣布将进行定增，仅有济南高新的定增计划收到了上交所的问询函，而荣盛发展和期后的金科则宣布其定增计划仍在内部进行审计和评估中。整体看来，自从2022年11月28日证监会出台房企股权融资的“第三支箭”之后，多家房企宣布了配股计划，在境内外的配股都较为积极，也受到了监管部门的高度关注，有利于提振市场信心。

表：2023年以来部分房企配股融资情况

企业名称	更新时间	配售股份数量（亿股）	融资规模（亿元）	最新状态
金科股份	2024/2/29	/	购买恒昇大业20%股权	企业内部审计评估中
荣盛发展	2024/2/8	≤13.04	≤28.74	企业内部审计评估中
济南高新	2024/2/6	≤1.64	≤4	收到上交所问询函
厦门国贸	2024/1/31	≤4	≤37	回复上交所问询
中华企业	2024/1/26	≤18.29	≤45	收到上交所问询函
福星股份	2023/12/28	2.23	8.14	已完成
京能置业	2023/12/14	≤1.13	≤7	上交所审核通过
苏宁环球	2023/12/14	≤9.1	≤28	已终止
三湘印象	2023/12/5	≤3.54	≤10.2	已终止
华发股份	2023/10/27	6.35	50.42	已完成
中南建设	2023/10/21	≤11.48	≤28	对第二轮问询函进行回复
招商蛇口	2023/9/28	7.20	84.28	已完成
天地源	2023/9/27	≤2.59	≤12.5	完成定增方案论证
新城控股	2023/9/25	≤4.51	≤45	发布预案修订稿
建发股份	2023/9/3	10.52	≤77.87	发布募集说明书
万科	2023/8/30	≤11	≤150	已终止
碧桂园	2023/8/30	3.50	2.7（港元）	已完成
雅居乐	2023/8/1	3.46	3.87（港元）	已完成
招商蛇口	2023/6/28	6.02	≤85	已完成
保利发展	2023/6/27	≤8.19	≤125	证监会同意注册
大名城	2023/6/27	≤5.10	≤25.5	证监会同意注册
中交地产	2023/6/27	≤2.09	≤35	证监会同意注册
越秀地产	2023/6/2	9.29	82.99（港元）	已完成
格力地产	2023/5/27	/	≤70	已终止

万科	2023/3/9	3.00	39.15（港元）	已完成
雅居乐	2023/1/18	2.20	4.21	已完成
迪马股份	2023/1/18	≤7.47	≤18	发布预案

数据来源：企业公告、CRIC 整理

02. 股价变动：两市地产股整月表现出现反弹，较多企业股价回调

本月两市的地产股股价出现了一定的反弹，A股整月上漲的地产股占比为38%，H股更是达到了56%。在H股方面，本月明发集团是H股涨幅最大的地产相关股，企业股票在2月的交易量较少，有多个交易日没有交易，但是在有交易的交易日中股价基本都出现了大涨，最终整月涨幅为61.22%。

在A股房企方面，本月万通发展的涨幅较大。企业股价在本月虽然没有出现涨停，但是每个交易日都基本稳定上涨。企业股价的大幅上涨主要是因为政策对于房地产行业的整体支持以及房地产板块的回调，最终整月涨幅达到了26.85%。

表：A股涨幅前五企业

代码	名称	2月涨跌幅
600246.SH	万通发展	26.85%
600895.SH	张江高科	24.53%
600641.SH	万业企业	14.71%
600007.SH	中国国贸	11.54%
002244.SZ	滨江集团	11.18%

表：H股涨幅前五企业

代码	名称	2月涨跌幅
0846.HK	明发集团	61.22%
6666.HK	恒大物业	57.50%
1329.HK	首创钜大	55.74%
0884.HK	旭辉控股集团	45.45%
0106.HK	朗诗绿色管理	40.68%

数据来源：CRIC 整理

表：A股跌幅前五企业

代码	名称	2月涨跌幅
600708.SH	光明地产	-20.16%
600791.SH	京能置业	-19.50%
000608.SZ	阳光股份	-19.38%
600622.SH	光大嘉宝	-18.01%
600082.SH	海泰发展	-17.74%

表：H股跌幅前五企业

代码	名称	2月涨跌幅
2608.HK	阳光100中国	-34.85%
1668.HK	华南城	-34.51%
9993.HK	金辉控股	-29.14%
0618.HK	北大资源	-24.32%
2892.HK	万城控股	-23.47%

数据来源：CRIC 整理

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居·克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。