

2024年6月19日

中证鹏元资信评估股份有限公司

工商企业评级部

李莹莉 邵宇鸿

更多研究报告请关注“中证鹏元”微信公众号。



**独立性声明：**

本报告所采用的数据均来自合规渠道，通过合理分析得出结论，结论不受其它任何第三方的授意、影响，特此声明。

## 地产5月报：“517新政”加速落地，效果仍待观察

### 主要内容：

#### ◆ 月度高频数据回顾：

5月全国商品房单月销售额7,598亿元，单月销售面积7,390万方，环比虽有小幅增长，但整体销售额仍处于底部，一线城市成交情绪未见明显修复，降价推盘、一二手房走势背离趋势情况延续。开工、拿地、投资、竣工、信贷等数据表现仍不佳。“517新政”落地后，地产商、二手房业主加速推盘，市场仍在探底。

#### ◆ 政策及热点事件回顾：

相较前几轮宽松，本轮“517新政”落地更为迅速全面，除北上深外基本全面放开限购限贷。一线城市亦表现出较大诚意，上海在限购限贷宽松之外着力打通置换链条；广州意在激活已有住房居民购买力。部分城市提出更进一步宽松政策，如青岛胶州首付比例降低至7.5%，买房门槛进一步降低。虽然各地楼盘到访量显著提升，但成交转化率仍待观察。

中央层面“去库存”持续发力，国常会再度定调，央行召开保障性住房再贷款工作推进会，预计进一步配套细则即将落地。

房企方面，万科融资端利好频传，年内已无到期境外债，境内债兑付预期加强。大连万达持有的珠海万达股权被冻结，资金面仍较为紧张。

#### ◆ 地产债发行与到期情况：

5月房企发行规模大幅降低，或与到期节奏相关；中债增担保发行发力，民营及混合所有制发行占比有所提升。

## 一、2024年5月房地产市场数据追踪

### 1. 需求端：市场情绪低迷，地产商、二手房业主加速推盘

2024年5月全国商品房单月实现销售额7,598亿元，销售面积7,390万平方米，环比虽有小幅回暖，但整体销售额仍处于底部。2024年1-5月，全国商品房累计销售面积3.66万方，同比降低20.3%，降幅仍在进一步扩大，其中东部地区销售表现不佳。具体城市来看，上海、杭州单月商品房销售面积环比分别增长24.37%、29.79%，但北、广、深、蓉环比仍降低；北京二手房销售面积基本持平上月，但深圳、成都、杭州二手房销售面积均有降低。整体来看，高能级城市新房、二手房仍表现背离，成交表现未见提振。

房价方面，5月0大中城市新建商品住宅、二手住宅环比下降城市分别为68个、70个。“517新政”落地后，市场仍在消化前期库存，地产商、二手房业主加速推盘，市场仍在探底，新政对市场的提振作用或尚未显现。

表 1：2024年5月主要销售数据（单位：%）

指标	单月数据		单月同比		单月环比		累计数据		累计同比增速	
	2024/5	2024/4	2024/5	2024/4	2024/5	2024/4	2024/5	2024/4	2024/5	2024/4
商品房销售额（亿元）	7,598	6,712	-24.3	13.2	35,665	28,067	-27.9	-28.3	0.4	
商品房销售面积（万方）	7,390	6,584	-16.1	12.2	36,642	29,252	-20.3	-20.2	-0.1	
其中：东部	3,488	2,923	-19.3	19.3	16,603	13,115	-18.9	-18.2	-0.7	
中部	1,763	1,774	-16.2	-0.6	9,175	7,412	-22.8	-24.2	1.4	
西部	1,829	1,628	-9.5	12.3	9,560	7,731	-20.8	-20.3	-0.5	
东北	310	260	-13.2	19.2	1,304	994	-13.9	-14.2	0.3	
商品房销售均价（元/平方米）	10,282	10,193	-0.1	0.9	9,733	9,595	-9.2	-9.2	-0.1	

资料来源：同花顺 ifind，中证鹏元整理

表 2：部分高能级城市5月销售情况（单位：万平方米）

项目	商品房销售面积			二手房销售面积		
	2024/5	2023/5	同比	2024/5	2023/5	同比
北京	64.22	91.19	-29.58%	130.19	130.01	0.14%
上海	126.35	153.50	-17.69%	--	--	--
广州	74.97	101.32	-26.01%	--	86.44	--
深圳	24.32	33.94	-28.34%	45.03	32.42	38.90%
成都	217.39	288.46	-24.64%	208.40	228.69	-8.87%
杭州	82.08	129.56	-36.65%	67.84	65.94	2.88%

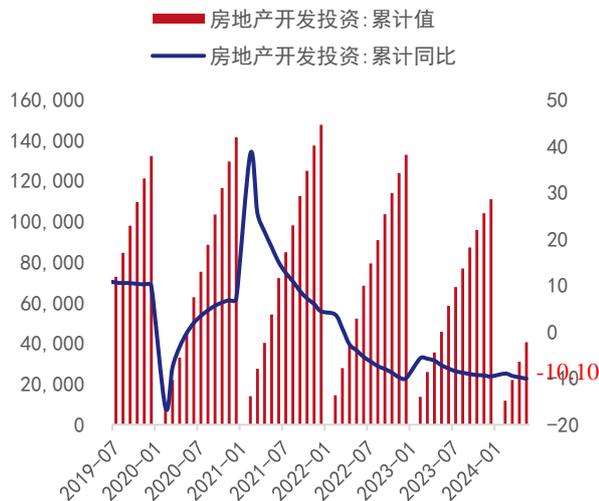
资料来源：同花顺 iFinD，中证鹏元整理

## 2. 供给端：土地供应如期减少，房企投资意愿仍较弱

2024年1-5月，全国房地产累计开发投资额4.06万亿，同比减少10.10%，累计降幅扩大0.3个百分点，房屋累计新开工面积3.01亿方，同比降低24.2%，开工、投资动力很弱。竣工方面，1-5月累计竣工2.22万方，同比降低20.10%，与2023年竣工数据表现较强态势背离，2024年竣工整体表现不佳。

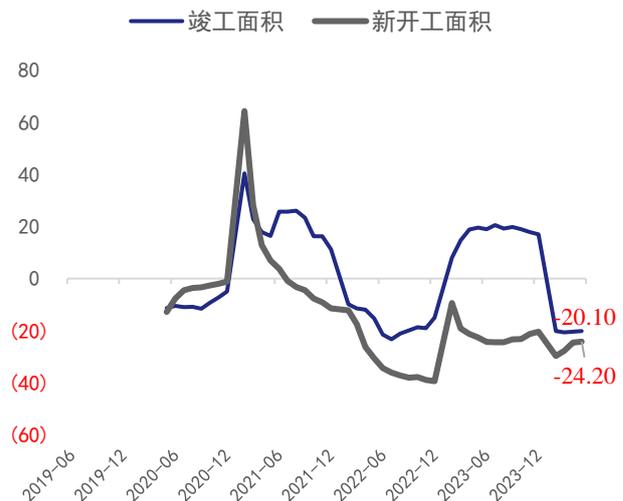
土地方面，根据中指数据，2024年1-5月，TOP100企业拿地总额3146亿元，同比下降26.7%，相较于1-4月降幅进一步扩大。4月底，自然资源部办公厅发布文件，要求城市供地需与去化周期衔接，供地量减少导致1-5月房企拿地同比下降。从拿地金额看，央企仍是主力，中建集团在多个重点城市广泛布局，民企方面，滨江集团也在杭州区域补充土储。

图1 房地产开发投资（单位：亿元、%）



资料来源：同花顺 iFinD，中证鹏元整理

图2 房地产竣工及新开工情况



资料来源：同花顺 iFinD，中证鹏元整理

## 3. 金融端：销售低迷对房企到位资金形成拖累，居民端扩表意愿不强

2024年5月，房地产开发企业累计到位资金4.26万亿，同比减少24.30%，较上月降幅收窄0.6个百分点。到位资金仍主要由自筹资金、定金及预收款构成，在销售不振背景下，定金及预收款、个人按揭贷款表现较弱。

表3：房地产到位资金情况（单位：亿元、%）

指标	累计值			累计同比			占比		
	2024/5	2024/4	变化	2024/5	2024/4	2024/5	2024/4	变化	
房地产开发企业到位资金	42,571	34,036	8,535	-24.30	-24.90	-	-	-	
其中：国内贷款	6,810	5,583	1,227	-6.20	-10.10	16.00	16.40	-0.41	

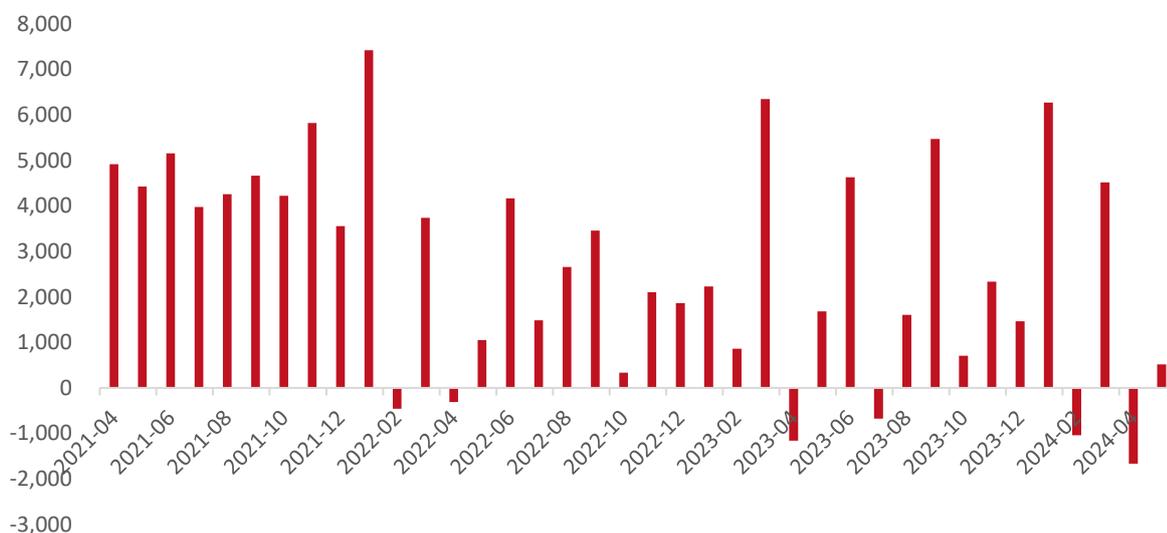
请务必阅读正文之后的免责声明

自筹资金	14,816	11,736	3,080	-9.80	-10.10	34.80	34.48	0.32
定金及预收款	12,584	10,002	2,582	-36.70	-37.20	29.56	29.39	0.17
个人按揭贷款	6,191	4,953	1,238	-40.20	-39.70	14.54	14.55	-0.01

资料来源：同花顺 iFinD，中证鹏元整理

2024 年 5 月，居民中长期贷款当月增加值转正，为 514 亿元，但同比仍少增 1,170 亿元，融资需求仍处于低位，新增住房贷款及存量住房贷款利率差额持续扩大，存量住房贷款方提前偿还意愿仍较为强烈，或持续压制中长期贷款数据表现。

图 3 居民中长期贷款增加值（单位：亿元）



资料来源：同花顺 iFinD，中证鹏元整理

## 二、地产相关政策及事件回顾

### （一）地产相关政策

#### “517 新政”加速落地，各地到访量提升，转化率有待观察

在国常会再度明确“去库存”后，6 月 12 日，央行在济南市召开保障性住房再贷款工作推进会，同时媒体报导保障房再贷款配套细则有望落地，意味着推动保障性住房再贷款终于进入实质落地阶段。在中央及各部委积极表态下，消化存量住房积极推进。

宽松政策方面，一线城市中上海打响宽松第一枪，出台政策包括社保 5 改 3、首付比例下调、公积金贷款额度调整等；提出“卖旧换新”补贴、企业购买小户型住房解绑等，在考虑区域实际情况下，激活居民家庭置换意愿。广州在一线城市中放松力度最大，首付比例下限 15%、取消利率下限、首套房贷按区认定、在贷款还清情况下第三套房按照首套房贷认定。相较于广州、上海，深圳宽松政策略显保守，仅实质性降低首

付和房贷利率下限；截至目前，北京尚未出台“517新政”后的宽松政策。

从政策端看，相较前几轮宽松，本轮“517新政”落地更为迅速全面，除北上深外基本全面放开限购限贷，一线城市亦表现出较大诚意，上海在限购限贷宽松之外着力打通置换链条，广州意在激活已有住房居民购买力；部分城市提出更进一步宽松政策，如青岛胶州首付比例下降至7.5%，购房门槛进一步降低。

相关政策出台后，各房企加大推盘力度，多数房企选择“降价走量”，各地到访量显著增加，但成交转化率仍待观察；同时高能级城市宽松政策出台，对周边城市虹吸作用尚不明确，全国层面房地产企稳仍待配套政策持续跟进。

**表 4：一线城市“517新政”落地情况**

首付	北京	上海	广州	深圳
首套房	无变化	20%	15%	20%
二套房	无变化	6个区 30% 非6个区 35%	25%	30%
房贷利率	北京	上海	广州	深圳
首套房	无变化	LPR-45BP	取消利率下限	LPR-45BP
二套房	无变化	6个区 LPR-25BP 非6个区 LPR-5BP	取消利率下限	LPR-5BP

资料来源：公开资料，中证鹏元整理

## （二）房企舆情动态

### 万科集团年内已无到期境外债，万达集团资金仍紧张

5月以来，万科集团利好频传，多笔银行贷款落地，资产处置仍在推进，美元债到期全额偿付，短期内债券持续加强兑付预期。大连万达持有的珠海万达股权再度被冻结，万达集团资金或仍紧张。世茂集团持续恶化，债务重组进展不明，世茂股份于近期退市。

**表 5 2024年5月中旬至6月中旬部分房企舆情事件汇总**

简称	舆情
万科集团	<b>万科加速贷款申请、存货变现，年内已无到期境外债</b> 近期万科融资落地利好信息较多，据不完全统计，2024年5月中旬至6月中旬，万科及子公司已公告获得的贷款额度156.84亿元，另有媒体报导称万科获得招行牵头200亿元银团贷款，目前已到账100亿元。其位于成都市青白江区华逸中路199号的“公园大道83亩13栋商业房屋”项目已获得销售许可证，拟就该商业房屋进行整体对外销售，建筑面积合计1015.97平方米。本次销售只接受一次性付款，必须全款购买。债务方面，万科全额偿还到期美元债，对“21万科05”行使发行人赎回选择权，债券余额23亿元。
	<b>大连万达持有的珠海万达股权再度被冻结</b> 珠海万达商业管理集团股份有限公司新增一则股权冻结信息，被执行人为大连万达商业管理集团股份有限公司，冻结股权数额11.24亿余元，冻结期限自2024年5月11日至2027年5月10日，执行法院为横琴粤澳深度合作区人民法院。天眼风险信息显示，大连万达商业理公司持有珠海万达商管公司约50.72亿股权，此前

请务必阅读正文之后的免责声明

已多次被冻结。

#### 保利地产挂牌 25 亿转让北京利通全部股权及债权

**保利** 保利(北京)房地产开发有限公司挂牌转让其持有的北京利通房地产开发有限公司全部股权及相应债权，转让起始价为 25 亿元人民币。

#### 子公司基础设施项目通过公募 REITs 在深交所上市交易

**招商蛇口** 全资子公司即项目公司（太子湾）和项目公司（林下）所持有的基础设施项目，通过招商基金发起设立基础设施公募 REITs，并申请在深圳证券交易所上市交易。

**碧桂园** 寻求出售长鑫存储股份，筹资约 20 亿元

**世茂集团** 子公司世茂股份于 6 月 14 日退市  
世茂建设境内债拟再展期一年，原应于 6 月 15 日偿付首期本金分期

**金科股份** 金科股份及重庆金科第一次债权人会议定于 7 月 25 日召开，获准自行管理财产和营业事务

资料来源：公开资料，中证鹏元整理

### （三）评级调整

2024 年 5 月中旬至 6 月中旬，海外评级机构下调越秀集团、金茂集团的评级展望，撤销保利发展评级，主因行业下行带来的流动性压力。惠誉下调万科集团子公司海外评级，主因万科集团及行业销售仍未稳定，对万科集团现金流产生一定影响。

表 6 2024 年 5 月中旬至 6 月中旬房企海外评级调整情况

发行人	评级变动	展望变动	评级	展望	评级机构	原因
越秀地产股份有限公司	评级持平	展望下降	BBB-	负面	惠誉	负面展望是由中国房地产行业持续下行所驱动的，这导致公司的销售额和利润率下降。这可能会给营运资金带来压力，削弱公司的流动性缓冲。
中国金茂控股集团有限公司	评级持平	展望下降	BBB-	负面	惠誉	尽管政府政策支持不断加强，但公司和行业的销售未能稳定的风险，这将影响公司的现金生成能力和财务灵活性。
新湖中宝股份有限公司	评级持平	展望下降	B-	负面观察	标普	-
恒利(香港)置业有限公司	撤销评级	--	WD	无	惠誉	所在行业的销售业绩持续疲软
保利发展控股集团股份有限公司	撤销评级	--	WD	无	惠誉	所在行业的销售业绩持续疲软
万科地产(香港)有限公司	评级下降	展望上升	B+	负面	惠誉	尽管政府政策支持力度加大，但公司和行业的销售仍未能稳定，这将影响公司的现金生成和资产回收计划。
雅居乐集团控股有限公司	评级下降	展望持平	Ca	负面	穆迪	债务违约

有限公司

资料来源：DM、公开资料，中证鹏元整理

### 三、地产债发行和到期情况

#### 5月发行规模大幅下降，中债增担保发行发力，民企发债占比提升

2024年5月，共有7家房企在境内发行债券10支，合计发行总额88.95亿元，受五一假期及发行节奏影响大幅降低，其中公司债16亿元，中期票据51.6亿元，短融7亿元、资产支持证券14.35亿元。从发行人企业性质来看，中央企业、地方国有企业、民营企业发行总额占比分别为33.73%、17.99%和48.28%，5月中债增担保发行发力，其中新城控股、新希望集团分别发行13.6亿元、8亿元的中期票据，由中债增提供担保，杭州滨江房产集团股份有限公司发行7亿元短融，1年期票面利率3.60%，万科集团发行资产支持证券，由子公司提供担保。

6月中旬至7月中旬，地产债兑付涉及18支债券，合计余额153.77亿元；回售涉及10支债券，合计余额134.12亿元。分主体性质来看看，私企到期偿付总额33.57亿元、回售总额21.60亿元，其中滨江集团到期9亿元、待回售6亿元，面临一定的集中兑付压力。

**表7 2024年6月中旬至7月中旬地产债到期情况（单位：亿元、%）**

债券代码	债券简称	到期日期	债券余额(亿)	发行人
032100642.IB	21 华鑫置业 PPN001	2024-06-16	7.00	华鑫置业(集团)有限公司
032100651.IB	21 天地源 PPN001	2024-06-17	5.00	天地源股份有限公司
102101141.IB	21 南山开发 MTN003	2024-06-18	10.00	中国南山开发(集团)股份有限公司
102001273.IB	20 阳光城 MTN001	2024-06-23	6.00	阳光城集团股份有限公司
102001261.IB	20 中南建设 MTN001	2024-06-23	9.31	江苏中南建设集团股份有限公司
112921.SZ	19 蛇口 01	2024-06-25	23.00	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
149166.SZ	20 中骏 02	2024-07-01	5.06	厦门中骏集团有限公司
102101237.IB	21 华润控股 MTN002A	2024-07-02	20.00	华润置地控股有限公司
188345.SH	21 华宇 01	2024-07-05	3.40	重庆华宇集团有限公司
116602.SZ	17 华联 07	2024-07-05	0.81	新华联文化旅游发展股份有限公司
042380368.IB	23 滨江房产 CP003	2024-07-05	9.00	杭州滨江房产集团股份有限公司
102101252.IB	21 大悦城 MTN002	2024-07-07	12.00	大悦城控股集团股份有限公司
012383733.IB	23 联发集 SCP004	2024-07-09	5.00	联发集团有限公司
012480126.IB	24 联发集 SCP001	2024-07-10	4.00	联发集团有限公司
112929.SZ	19 蛇口 03	2024-07-12	15.00	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
012383788.IB	23 临港控股 SCP006	2024-07-12	10.00	上海临港控股股份有限公司
102101276.IB	21 光明房产 MTN002	2024-07-12	6.70	光明房地产集团股份有限公司
012383817.IB	23 南京高科 SCP011	2024-07-15	2.50	南京高科股份有限公司

请务必阅读正文之后的免责声明

资料来源：同花顺 iFinD，中证鹏元整理

表 8 2024 年 6 月中旬至 7 月中旬地产债回售行权情况（单位：亿元、%）

债券代码	债券简称	下一行权日	债券余额	发行人
032100658.IB	21 首开 PPN003	2024-06-18	32.00	北京首都开发股份有限公司
102381461.IB	23 滨江房产 MTN001	2024-06-20	6.00	杭州滨江房产集团股份有限公司
185851.SH	22 旭辉 01	2024-06-27	5.00	旭辉集团股份有限公司
188318.SH	21 融侨 01	2024-06-30	10.60	融侨集团股份有限公司
102281461.IB	22 华发实业 MTN001B	2024-07-04	18.00	珠海华发实业股份有限公司
185953.SH	22 临债 01	2024-07-06	6.00	上海临港控股股份有限公司
155518.SH	19 建房 01	2024-07-09	10.00	建发房地产集团有限公司
194816.SH	22 西地 01	2024-07-11	6.52	西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司
149549.SZ	21 中海 04	2024-07-12	20.00	中海企业发展集团有限公司
149547.SZ	21 金街 03	2024-07-13	20.00	金融街控股股份有限公司

资料来源：同花顺 iFinD，中证鹏元整理

## 免责声明

---

- 本报告由中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“本公司”）提供，旨在派发给本公司客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。
  - 本报告基于我们认为可靠的公开信息和资料，但我们对这些信息的准确性和完整性均不作任何保证。需要强调的是，报告中观点仅是相关研究人员根据相关公开资料作出的分析和判断，并不代表公司观点。本公司可随时更改报告中的内容、意见和预测，且并不承诺提供任何有关变更的通知。
  - 本报告中的内容和意见仅供参考，并不构成对所述证券的买卖出价。投资者应根据个人投资目标、财务状况和需求来判断是否使用报告所载之内容和信息，独立做出投资决策并自行承担相应风险。本公司及其雇员不对使用本报告而引致的任何直接或间接损失负任何责任。
  - 本报告版权仅为本公司所有，未经事先书面同意，本报告不得以任何方式复印、传送或出版作任何用途。任何机构和个人如引用、刊发本报告，须同时注明出处为中证鹏元，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。合法取得本报告的途径为本公司网站及本公司授权的渠道，非通过以上渠道获得的报告均为非法，本公司不承担任何法律责任。
-

## 中证鹏元资信评估股份有限公司

深圳	北京	上海
地址：深圳市深南大道 7008 号 阳光高尔夫大厦（银座国际）三 楼	地址：北京市朝阳区建国路世 茂大厦 C 座 23 层	地址：上海市浦东新区民生路 1299 号丁香国际商业中心西塔 9 楼 903 室
电话：0755-82872897 传真：0755-82872090	电话：010-66216006 传真：010-66212002	总机：021-51035670 传真：021-51035670
湖南	江苏	四川
地址：湖南省长沙市雨花区湘 府东路 200 号华坤时代 2603	地址：南京市建邺区江东中路 108 号万达西地贰街区商务区 15 幢 610 室	地址：成都市高新区天府大道北 段 869 号数字经济大厦 5 层 5006 号
电话：0731-84285466 传真：0731-84285455	电话：025-87781291 传真：025-87781295	电话：028-89102569
山东	陕西	香港
地址：山东自由贸易试验区济 南片区经十路华润中心 SOHO 办公楼 1 单元 4315 室	地址：西安高新区唐延路 22 号 金辉国际广场 902 室	地址：香港中环皇后大道中 39 号丰盛创建大厦 10 楼 1002 室
总机：0531-88813809 传真：0531-88813810	电话：029-88626679 传真：029-88626679	电话：+852 36158343 传真：+852 35966140