

作者：陈心洁
邮箱：research@fecr.com.cn

30城商品房销售同比转正，土地市场供求均走高 ——2020年6月房地产行业观察

摘要

6月，30城商品房销售同比由负转正。1-6月，全国商品房累计销售面积69404.00万平方米，同比下降8.42%，降幅继续收窄。6月，30城商品房成交同比增速近8个月来首次由负转正，其中北京楼市降温明显。6月末，十大城市商品房库存总量同、环比均升，其中厦门、北京去化周期仍处于高位。6月百强房企整体销售恢复情况好于预期，但下半年部分房企销售压力仍较大。

6月，土地市场整体供求同比均走高。供应方面，一、三线城市土地供应节奏明显加快，二线城市土地供应节奏继续放缓。成交方面，百城成交土地规划建筑面积环比增加33.67%，同比增加48.65%，其中一线城市增幅最大；百城成交土地楼面均价环比下降8.59%，同比下降7.45%，其中一线城市溢价率降幅较大。

房地产政策方面：海南自由贸易港建设总体方案发布，发改委发布未来新型城镇化的重点工作内容，银保监会针对“房住不炒”开展金融市场乱象整治，自然资源部发布关于2020年土地利用计划管理的通知；地方政策依然以人才和落户政策为主，其余政策还涉及土地、市场监管、公积金、老旧小区改造等。值得一提的是，广州花都、义乌两地开创性地将优秀电商主播纳入人才政策。

重点房企动态方面：碧桂园入驻天猫，首批房源补贴1亿元；万科拟向长沙投资1200亿元，涉城市有机更新、轨道经济等；绿地集团与中金公司启动新一轮战略合作。

房企信用风险方面：杭州滨江房产集团、北京北辰实业、中国电建地产集团三家房企主体评级上调至AAA；泰禾集团首只公募债违约。

相关研究报告：

1. 《商品房销售基本恢复，土地成交量跌价涨——2020年5月房地产行业观察》，2020.06.11
2. 《深圳楼市过热引关注，泰禾集团深陷流动性危机——2020年4月房地产行业观察》，2020.05.19
3. 《商品房销售复苏，仍需关注房企流动性风险——2020年3月房地产行业观察》，2020.04.14
4. 《新冠肺炎影响持续，全国楼市成交惨淡——2020年2月房地产行业观察》，2020.03.11
5. 《受新冠肺炎影响，房地产、土地市场双双遇冷——2020年1月房地产行业观察》，2020.02.17

一、行业运行动态

(一) 房地产市场

1. 6月30城商品房成交面积同比转正，北京楼市降温明显

国家统计局数据显示，1-6月，全国商品房累计销售面积69404.00万平方米，同比下降8.42%，降幅比1-5月收窄3.86个百分点；6月，全国商品房销售面积20701.03万平方米，同比上升2.14%，已经连续第二个月同比增速为正。根据Wind 30城¹数据，6月样本城市商品房成交面积1815.65万平方米，环比上升19.79%，同比上升9.36%（图1）。6月，房地产市场成交持续复苏，30城商品房成交面积同比增速近8个月来首次由负转正，继续保持深V反弹态势。可以看出，目前楼市已基本走出疫情影响。

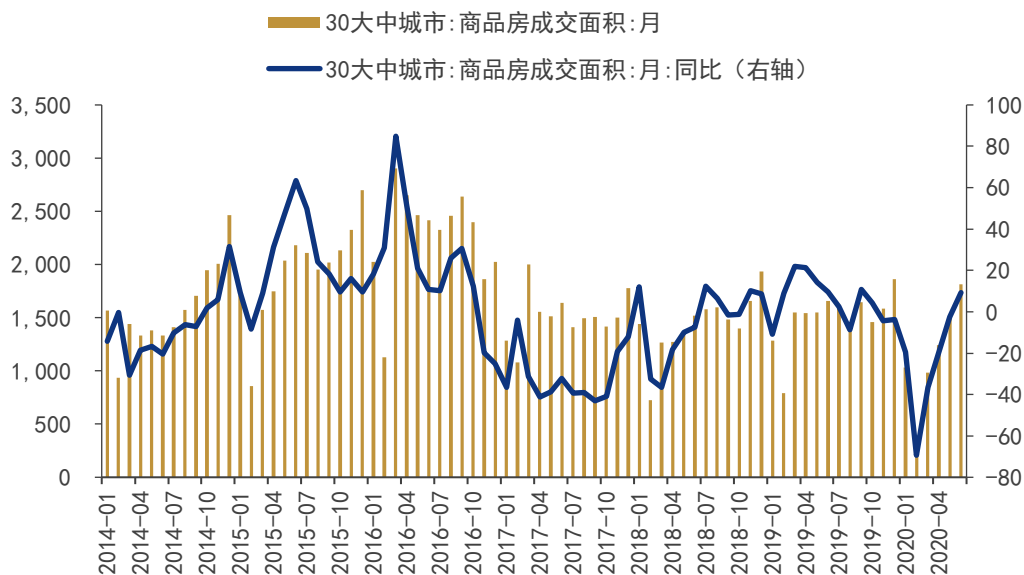


图1: Wind 30城商品房成交情况 (2014.01-2020.06, 单位: 万平方米, %)

资料来源: Wind 资讯, 远东资信整理

6月，30城中**一线城市**商品房成交面积326.70万平方米，环比上升11.09%，同比下降0.13%；**二线城市**商品房成交面积903.64万平方米，环比上升28.09%，同比上升14.66%；**三线城市**商品房成交面积585.31万平方米，环比上升13.39%，同比上升7.39%（图2）。从6月30城各线城市商品房成交复苏速度来看，二线城市好于三线城市，也好于一线城市，且各线城市商品房成交面积基本已达到或超过去年同期水平。

¹ 包括一线城市（4个）：北京、上海、广州、深圳，二线城市（14个）：天津、成都、杭州、南京、青岛、苏州、厦门、大连、武汉、南昌、福州、长春、长沙、哈尔滨，三线城市（14个）：无锡、东莞、佛山、惠州、包头、扬州、安庆、岳阳、韶关、南宁、江阴、昆明、石家庄、兰州（其中杭州、南昌、武汉、哈尔滨、昆明、扬州、安庆、南宁、兰州、江阴、佛山11个城市为商品房数据，其它城市为商品住宅数据）。30城实际样本数为32个。

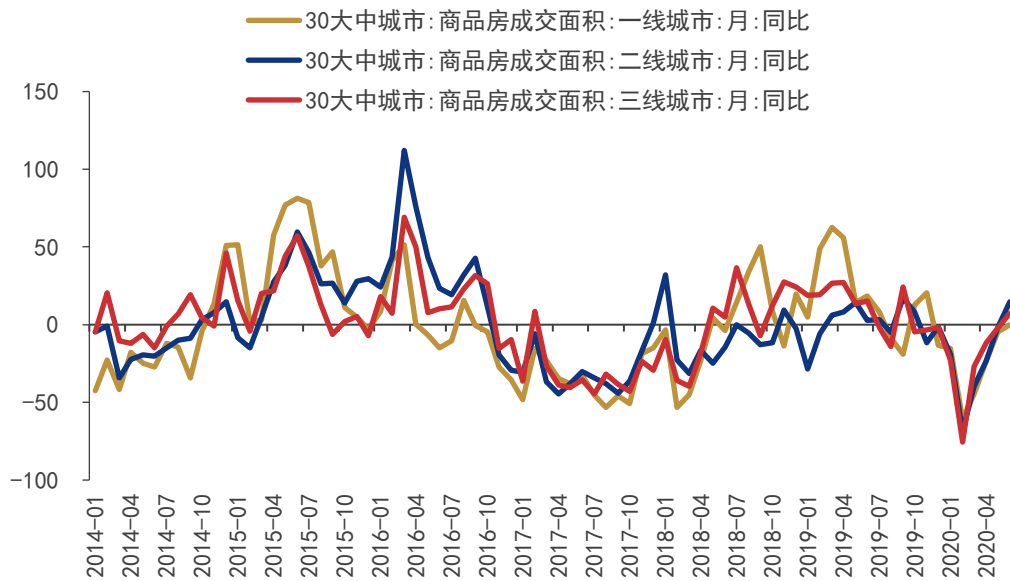


图 2: Wind 30 城中各线城市商品房成交情况 (2014.01-2020.06, 单位: %)

资料来源: Wind 资讯, 远东资信整理

分城市来看, 6月, 一线城市中, 从环比来看, 广州商品住宅成交面积升幅较大, 环比上升 32.68%, 北京则明显降温, 环比下降 0.84%, 结束了 3-5 月每月环比上升 78.59%、51.30%、53.50% 的势头; 从同比来看, 上海商品住宅成交面积升幅较大, 同比上升 4.59%, 北京降幅最大, 同比下降 10.96%。其他二、三线城市成交环比大多数上升, 其中惠州、苏州和杭州升幅较大, 环比分别上升 95.61%、66.08% 和 63.66%, 而韶关和福州降幅较大, 环比分别下降 25.39% 和 24.48%; 从同比来看, 二、三线城市中, 也是苏州、惠州和杭州这三个城市升幅较大, 同比上升为 115.43%、81.50% 和 70.79%, 无锡和福州降幅较大, 同比分别下降 52.70% 和 45.11%。

2.6 月末十大城市商品房库存总量同、环比均升, 部分城市去化周期仍处于高位

根据 Wind 数据, 6 月末十大城市²商品房可售面积 8015.73 万平方米, 环比上升 1.25%, 同比上升 10.06%。其中, 一线城市商品房可售面积 2968.87 万平方米, 环比上升 2.78%, 同比上升 7.71%; 二线城市商品房可售面积 5046.86 万平方米, 环比上升 0.38%, 同比上升 11.49% (图 3)。库存环比上升的城市中, 北京升幅较大, 环比上升 8.21%; 库存环比下降的城市中, 杭州降幅较大, 环比下降 5.81%。库存同比上升的城市中, 依然是南京和杭州升幅较大, 分别上升 53.53% 和 44.69%; 库存同比下降的城市中, 深圳降幅较大, 同比下降 24.89%。

从去化周期来看, 以过去 12 个月平均单月商品住宅成交面积计算, 6 月末厦门、北京的商品住宅库存去化周期依然处于高位, 分别为 24.79 个月和 23.84 个月, 去化压力较大; 而杭州和深圳去化周期分别为 4.65 个月和 6.84 个月, 可适当增加供应, 防止出现供不应求从而导致房价上涨。

² 十大城市包括: 北京、上海、广州、深圳、杭州、南京、青岛、苏州、南昌、厦门 (其中杭州、南昌为商品房数据, 其它城市为商品住宅数据)。

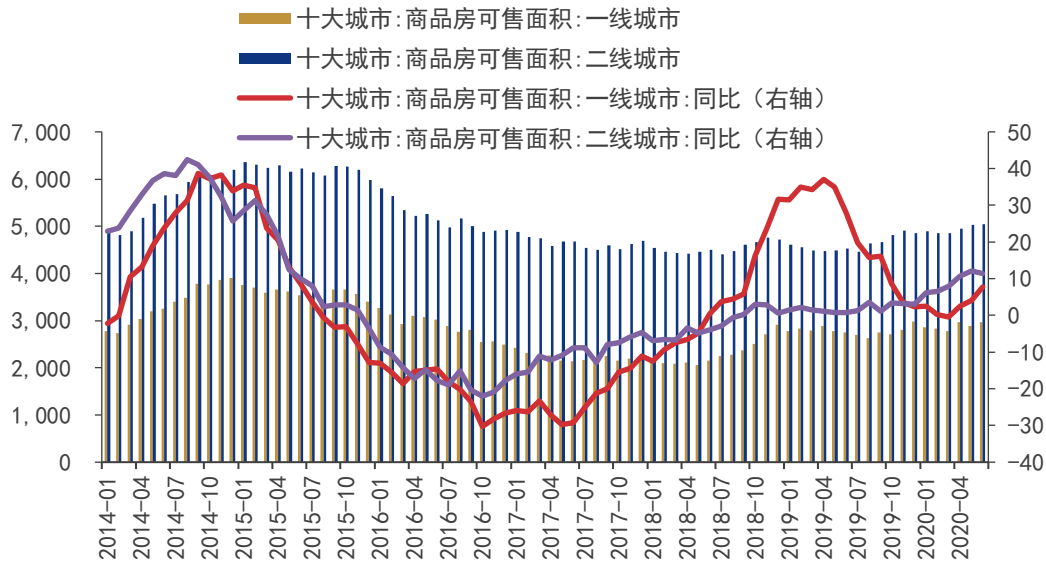


图3: Wind 十大城市中各线城市商品房库存情况 (2014.01-2020.06, 单位: 万平方米, %)

资料来源: Wind 资讯, 远东资信整理

3.6 月百强房企整体销售恢复情况好于预期, 但下半年部分房企销售压力仍较大

根据克而瑞研究中心数据显示, 2020年6月, TOP 100 房企全口径销售额合计 14517.2 亿元, 环比上升 33.0%, 同比上升 13.8%, 同比增幅较上月扩大 1.6 个百分点。1-6 月, TOP 100 房企全口径累计销售额同比下降 2.7%, 降幅持续收窄 5.2 个百分点, 6 月百强房企整体销售恢复情况好于预期。

2020年1-6月克而瑞房企销售额排行榜(全口径)TOP 10 依次为碧桂园、中国恒大、万科地产、保利发展、融创中国、中海地产、绿地控股、龙湖集团、华润置地和招商蛇口。与1-5月TOP 10 榜单相比, 招商蛇口上升至一位至第十名, 世茂集团则被挤出TOP 10。

2020年1-6月, 除滨江集团、中国恒大、中国金茂、越秀地产、中海地产、雅居乐、阳光城等房企销售业绩完成情况尚佳(目标完成率大于等于45%)之外, 36家标杆上市房企中近半数房企业绩目标完成率不及40%, 3家房企(富力地产、融创中国、远洋集团)目标完成率低于35%。对于这部分房企而言, 下半年仍面临较大的销售压力。

(二) 土地市场

1.6 月百城土地市场供求同比均走高, 一线城市升幅大

6月, Wind 100 城合计供应土地 1535 宗, 供应土地规划建筑面积³共 14313.82 万平方米, 供应土地规划建筑面积环比减少 8.71%, 同比增加 22.73% (图 4)。其中住宅类用地(包括住宅用地和商住综合用地)供应土地 613 宗, 供应土地规划建筑面积共 7382.79 万平方米, 供应土地规划建筑面积环比减少 17.54%, 同比增加 12.00%。一、三线城市供应土地规划建筑面积同、环比均升, 其中一线城市升幅较大, 环比上升 90.00%, 同比上升 53.23%; 二线

³ 规划建筑面积=占地面积*容积率。在本月发布的出让公告中的土地, 视为本月供应土地。

城市供应土地规划建筑面积同比升、环比降，环比下降 21.22%，同比上升 16.47%。一、三线城市土地供应节奏明显加快，二线城市土地供应节奏继续放缓。

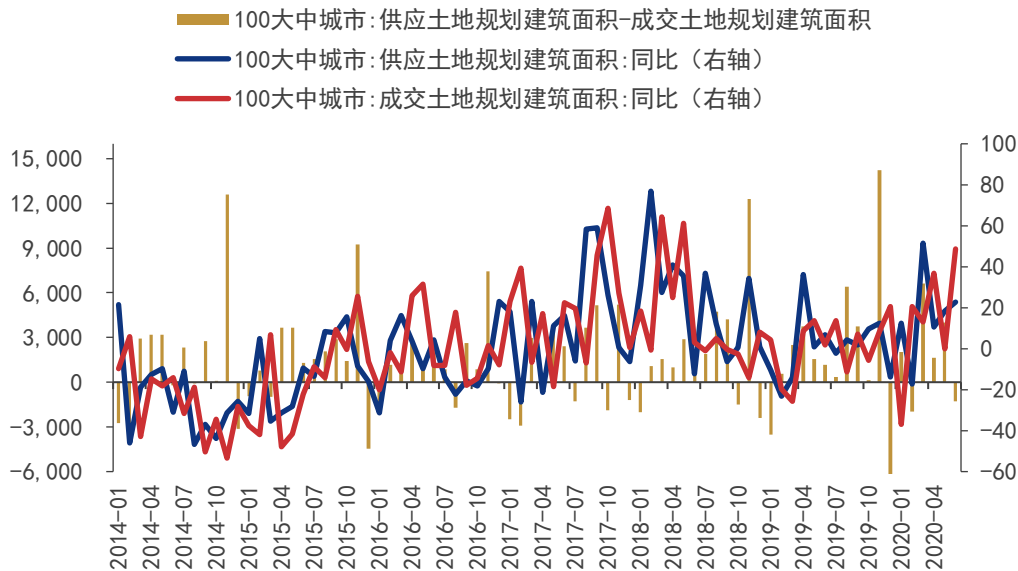


图 4: Wind 百城土地供应与成交情况 (2014.01-2020.06, 单位: 万平方米, %)

资料来源: Wind 资讯, 远东资信整理

6 月, Wind 100 城合计成交土地 1616 宗, 成交土地规划建筑面积共 15584.62 万平方米, 成交土地规划建筑面积环比增加 33.67%, 同比增加 48.65% (图 4)。其中住宅类用地成交土地 679 宗, 成交土地规划建筑面积共 8893.11 万平方米, 成交土地规划建筑面积环比增加 49.02%, 同比增加 66.14%。6 月, 各线城市成交土地规划建筑面积同、环比均有较大幅度增加。其中, 一线城市增幅最大, 环比增加 55.23%, 同比增加 92.22%; 二线城市同比增幅较小, 为 43.89%; 三线城市环比增幅较小, 为 26.19%。

2.6 月百城成交土地楼面均价同、环比均降, 一线城市溢价率降幅较大

6 月, Wind 100 城成交土地楼面均价 3478 元/平方米, 环比下降 8.59%, 同比减少 7.45%。其中一线城市成交土地楼面均价 5071 元/平方米, 环比下降 60.65%, 同比下降 58.84%; 二线城市成交土地楼面均价 3941 元/平方米, 环比下降 2.81%, 同比下降 6.39%; 三线城市成交土地楼面均价 2783 元/平方米, 环比上升 15.10%, 同比上升 22.66%。结合 100 城成交土地规划建筑面积环比情况来看, 一、二线城市成交土地价跌量涨, 三线城市成交土地量价齐涨。

6 月, Wind 100 城成交土地平均溢价率 15.99%, 较上月上升 0.88 个百分点, 较去年同期下降 3.48 个百分点。其中一线城市溢价率 6.69%, 较上月下降 8.46 个百分点, 较去年同期大幅下降 16.74 个百分点; 二线城市溢价率 16.01%, 较上月上升 1.31 个百分点, 较去年同期下降 1.93 个百分点; 三线城市溢价率 19.02%, 较上月上升 3.34 个百分点, 较去年同期下降 0.74 个百分点 (图 5)。从环比来看, 各线城市溢价率有所分化, 且一线城市成交土地溢价率降幅较大。

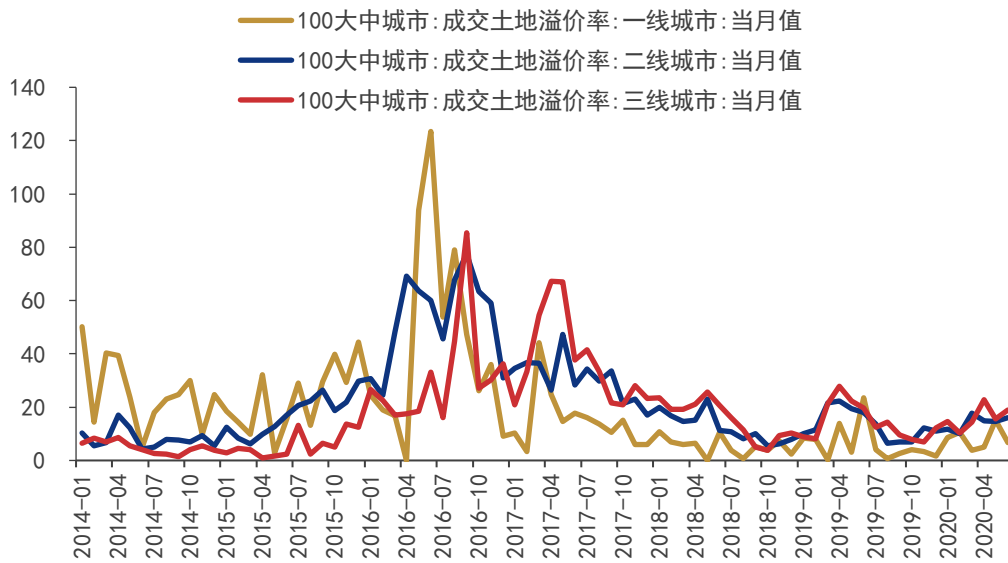


图 5: Wind 百城土地溢价率情况 (2014.01-2020.05, 单位: %)

资料来源: Wind 资讯, 远东资信整理

二、行业政策动态

(一) 中央政策

1. 海南自由贸易港建设总体方案发布

6月1日, 中共中央、国务院发布《海南自由贸易港建设总体方案》。方案指出, 支持海南逐步探索、稳步推进中国特色自由贸易港建设, 分步骤、分阶段建立自由贸易港政策和制度体系, 是习近平总书记亲自谋划、亲自部署、亲自推动的改革开放重大举措, 是党中央着眼国内国际两个大局, 深入研究、统筹考虑、科学谋划作出的战略决策。房地产方面, 方案提出要加快金融改革创新, 支持住房租赁金融业务创新和规范发展, 支持发展房地产投资信托基金 (REITs)。

黄奇帆认为, 海南自由贸易港建设带来无限机遇, 中央决定在海南建设自贸港, 是国家开放方针中的一个重大措施, 将推动我国对外开放到达新的高度、广度和深度。

2. 发改委发布未来新型城镇化的重点工作内容

6月16日, 国家发改委举办6月份例行新闻发布会, 提出未来新型城镇化的重点工作内容。第一, 以常住人口规模为依据, 健全城市公共服务体系。推动各类城市特别是农业转移人口集中流入的城市, 放开放宽落户限制, 继续完善以居住证为载体, 与居住年限等条件相挂钩的基本公共服务提供机制, 并按照常住人口规模、分布和结构来配备基本公共服务设施。第二, 以县城城镇化补短板强弱项为切入点, 提升城镇综合承载能力。第三, 以老旧小区改造为抓手, 加快推进城市更新。要改造一批老旧小区, 财政给予适当补助, 重点支持完善水电气路信等配套设施, 以及养老托育、停车、便民市场等公共服务设施, 切实改善群众的居住条件。第四, 以社区为基础, 提升城

市治理水平。推动城市政府向服务型转变、治理方式向精细化转型、配套资源向街道社区下沉，建设集基本和非基本公共服务等功能于一体的美好生活服务站，增强社区综合服务功能。补齐公共卫生短板，全面加强环境治理。同时，推进智慧城市建设，完善智能化精细化城市管理平台。

可以说，国家发改委已经将未来新型城镇化的蓝图基本描绘出来了。其中，放开放宽落户限制、老旧小区改造、智慧城市建设等都与房地产相关。目前中国城镇化率为60%，可能还有10-15个百分点左右的上升空间，未来随着城镇化进程不断推进，还将释放不少新的需求。

3. 银保监会针对“房住不炒”开展金融市场乱象整治

6月23日，中国银保监会发布《关于开展银行业保险业市场乱象整治“回头看”工作的通知》。其中，针对“房住不炒”政策的整治要点包括：表内外资金直接或变相用于土地出让金或土地储备融资；未严格审查房地产开发企业资质，违规向“四证”不全的房地产开发项目提供融资；个人综合消费贷款、经营性贷款、信用卡透支等资金挪用于购房；流动性贷款、并购贷款、经营性物业贷款等资金被挪用于房地产开发；代销违反房地产融资政策及规定的信托产品等资管产品。

近年来，银保监会对金融市场乱象整治不断加码，并始终紧盯房地产金融风险。房地产金融监管趋严，严控资金违规流入房地产市场。这与央行提出的“打好防范化解金融风险攻坚战，把握稳增长与防风险的有效平衡”的政策思路也是一致的。

4. 自然资源部发布关于2020年土地利用计划管理的通知

6月1日，自然资源部发布《关于2020年土地利用计划管理的通知》。通知提到，要落实国务院大督查奖励。对落实国家重大政策措施成效显著、土地利用计划执行情况好、土地节约集约利用水平高、土地利用秩序良好的市县，奖励用地计划指标。2020年共奖励1.7万亩土地计划指标，共10省市获得表扬，其中，杭州、武汉、昆明等市县获得用地计划指标奖励0.2万亩。此外，要继续实施“增存挂钩”。对完成2019年批而未供和闲置土地处置任务的省份，在核算计划指标基础上再奖励10%；对任一项任务未完成的核减20%。各省（区、市）须继续完成2020年批而未供和闲置土地处置任务，2017年底以前形成的批而未供土地处置率要达到15%以上（年内核减批文量不作为任务完成量，但可动态核减本年批而未供任务基数），闲置土地处置率要达到15%以上。任一项处置任务未完成的，下一年度核算计划指标时核减20%。

自然资源部对各省市采取奖罚分明的管理方式，能提高土地利用效率，改善土地利用秩序，加大存量土地盘活力度。易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，在闲置土地方面，此次发布的政策明确了认定标准，主要包括开工开发、收回和置换三种模式，这也使得后续各地在此类闲置或存量用地的处置方面更有方向。

（二）地方政策

随着房地产市场基本走出疫情阴影，5-6月地方政策出台次数明显减少，且依然以人才政策和落户政策为主，其余政策还涉及土地、市场监管、公积金、老旧小区改造等。6月，两地开创性地将优秀电商主播纳入人才政策，预计未来还会有多地效仿。

1. 多地出台人才新政，广州花都、义乌将优秀电商主播纳入人才政策

6月，南宁、山西、西安、广州花都、天津滨海新区、义乌等地相继出台人才新政，为人才提供租房、购房补贴，部分城市针对人才落户门槛降低。其中广州花都、义乌两地开创性地将优秀电商主播纳入人才政策。

6月9日，广州市花都区发布的《广州市花都区扶持直播电商发展办法（2020-2022）》提出，要重奖优秀网红主播：鼓励企业培养和引入各类行业主播，开展千人（主播）千店成长计划，为花都“四上”企业年带货量超1000万、2000万、5000万元以上的优秀网红主播（拥有知名平台粉丝量50万以上），最高分别给予10万、30万、50万元花都区购房奖励，优先享受人才公寓、入户指标、子女入学等人才政策。每年评选10名“花都网红”，给予按市场价70%租购人才安居用房的奖励。6月22日，义乌市人民政府办公室发布的《义乌市加快直播电商发展行动方案》提出，进一步完善扶持政策，对知名直播平台、规模网红服务机构、自带流量的“网红”等，在金融、税收、人才购房、子女入学等方面给予支持。

广州花都、义乌两地电商资源丰富，也已意识到引进优秀电商主播的重要性，在全国率先提出将优秀电商主播纳入人才政策。电商主播能为当地政府带来经济效益，已成为人才政策青睐的“抢手资源”。

此外，南宁市发布《关于调整〈南宁市高层次人才购房补贴申请业务指南〉的通知》、山西省发布《山西省建设人才强省、优化创新生态的若干举措》、西安市发布《关于试行促进大学生在西安就业创业的意见》、天津市滨海新区发布《关于天津市支持重点平台服务京津冀协同发展的政策措施（试行）实施细则》、义乌市发布《关于调整〈义乌市人才购房补助实施办法〉部分条款的通知》。部分政策对早前的人才政策条件进行放宽，如南宁对2018年7月31日以后在我市首次购买住房的D类、E类高层次人才，均给予最高40万元、20万元购房补贴，不再受人才引入的时间限制；义乌的人才购房补助政策取消了本市户籍要求，取消适用条件中“在义工作满2年以上”“在义缴纳职工基本养老保险（医疗）保险2年以上”的规定等，这些调整更加反映出各地求贤若渴。

2. 海南省出台政策，贯彻落实《海南自由贸易港建设总体方案》

6月11日，中国共产党海南省第七届委员会第八次全体会议通过“关于贯彻落实《海南自由贸易港建设总体方案》的决定”。主要内容包括：

(1) 坚持“房住不炒”，推动房地产市场平稳健康发展。以壮士断腕的决心坚决破除“房地产依赖症”，继续严格执行全域限购等政策，进一步强化城市主体责任，实施重点城市“一城一策”，稳地价、稳房价、稳预期，建立健全房地产调控长效机制和调控评价考核查处机制，坚决做到任何项目不附带商品房用地。

(2) 加快发展旅游地产、商业地产，继续实施棚户区改造，大力推进老旧小区改造。健全住房保障和供应体系，发展市场化商品住房、市场化租赁住房，加大公共租赁住房保障力度，加快安居型商品住房、公租房、人才用房等保障性住房建设，解决好本地居民保障性住房、改善性住房和各类人才住房需求。

(3) 改革商品住房预售制度，新出让土地建设的商品住房，实行现房销售制度。组织开展房地产市场专项整治行动，严厉打击变相涨价、虚假宣传、违规销售、更名炒作、违法中介等各类违法违规行为，设立不动产投资收购基金和房地产投资信托基金(REITs)，防范化解房地产风险。

(4) 坚持人才培养和引进“双轮驱动”，广揽五湖四海英才。落实好子女入学、家属就业、医疗保健和住房保障等政策，为人才解决后顾之忧。海南将深入实施“百万人才进海南”行动计划，着力开展人才引进和服务管理的制度集成创新，通过项目、企业和市场带动引进人才，探索建立更加开放的引才引智制度，不定期面向全球招聘各类英才。加大本地人才选拔培养力度，打造“南海系列”育才品牌，积极推进产业工人队伍建设，筑牢海南人才塔基。以薪酬水平为主要指标评估人力资源类别，建立市场导向的人才机制。出台关于开展境外人才服务管理改革试点工作的实施方案。探索实施外籍人员工作许可负面清单管理制度。在政策允许范围内鼓励支持符合条件的境外人员担任法定机构、事业单位、国有企业法定代表人。

3. 各地积极培育和发展住房租赁市场

6月10日，广州市发布《2020年广州市政府工作报告》，在住房保障方面提出以下计划：（1）继续推进100个以上老旧小区微改造项目。（2）新建改建、盘活存量租赁住房房源2万套。（3）出台实施共有产权住房政策，完善配套细则，加快房源筹集，推进新造、鹤岗等共有产权住房项目施工建设。

6月12日，中国建设银行分别与沈阳、南京、青岛、合肥、长沙签订《发展政策性租赁住房战略合作协议》。根据初步测算，建行预计提供不少于1100亿元的贷款，支持5个城市在未来三年内以市场化运作方式筹集约40万套（间）政策性租赁住房，解决约80万新市民的安居问题。

培育和发展住房租赁市场，有利于完善住房供应体系，解决不同需求居民住房问题；有利于拓宽公共租赁住房房源渠道，完善住房保障体系；有利于盘活存量房源，提高资源利用效率；有利于新型城镇化建设，促进人口有序流动。

4. 江门、福建等地放宽放开落户政策

6月10日，江门市人民政府发布的《江门市进一步推进户籍制度改革实施方案（修订）》提出，全面放开在城区、建制镇的社区（以下统称城镇社区）的“稳定住所、稳定就业”基本迁入条件，取消参保要求、居住年限、就业年限等落户限制，实行以群众申请为主，不附加任何条件，按户口迁入途径分类登记备案的“零门槛”准入政策；在我市无自有合法产权的申请人，可落户在就业单位、社区公共集体户，也可落户在亲属、朋友城镇社区家庭户。

6月30日，福建省公安厅、福建省发展与改革委员会发布的《关于深化户籍制度改革促进基本公共服务均等化的若干措施》规定，进一步放宽放开重点城市落户政策。福州市辖区、厦门市缩短参加城镇社保年限，取消连续居住年限要求，在原有政策规定基础上，适度放宽合法稳定住所（含租赁）规定条件。其中，福州市辖区对参加城镇社保年限要求不超过2年；厦门市区分岛内、岛外制定梯次化落户政策，对参加城镇社保年限要求不超过3年，放宽放开共同居住生活的配偶、未成年子女随迁落户。平潭综合实验区以合法稳定职业、合法稳定住所（含租赁）为依据，全面放开落户限制。

5. 粤港澳大湾区建设深圳指引发布，光明区承诺加大商品房供应

6月16日，深圳市委大湾区办发布的《粤港澳大湾区建设深圳指引》指出，深圳正加速推进前海深港现代服务业合作区、深港科技创新合作区、光明科学城、深港口岸经济带、西丽湖国际科教城、沙头角深港国际旅游消费合作区等7大重点平台建设；积极推进建设国际科技创新中心、深港金融市场互联互通、基础设施互联互通、构建具有国际竞争力的现代产业体系等重点领域的布局与发展；在金融、就业、居住、人才引进、教育等方面提供了多项政策支持；并成立了市委推进粤港澳大湾区建设领导小组以及7个专责小组负责推进粤港澳大湾区建设。

6月11日，深圳市光明区住房和建设局发布《关于金融街华发融御花园一期销售方案有关情况的通告》，称将严格落实“房住不炒”政策要求，持续加大商品房供应，预计今明两年光明区每年将供应新建商品住房不少于80万平方米，新建商品住房价格将会在较长时间内保持平稳，请广大购房者根据自身实际住房需求理性购房。

三、重点公司动态

（一）碧桂园入驻天猫，首批房源补贴1亿元

6月15日，天猫618前夕，碧桂园高调宣布携手阿里房产，开设天猫旗舰店，首批上线房源补贴金额高达1亿元。据悉，这是国内首次大型房地产企业入驻电商平台，以自营的形式在线上直接面向广大消费者进行房产销售。据了解，此批房源共计60个楼盘，主要位于浙江和福建两省。6月17日晚10点的黄金档，刘涛直播开卖碧桂园的房子，位于绍兴的10套特价湖景房10秒卖光。

“直营卖房，是房企降成本、增效率的必然趋势。”阿里房产的运营专家张聪表示，“随着房地产业的红利期接近尾声，精细的互联网运营将成为房地产企业的必修课。极具广度和深度的互联网数据洞察，会成为下一轮洗牌的关键战略资源。”618后，碧桂园会在天猫旗舰店逐步上线更多的全国房源。目前，碧桂园的项目在全国覆盖超过100个城市。

在疫情影响下，2020年可以说是房地产新零售直播元年，各大房企、中介机构和房地产营销公司纷纷试水线上直播卖房，这种全新的营销模式对广大购房者，尤其是年轻消费者，具有非常大的吸引力。今年4月以来，复地携手“电商直播一姐”薇娅、富力携手知名主持人李湘、恒大携手演员佟大为和淘宝主播进行直播卖房活动。此外，5月15日，石榴集团携网红顶流罗永浩，跨界直播开启一场超大规模的“直播卖房秀”，10分钟内卖出19110张优惠券；5月22日，中骏携手京东跨界电商，完成线上直播卖房首秀，成为首个在京东开设自营旗舰店的开发商。

（二）万科拟向长沙投资1200亿元，涉城市有机更新、轨道经济等

6月23日，万科企业股份有限公司与长沙市政府签订战略合作框架协议，长沙市委副书记、市长、湖南湘江新区党工委书记郑建新，万科集团董事会主席郁亮等出席了签约现场。根据战略合作协议，万科拟投资1200亿元全方位参与长沙城市建设与发展，涉及城市有机更新、轨道经济、文旅新城、城乡一体、商业配套、长租公寓、物流产业等诸多领域。郑建新表示，期待双方以此为新起点，重点在城市有机更新、“轨道经济”持续繁荣等方面务实合作，拓展合作领域。郁亮则表示，万科对在长沙投资发展充满信心，将持续扎根长沙、深耕长沙，加大投资力度，积极投身长沙城市建设发展。

长沙是万科集团全国战略的重要区域布局城市之一，2006年8月万科全面进入长沙市场，并成立万科集团全资子公司——长沙万科。2019年，长沙万科以72.96亿元的年成交总额荣获2019年长沙内六区房企商品房销售排行榜第二名。近五年来，万科持续在长沙实现领跑，霸榜TOP3。一位长沙万科的高管表示，在地产开发方面，随着万科一系列新项目的集中亮相，多个大项目将会快速推出，年内锁定的业绩目标是100个亿。

（三）绿地集团与中金公司启动新一轮战略合作

6月18日，绿地集团与中国投行巨头之一中国国际金融股份有限公司达成全面战略合作，双方将基于“优势互补、平等互利”的原则，互为优先考虑的战略合作伙伴，实现企业自身的加速发展及跨界共赢。上海市黄浦区委书记

记杲云，上海市国资委副主任林益彬，中国国际金融股份有限公司 CEO 黄朝晖，绿地集团董事长、总裁张玉良等出席仪式。根据此次签署的协议内容，双方本次合作将包括且不限于战略咨询及产业研究、投资业务、产业基金、收购兼并、股权融资、债券融资、RQFII、不良资产管理等领域。

黄朝晖表示，绿地集团是中国混合所有制改革的成功标杆，通过体制机制改革不断激发生机活力，取得了令人印象深刻的发展成果。中金与绿地集团多年来已成功开展了富有建设性的合作，此次签约相信将进一步丰富双方的合作形式和内容，实现全面共赢发展。绿地集团董事长、总裁张玉良表示，中金公司是中国具有影响力的投行巨头之一，对金融行业及地区发展研究深刻，拥有卓越的投资业务能力及市场化竞争力。经过多年的友好合作，双方已具有坚实的合作基础，通过签订本次全方位战略合作协议，将有助于在各自优势领域加强共享、协同成长，相信对提升各自产业集聚力、影响力将产生积极影响，为中国经济新十年发展做出新的贡献。

四、房企信用风险

（一）三家房企主体评级上调至 AAA

6月12日，联合资信将杭州滨江房产集团股份有限公司的主体评级从“AA+/稳定”上调至“AAA/稳定”。评级调整理由包括：（1）公司深耕杭州市场，在杭州地区房地产行业处于优势地位，2019年位列杭州权益销售排行榜第一名。（2）公司在品质、品牌和开发能力等方面得到同行业认可，同时已经培养起配合度较高的合作方体系，为公司实现高品质高效运营和良好的费用控制提供保障。（3）公司项目主要分布在杭州及浙江省内其他热点城市，并逐步拓展至上海及深圳，项目储备质量较好；受益于良好的去化情况，2019年销售规模显著提升。（4）公司毛利率保持较高水平，营业利润率和净资产收益率高于行业平均水平，公司未使用授信规模大，融资渠道以银行和公开市场为主，无非标融资，综合融资成本低于行业平均水平。此外，联合评级6月12日也将公司的主体评级从“AA+/稳定”上调至“AAA/稳定”。

6月16日，联合评级将北京北辰实业股份有限公司的主体评级从“AA+/稳定”上调至“AAA/稳定”。评级调整理由包括：（1）公司为北京市属国有控股的上市公司，地产项目开发和会展项目运营经验丰富，具有较好的品牌效应。（2）截至2019年底，公司总土地储备（含未售面积）为718.61万平方米，土地储备较为充裕；且公司项目主要位于强二线城市，整体区域分布情况较好。（3）公司持有物业主要位于北京奥运核心区，地理位置优越，租金收入规模大，现金流较为稳定；同时，公司持有物业以成本法计量，具有较大的增值空间。此外，上海新世纪6月19日、联合资信6月23日也将公司的主体评级从“AA+/稳定”上调至“AAA/稳定”。

6月24日，东方金诚将中国电建地产集团有限公司的主体评级从“AA+/稳定”上调至“AAA/稳定”。评级调整理由包括：（1）跟踪期内，公司进一步巩固一二线城市的布局，在武汉、成都和南京等区域市场具有很强的市场竞争地位。（2）公司房地产合同销售金额保持增长，销售均价明显提升，剩余可售面积充足，期末全口径剩余可售货值2557亿元，以二线城市为主，对未来销售提供保障。（3）2019年公司房地产结转收入有所增长，同时已售未结转房款规模较大，对未来收入结转提供支撑。（4）公司是中国电建唯一房地产开发平台，预计未来公司在土地资源整合、资金拆借和信用支持等方面仍将获得股东的大力支持。（5）公司筹划通过子公司南国置业完成整体上市，若进展顺利，将提升公司资本实力、治理水平和发展能力。

此外，6月，俊发集团有限公司和建业住宅集团（中国）有限公司评级上调至“AA+/稳定”。评级上调意味着这几家公司并没有受到疫情的不利影响，偿债能力较去年相比有所提高，在同行业具备较强的竞争实力。

（二）泰禾集团首只公募债违约

2020年7月6日，泰禾集团股份有限公司公告显示，公司债券“17泰禾MTN001”，起息日为2017年7月5日，发行金额15亿元，本期债券为固定利率债券，票面利率为7.5%，期限为3年，截至2020年7月6日，公司未能按期兑付“17泰禾MTN001”本金及利息共计16.125亿元，已构成实质性违约。此外，此次17泰禾MTN001违约触发了交叉保护条款，17泰禾MTN002产品也需要提前兑付。也就是说，这一次泰禾集团需要偿还两笔债券，本息合计37.625亿元。2020年6月13日，泰禾集团公布的2019年度审计报告中披露，截止到披露日，已到期未归还借款金额为235.58亿元。算上这次违约的两只债券，截至目前，泰禾集团累计逾期金额超过273亿元。

早在两个多月前发布的《深圳楼市过热引关注，泰禾集团深陷流动性危机——2020年4月房地产行业观察》中，就提到泰禾集团深陷流动性危机。这次泰禾集团首只公募债违约，其实并不意外，正说明公司短期流动性极其困难。目前泰禾集团境内存续债券只数为7只，债券余额为89.16亿元，未来一年内到期境内公司债累计到期59.16亿元。另外，两笔共计30亿元的私募债分别于2020年9月21日与2020年8月3日投资者有权进行回售。7月8日，泰禾集团发布关于对深圳证券交易所《年报问询函》的回复公告，其中披露，公司2020年内到期债务还包括银行贷款68.56亿元、非银行贷款信托公司贷款258.92亿元、非银行贷款资产管理公司贷款137.66和其他非银行贷款9.39亿元。截至目前，泰禾集团海外存量美元债共计14.655亿美元。由此可见，泰禾集团2020年到期债务负担很重，短期偿债压力极大。

2020年7月7日，泰禾集团表示，针对17泰禾MTN001的债务化解，公司已聘请专业机构开展债务重组工作，协助公司组织、协调债权人沟通意见和诉求，并就缓解短期债务偿还压力、优化资本结构提供专业意见。此外，公司将继续通过多种渠道筹集偿债资金，同时公司控股股东泰禾投资集团有限公司正在筹划公司引入战略投资者事宜，将有助于推动后续债务重组工作，帮助公司增强流动性，以缓解债务偿还压力，优化资本结构，帮助实现公司长远价值。但业内人士表示，虽然部分债权人寄希望于引进战略投资者，但是泰禾集团债务规模太高，引进战略投资者并不容易。

【作者简介】

陈心洁，中国科学院管理科学与工程博士，研究部研究员。

【关于远东】

远东资信评估有限公司（简称“远东资信”）成立于1988年2月15日，是中国第一家社会化专业资信评估公司。作为中国评级行业的开创者和拓荒人，曾多次参与中国人民银行、证监会和发改委等部门的监管文件起草工作，开辟了信用评级领域多个第一和多项创新业务。

站在新的历史起点上，远东资信充分发挥深耕行业30余年的丰富经验，以准确揭示信用风险、发挥评级对金融市场的预警功能为己任，秉承“独立、客观、公正”的评级原则和“创新、专业、责任”的核心价值观，着力打造国内一流、国际知名的信用服务平台。



远东资信评估有限公司

网址：www.sfecr.com

北京总部

地址：北京市东城区东直门南大街11号中汇广场B座11层
电话：010-53945367 010-53945366

上海总部

地址：上海市杨浦区大连路990号海上海新城9层
电话：021-61428088 021-61428115

【免责声明】

本报告由远东资信提供。报告引用的相关资料均为已公开信息，远东资信进行了合理审慎的核查，但不应视为远东资信对引用资料的真实性及完整性提供了保证。

远东资信对报告内容保持客观中立态度。报告中的任何表述，均应严格从经济学意义上去理解，并不含有任何道德偏见、政治偏见或其他偏见，远东资信对任何基于这些偏见角度理解所可能引起的后果不承担任何责任。报告内容仅供读者参考，但并不构成投资建议。

本报告版权归远东资信所有，未经许可，任何机构或个人不得以任何形式进行修改、复制、销售和发表。如需转载或引用，需注明出处，且不得篡改或歪曲。

我司对于本声明条款具有修改和最终解释权。