

## 4 月房企销售融资点评：销售融资持续下降，限购密集放松支持需求复苏

### 核心观点：

4 月百强房企销售 3401 亿元，同比下降 47.0%，降幅较上月小幅收窄 0.2 个百分点；重点城市 4 月一二手房成交同比降幅均收窄，二手表现更优，降幅收窄至-2.9%。4 月房企债券融资规模 562.6 亿元，同比下降 4.6%，环比下降 31.3%。4 月 30 日的政治局会议首提消化存量与优化增量，随后天津、北京、深圳放松部分区域限购，杭州、西安全面放松限购，截至目前全国仅北上广深、天津、海南、珠海横琴仍存限购政策。限购的密集放松有望为需求提供有力支撑，核心城市与二手房市场有望率先复苏。

百强房企 4 月销售降幅仍较大，拿地积极性降低。4 月百强房企全口径销售金额 3401 亿元，环比下降 13.3%，同比下降 47.0%，降幅较上月小幅收窄 0.2 个百分点。主流房企中仅融创实现销售同比正增长，共 8 家环比正增长，较上月减少 21 家。4 月百强房企新增土地货值 1440 亿元，同比下降 54.9%，降幅较上月扩大 46.7 个百分点。

重点城市 4 月一二手房成交降幅均收窄，二手表现更优。4 月 54 个重点城市新房共成交 933.3 万平，同比下降 40.7%，降幅较上月收窄 3.8 个百分点；其中一线、二线、三四线的降幅分别为 32.5%、43.1% 和 42.5%；17 个重点城市二手房单月共成交 796.9 万平，同比下降 2.9%，降幅较上月收窄 26.8 个百分点；其中一线、二线、三四线的增速分别为+2.0%、-4.9%、+0.3%。

房企 4 月债券融资规模、加权融资成本均下降。（1）4 月房企再融资 A 股落地 1 单，港股落地 6 单，总额 11.0 亿元；（2）4 月房企债券融资规模 562.6 亿元，同比下降 4.6%，环比下降 31.3%；其中境内债 551.8 亿元，海外债 10.8 亿元；（3）4 月境内公司债、短融、中票、定向工具、资产支持证券、海外债发行利率分别为 3.05%、2.28%、3.19%、4.41%、2.95%、4.28%，加权融资成本 3.04%，较上月下降 15BP；（4）4 月融资类房地产信托发行规模 5.5 亿元，同比下降 58.4%，环比下降 25.8%。

核心城市限购密集放松，有望支持需求复苏。4 月 30 日的中央政治局会议首提消化存量房产与优化增量住房，随后多个核心城市迅速跟进调整政策，天津、北京、深圳放松部分区域限购，杭州、西安全面放松限购，截至目前全国仅北上广深、天津、海南、珠海横琴仍存限购政策。限购的密集放松有望为需求提供有力支撑，核心城市与二手房市场有望率先复苏，推荐 A 股：招商蛇口、华发股份、建发股份、滨江集团、招商积余、城建发展、天健集团、万业企业、张江高科，港股：华润置地、华润万象生活、中国海外发展、中海物业、建发国际集团、越秀地产、绿城中国、绿城管理控股、龙湖集团、贝壳-W。

## 房地产

维持

强于大市

竺劲

zhujinbj@csc.com.cn

SAC 编号:S1440519120002

SFC 编号:BPU491

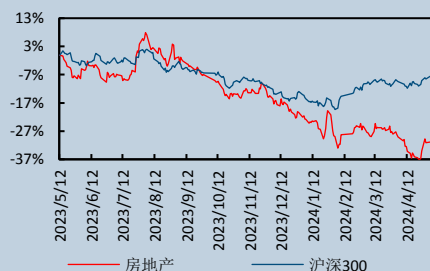
黄啸天

huangxiaotian@csc.com.cn

SAC 编号:S1440520070013

发布日期：2024 年 05 月 13 日

### 市场表现



### 相关研究报告

- 2024-05-12 【中信建投房地产】：地产行业周报（5.4-5.10）：限购政策范围进一步扩大，南京将收购存量房用作保障房
- 2024-05-12 【中信建投房地产】：REITs 周报（5.4-5.10）：市场延续复苏趋势，监管强调多层次 REITs 市场建设
- 2024-05-09 【中信建投房地产】：杭州全面取消限购，因城施策新常态加速形成中
- 2024-05-08 【中信建投房地产】：业绩及经营表现分化，政策红利持续释放——REITs 行业 2024 年一季度业绩综述
- 2024-05-06 【中信建投房地产】：业绩探底负债压降，央企表现相对较好——房地产开发行业 2023 年年报及 2024 年一季度综述

## 目录

1. 销售篇	1
1.1 4月百强房企销售同环比均下降，同比降幅有所收窄	1
1.2 各梯队房企全口径及权益销售门槛继续下降	2
1.3 主流房企中8家实现单月环比正增长，6家单月销额过百亿	3
1.4 百强房企单月新增土地货值同比下跌近五成，各梯队拿地同比均下降	5
1.5 重点城市4月一二手房成交降幅均收窄，二手表现更优	7
2. 融资篇	8
2.1 股权融资：4月A股落地1单，港股落地6单	8
2.2 债券融资：4月房企债券融资规模同环比均下降，加权融资成本有所下降	9
2.2.1 概况：发行规模环比下降31.3%，同比下降4.6%，加权融资成本有所下降	9
2.2.2 公司债：发行规模同环比均上升，利率有所下降	10
2.2.3 中期票据：发行规模环比小幅提升，利率有所上升	11
2.2.4 短期融资券：发行规模环比下降，利率有所上升	12
2.2.5 定向工具：发行规模环比大幅提升，利率上升明显	13
2.2.6 资产支持证券：发行规模环比有所下降，利率有所下降	14
2.2.7 海外债：发行规模环比大幅下降，利率上升	15
2.3 信托融资：融资规模环比下降	16
2.4 主流房企信用评级：部分房企评级下调	16
3. 投资建议：限购密集放松，看好核心城市和二手房市场的率先复苏	17
风险分析	18

## 图表目录

图表 1: 全国、百强房企累计销售额及同比增速.....	1
图表 2: 百强房企 4 月单月销售金额及同环比增速.....	1
图表 3: 各梯队房企累计全口径销售金额及同比.....	1
图表 4: 各梯队房企月度全口径销售金额及同比.....	1
图表 5: 各梯队房企全口径销售金额累计入榜门槛.....	2
图表 6: 各梯队房企权益销售金额累计入榜门槛.....	2
图表 7: Top100 房企操盘金额、权益金额比例.....	2
图表 8: 月度销售规模超过 100 亿的房企数量.....	3
图表 9: 月度销售规模超 200 亿的房企.....	3
图表 10: 2024 年 4 月主流房企销售表现.....	4
图表 11: 拿地货值百强房企累计新增货值及同比增速.....	5
图表 12: 拿地货值百强房企单月新增货值及同环比增速.....	5
图表 13: 分梯队拿地百强房企累计新增货值及同比增速.....	5
图表 14: 分梯队拿地百强房企单月新增货值及同比增速.....	5
图表 15: 4 月新增土地价值 TOP10 房企.....	6
图表 16: 4 月单月新增土地价值 TOP10 房企.....	6
图表 17: 300 城住宅用地供应建面及同比增速.....	6
图表 18: 300 城住宅用地成交建面及同比增速.....	6
图表 19: 重点监测城市平均溢价率月度走势.....	6
图表 20: 一手房月度成交面积同比（房管局口径）.....	7
图表 21: 二手房月度成交面积同比（房管局口径）.....	7
图表 22: 房地产企业增发股数.....	8
图表 23: 房地产企业股权再融资规模.....	8
图表 24: 债券融资产品发行结构.....	9
图表 25: 债券融资产品发行利率.....	9
图表 26: 境内债券融资产品发行规模（亿元）.....	9
图表 27: 境内债券融资产品发行品种结构.....	9
图表 28: 公司债发行数量及发行规模.....	10
图表 29: 公司债发行期限及发行利率.....	10
图表 30: 上市房企公司债发行数量及发行规模.....	10
图表 31: 非上市房企公司债发行数量及发行规模.....	10
图表 32: 中票发行数量及发行规模.....	11
图表 33: 中票发行期限及发行利率.....	11
图表 34: 上市房企中票发行数量及发行规模.....	11
图表 35: 非上市房企中票发行数量及发行规模.....	11
图表 36: 短融发行数量及发行规模.....	12
图表 37: 短融发行期限及发行利率.....	12
图表 38: 上市房企短融发行数量及发行规模.....	12
图表 39: 非上市房企短融发行数量及发行规模.....	12
图表 40: 定向工具发行数量及发行规模.....	13
图表 41: 定向工具发行期限及发行利率.....	13
图表 42: 上市房企定向工具发行数量及发行规模.....	13
图表 43: 非上市房企定向工具发行数量及发行规模.....	13
图表 44: 资产支持证券发行数量及发行规模.....	14
图表 45: 资产支持证券发行期限及发行利率.....	14
图表 46: 上市房企资产支持证券发行数量及发行规模.....	14

图表 47: 非上市房企资产支持证券发行数量及发行规模.....	14
图表 48: 海外债发行数量及发行规模 .....	15
图表 49: 海外债发行期限及发行利率 .....	15
图表 50: 房地产信托成立规模 .....	16
图表 51: 房地产信托资金运用方式结构 .....	16
图表 52: 4 月份主流房企评级变动情况.....	16
图表 53: 主要房地产公司估值情况（截至 5 月 10 日收盘） .....	17

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/596104003222010131>