

作者：秦江瑶、梅芷菁

邮箱：research@fecr.com.cn

## 商品房需求持续疲弱，相关政策将继续优化

——2023年7月房地产行业观察与债市运行动态

### 摘要

**商品房量价：**7月份国内30大中城市商品房成交面积为950.05万m<sup>2</sup>，环比下降23.37%，同比下降27.37%，与过去10年均值水平相比下降47.31%；7月份全国商品房销售面积为7048万m<sup>2</sup>，显著低于去年同期的9254.93万m<sup>2</sup>。百城新建住宅平均价格为16177元/m<sup>2</sup>，环比下跌0.01%，跌幅与上月持平；同比跌幅扩大至0.17个百分点。

**新开工面积：**7月全国房屋新开工面积为7089万m<sup>2</sup>，同比下降26.49%，降幅较2022年全年36.57%的跌幅收窄。与历史数据相比，新开工面积处于近10年最低位。

**政策：**1年期LPR为3.55%，与上月持平；5年期以上LPR为4.20%，与上月持平；中共中央政治局会议重磅定调，为后续房地产政策的继续优化提供了风向标；在地方政策方面，宽松态势得以延续，如发放购房补贴、加强住房公积金政策、简化交易环节、帮助房企纾困等。

**重点房企：**7月份TOP100房企实现销售操盘金额3504.3亿元，环比降低33.5%，同比降低33.1%；龙湖地产发布以股代息计划，融创中国收购肇庆兴融45%权益，多家房企发行中票。

**债券发行与到期：**7月份房地产行业共发行债券665.55亿元，偿还债券892.15亿元，房地产行业通过债券市场净融资额为-226.61亿元。

**信用事件与级别调整：**7月份新增4只债券违约，26只债券展期。无房地产企业信用级别被下调。

**总结与展望：**7月楼市延续降温，商品房需求乏力，房地产投资持续走低。债券市场方面，净融资继续为负，境外偿债压力仍较大，近期行业利差总体延续上行态势。中共中央政治局会议重磅定调我国房地产市场新形势，这为后续房地产政策的继续优化提供风向标。同时，防范化解风险仍然是房地产行业的重要任务。

### 相关研究报告：

1. 《商品房销售疲弱，房企债券融资继续净流出——2023年6月房地产行业观察与债市运行动态》，2023.07.19
2. 《商品房需求转弱，行业投资继续下降——2023年5月房地产行业观察与债市运行动态》，2023.06.20
3. 《商品房销售复苏放缓，各线城市分化加剧——2023年4月房地产行业观察与债市运行动态》，2023.05.22
4. 《商品房销售明显复苏，境内债发行持续回温——2023年3月房地产行业观察与债市运行动态》，2023.04.23

## 目录

一、行业运行动态 .....	2
(一) 商品房量价 .....	2
(二) 新开工面积 .....	6
(三) 房地产贷款 .....	6
二、行业政策动态 .....	7
(一) 中央政策动态 .....	7
(二) 地方政策动态 .....	8
三、重点公司动态 .....	10
四、房地产行业债券市场运行动态 .....	11
(一) 债券发行与到期 .....	11
(二) 违约/展期债券 .....	12
(三) 信用级别调整 .....	16
(四) 行业信用利差 .....	16
五、总结与展望 .....	17

## 一、行业运行动态

### (一) 商品房量价

#### 1.30大中城市商品房成交面积持续回落

根据 Wind 数据，7 月份国内 30 大中城市<sup>1</sup>商品房成交面积为 950.05 万 m<sup>2</sup>（见图 1），环比下降 23.37%，同比下降 27.37%，与过去 10 年均值水平相比下降 47.31%。由于 7 月为传统的房地产销售淡季，市场已有季节性回落预期，但 7 月环比降幅仅较去年同期收窄 5.94 个百分点，仍远大于 2021 年之前的环比水平。

今年一季度在积压需求释放及前期政策效果等综合因素影响下，房地产市场活跃度明显提升。二季度商品房成交情况在 3 月冲高后出现回落。近期 7 月份受回落趋势和季节性因素双重影响，国内 30 大中城市商品房成交面积环比、同比均持续下跌，且远低于近 10 年均值水平，需继续观察未来成交情况与市场恢复程度。

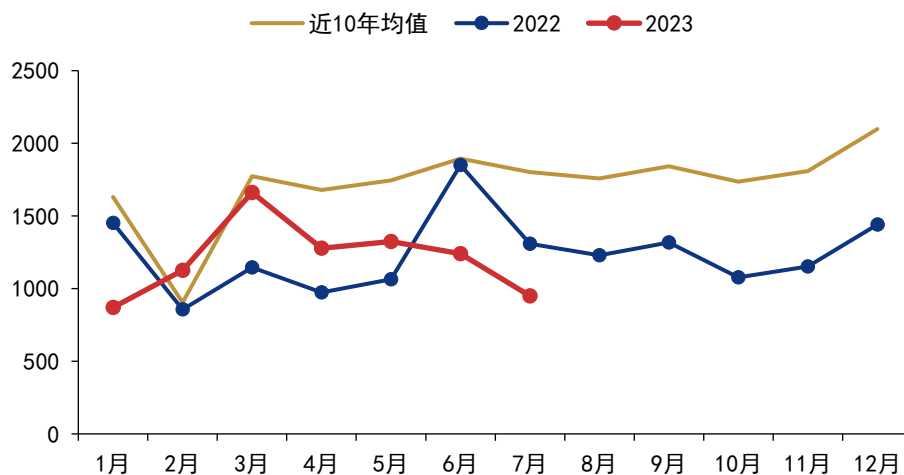
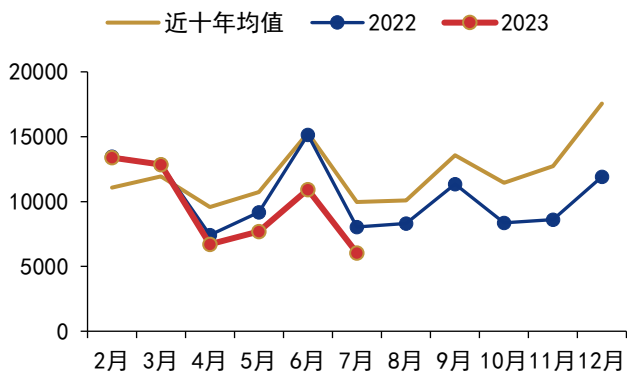


图 1: 30 大中城市商品房成交面积 (单位: 万 m<sup>2</sup>)

资料来源: Wind 资讯, 远东资信整理

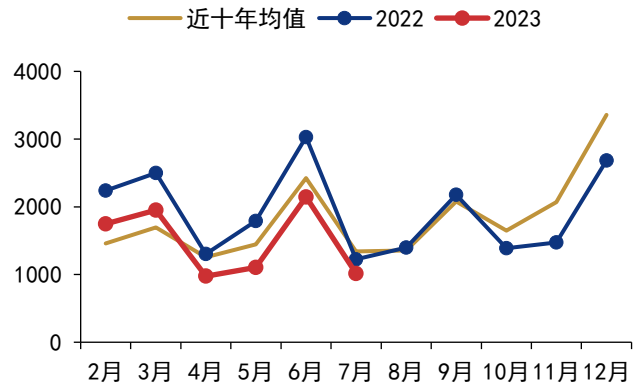
根据国家统计局数据，今年 7 月份全国商品房销售面积为 7048 万 m<sup>2</sup>，远低于去年同期水平，其中住宅物业销售面积为 6031 万 m<sup>2</sup>，商办等非住宅物业销售面积为 1017 万 m<sup>2</sup>，商办等非住宅物业销售环比表现好于住宅物业销售。今年 1-7 月份商品房销售面积为 66563 万 m<sup>2</sup>，同比下降 6.5%，表现出需求支撑乏力趋势。

<sup>1</sup>30 大中城市包括一线城市（北京、上海、广州、深圳）、二线城市（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）和三线城市（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）。


 图2: 全国商品房销售面积: 住宅 (单位: 万 m<sup>2</sup>)

资料来源: Wind 资讯, 远东资信整理

注: 1月和2月合并为一个月份计算。


 图3: 全国商品房销售面积: 非住宅物业 (单位: 万 m<sup>2</sup>)

资料来源: Wind 资讯, 远东资信整理

## 2.TOP100 房企 7 月销售额环同比双降

根据克而瑞统计, 7 月份 TOP100 房企实现销售操盘金额 3504.3 亿元, 环比降低 33.5%, 同比降低 33.1% (见图 4); 从累计业绩来看, 1-7 月百强房企实现销售操盘金额 34124.4 亿元, 同比降低 4.7%, 累计业绩增速由正转负。

7 月, 近 7 成百强房企单月业绩同比降低。其中有逾 5 成百强房企的单月业绩同比降幅大于 30%, 36 家企业业绩降幅大于 50%。但同时, 也有一些企业的业绩表现相对突出。如越秀地产、保利置业、华侨城、联发集团、大华集团等房企 7 月单月业绩仍实现同比增长。

整体来看, 2023 年以来中国房地产行业虽然有一定的修复, 但市场整体购买力和行业信心仍处在历史低位, 7 月楼市延续降温, 仍未能获得实质性提振, 静待政策优化调整以加快楼市复苏节奏。

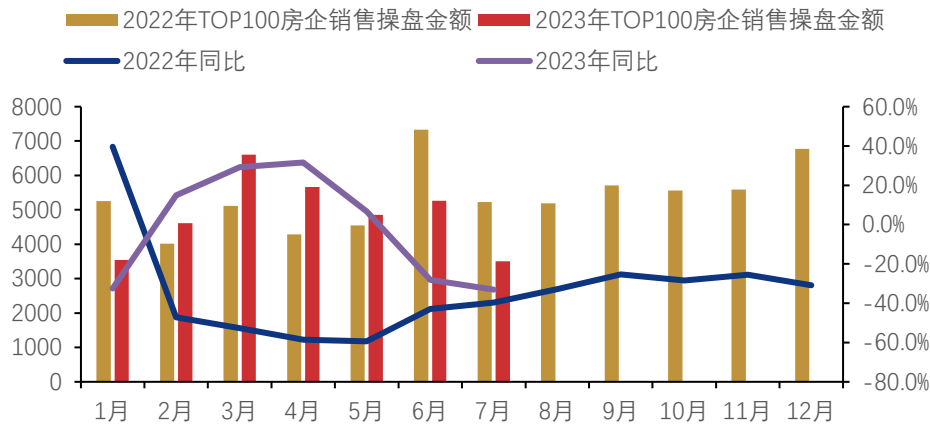


图4：TOP100房企销售操盘金额及同比 (单位：亿元)

资料来源：克而瑞研究中心，远东资信整理

### 3.全国商品房库存去化周期延长

根据统计局数据，截至7月末，全国商品房待售面积合计64564万m<sup>2</sup>，同比增加18.13%（见图5）。7月底去化周期<sup>2</sup>为6.24个月，环比增加0.15个月，同比增加2.03个月。7月份全国商品房库存同比继续上升，去化周期继续延长。

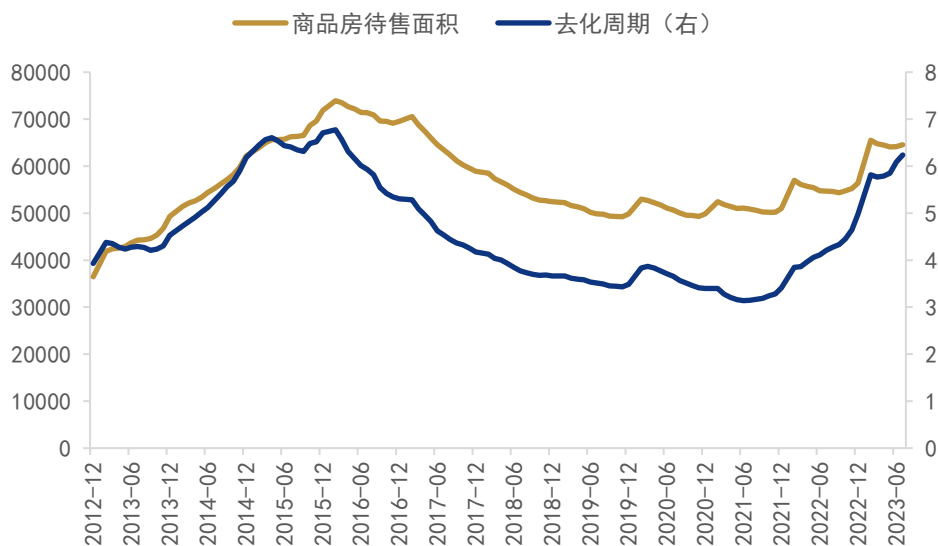


图5：全国商品房库存及去化情况 (单位：万m<sup>2</sup>, 月)

资料来源：Wind 资讯，远东资信整理

<sup>2</sup>去化周期=商品房待售面积÷(最近12个月商品房累计销售面积÷12)。

#### 4.百城新建住宅平均价格环比下跌 0.01%

根据中国房地产指数系统调查数据，7月份百城新建住宅平均价格为16177元/m<sup>2</sup>，环比下跌0.01%，跌幅与上月持平；同比跌幅扩大至0.17个百分点（见图6）。

近期房地产市销售继续探底，多城楼市交易持续乏力，房企推盘积极性降低，新房供需两侧均表现低迷。



图6: 百城新建住宅平均价格同比涨幅 (单位: %)

资料来源: Wind 资讯, 远东资信整理

分城市类型来看，7月份一线、二线、三线城市住宅价格指数分别环比变动0.02%、-0.02%和-0.04%，分别同比变动-0.36%、-0.15%和-0.64%（见图7）。一线城市略有涨幅主要是由于北京、上海和广州均有高于城市均价项目入市带动；二线城市住宅价格环比保持小幅下跌，同比跌幅扩大0.13个百分点；三线城市住宅价格环比、同比跌幅均扩大，需要未来相关政策继续发力。

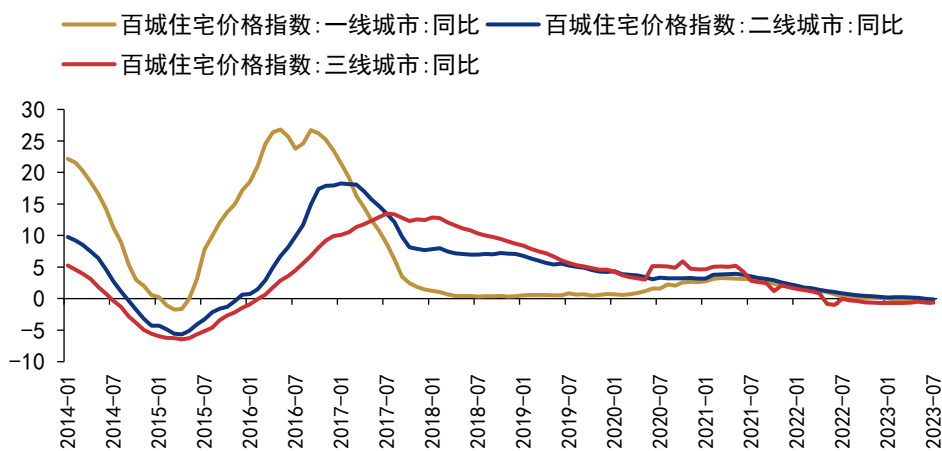


图7: 各类型城市住宅价格指数同比涨幅 (单位: %)

资料来源：Wind 资讯，远东资信整理

## （二）新开工面积

2023年7月全国房屋新开工面积为7089万m<sup>2</sup>，同比下降26.49%（见图8），较2022年全年36.57%的跌幅有所收窄。与历史数据相比，新开工面积处于近10年最低位。长期来看，房地产行业新项目的投资步伐谨慎，未来一段时间新增入市的商品房预计仍将较少。

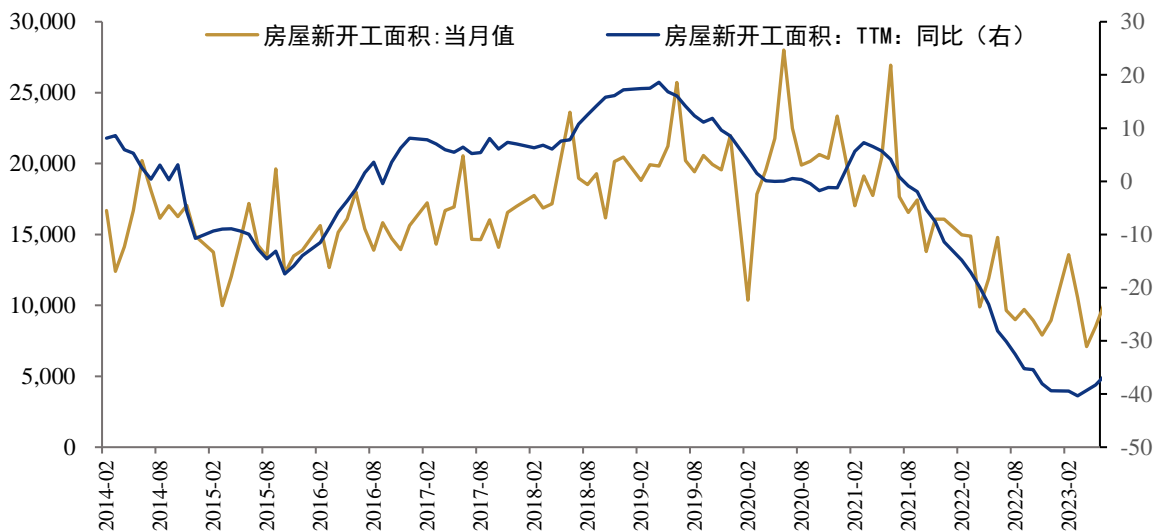


图8：全国房屋新开工面积（单位：万m<sup>2</sup>，%）

资料来源：Wind 资讯，远东资信整理

注：1月和2月合并为一个月份计算。

## （三）房地产贷款

### 1. LPR 报价维持不变

7月20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布：中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布：1年期LPR为3.55%，与上月持平；5年期以上LPR为4.20%，与上月持平。央行延续宽松的货币政策。

### 2. 首套、二套主流房贷利率均下降10BP

贝壳研究院统计数据显示，7月百城首套主流房贷利率平均为3.90%，二套主流房贷利率平均为4.81%，均较上月下降10BP。其中，7月份首套、二套主流房贷利率分别较去年同期回落45BP、25BP。

7月贝壳百城银行平均放款周期为22天，较上月缩短1天，放款速度进一步加快。

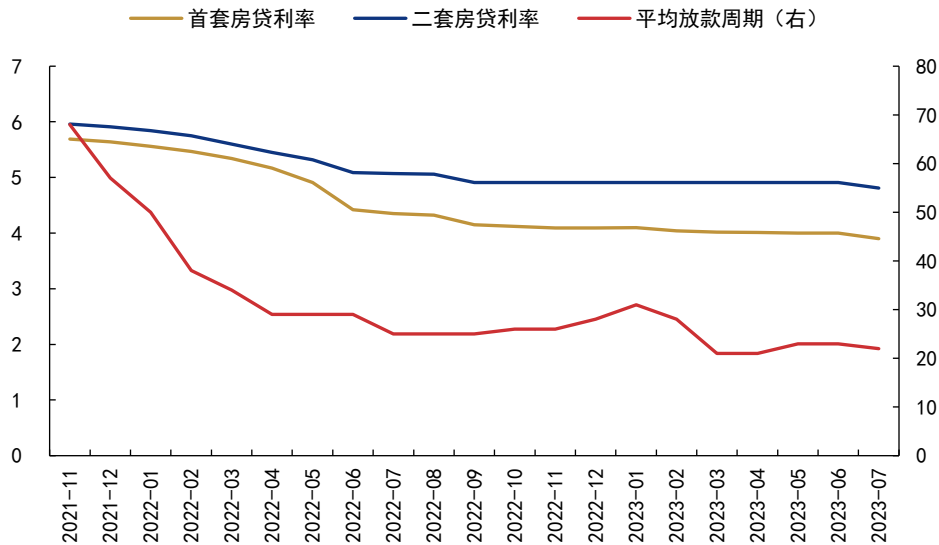


图9：全国房贷利率与平均放款周期（单位：%、天）

资料来源：贝壳研究院，远东资信整理

## 二、行业政策动态

2023年7月24日，中共中央政治局会议重磅定调，“要切实防范化解重点领域风险，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求”，这为后续房地产政策的继续优化提供了风向标。在地方政策方面，宽松态势得以延续，如发放购房补贴、加强住房公积金政策、简化交易环节、帮助房企纾困等。具体房地产相关政策动态详情如下。

### （一）中央政策动态

#### 1. 央行、国家金融监督管理总局：延长“金融16条”中两项支持房地产的核心融资政策期限

7月10日，中国人民银行、国家金融监督管理总局发布《关于延长金融支持房地产市场平稳健康发展有关政策期限的通知》，将2022年11月发布的“金融16条”中两项（第四条和第八条）支持房地产的核心融资政策期限延长至2024年12月31日。

（1）对于房地产企业开发贷款、信托贷款等存量融资，鼓励金融机构与房地产企业自主协商，在保证债权安全的前提下，积极通过存量贷款展期、调整还款安排等方式予以支持，促进项目完工交付。

（2）商业银行于2024年12月31日前向专项借款支持项目发放的配套融资，在贷款期限内不下调风险分类；对于新发放的配套融资形成不良的，相关机构和人员已尽职的，可予免责。



## 2. 中国银行间市场交易协会：扎实推进“第二支箭”工作开展，持续支持民营房地产和产业类企业债券融资

7月14日，交易商协会召开民营企业融资座谈会，听取民营企业对扩大民企债券融资支持工具（“第二支箭”）服务范围、更好促进民营企业持续健康发展的意见和建议。下一步，交易商协会将认真研究民营企业提出的意见和建议，扎实推进“第二支箭”工作开展，持续支持民营房地产和产业类企业债券融资，助力民营经济健康发展、高质量发展。

## 3. 国家税务总局：支持房地产消费，推出多项税费优惠措施

7月25日，国家税务总局发布《支持协调发展税费优惠政策指引》，在支持消费、提振信心税费优惠方面有22条措施，房地产领域就涉及19条，包括个人销售住房减免增值税、个人销售或购买住房免征印花税、个人销售住房免征土地增值税、个人购买安置住房免征印花税等。

## 4. 住建部：进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率

7月28日，住房和城乡建设部倪虹部长召开企业座谈会，就建筑业高质量发展和房地产市场平稳健康发展与企业进行深入交流，强调要继续巩固房地产市场企稳回升态势，大力支持刚性和改善性住房需求，进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措施。

## 5. 国家发改委：支持刚性和改善性住房需求，完善住房保障支持政策

7月31日，国务院办公厅转发国家发展改革委关于恢复和扩大消费措施的通知。通知指出，支持刚性和改善性住房需求；做好保交楼、保民生、保稳定工作，完善住房保障基础性制度和支持政策，扩大保障性租赁住房供给；着力解决新市民、青年人等住房困难群体的住房问题。稳步推进老旧小区改造，在超大特大城市积极稳步推进城中村改造，继续实施农村危房改造，支持7度及以上设防地区农房抗震改造，改善农村居民居住条件。

## （二）地方政策动态

### 1. 上调公积金贷款额度

7月3日九江市：双人缴存职工家庭在中心城区购房的，贷款最高限额由40万元/户提高至60万元/户。

7月8日温州市：双人缴存家庭最高贷款额度调整至100万元；单人缴存家庭最高贷款额度调整至65万元。

7月17日昆明市：多孩家庭购买首套自住住房的，住房公积金贷款最高额度分别上浮20%、30%。

7月24日佛山市：单人缴存家庭最高可贷额度提高至50万元，双人缴存家庭最高可贷额度提高至100万元。

## 2. 降低住房公积金贷款首付比例

7月19日萍乡市：住房公积金贷款购买新房的首付款比例均执行20%；购买二手房的贷款最低首付比例为20%。

7月31日贵阳市：缴存职工家庭首次购买自住住房的，最低首付款比例由40%降低至20%。

## 3. 放宽购房资格要求

7月21日佛山市：港澳居民购房的，提供自用、自住的书面承诺可获得购房资格，豁免在本地居住、学习或工作年限证明，以及缴纳个人所得税及社保条件。

## 4. 加大商业贷款支持

7月24日晋中市：鼓励商业银行对购买首套新建商品住房的，按揭贷款首付比例按照20%执行；首套和二套房商业性个人住房贷款利率在现行政策下限基础上，执行最优惠利率。

7月28日新乡市延津县：鼓励银行金融机构加大对进城购房群众的信贷支持，将各金融机构支持购房群众的贷款额度及比例作为考核金融机构的一项重要指标。

## 5. 购房补贴

7月7日温州市：换购新建商品住房的居民在享受国家政策给予个人所得税退税1%的基础上，叠加0.6%的财政补贴。

7月17日昆明市：购买新建商品住房的购房者，按照所缴纳契税总额50%给予补贴，二孩、三孩的家庭分别按照所缴纳契税总额80%、100%给予补贴，最高不超过3万元。

7月31日金华市：90平方米以下（含90平方米）按合同成交金额1.2%给予补贴；90-144平方米（不含144平方米）按合同成交金额1%给予补贴；144平方米以上（含144平方米）按合同成交金额0.8%给予补贴。

7月31日浏阳市：对在浏阳市行政区域内购买新建商品住房，按实际缴纳契税金额100%发放购房补贴。

## 6. 房企纾困

7月17日湘潭市：积极开展“商改居”，对已出让但尚未建设的商业用地，可向自然资源规划部门申请，经批准后，调整为养老、文化、体育等用地进行开发建设，其土地出让金不再重新核算、不退不补。

7月24日晋中市：按照商品房建设工程施工合同约定和实际完成工程量，及时向企业拨付商品房预售监管资金，房地产开发企业可提前提取账户内剩余资金。

7月31日浏阳市：金融机构要保障房地产企业的合理融资需求，保持房地产贷款总量稳定增长，不盲目抽贷、断贷、压贷。

## 7. 简化交易环节

7月17日昆明市：推行存量房“带抵押过户”合并登记服务。在确保交易资金安全的前提下，无需提前归还剩余贷款、注销抵押登记，即可办理过户、再次抵押和发放新贷款等手续。

7月19日厦门市：在购买在押期间的二手房时，经买卖双方协商一致，在厦门市不动产登记全程网办系统办理二手房预告转移登记后，可到住房公积金贷款受理机构申请办理住房公积金贷款。

## 三、重点公司动态

### 1. 万科发行 20 亿元中期票据

7月3日，万科企业股份有限公司披露2023年度第四期中期票据发行文件。万科本期发行金额不超过20亿元，期限为3年期，票面利率采用固定利率形式，根据集中簿记建档结果确定。债券拟于2023年7月5日至7月6日发行，7月7日起息。债券募集资金拟用于项目建设、偿还到期债务融资工具本息、偿还境外美元债券及补充公司流动资金等用途。

### 2. 龙湖地产发布以股代息计划

7月27日，龙湖集团控股有限公司发布有关2022年度末期股息之以股代息计划新股市值计算公告。公告显示，以股代息计划当中，新股市值确定为17.264港元。预期新股份可于2023年8月22日(星期二)开始买卖。

### 3. 绿地控股申请到期美元债停牌

7月25日，绿地控股集团公告，由于未能按期支付息票率6.75%、2024年到期的5亿美元票据（ISIN：XS2016768439）于2023年6月25日到期应付的5%未偿面额（2250万美元），本期票据于2023年7月26日上午9时起在港交所暂停交易，直至另行通知为止。

### 4. 越秀地产获得银行 12 亿港元定期融资

7月26日，越秀地产股份有限公司公告，公司当日与一家银行（贷款人）订立一份融资协议，贷款人在融资协议的条款及条件的规限下提供12亿港元定期贷款融资，贷款期由首次提款日期起计36个月。

### 5. 融创中国收购肇庆兴融 45% 权益

7月25日，融创中国控股有限公司公告，于2023年6月30日，融创中国与新兴集团签订协议，据此，新兴集团将向融创中国转让其持有的肇庆兴融45%权益，代价为人民币5.1141亿元。

重组事项的应付代价将以融创中国及肇庆兴融的若干资产及应收新兴集团的债权支付或抵销，将解决融创中国与新兴集团合作开发项目以来的债权债务问题，具体支付方式由各方另行协商。

## 6. 新城控股拟发行不超过 8.5 亿元中期票据

7月20日，新城控股集团股份有限公司公告，拟发行不超过8.5亿元中期票据，期限3年，按照面值发行，发行利率通过集中簿记建档、集中配售的方式确定。起息日为2023年7月25日。

募集资金用途方面，不超过6.10亿元的募集资金拟用于置换发行人用于偿还回售债务融资工具本息的自有资金；剩余募集资金拟用于发行人及发行人下属子公司补充流动资金、普通住宅地产项目开发建设及偿还发行人及发行人股东新城发展控股有限公司境外美元债券。

## 7. 世茂集团申请复牌

7月28日，世茂集团连续补发了2021年、2022年上半年和2022年全年年报。这是达成港交所复牌指引的首要条件。

此外，同日发布的履行复牌指引恢复买卖公告称，公司已申请于2023年7月31日上午九时正起恢复股份买卖。

## 8. 国贸集团拟发行不超过 100 亿元公司债券用于偿还公司债务等

7月27日，厦门国贸集团股份有限公司公告，公司拟公开发行公司债券面值总额不超过100亿元（含100亿元）。本次发行的债券期限不超过10年（含10年，可续期公司债券不受此限制），可为单一期限品种，也可多种期限的混合品种。

本次债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司债务、补充流动资金及法律法规允许的其他用途。

# 四、房地产行业债券市场运行动态

## （一）债券发行与到期

根据Wind数据统计的境内债券市场与中资离岸债数据，7月份房地产行业共发行债券665.55亿元，偿还债券892.15亿元，房地产行业通过债券市场净融资额为-226.61亿元（见图10）。其中，境内债发行量同比减少0.51%，但同时债券偿付压力有所缓解，偿还量同比减少29.11%；房地产企业中资离岸债发行量仍较少，且面临较大债券偿付压力。

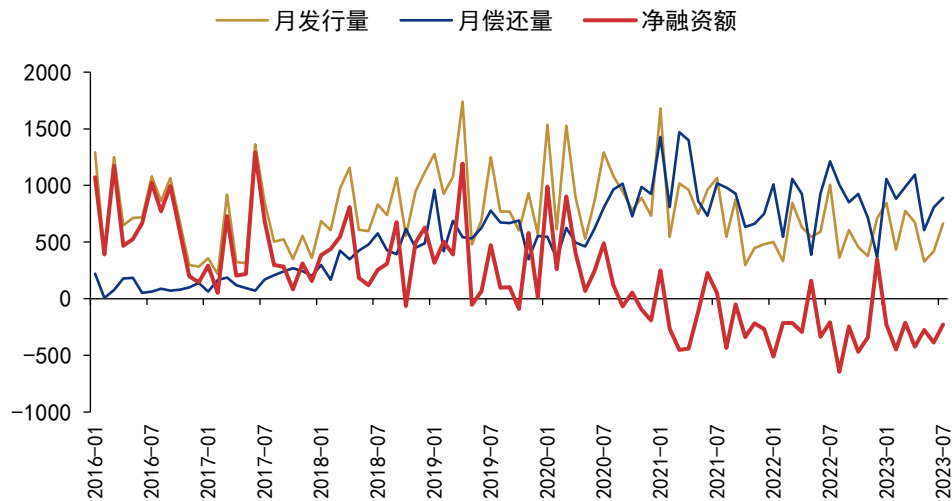


图 10：房地产行业债券（含境内债券和中资离岸债）发行与到期规模（单位：亿元）

资料来源：Wind 资讯，远东资信整理

分发行主体评级看，剔除资产支持证券后，7 月份境内债券市场房地产行业发行人中，AAA 级（发行人委托评级，下同）主体发行额占比为 82.52%，AA+级主体占比为 15.98%，AA 级主体占比为 1.51%，AA-及以下级别主体、无评级主体占比为 0%（见图 11）。较上月，房地产行业 AAA 级主体、AA+级主体债券发行额占比有所上升，AA 级主体债券发行额占比有所下降，信用资质相对弱的 AA-级及以下主体或无评级主体仍未新发行债券。

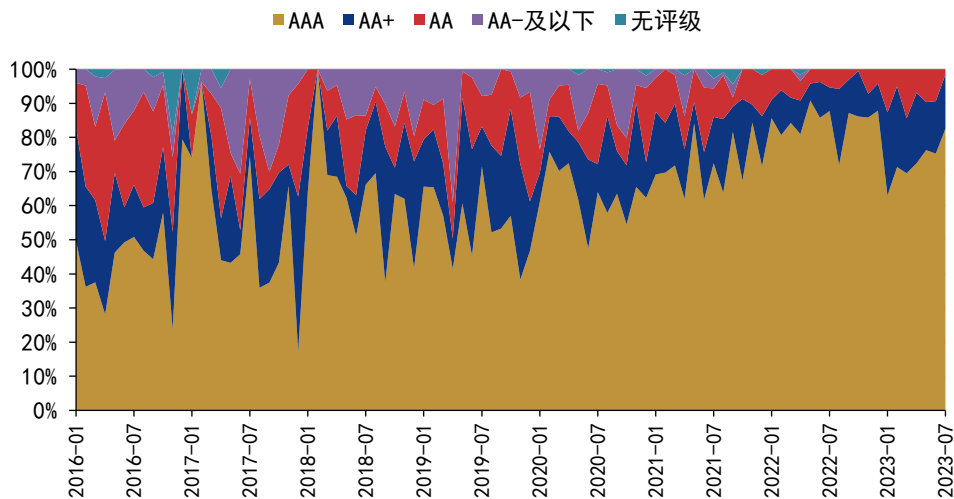


图 11：房地产行业不同级别主体（境内市场发行人）发行债券（不含 ABS）金额的占比

资料来源：Wind 资讯，远东资信整理

## （二）违约/展期债券

根据 Wind 统计口径，7 月份境内债券市场运行期间，房地产行业新增 **4 只债券违约、26 只债券展期**（见表 1）。

**表 1：7 月份房地产行业违约/展期债券**

序号	债券简称	发行人/共同债务人	违约/展期日期	违约/展期类型	逾期本金(亿元)	逾期利息(万元)	债券类型
1	19 融信 01	融信(福建)投资集团有限公司	2023/07/03	展期	8.31	6,450.00	一般公司债
2	19 融信 02	融信(福建)投资集团有限公司	2023/07/03	展期	8.23	7,797.00	一般公司债
3	H2 金科 01	金科地产集团股份有限公司	2023/07/05	展期	--	--	一般公司债
4	H1 金科 01	金科地产集团股份有限公司	2023/07/05	展期	--	--	一般公司债
5	H0 金科 02	金科地产集团股份有限公司	2023/07/05	展期	--	--	一般公司债
6	22 佳源 02	佳源创盛控股集团有限公司	2023/07/05	实质违约	4.00	3,200.00	私募债
7	20 佳源创盛 MTN004	佳源创盛控股集团有限公司	2023/07/05	实质违约	10.00	7,500.00	一般中期票据
8	H1 金科 03	金科地产集团股份有限公司	2023/07/05	展期	--	--	一般公司债
9	H1 金科 04	金科地产集团股份有限公司	2023/07/05	展期	--	--	一般公司债
10	21 融信 03	融信(福建)投资集团有限公司	2023/07/06	展期	0.00	6,500.00	一般公司债
11	21 鑫苑 01	鑫苑(中国)置业有限公司	2023/07/07	展期	0.00	4,175.00	一般公司债
12	17 时代 02	广州市时代控股集团有限公司	2023/07/10	展期	--	--	私募债
13	19 时代 04	广州市时代控股集团有限公司	2023/07/10	展期	--	--	一般公司债
14	20 时代 05	广州市时代控股集团有限公司	2023/07/10	展期	--	--	一般公司债
15	21 万通 02	广西万通房地产有限公司	2023/07/10	展期	3.40	3,060.00	私募债
16	15 恒大 03	恒大地产集团有限公司	2023/07/10	展期	82.00	57,236.00	一般公司债
17	H9 金科 03	金科地产集团股份有限公司	2023/07/10	展期	0.00	3,759.23	一般公司债
18	20 时代 04	广州市时代控股集团有限公司	2023/07/10	展期	--	--	一般公司债
19	20 时代 07	广州市时代控股集团有限公司	2023/07/10	展期	--	--	一般公司债
20	20 时代 12	广州市时代控股集团有限公司	2023/07/10	展期	--	--	私募债
21	20 时代 01	广州市时代控股集团有限公司	2023/07/10	展期	--	--	一般公司债
22	20 时代 10	广州市时代控股集团有限公司	2023/07/10	展期	--	--	私募债



序号	债券简称	发行人/共同债务人	违约/展期日期	违约/展期类型	逾期本金(亿元)	逾期利息(万元)	债券类型
23	20时代09	广州市时代控股集团有限公司	2023/07/10	展期	--	--	一般公司债
24	20时代02	广州市时代控股集团有限公司	2023/07/10	展期	--	--	一般公司债
25	20佳源02	佳源创盛控股集团有限公司	2023/07/17	实质违约	5.40	4,320.00	私募债
26	19宝龙02	上海宝龙实业发展(集团)有限公司	2023/07/17	展期	4.80	3,552.00	私募债
27	19沪世茂MTN001	上海世茂股份有限公司	2023/07/21	实质违约	0.50	158.56	一般中期票据
28	20禹洲01	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司	2023/07/24	展期	11.25	7,312.50	私募债
29	20融信01	融信(福建)投资集团有限公司	2023/07/27	展期	13.66	9,240.00	一般公司债
30	19当代01	当代节能置业股份有限公司	2023/07/31	展期	6.85	5,339.36	一般公司债

资料来源：Wind 资讯，远东资信整理

**19 融信 01：**经持有人会议通过，本期债券本金偿付将展期。

**19 融信 02：**经持有人会议通过，本期债券本金偿付将展期。

**H2 金科 01：**债券的本金兑付期限调整为自 2023 年 1 月 31 日起 47 个月(即到期日为 2026 年 12 月 31 日)。

**H1 金科 01：**债券的本金兑付期限调整为自 2023 年 1 月 31 日起 47 个月(即到期日为 2026 年 12 月 31 日)。

**H0 金科 02：**期债券的本金兑付期限调整为自 2023 年 1 月 31 日起 47 个月(即到期日为 2026 年 12 月 31 日)。

**22 佳源 02：**未按时兑付本息，构成实质违约，且为首次违约。

**20 佳源创盛 MTN004：**未按时兑付本息，构成实质违约，且为佳源创盛首次发生境内公开债务违约。据佳源创盛控股集团有限公司公告，因宏观经济环境、行业环境及融资环境叠加影响，公司流动性出现阶段性紧张。经公司多方筹措资金，仍未能按期足额兑付应付本息，从而构成违约。

**H1 金科 03：**期债券的本金兑付期限调整为自 2023 年 1 月 31 日起 47 个月(即到期日为 2026 年 12 月 31 日)。

**H1 金科 04：**债券的本金兑付期限调整为自 2023 年 1 月 31 日起 47 个月(即到期日为 2026 年 12 月 31 日)。

**21 融信 03：**依据约定的本期债券现金支付安排，H21 融信 3 公司债券本金及利息的后续兑付日期将不晚于 2027 年 4 月 28 日兑付完毕。

**21鑫苑 01:** 本期债券全部债券持有人的利息支付时间调整为: 发行人于2026年1月7日, 将全部应付利息一次性全额划付至本期债券登记托管机构指定的银行账户或通过线下兑付的方式划付至本期债券持有人指定账户, 期间不再付息。上述利息的展期支付不产生其他复利或罚息。

**17时代 02:** 本金兑付时间调整为自2023年2月24日起至2026年2月24日。

**19时代 04:** 本金兑付时间将调整为自2023年2月24日起至2027年2月24日。

**20时代 05:** 本金兑付时间将调整为自2023年2月24日起至2027年2月24日。

**21万通 02:** 债券履行期限延期至2025年7月8日。

**15恒大 03:** 债券本金及于2021年7月8日至2024年7月7日期间的利息的支付时间, 调整至2024年7月8日完成支付。如发行人未能在2024年7月8日如期完成上述本金及利息支付, 则次日起, 发行人应每日按应付未付金额的万分之五向本期债券持有人支付违约金。

**H9金科 03:** 本金兑付期限调整为自2023年1月31日起36个月。兑付日调整期间本期债券原有票面利率维持不变(按照5.60%计息)。自2024年10月起, 本期债券的本金兑付金额开始分期兑付。

**20时代 04:** 本金兑付时间将调整为自2023年2月24日起至2027年2月24日。

**20时代 07:** 本金兑付时间将调整为自2023年2月24日起至2027年2月24日。

**20时代 12:** 本金兑付时间调整为自2023年2月24日起至2026年2月24日。

**20时代 01:** 本金兑付时间将调整为自2023年2月24日起至2027年2月24日。

**20时代 10:** 本金兑付时间调整为自2023年2月24日起至2026年2月24日。

**20时代 09:** 本金兑付时间将调整为自2023年2月24日起至2027年2月24日。

**20时代 02:** 本金兑付时间将调整为自2023年2月24日起至2027年2月24日。

**20佳源 02:** 未按时兑付本息, 构成实质违约, 且为首次违约。

**19宝龙 02:** 经持有人会议决议通过, 本期债券本金及利息展期支付。

**19沪世茂 MTN001:** 未按时兑付本息, 构成实质违约, 且为首次违约。

**20禹洲 01:** 未偿付本金展期, 最后一期本息展期支付。

**20融信 01:** 根据持有人会议决议, 本期债券本金偿付将展期。

**19当代 01:** 本息展期支付。



### （三）信用级别调整

根据 Wind 统计的境内债券市场上发行人委托国内评级机构的评级情况，7 月份无房地产企业信用级别调整情况，有 5 只信用级别被调高的债券。

#### 1. 主体级别调高的企业

无。

#### 2. 主体级别调低的企业

无。

#### 3. 债项级别调高的债券

表 2：7 月份债项级别调高的债券

序号	债券简称	6 月末评级	7 月末评级	上调子级数	评级机构	级别调整日期	境内存量债券 (亿元)
1	21 厦门特房 MTN001	AA+	AAA	1	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	2023/07/27	67.53
2	22 特房 01	AA+	AAA	1	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	2023/07/27	67.53
3	21 特房 05	AA+	AAA	1	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	2023/07/27	67.53
4	21 特房 03	AA+	AAA	1	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	2023/07/27	67.53
5	21 特房 04	AA+	AAA	1	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	2023/07/27	67.53

资料来源：Wind 资讯，远东资信整理

#### 4. 债项级别调低的债券

无。

### （四）行业信用利差

根据中债房地产行业债券各期限各等级到期收益率与各期限的中债国债到期收益率，得出房地产行业信用利差（图 12）。与上月末相比，分期限看，1 年期的 AAA、AA+和 AA 级的利差环比分别上行 4.06 BP、0.73 BP 和 6.58 BP；3 年期的 AAA、AA+和 AA 级的利差环比分别上行 0.92BP 和下行 3.98 BP 和 2.93 BP；5 年期的 AAA、

AA+和 AA 级的利差环比分别上行 0.32 BP、下行 1.36BP 和上行 2.22BP。其中 3 年期和 5 年期的 AA+等级信用利差下行幅度均高于 AAA 和 AA。当前房地产需求端疲弱，房企债券融资继续净流出，近期行业利差总体延续上行态势。

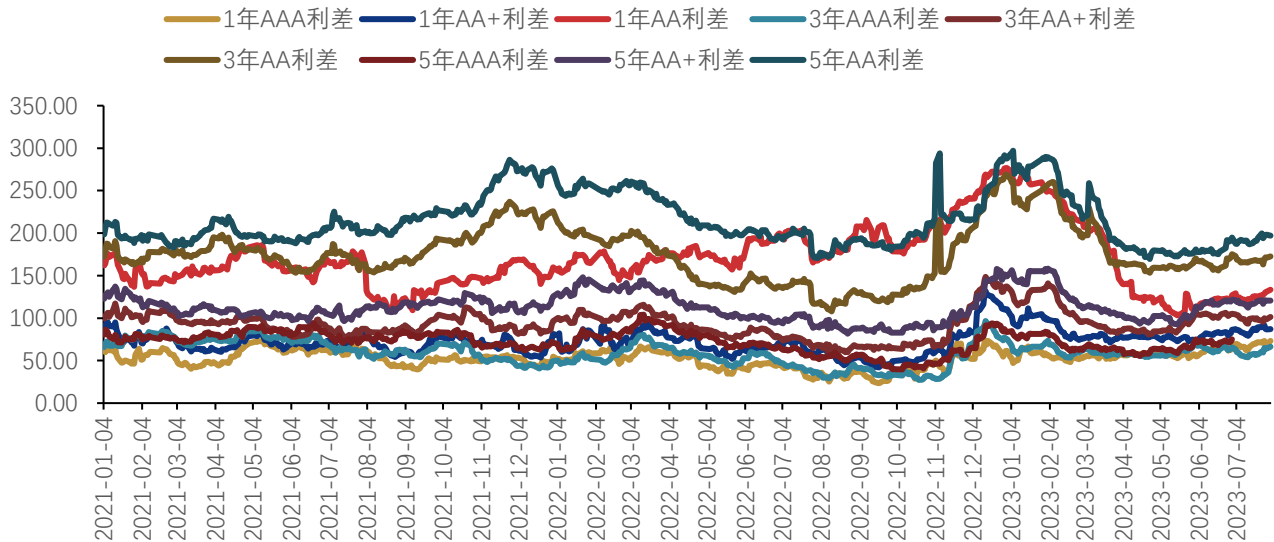


图 12：房地产行业债券信用利差（单位：BP）

资料来源：Wind 资讯，远东资信整理

## 五、总结与展望

从房地产市场的需求端来看，7 月份 30 大中城市商品房成交面积和全国商品房销售面积均远低于去年同期，1 百强房企累计业绩增速由正转负，百城新建住宅平均价格同比跌幅继续扩大至 0.17 个百分点，需求支撑乏力。同时，不同能级城市房地产市场继续分化，一线城市房表示略好于二三线城市。从供给端来看，新开工面积处于近 10 年最低位，房地产行业新项目的投资步伐谨慎，未来一段时间新增入市的商品房预计仍将较少。

债券市场方面，7 月房地产行业债券发行量有所回升，境内债净融资额由负转正，但境外偿债压力仍然较大；7 月房地产行业新增 4 只债券违约、26 只债券展期；近期行业利差总体延续上升趋势，信用风险或有所上升，仍然需要关注相关行业风险。

销售低迷传导至投资端，房企开发投资的意愿和能力不足。整体来讲，在居民购买力透支、对房地产行业信心不足等多重因素作用下，商品房销售市场延续低迷态势，传导至投资端则表现为房企开发投资的意愿和能力也有所下降。此前多地出台的房地产政策效力尚需继续观察。7 月份，中共中央政治局会议重磅定调我国房地产市场供求关系发生重大变化新形势，这为后续房地产政策的继续优化提供风向标。当前房地产市场情况会给房企特别

是信用资质相对更差的房企带来一定压力，要继续防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，防范房地产业引发系统性风险。

### 【作者简介】

秦江瑶，对外经济贸易大学金融硕士，远东资信研究与发展部助理研究员（实习生）；

梅芷菁，对外经济贸易大学经济学学士、莱斯大学能源经济学硕士，远东资信研究与发展部研究员。

### 【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机构。作为中国评级行业的开创者和拓荒人，远东资信开辟了信用评级领域多个第一和多项创新业务，为中国评级行业培养了大量专业人才，并多次参与中国人民银行、国家发改委和中国证监会等部门的监管文件起草工作。

远东资信资质完备，拥有中国人民银行、国家发改委、中国证监会、中国银行间市场交易商协会和中国保险资产管理业协会等政府监管部门和行业自律机构认定的全部信用评级资质。



### 远东资信评估有限公司

网址：[www.sfecr.com](http://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：010-5727 7666

#### 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：021-6510 06

### 【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。