

# 中国房地产 资本月报

国务院会议释放利好政策，深业物业和  
泓盈服务提交上市申请

国务院会议释放利好政策，深业物业和泓盈服务提交上市申请

## 本月关注：

### 【各地积极推进城市融资协调机制，国务院会议释放利好】

自 1 月份城市房地产融资协调机制工作部署以来，各地和相关金融机构积极响应。3 月 9 日，在十四届全国人大二次会议民生主题记者会上，住房和城乡建设部部长倪虹表示，目前全国 31 个省份 312 个城市已经建立了城市房地产融资协调机制，报送“白名单”项目 6000 多个。3 月 22 日，国务院常务会议召开，会议指出优化房地产政策，系统谋划相关支持政策等，再次释放了房地产行业政策持续放松的信号。整体看来本月房企的融资环境仍在持续改善，优质“白名单”项目的融资也开始逐渐落地，但是对于房企整体融资的改善效果仍然有待进一步的观察。

### 【融资规模环比大幅增加，但长期来看仍处于低位】

2024 年 3 月 65 家典型房企的融资总量为 397.31 亿元，环比增加 69.9%，同比减少 46.7%。房企债券发行了 218.6 亿元，环比增加 149.8%，同比减少 48.7%。债券类平均融资成本为 3.1%，环比提高了 0.2pct，同比降低 0.52ct。境外融资方面本月五矿地产发行的境外债券融资成本仅为 4.6%；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 3.06%，仍然保持在较低的水平。

### 【深业物业和泓盈服务准备 IPO，中华企业发布定增说明书】

本月没有房企或房企旗下企业完成上市，仅有深业集团旗下的深业物业和长沙城发集团旗下的泓盈服务向港交所提交了上市申请。而在增发配股方面，本月中华企业在 22 日发布了定增的募集说明书，京能置业则在 18 日宣布拟延长决议有效期一年。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。但是大多数上市房企在境内的定增推进仍较为缓慢，甚至如万科、三湘印象等企业还宣布终止定增。



## 房企债券发行与到期（亿元）



## 3 月 A 股房企涨幅 TOP5

代码	名称	3 月涨跌幅
600683.SH	京投发展	27.94%
600007.SH	中国国贸	26.38%
000620.SZ	*ST 新联	22.00%
600773.SH	西藏城投	20.00%
000838.SZ	财信发展	15.13%



## 3 月 H 股房企涨幅 TOP5

代码	名称	3 月涨跌幅
2207.HK	融信服务	50.54%
2168.HK	佳兆业美好	31.53%
9979.HK	绿城管理控股	30.63%
2892.HK	万城控股	28.00%
2107.HK	第一服务控股	22.84%

## 免责声明

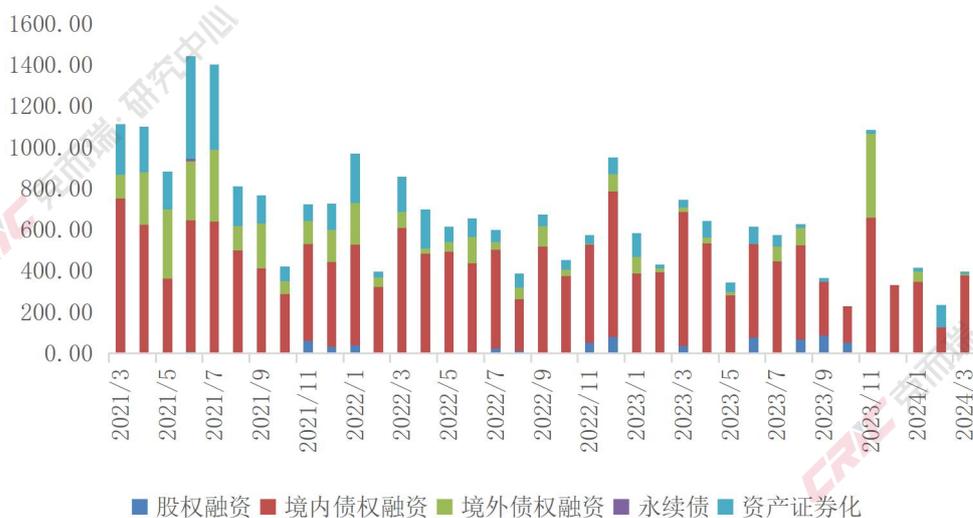
数据、观点等引用请注明“由易居企业集团·克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。

# 企业发债

## 01. 债券发行：规模环比大幅增加，但长期来看仍处于低位

2024年3月65家典型房企的融资总量为397.31亿元，环比增加69.9%，同比减少46.7%。从全年累计数据来看，65家典型房企的累计融资总量为1045.72亿元，同比减少40.6%。在融资结构方面，本月房企境内债权融资376.8亿元，环比增加202.2%，同比减少42.1%；境外债权融资6亿元，同比减少71.6%，上个月则没有企业进行境外融资；资产证券化融资为14.51亿元，环比减少86.7%，同比减少62.4%。

图：2021年3月-2024年3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

3月房企发债218.6亿元，环比增加149.8%，同比减少48.7%。本月境外方面仅有五矿地产发行了一笔6亿元的境外债券，而上个月则没有企业境外发债；境内债发债规模为212.6亿元，环比增加143%，同比减少50.1%。其中，公司债发行49.6亿元，环比增加120.4%，同比减少55.3%；中期票据发行107亿元，环比增加435%，同比减少32.3%，境内发债的企业仍然主要是保利发展、华润置地、首开股份等国企央企。

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 1-3 月 65 家典型房企新增债券类融资成本 3.17%，较 2023 年全年下降 0.43 个百分点，其中境外债券融资成本 4.28%，较 2023 年全年降低 3.76 个百分点，境内债券融资成本 3.14%，较 2023 年全年降低 0.34 个百分点。单月来看，3 月房企融资成本为 3.1%，环比提高了 0.2pct，同比降低 0.52ct。境外融资方面本月五矿地产发行的境外债券融资成本仅为 4.6%；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 3.06%，仍然保持在较低的水平。

图：2020 年-2024 年 3 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，3月债券发行量最大的企业是保利发展，企业共发行了2笔共20亿元的公司债以及2笔共44亿元的中期票据。本月发行债券的企业有10家，与上月相比增加5家。从发债年限来看，保利发展发行了一笔期限长达7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2笔超短融利率都是2.09%，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	64.00
华润置地	30.00
首开股份	26.00
电建地产	22.60
招商蛇口	21.00

数据来源：公司公告、CRIC整理

## 02. 债券到期及违约：本月到期581亿元，金辉控股首次出现债务违约

3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581亿元，环比增长47%。提前关注到2024年4月将有31笔债券到期，剔除掉已经提前赎回的部分之后约为463亿元，环比减少20%。

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
碧桂园	2019/3/29	境外优先票据	5.50	美元	2024/4/8
中骏集团控股	2019/4/1	境外优先票据	3.50	美元	2024/4/9
首开股份	2019/4/3	中期票据	25.00	人民币	2024/4/3
禹洲集团	2019/4/3	公司债	15.00	人民币	2024/4/3
金融街	2019/4/8	公司债	11.00	人民币	2024/4/8
首创城发	2019/4/8	公司债	10.00	人民币	2024/4/8
中国恒大	2019/4/8	境外优先票据	3.00	美元	2024/4/8
碧桂园	2019/4/13	公司债	5.90	人民币	2024/4/13
中国恒大	2019/4/15	境外优先票据	4.00	美元	2024/4/15
中骏集团控股	2020/1/7	境外优先票据	1.50	美元	2024/4/9
正荣地产	2020/1/8	境外优先票据	2.90	美元	2024/4/14
龙光集团	2020/4/15	公司债	15.00	人民币	2024/4/15
阳光城	2020/4/26	公司债	12.00	人民币	2024/4/26

阳光城	2020/7/8	境外债券	3.00	美元	2024/4/15
厦门国贸	2021/4/2	中期票据	5.00	人民币	2024/4/2
华侨城 A	2021/4/6	中期票据	20.00	人民币	2024/4/6
雅居乐集团	2021/4/8	公司债	14.50	人民币	2024/4/8
万达商业	2021/4/9	中期票据	10.00	人民币	2024/4/9
电建地产	2021/4/12	中期票据	10.00	人民币	2024/4/12
大悦城	2021/4/13	中期票据	15.00	人民币	2024/4/13
招商蛇口	2021/4/14	公司债	7.00	人民币	2024/4/14
电建地产	2021/4/16	中期票据	10.00	人民币	2024/4/16
厦门国贸	2021/4/16	公司债	5.00	人民币	2024/4/16
新城控股	2021/4/19	中期票据	8.00	人民币	2024/4/19
中国金茂	2021/4/19	中期票据	30.00	人民币	2024/4/19
华发股份	2021/4/23	中期票据	5.10	人民币	2024/4/23
万达商业	2021/4/23	中期票据	5.00	人民币	2024/4/23
万科 A	2021/4/28	中期票据	20.00	人民币	2024/4/28
华侨城 A	2021/4/29	中期票据	14.00	人民币	2024/4/29
保利发展	2021/5/13	中期票据	25.00	人民币	2024/4/22
滨江集团	2023/4/11	超短融	6.00	人民币	2024/4/13

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 20 日晚，金辉控股公告称尚未支付 2024 年到期、票面利率 7.8% 票据的未偿还金额，本金总额 3 亿美元，企业首次曝出债务违约事件。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	14	4
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：深业物业和泓盈服务准备 IPO，中华企业发布定增说明书

本月没有房企或房企旗下企业完成上市，仅有深业集团旗下的深业物业和长沙城发集团旗下的泓盈服务向港交所提交了上市申请。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，本月中华企业在 22 日发布了定增的募集说明书，京能置业则在 18 日宣布拟延长决议有效期一年。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。但是大多数上市房企在境内的定增推进仍较为缓慢，甚至如万科、三湘印象等企业还宣布终止定增。

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	2024/3/30	/	购买恒昇大业 20%股权	企业内部审计评估中
中华企业	2024/3/22	≤18.29	≤45	发布募集说明书
京能置业	2024/3/18	≤1.13	≤7	拟延长决议有效期一年
荣盛发展	2024/3/9	≤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
福星股份	2023/12/28	2.23	8.14	已完成
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较为一般，22 日会议利好令版块整体上涨

本月两市的地产股股价相较于上月有所回调，A 股整月上涨的地产股占比为 38%，H 股则仅为 24%。在 H 股方面，本月融信服务是 H 股涨幅最大的地产相关股，企业股票在 3 月的交易量较少，有多个交易日没有交易，但是由于 3 月 22 日的国务院常务会议明确传递出稳地产的信号，预计未来房地产政策将延续宽松基调，因此 3 余额 5 日两市地产股均出现了大涨，融信服务单日涨幅达到了 128.3%，其后虽然有所回调，但最终整月涨幅也达到了 50.54%。

在 A 股房企方面，本月京投发展的涨幅较大。企业股价自本月 22 日起连续 4 个交易日出现了涨停板，企业股价的大幅上涨主要也是因为 3 月 22 日国务院常务会议明确传递出稳地产的信号，最终整月涨幅达到了 27.94%。

表：A 股涨幅前五企业

代码	名称	3 月涨跌幅
600683.SH	京投发展	27.94%
600007.SH	中国国贸	26.38%
000620.SZ	*ST 新联	22.00%
600773.SH	西藏城投	20.00%
000838.SZ	财信发展	15.13%

表：H 股涨幅前五企业

代码	名称	3 月涨跌幅
2207.HK	融信服务	50.54%
2168.HK	佳兆业美好	31.53%
9979.HK	绿城管理控股	30.63%
2892.HK	万城控股	28.00%
2107.HK	第一服务控股	22.84%

数据来源：CRIC 整理

表：A 股跌幅前五企业

代码	名称	3 月涨跌幅
600606.SH	绿地控股	-12.73%
000718.SZ	苏宁环球	-12.66%
600383.SH	金地集团	-12.53%
000069.SZ	华侨城 A	-12.38%
000961.SZ	中南建设	-12.28%

表：H 股跌幅前五企业

代码	名称	3 月涨跌幅
6900.HK	上坤地产	-56.67%
1107.HK	当代置业	-44.74%
2608.HK	阳光 100 中国	-44.19%
2019.HK	德信中国	-41.94%
6611.HK	三巽集团	-39.16%

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。