

中国房地产 资本月报

不动产私募基金重启，
万科等房企积极配股

不动产私募基金重启，万科等房企积极配股

本月关注：

■ 【政府放宽境外上市融资，不动产私募投资基金获得支持】

2月17日证监会发布了境外上市备案管理相关规则，放宽了境外募资等限制，房企及旗下公司的境外IPO可能会受到一定的鼓励。21日中基协发布《不动产私募投资基金试点备案指引》，允许基金投资存量住宅以及市场化租赁住房项目，为房企提供了项目层面盘活存量资产的另一种方式；同时也与我国公募REITs市场形成共同发展关系，有助于不动产领域“投融资管退”的良性循环。整体看来，本月政府对于房企融资的表态相对较少，但是在境外上市以及不动产私募投资基金方面的相关表态值得房企关注，可能成为一个融资的窗口。

■ 【融资总量继续筑底，境外融资仍然处于冰点】

本月80家典型房企的融资总量为424.73亿元，环比减少24.1%，同比增加9.5%。房企债券发行了259.26亿元，环比减少18.9%，同比增加8.8%。债券类平均融资成本为4.14%，环比下降0.1pct，同比下降0.03pct，其中境内融资成本3.56%，环比下降0.03pct，主要是因为当前发债的企业仍然主要是国企央企，这些企业的融资优势较为明显；境外融资成本则因为本月初仅有万达发行境外债券而达到了11%。

■ 【嘉创地产宣布将介绍上市，房企仍然积极配股】

本月没有房企或房企旗下公司完成上市，2月24日深圳控股旗下的深业物业向港交所递交了招股书，期后则有嘉创地产在3月3日宣布将以介绍方式在港交所上市，预期将于3月23日正式挂牌。而在增发配股方面，本月万科、招商蛇口、大名城都宣布将非公开发行A股股份，同时福星和保利的A股增发也在推进中。除此之外，期后万科在3月2日就配售3亿股新H股与中信里昂证券订立了配售协议，整体看来近期房企配股融资仍然较为积极。



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月涨跌幅
600325.SH	华发股份	19.61%
600266.SH	城建发展	11.33%
600223.SH	鲁商发展	5.90%
600665.SH	天地源	5.71%
000042.SZ	中洲控股	5.16%



2月H股房企涨幅TOP5

代码	名称	2月涨跌幅
2205.HK	康桥悦生活	25.42%
0095.HK	绿景中国地产	24.62%
9978.HK	方圆生活服务	19.44%
9993.HK	金辉控股	16.83%
1971.HK	弘阳服务	16.16%

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：行业融资继续筑底，央国企仍是主力

2023年2月80家典型房企的融资总量为424.73亿元，环比减少24.1%，同比增加9.5%。从全年累计数据来看，1-2月80家典型房企的累计融资总量为1084.32亿元，同比减少20.38%。虽然当前优质房企及白名单房企融资开闸，但行业面融资仍未有全面回暖，融资规模仍处于筑底阶段。在融资结构方面，本月房企境内债权融资386.42亿元，环比减少1.9%，同比增加26.8%；境外债权融资20.26亿元，环比减少59.8%，同比减少64.5%；资产证券化融资为18.05亿元，环比减少83.8%，同比减少31.1%。

图：2020年2月-2023年2月80家监测企业融资额统计图

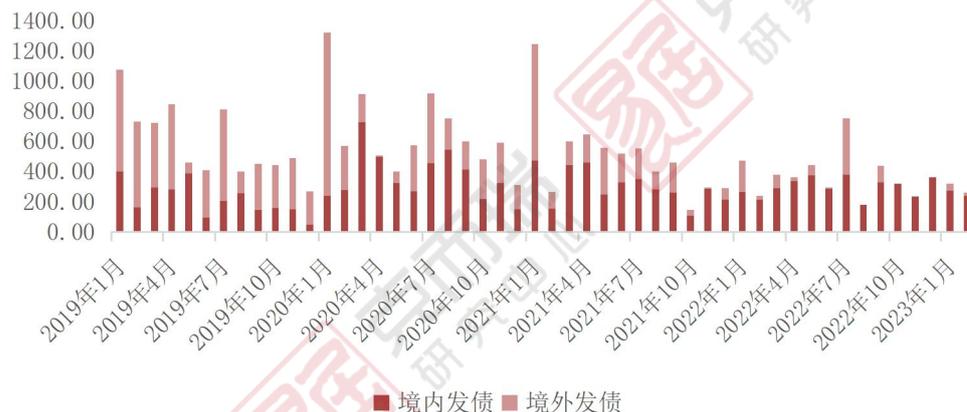


注：外币融资统一按当月月末汇率换算为人民币，监测数据不含开发贷、一般银行贷款数据

来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

2月房企发债259.26亿元，环比减少18.9%，同比增加8.8%。其中，境外发债约20.26亿元，环比减少56.9%，同比减少18%，仅有万达商业发行了一笔3亿美元高级无抵押债券。境内发债239亿元，环比减少12.4%，同比增加11.9%。其中，公司债发行134亿元，环比增加570%，同比增加112.7%；中期票据发行30亿元，环比减少75.8%，同比减少77.5%，境内发债的企业仍然主要是厦门国贸、首开股份、金隅集团等国企央企。

图：2019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

2023年2月80家典型房企新增债券类融资成本4.14%，环比下降0.1pct，同比下降0.03pct，其中境内融资成本3.56%，环比下降0.03pct，主要是因为当前发债的企业仍然主要是国企央企，这些企业的融资优势较为明显；境外融资成本则因为本月仅有万达发行境外债券而达到了11%。**2023年1-2月80家典型房企新增债券类融资成本4.21%**，较2022年全年下降0.01个百分点，其中境外债券融资成本8.92%，较2022年全年上升1.87个百分点，境内债券融资成本3.59%，较2022年全年上升0.06个百分点。

图：2020年-2023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厦门国贸和首开股份，两家企业的发行总量都是39亿元，厦门国贸在本月发行了3笔共19亿元的公司债和一

笔 20 亿元的超短融，首开则发行了两笔共 39 亿元的公司债。本月发行债券的企业有 14 家，发债企业个数环比减少 3 家。从发债年限来看，越秀和保利置业各自发行了一笔长达 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，保利发展发行的一笔超短融利率为 2.26%，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）
厦门国贸	39.00
首开股份	39.00
金隅集团	30.00
保利发展	25.00
万达商业	20.26

数据来源：企业公告、CRIC 整理

02. 债券到期及违约：本月到期 380 亿元，阳光城、金科新增违约

2 月房企共有 26 笔债券到期，剔除掉已经提前赎回的部分之后约为 380 亿元，环比减少 59.8%。提前关注到 2023 年 3 月将有 36 笔债券到期，剔除掉已经提前赎回的部分之后约为 504 亿元，环比增加 32.6%。从到期债券规模来看，单笔金额最高是金地和龙湖于 2018 年分别发行的两笔 30 亿元的公司债。

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
金隅集团	2016/3/14	公司债	18.00	人民币	2023/3/14
绿城中国	2018/3/12	公司债	20.00	人民币	2023/3/12
华夏幸福	2018/3/14	公司债	10.90	人民币	2023/3/14
金地集团	2018/3/19	公司债	30.00	人民币	2023/3/19
首开股份	2018/3/20	中期票据	25.00	人民币	2023/3/20
龙湖集团	2018/3/22	公司债	30.00	人民币	2023/3/22
新城控股	2018/3/23	定向工具	8.00	人民币	2023/3/23
金融街	2018/3/26	中期票据	7.00	人民币	2023/3/26
金融街	2018/3/26	中期票据	26.00	人民币	2023/3/26
新城控股	2019/3/20	公司债	11.00	人民币	2023/3/20
金科股份	2019/3/25	公司债	20.00	人民币	2023/3/25
世茂集团	2020/3/5	公司债	20.00	人民币	2023/3/5
厦门国贸	2020/3/6	中期票据	3.00	人民币	2023/3/6
招商蛇口	2020/3/6	中期票据	13.00	人民币	2023/3/6

新城控股	2020/3/9	公司债	6.00	人民币	2023/3/9
滨江集团	2020/3/12	中期票据	5.00	人民币	2023/3/12
绿城中国	2020/3/16	中期票据	10.00	人民币	2023/3/16
中国金茂	2020/3/16	中期票据	25.00	人民币	2023/3/16
合景泰富集团	2020/3/17	公司债	10.00	人民币	2023/3/17
中国金茂	2020/3/19	中期票据	5.00	人民币	2023/3/19
复地集团	2020/3/20	公司债	11.60	人民币	2023/3/20
华宇集团	2020/3/23	公司债	3.50	人民币	2023/3/23
大悦城	2020/3/27	公司债	9.00	人民币	2023/3/27
光明地产	2020/3/31	中期票据	7.50	人民币	2023/3/31
华发股份	2020/3/31	公司债	5.00	人民币	2023/3/31
祥生控股集团	2020/11/30	公司债	5.00	人民币	2023/3/2
海伦堡	2021/3/17	境外债券	2.00	美元	2023/3/24
世茂集团	2021/3/18	中期票据	9.70	人民币	2023/3/18
美的置业	2021/3/26	定向工具	2.00	人民币	2023/3/29
金科股份	2021/9/22	超短融	10.00	人民币	2023/3/17
荣盛发展	2022/1/10	境外优先票据	3.00	美元	2023/3/16
正荣地产	2022/3/29	境外优先票据	7.29	美元	2023/3/6
正荣地产	2022/3/29	境外优先票据	15.90	人民币	2023/3/6
华侨城 A	2022/9/13	超短融	20.00	人民币	2023/3/13
光明地产	2022/9/21	超短融	6.00	人民币	2023/3/10
金隅集团	2022/10/26	超短融	20.00	人民币	2023/3/24

注：数据范围为 80 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，本月没有新增违约房企，不过月内已经暴雷的阳光城和金科都有新增债务违约。整体来看，虽然融资环境有所优化，但是短期内仅能惠及白名单优质企业，部分财务困难的房企仍较难获得支持，因此未来仍有可能有更多房企曝出债务违约事件。再加上当前销售疲软仍未复苏，流动性问题仍需要行业注意。

表：各梯队房企违约数量

梯队	违约企业个数
TOP30	7
TOP31-50	8
TOP51-100	11

备注：梯队划分按照克而瑞《2022 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：嘉创地产将以介绍方式港股上市，房企积极配股融资

本月没有房企或房企旗下公司完成上市，2月24日深圳控股旗下的深业物业向港交所递交了招股书，期后则有嘉创地产在3月3日宣布将以介绍方式在港交所上市，预期将于3月23日正式挂牌。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。但是随着证监会在17日发布了境外上市备案管理相关规则，放宽了境外募资等限制，房企及旗下公司的境外IPO可能会受到一定的鼓励。

而在增发配股方面，本月万科、招商蛇口、大名城都宣布将非公开发行A股股份，同时福星和保利的A股增发也在推进中。除此之外，期后万科在3月2日就配售3亿股新H股与中信里昂证券订立了配售协议，整体看来近期房企配股融资仍然较为积极。

表：2023年2月部分房企配股融资事件

企业名称	时间	配股事件	配售股份数量(亿股)	融资规模(亿元)	状态
万科	2023/2/12	万科拟非公开发行不超过11亿股A股	≤11	≤150	发布预案
福星股份	2023/2/17	福星股份拟向特定对象发行不超过2.85亿股 募资总额不超过13.41亿	≤2.85	≤13.41	发布预案 修订稿
招商蛇口	2023/2/17	招商蛇口拟增发募集配套资金不超85亿	/	≤85	发布预案
大名城	2023/2/19	大名城拟向名城控股等特定对象增发A股 募资总额不超过30亿元	≤6	≤30	董事会通过
保利发展	2023/2/23	保利发展公布A股增发预案修订稿 募资总额不超过125亿元	≤8.19	≤125	发布预案 修订稿
万科	2023/3/2	万科拟配售3亿股新H股 所得款项净额预计约为39.03亿港元	3	39.03(港元)	订立配售协议

资料来源：公司公告、CRIC整理

02. 股价变动：两市地产相关股整月表现相对一般，H股物业股表现较好

本月两市的地产相关股表现都较为一般，A股有36%的地产股整月上涨，H股整月上涨的地产股占比则仅有18%。在H股方面，本月康桥悦生活的月涨幅达到了26.42%，是H股涨幅最大的地产相关股。企业股票在2月大部分时间成交量并不多，股价变化相对较少，仅在2月1日和24日两天出现了11%以上的大涨，使得最终的整月涨幅超过了25%。除了越秀服务之外，方圆生活服务、弘扬服务等物业企业的股价整月涨幅也相对较高。

在A股房企方面，本月华发股份的涨幅较大，企业股价从2月7日开始就进入了上升通道，其后直至月末仅有4天略有下跌，最终整月的涨幅为19.61%，成为了A股涨幅最大的房企。

表：A股涨幅前五企业

代码	名称	2月涨跌幅
600325.SH	华发股份	19.61%
600266.SH	城建发展	11.33%
600223.SH	鲁商发展	5.90%
600665.SH	天地源	5.71%
000042.SZ	中洲控股	5.16%

表：H股涨幅前五企业

代码	名称	2月涨跌幅
2205.HK	康桥悦生活	25.42%
0095.HK	绿景中国地产	24.62%
9978.HK	方圆生活服务	19.44%
9993.HK	金辉控股	16.83%
1971.HK	弘阳服务	16.16%

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
600246.SH	万通发展	-14.97%
000615.SZ	奥园美谷	-13.62%
000540.SZ	中天金融	-10.64%
000732.SZ	ST泰禾	-10.61%
601155.SH	新城控股	-8.09%

表：H股跌幅前五企业

代码	名称	2月涨跌幅
1902.HK	银城国际控股	-33.23%
6098.HK	碧桂园服务	-31.42%
0884.HK	旭辉控股集团	-27.59%
1995.HK	旭辉永升服务	-26.68%
1233.HK	时代中国控股	-25.49%

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。