



2022年8月17日

7月地产月报：违约事件仍较集中，关注 民营房企回售行权压力

中证鹏元资信评估股份有限公司

工商企业评级部

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。

主要内容：

◆ 月度高频数据回顾：

7月地产供需两端均走弱，商品房销售未能延续上月复苏势头，销售面积同比降幅继续扩大；一线城市尚具韧性，二三线城市销售和价格降幅扩大。开发投资累计降幅扩大，新开工、竣工持续低迷，房企土地购置消极。

◆ 政策及热点事件回顾：

7月，提升公积金额度、发放购房补贴的调控政策密集出台，部分三线城市首付比例下调至20%。进入8月以来，地产调控在原有的审慎力度上有所突破，河北廊坊全面取消限购限售；根据媒体报道，江苏南京、无锡和苏州取消“认房又认贷”、下调二套房首付比例，此类措施对于提振市场需求能够起到一定帮助，但在地产行业深度变革的背景下，持续性和有效性仍有待观察。

◆ 地产债发行与到期情况：

7月地产新债发行以国企为主，国企发债规模408.60亿元，占比85.68%，民营房企中仅龙湖、万达、滨江、广州广电、天安骏业5家企业发行新债。8月中旬至9月中旬，地产债合计到期偿付金额199.56亿元；同期限内，涉及回售行权的债券余额合计315.53亿元，其中民营房企涉及回售行权债券余额占比高达81.97%，重点关注民营房企的回售行权压力。

◆ 信用风险事件：

2022年7月至8月中旬，境内无房企评级调整，境外评级机构累计发生27次评级调整，多家房企已撤销其境外评级。7月违约事件仍较为集中，中资美元债继续成为地产债违约重灾区。境内债券市场风险处置以展期兑付为主，但展期范围由本金展期拓展到利息展期，并存在展期后二度展期等情况。

一、2022年7月房地产市场回顾

(一) 7月地产数据追踪

1. 需求端——商品房销售未能延续上月复苏势头，一线城市尚具韧性，二三线城市销售和价格降幅扩大

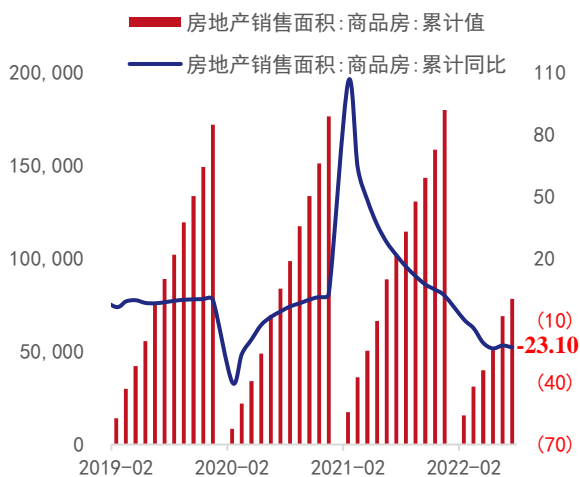
销售：2022年1-7月累计销售面积7.82亿方，同比下降23.1%；累计销售金额7.58万亿元，同比下降28.8%。7月单月商品房销售金额为9,691亿元，环比下降45.4%，同比下降28.2%。由于停贷、烂尾等房地产市场舆情等方面的冲击，购房者信心不足，7月销售未能延续上月的复苏势头，政策支持对市场预期扭转及销售端的提振并不明显，市场修复尚需时间。

分城市能级来看，30大中城市中，一线、二线和三线城市7月商品房成交面积同比分别下降13.57%、37.30%和40.63%；环比分别下降3.62%、17.56%和41.12%。一线城市同比和环比降幅最小，体现了相对稳健的市场需求和韧性，而二三线城市销售降幅持续扩大。

价格：7月一线城市新建商品住宅价格指数同比增长3.1%，二线和三线城市同比分别下降0.3%和3.2%。一线城市同比涨幅略有回落，二三线城市同比降幅扩大。

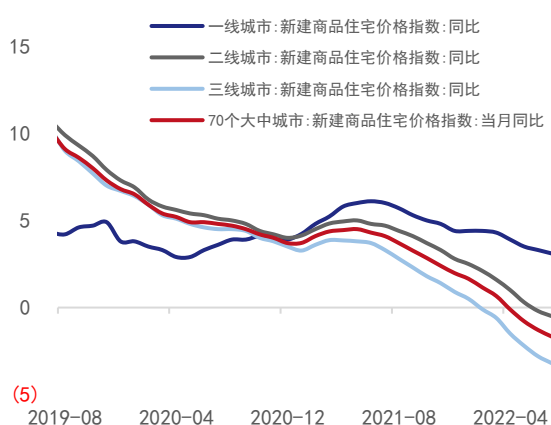
库存和去化：截至2022年7月末，商品房待售面积54,655万方，累计同比增长7.5%，绝对值规模处于近4年高位。狭义房屋去化周期4.21个月，广义房屋去化周期为66.11个月，分别为自2017年10月和2017年3月最高位。

图1 商品房销售面积及同比变化(万方、%)



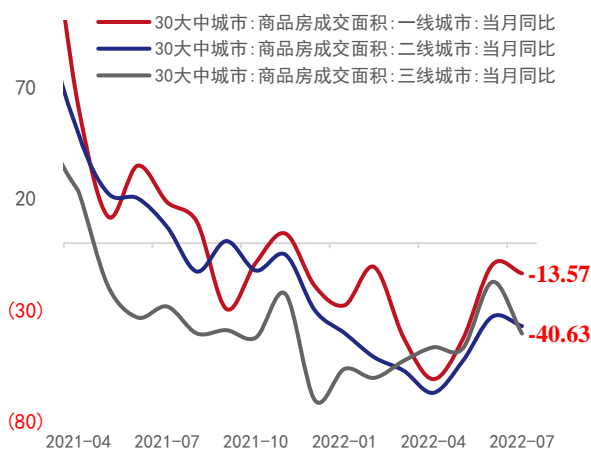
资料来源：同花顺 iFinD，中证鹏元整理

图2 70大中城市新建住宅价格指数同比(%)



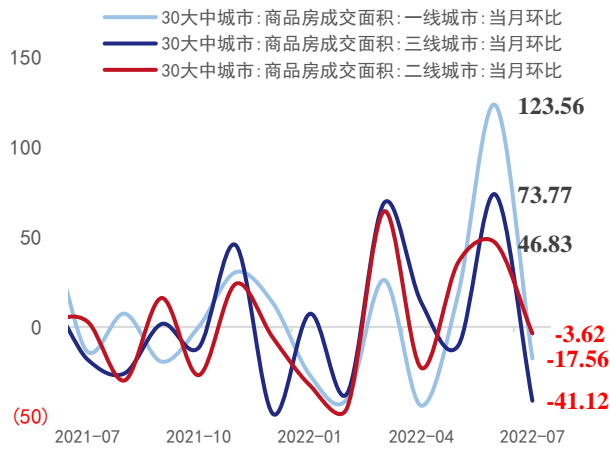
资料来源：同花顺 iFinD，中证鹏元整理

图3 30大中城市分能级销售面积同比 (%)



资料来源: 同花顺 iFinD, 中证鹏元整理

图4 30大中城市分能级销售面积环比 (%)



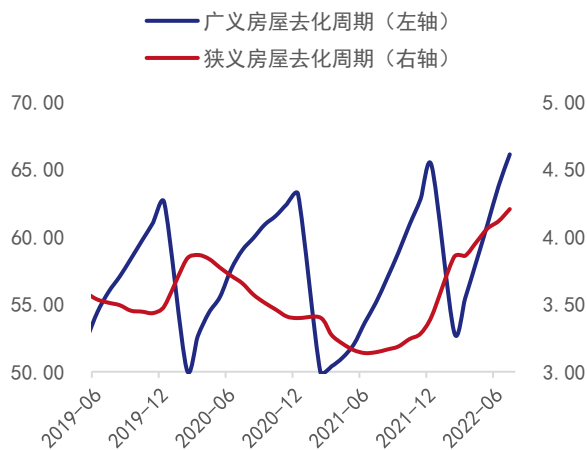
资料来源: 同花顺 iFinD, 中证鹏元整理

图5 库存和去化 (单位: 万方、%)



资料来源: 同花顺 iFinD, 中证鹏元整理

图6 广义与狭义房屋去化周期 (单位: 月)



注: (1) 狭义房屋去化周期=商品房待售面积/连续 12 个月销售面积; (2) 广义房屋去化周期=房屋施工面积/连续 12 个月销售面积。
资料来源: 同花顺 iFinD, 中证鹏元整理

2. 供给端——投资降幅扩大, 新开工、竣工持续低迷, 房企土地购置消极

新开工和竣工: 2022年 1-7 月累计新开工面积 76,067 万方, 同比下降 36.1%。单月新开工面积 9,643.53 万方, 环比由正转负, 同比降幅扩大至 45.39%。考虑到当前房企资金端仍然承压, 预售资金受到严格监管, 市场情绪持续低迷, 房企即使开工销售也难以在短期内实现资金回流, 新开工动力持续不足。1-7 月累计竣工面积 32,028 万方, 同比下降 23.30%; 单月竣工面积为 3,392 万方, 环比下降 35.68%, 同比下降 36.01%。

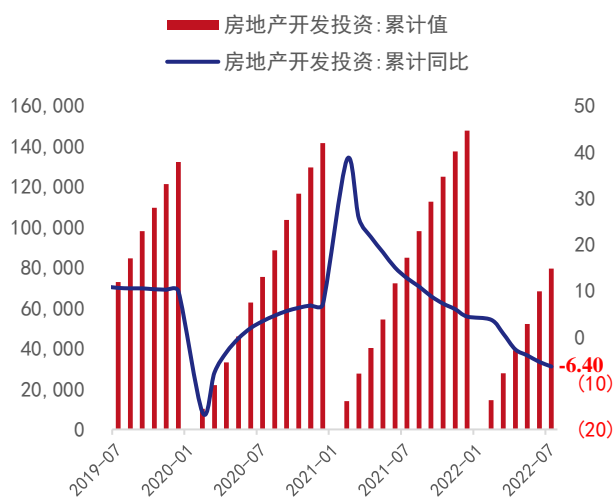
投资: 2022年 1-7 月份, 全国房地产开发投资额 79,462 亿元, 同比下降 6.4%, 继续延续了下滑态势; 7 月单月投资额 11,147.79 亿元, 同比下降 12.33%, 单月投资增速连续 10 个月负增长 (剔除受疫情影响的 2

请务必阅读正文之后的免责声明

月份同比数据），降幅较上月持续扩大。“保交付”和停工项目复工对开发投资的支撑作用有待持续观察。

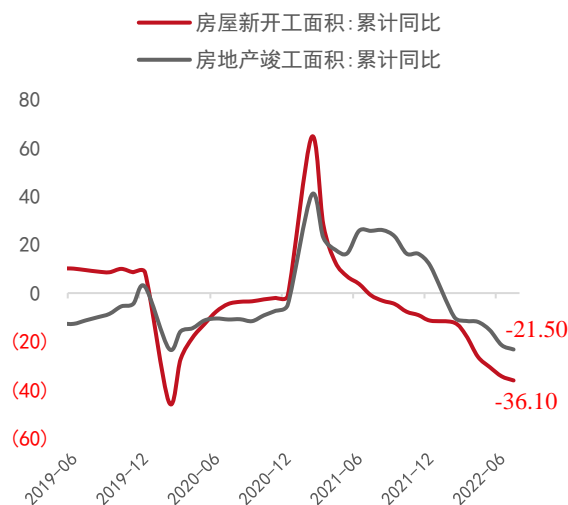
土地成交：2022年1-7月，累计土地购置面积4,576万方，同比下降48.1%；土地购置面积当月值为918.04万方，环比下降25.9%，同比下降47.33%。累计土地成交价款2,918亿元，同比下降43%；当月值为874.78亿元，环比增长33.65%。受制于流动性压力及销售下行预期，土地市场成交体量出现环比回落，市场热度有所下滑，土拍成交多以央国企为主。

图7 房地产开发投资（单位：亿元、%）



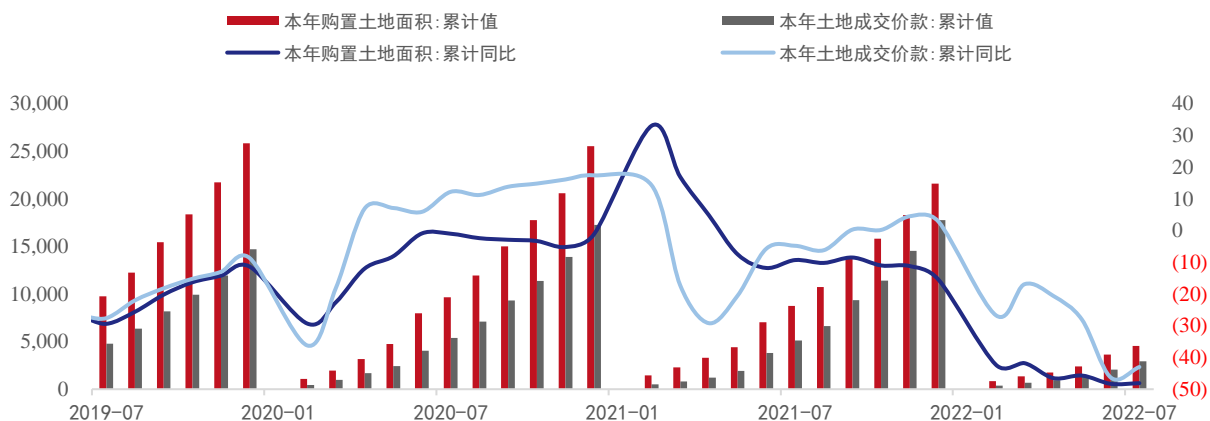
资料来源：同花顺 iFinD，中证鹏元整理

图8 新开工面积增速（左轴，%）及开售比



资料来源：同花顺 iFinD，中证鹏元整理

图9 土地购置面积与成交价款（万方、亿元、%）



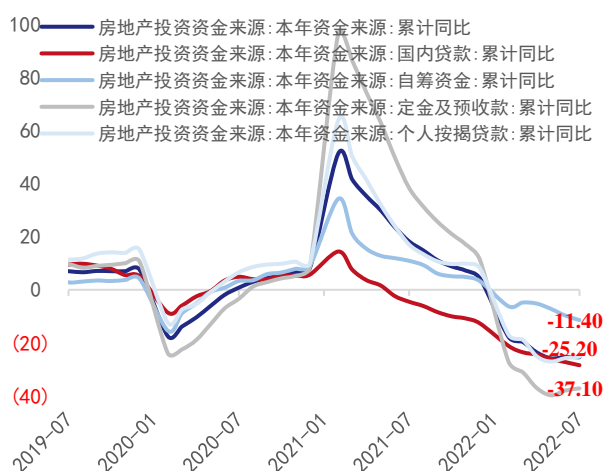
资料来源：同花顺 iFinD，中证鹏元整理

3. 金融端——到位资金持续放缓，定金及预收款降幅表现最弱，自筹资金占比提升

资金来源：2022年1-7月房地产累计到位资金88,770亿元，同比减少25.4%，其中定金及预收款、国内贷款、个人按揭贷款和自筹资金同比分别下降37.1%、28.4%、25.2%和11.4%。7月单月房企到位资金请务必阅读正文之后的免责声明

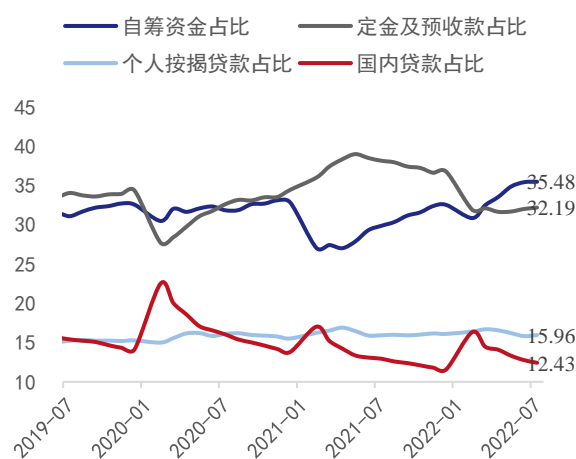
11,922.90 亿元，同比降幅扩大至 25.82%，环比下降 27.49%，到位资金持续放缓。受到销售低迷以及预售资金严管控的影响，定金及预收款累计同比降幅 37.10%。房地产开发资金来源中，自筹资金占比持续提升，7 月末占比达到 35.48%。

图 10 房地产开发资金来源累计同比 (%)



资料来源: 同花顺 iFinD, 中证鹏元整理

图 11 房地产开发资金来源占比变化 (%)

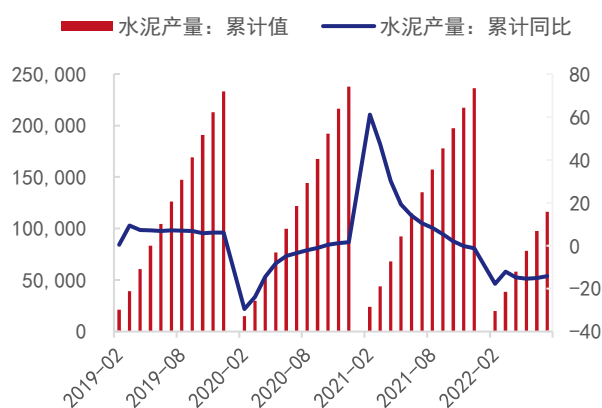


资料来源: 同花顺 iFinD, 中证鹏元整理

4. 地产产业链数据追踪

水泥: 需求不足、气候异常等导致水泥量价齐跌。受房地产投资大幅下降、新开工持续低迷导致需求不足, 叠加持续高温及暴雨天气交错影响施工等综合影响, 2022 年 7 月水泥产量同环比分别下降 9.18%和 3.12%, 处于近 10 年产量最低水平, 2022 年前 7 月水泥产量同比下降 14.20%。上述因素同样导致水泥价格延续下行, 2022 年 7 月末普通硅酸盐水泥(P.O42.5 散装)价格同环比分别下降 6.64%和 3.98%。

图 12 水泥产量 (单位: 万吨、%)



资料来源: 同花顺 iFinD, 中证鹏元

图 13 普通硅酸盐水泥(P.O42.5 散装)价格 (单位: 元/吨)



资料来源: 同花顺 iFinD, 中证鹏元

（二）地产相关政策及热点事件

1. 政策调控端：7月提升公积金额度的调控政策密集出台，部分三线城市首付比例下调至20%，河北省6个城市边际放松；进入8月以来，地产调控在原有的审慎力度上有所突破，但持续性和有效性有待观察

7月以来，多地陆续出台地产调控政策，具体内容多以公积金贷款额度提升和购房补贴为主；部分城市首付比例下调，其中长春、滁州、保定等城市首付比例下调到20%，范围上仍以中低能级城市、偏弱的高能级城市为主。从省份来看，河北省密集出台调控政策，共有保定、秦皇岛、承德、衡水、沧州和廊坊6个城市出台了地产调控政策，主要调控内容包括提高公积金贷款额度、降低首付比例以及购房补贴等；其中廊坊市发布《关于支持房地产业良性循环和健康发展的六条措施》，全面取消了限购和限售政策。

8月，根据媒体报道，南京市、无锡市和苏州市对“认房又认贷”政策进行调整，二套房首付比例下调，有利于改善性需求的释放，边际上对提振市场需求有一定帮助，但在行业发生深度变革的背景下，此类政策的有效性和持续性仍有待观察。

表 1 2022年7月至8月中旬房地产调控政策

时间	城市	归类	内容
2022/7/6	云南省 普洱市	公积金额度 提升	购买首套自住住房的，借款人单方缴存住房公积金的，申请个人住房公积金贷款的最高额度由原来的50万元调整为60万元；借款人夫妻双方缴存住房公积金的，申请个人住房公积金贷款最高额度由原来的60万元调整为70万元
2022/7/8	吉林省 长春市	首付比例下 调、贷款利率 下调、公积金 贷款额度提升	首套刚需住房贷款首付比例由不低于30%恢复至20%，二套改善性住房贷款首付比例由不低于40%恢复至30%。首套房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减20个基点。阶段性调整长春城区住房公积金个人住房贷款单笔最高额度：2022年12月31日之前，长春城区有共同借款人的新建商品房贷款单笔最高额度为90万元、无共同借款人的为60万元，长春城区有共同借款人的存量房贷单笔最高额度为70万元、无共同借款人的为50万元
2022/7/11	山西省 忻州市	购房补贴	调入忻州市财政全额拨款或差额拨款单位的紧缺高层次人才，一次性给予50万元安家费；鼓励开发商按照博士或正高级职称8万元、副高级职称7万元、硕士6万元、中级职称或技师5万元、本科或初级职称或高级技工4万元、专科3万元、中级技工2万元购房时一次性优惠
2022/7/11	河北省 保定市	首付比例下 调、公积金贷 款额度提升	购买首套住房申请住房公积金贷款的，购房首付款比例由不低于30%调整为不低于20%；购买第二套住房申请住房公积金贷款的，购房首付款比例由不低于60%调整为不低于30%。实行差别化住房公积金贷款：单方缴存公积金的家庭，申请住房公积金贷款最低贷款额度30万元，最高贷款额度60万元；夫妻双方缴存公积金的家庭，最低贷款额度40万元，最高贷款额度90万元。生育二孩的缴存职工，申请住房公积金贷款，单方缴存公积金的申请公积金贷款最高额度80万元；夫妻双方缴存公积金的申请公积金贷款最高额度100万元
2022/7/11	河南省 三门峡	购房补贴	市中心城区购置新建首套商品住房，且签订商品房买卖合同之后缴纳房产契税，可享受购房补贴。发放标准按照全日制博士生3万元、全日制硕士生2万元、本科及大中专生1万元；二孩及以上家庭、28周岁及以上的未婚人士1万元；因工作或上学等各种原因来峡的新市民1万元



2022/7/13	河北省 秦皇岛	公积金额度提升、首付比例降低	提高住房公积金最高贷款额度，单缴职工贷款额度上限调整为 60 万元，双缴职工家庭贷款额度上限调整为 80 万元；购买绿色节能自住住房贷款额度上浮 10%；第二次贷款首付比例降低到不低于 30%；延长存量房贷年龄控制线至 30 年。实现“一人购房全家帮”，秦皇岛市缴存人全款购买本市新建自住住房的，夫妻双方父母可以申请提取住房公积金支持子女购房
2022/7/14	安徽省 滁州市	首付比例降低、购房补贴	首套住房首付比例最低可降至 20%，贷款利率最低可降至相应期限贷款市场报价利率减 20 个基点；购买商品住房（住宅、非住宅），受益财政给予购房者实际缴纳契税的 50% 补助
2022/7/18	甘肃省 天水市	公积金额度提升	购买首套自住住房或二套改善型住房申请贷款的，秦州、麦积两区缴存职工贷款最高额度 60 万，五县最高额度 50 万。借款申请人单方缴存的，两区最高额度 45 万，五县最高额度 35 万
2022/7/20	宁夏省 固原市	购房补贴	市区购买新建商品住房和二手房，购房面积 144 平方米以下，并在一定时间内签订买卖合同、缴纳税费、完成不动产登记或二手房完成转移登记的购房者，首套房屋按购房合同价款的 10% 给予补贴，二套房屋按购房合同价款的 5% 给予补贴
2022/7/21	黑龙江 哈尔滨	购房补贴	7 月 22-31 日举办的哈尔滨市房展会期间，将对个人在哈市主城 9 区内购买新建商品住房者给予全额契税补贴；对于购买二手房的给予 50% 契税补贴
2022/7/22	广东省 韶关市	公积金贷款首付比例降低	贷款对象为连续正常足额缴存住房公积金满 6 个月的住房公积金缴存人，并在韶关市行政区域内购买住房，符合住房公积金贷款条件的，购买首套房或第二套改善型住房，公积金缴存地和所购房产面积均不设限制，最低首付比例均为 20%
2022/7/25	四川省 泸州市	公积金贷款首付比例降低	缴存职工家庭使用住房公积金贷款购买首套普通自住房，所购住房为新建住房的，最低首付款比例由 30% 降至 20%；所购住房为再交易房的，最低首付款比例由 40% 降至 30%
2022/7/26	河北省 承德市	购房补贴	7 月 27 日至 8 月 17 日房地产展示交易会，购房优惠政策包括普通住宅首套房首付比例降至 20%，二套房降至 30%；公积金以贷认房，单方缴存职工最高可贷 60 万，双方缴存职工最高可贷 80 万；1 万元城市房产团购券可抵 3 万元购房款；展会为期 20 天，团购优惠活动三个月
2022/7/27	河北省 衡水市	公积金额度提升	提高公积金贷款额度，夫妻一方缴存住房公积金的最高贷款额度由 40 万元提高至 50 万元；夫妻双方缴存住房公积金的最高贷款额度由 60 万元提高到 70 万元
2022/8/1	河北省 沧州市	公积金额度提升	提高多孩家庭住房公积金贷款额度：二孩家庭最高贷款额度上浮 10 万元，即单方正常缴存住房公积金的，最高贷款额度提高到 70 万元；夫妻双方均正常缴存住房公积金的，最高贷款额度提高到 90 万元。三孩家庭最高贷款额度上浮 20 万元，即单方正常缴存住房公积金的，最高贷款额度提高到 80 万元；夫妻双方均正常缴存住房公积金的，最高贷款额度提高到 100 万元
2022/8/9	北京市	优化老年家庭购房政策	2022 年的第二批次供地时，昌平区平西府、顺义区福环、顺义区薛大人庄三宗地被列为全龄友好住宅项目试点。中心城区老年家庭（60 周岁及以上）购买上述试点项目，并把户口迁至试点项目所在地的：老年家庭名下无住房且无在途贷款的，购买试点项目普通住房首付比例 35%、非普通住房首付比例 40%，以及相应的贷款优惠利率；购买试点项目 140 平方米以下住房的，按首套房首付比例 35%、二套房首付比例 60% 执行；其子女可作为共同借款人申请贷款
2022/8/9	河北省 廊坊市	全面取消限购限售	取消户籍、社保（个税）等不适应当前房地产市场形势的限制性购房条件，对“北三县”和环雄安新区周边县（市）的住房限售年限要求也全面取消
2022/8/12	山东省 济南市	公积金贷款首付比例下调	购买第二套普通自住房申请住房公积金贷款，最低首付比例由 60% 调整至 40%
2022/8/12	江苏省 无锡市	二套房首付比例下调	根据媒体报道，无锡市房贷已结清可执行 3 成首付，房贷未还清可执行 5 成首付
2022/8/12	江苏省 苏州市	二套房首付比例下调	根据媒体报道，苏州市如贷款还清，则二套房贷款可以执行 3 成首付，房贷未还清则可以 6 成首付

2022/8/12 江苏省 二套房首付比 根据媒体报道，南京市无房有贷、有房无贷的居民家庭，首付比例下调至最低 30%（此前为 50%），有房且房贷未结清的居民家庭首付比例最低降至 60%（此前为 80%）
南京市 例下调

资料来源：公开资料，中证鹏元整理

2. 第二轮土地集中供地拿地仍以央国企为主，土地市场热度回升趋势难言乐观，城市间分化明显

截至 8 月中旬，全国 19 个城市已完成第二轮集中供地，央国企踊跃参与竞拍，参与竞拍的民企主要为区域内深耕中小型民企，或依托于综合产业集团的民营房企。第二轮土拍政策整体较为宽松，优质地块占比亦有所提升，流拍率有所下降。城市间热度分化明显，深圳、上海、北京、杭州土地市场热度较高，溢价成交的土地比例分别为 86%、65%、50%和 49%；而天津、重庆、青岛、济南和武汉多以底价成交，比例分别为 100%、92%、92%、90%和 90%。

二、地产债发行和到期情况

2022 年 7 月，共有 34 家房企在境内发行债券 53 只，合计发行规模 476.91 亿元，其中公司债 184.71 亿元，中票 162.30 亿元，短融 42.01 亿元，资产支持证券 48.17 亿元，非公开定向债务融资工具 25 亿元，私募债 14.72 亿元。从发行人企业性质来看，国企发债规模 408.60 亿元，占比 85.68%；民营企业发债规模较小，成功发行债券的民营房企包括重庆龙湖企业拓展有限公司、大连万达商业管理集团股份有限公司、杭州滨江房产集团股份有限公司、广州广电房地产开发集团股份有限公司和深圳天安骏业投资发展(集团)有限公司。

表 2 2022 年 7 月房企新债发行情况（亿元）

债券简称	发行总额	发行日期	利率 (%)	期限 (年)	发行人/原始权益人	债券类型
22 穗建 07	4.00	2022-07-01	2.90	5.00	广州市城市建设开发有限公司	一般公司债
22 穗建 08	7.00	2022-07-01	3.43	7.00	广州市城市建设开发有限公司	一般公司债
22 滨江房产 CP002	9.70	2022-07-01	3.90	1.00	杭州滨江房产集团股份有限公司	一般短期融资券
22 龙湖 04	17.00	2022-07-01	4.10	6.00	重庆龙湖企业拓展有限公司	一般公司债
22 栖霞 01	1.60	2022-07-04	3.75	5.00	南京栖霞建设股份有限公司	一般公司债
22 首开 PPN002	10.00	2022-07-05	3.63	5.00	北京首都开发股份有限公司	PPN
22 大连万达 MTN001	10.00	2022-07-05	6.80	3.00	大连万达商业管理集团股份有限公司	中期票据
22 湘侨 01	3.20	2022-07-05	5.80	3.00	湖南华侨城文旅投资有限公司	非公开发行公司债
22 金茂 03	20.00	2022-07-06	3.28	5.00	上海金茂投资管理集团有限公司	一般公司债
22 万科 05	29.00	2022-07-06	3.21	5.00	万科企业股份有限公司	一般公司债
22 万科 06	5.00	2022-07-06	3.70	7.00	万科企业股份有限公司	一般公司债
22 高速地产 CP003	1.81	2022-07-07	3.18	1.00	安徽省高速地产集团有限公司	一般短期融资券
22 京电子城 SCP002	5.50	2022-07-07	3.04	0.71	北京电子城高科技集团股份有限公司	超短期融资券
22 西地 01	6.52	2022-07-07	7.98	3.00	西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司	非公开发行公司债
22 京发 02	4.41	2022-07-08	3.10	3.00	京投发展股份有限公司	一般公司债

请务必阅读正文之后的免责声明

22 电建地产 MTN002	10.00	2022-07-08	3.48	5.00	中国电建地产集团有限公司	中期票据
22 中新 01	10.00	2022-07-08	2.96	3.00	中新苏州工业园区开发集团股份有限公司	一般公司债
22 保利发展 MTN004	20.00	2022-07-11	2.90	3.00	保利发展控股集团股份有限公司	中期票据
22 粤珠江 MTN004	12.00	2022-07-11	3.50	3.00	广州珠江实业集团有限公司	中期票据
22 招商蛇口 SCP004	13.00	2022-07-11	2.08	0.49	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	超短期融资券
22 中交房产 MTN002	4.30	2022-07-11	3.47	3.00	中交房地产集团有限公司	中期票据
22 城建 02	23.00	2022-07-12	3.22	5.00	北京城建投资发展股份有限公司	一般公司债
22 京开投 PPN002	2.00	2022-07-12	4.99	3.00	北京经开投资开发股份有限公司	PPN
22 润置 07	20.00	2022-07-12	3.37	5.00	华润置地控股有限公司	一般公司债
华发 RH1A	18.50	2022-07-13	5.39	18.00	佛山华枫房地产开发有限公司	企业资产支持证券
华发 RH1C	3.06	2022-07-13	--	18.00	佛山华枫房地产开发有限公司	企业资产支持证券
22 铁建房产 MTN002	15.00	2022-07-13	3.40	5.00	中国铁建房地产集团有限公司	中期票据
22 建房 01	3.70	2022-07-14	3.59	6.00	建发房地产集团有限公司	一般公司债
22 苏州高技 SCP009	4.00	2022-07-14	2.00	0.21	苏州新区高新技术产业股份有限公司	超短期融资券
22 苏州高技 SCP008	4.00	2022-07-14	2.00	0.21	苏州新区高新技术产业股份有限公司	超短期融资券
22 建发地产 MTN005	10.00	2022-07-15	3.60	6.00	建发房地产集团有限公司	中期票据
22 京科技园 PPN001A	8.00	2022-07-18	4.69	3.00	北京科技园建设(集团)股份有限公司	PPN
22 万科 GN001	30.00	2022-07-19	3.00	3.00	万科企业股份有限公司	中期票据
22 保利 07	15.00	2022-07-20	2.89	5.00	保利发展控股集团股份有限公司	一般公司债
22 保利 08	5.00	2022-07-20	3.28	7.00	保利发展控股集团股份有限公司	一般公司债
22 苏州高技 SCP010	2.00	2022-07-20	2.00	0.19	苏州新区高新技术产业股份有限公司	超短期融资券
22 苏州高技 SCP011	2.00	2022-07-20	1.98	0.19	苏州新区高新技术产业股份有限公司	超短期融资券
22 中海企业 MTN004	20.00	2022-07-21	3.26	5.00	中海企业发展集团有限公司	中期票据
22 京城投 PPN005	5.00	2022-07-25	3.34	5.00	北京城建投资发展股份有限公司	PPN
22 金茂投资 MTN001	20.00	2022-07-25	3.29	3.00	上海金茂投资管理集团有限公司	中期票据
22 天骏 01	5.00	2022-07-25	3.80	3.00	深圳天安骏业投资发展(集团)有限公司	非公开发行公司债
22 中交房产 MTN003	6.00	2022-07-25	3.39	3.00	中交房地产集团有限公司	中期票据
22 金地优	16.90	2022-07-26	4.80	17.83	广州广电房地产开发集团股份有限公司	企业资产支持证券
22 金地次	0.10	2022-07-26	--	17.83	广州广电房地产开发集团股份有限公司	企业资产支持证券
22 电建 04	9.00	2022-07-26	3.34	5.00	中国电建地产集团有限公司	一般公司债
22 宏洋优	7.00	2022-07-26	2.70	1.00	中海宏洋地产集团有限公司	企业资产支持证券
22 宏洋次	0.37	2022-07-26	--	1.00	中海宏洋地产集团有限公司	企业资产支持证券
22 安控 04	6.00	2022-07-29	3.48	5.00	厦门安居控股集团有限公司	一般公司债
22 安控 03	5.00	2022-07-29	2.90	3.00	厦门安居控股集团有限公司	一般公司债
22 天地源 MTN001	5.00	2022-07-29	7.50	3.00	天地源股份有限公司	中期票据
22 润嘉 1A1	1.07	2022-07-29	--	1.01	浙江润嘉置地有限公司	企业资产支持证券
22 润嘉 1次	0.10	2022-07-29	--	1.01	浙江润嘉置地有限公司	企业资产支持证券
22 润嘉 1A2	1.07	2022-07-29	--	1.01	浙江润嘉置地有限公司	企业资产支持证券

资料来源：同花顺 iFinD，中证鹏元整理

2022 年 8 月中旬至 9 月中旬，地产行业兑付涉及 30 只债券，合计偿付金额 199.56 亿元。同期限内，涉及回售行权的债券余额合计 315.53 亿元，其中民营房企涉及回售行权的债券余额合计 258.63 亿元，占比请务必阅读正文之后的免责声明

高达 81.97%。购房者信心不足，民营房企销售呈断崖式下滑，而在保交付的背景下预售资金监管亦难以放宽，民企房企再融资问题仍较为突出，资金流动性持续承压，其中远洋控股、融创、融信、宝龙实业和合景控股等民营房企面临较大的回售行权压力。

表 3 2022 年 8 月中旬至 9 月中旬地产债到期情况

债券简称	到期日	偿付金额（亿元）	利率（%）	发行人/原始权益人
15 远洋 02	2022-08-19	15.00	4.15	远洋控股集团(中国)有限公司
19 华发 04	2022-08-19	5.00	4.45	珠海华发实业股份有限公司
19 广宇 MTN001	2022-08-20	5.00	4.10	天津广宇发展股份有限公司
17 沪世博 MTN001	2022-08-21	0.40	4.75	上海世博发展(集团)有限公司
19 华润控股 MTN004	2022-08-21	10.00	3.45	华润置地控股有限公司
17 苏州高新 MTN002	2022-08-23	14.00	6.05	苏州新区高新技术产业股份有限公司
19 中交债	2022-08-23	10.00	4.28	中交地产股份有限公司
22 滨江房产 SCP002	2022-08-25	9.30	3.66	杭州滨江房产集团股份有限公司
19 联发 PPN002	2022-08-26	3.00	4.99	联发集团有限公司
19 天地一	2022-08-27	10.00	7.50	天地源股份有限公司
19 京投发展 MTN001	2022-08-28	5.00	4.70	京投发展股份有限公司
16 穗建 03	2022-08-29	25.00	2.97	广州市城市建设开发有限公司
19 华控 04	2022-08-29	1.91	7.80	华夏幸福基业控股股份公司
PR 瑾 A1	2022-08-29	3.19	3.67	北京怡城置业有限公司
PR 瑾 A2	2022-08-29	3.19	3.69	北京怡城置业有限公司
PR 瑾 A3	2022-08-29	2.73	3.68	北京怡城置业有限公司
棠瑾次	2022-08-29	0.50	--	北京怡城置业有限公司
15 金街 03	2022-08-31	1.01	4.24	金融街控股股份有限公司
20 世茂 G3	2022-09-01	5.00	3.99	上海世茂股份有限公司
19 电建地产 MTN001	2022-09-02	10.00	4.00	中国电建地产集团有限公司
22 光明房产 SCP001	2022-09-07	6.00	3.50	光明房地产集团股份有限公司
17 时代 02	2022-09-08	11.00	8.20	广州市时代控股集团有限公司
17 西高地	2022-09-08	3.30	7.50	西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司
22 黑牡丹 SCP001	2022-09-09	6.00	3.07	黑牡丹(集团)股份有限公司
19 路劲 01	2022-09-09	8.69	7.00	北京路劲隽御房地产开发有限公司
PR 国贸 03	2022-09-09	0.27	4.70	厦门国贸城市服务集团股份有限公司
19 华发实业 MTN002	2022-09-10	10.00	5.50	珠海华发实业股份有限公司
18 中宝 02	2022-09-10	12.38	7.80	新湖中宝股份有限公司
19 希望 01	2022-09-10	1.80	4.85	新希望五新实业集团有限公司
17 金地 05	2022-09-15	0.90	5.30	金地(集团)股份有限公司

资料来源：同花顺 iFinD，中证鹏元整理

表 4 2022 年 8 月中旬至 9 月中旬地产债回售行权情况

债券简称	下一行权日	债券余额（亿元）	利率（%）	发行人/原始权益人
16 融创 07	2022-08-16	20.94	4.00	融创房地产集团有限公司

请务必阅读正文之后的免责声明



21 绿景 01	2022-08-17	14.00	8.50	正兴隆房地产(深圳)有限公司
19 华发 03	2022-08-19	5.00	4.67	珠海华发实业股份有限公司
20 融信 03	2022-08-19	13.00	5.42	融信(福建)投资集团有限公司
19 石榴 04	2022-08-20	8.50	7.80	石榴置业集团有限公司
19 大华 01	2022-08-21	15.00	6.00	大华(集团)有限公司
20 美置 06	2022-08-21	15.76	3.98	美的置业集团有限公司
19 投资 01	2022-08-23	4.00	3.89	信达投资有限公司
19 都城 01	2022-08-23	8.10	4.27	都城伟业集团有限公司
20 合景 04	2022-08-25	18.00	5.60	广州合景控股集团有限公司
20 金科地产 MTN002	2022-08-25	10.00	5.48	金科地产集团股份有限公司
20 南湖 01	2022-08-25	8.20	7.90	南湖中宝股份有限公司
20 中南建设 MTN002	2022-08-26	18.00	7.20	江苏中南建设集团股份有限公司
19 融投 02	2022-08-26	10.00	7.70	融信(福建)投资集团有限公司
20 宝龙 MTN001	2022-08-27	10.00	6.50	上海宝龙实业发展(集团)有限公司
19 金茂 02	2022-08-28	20.00	3.65	上海金茂投资管理集团有限公司
19 首股 02	2022-08-28	16.80	4.14	北京首都开发股份有限公司
20 新控 03	2022-09-01	5.00	5.70	新城控股集团股份有限公司
19 建房 06	2022-09-02	3.00	3.70	建发房地产集团有限公司
19 奥园 02	2022-09-03	15.00	6.80	奥园集团有限公司
PR 宝龙 A	2022-09-06	6.48	6.20	上海宝龙实业发展(集团)有限公司
19 宝龙 B	2022-09-06	2.00	6.80	上海宝龙实业发展(集团)有限公司
20 花样 01	2022-09-08	25.00	7.50	花样年集团(中国)有限公司
国贸 04	2022-09-09	0.58	4.80	厦门国贸城市服务集团股份有限公司
国贸 05	2022-09-09	0.62	4.80	厦门国贸城市服务集团股份有限公司
国贸 06	2022-09-09	0.67	4.80	厦门国贸城市服务集团股份有限公司
国贸 07	2022-09-09	0.71	4.80	厦门国贸城市服务集团股份有限公司
国贸 08	2022-09-09	0.76	4.80	厦门国贸城市服务集团股份有限公司
国贸 09	2022-09-09	0.81	4.80	厦门国贸城市服务集团股份有限公司
20 融创 03	2022-09-11	13.00	6.48	融创房地产集团有限公司
20 正荣 03	2022-09-14	10.00	5.45	正荣地产控股股份有限公司
20 美置 08	2022-09-15	1.60	3.99	美的置业集团有限公司
20 禹洲 02	2022-09-15	15.00	6.50	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司

资料来源：同花顺 iFinD，中证鹏元整理

三、2022年7月房企信用风险事件梳理

(一) 评级调整

2022年7月至8月中旬，境内无房企评级调整，境外评级机构累计发生27次评级调整。评级被下调的房企包括宝龙地产、三盛控股、时代中国、海伦堡、融信中国、建业地产、富力地产、合景泰富、旭辉控股、新城控股、弘阳集团和远洋集团；展望调整为负面或进入负面观察的包括金地集团、金辉集团和中骏集团。

请务必阅读正文之后的免责声明

部分房企认为，境外评级机构对中国房地产市场的评价和预期过于悲观，忽略中国核心城市市场的内在韧性及企业偿付债务的努力。华南城、佳源国际、合景泰富、弘阳集团、海伦堡、首创置业、三盛控股等房企撤销其境外的评级。

（二）房企舆情动态

7月至8月中旬，房企违约事件仍较为集中，中资美元债继续成为地产债违约重灾区，具体包括：俊发地产无法在宽限期内支付美元票据利息，正荣地产、鑫苑置业、景瑞控股、中梁控股、启迪控股未能按时支付美元票据本息、融侨集团子公司未能支付信托计划本息、龙光集团暂停支付5笔境外美元优先票据到期的利息等。

展期事件包括：华南城对5笔合计15.6亿美元票据展期事项发起同意征求并获得通过、正荣地产将“20正荣02”2022年度应付利息分6期偿还的议案获通过、宝龙实业“20宝龙04”展期议案获持有人会议通过、中天金融私募债“19中金01”展期5年分期兑付议案获持有人会议通过，佳源创盛旗下私募债“20佳源02”展期1年等议案获持有人会议通过。另外，融信、荣盛、世茂和计划召开持有人会议审议展期。当前境内债券市场风险处置以展期兑付为主，展期范围由本金展期拓展到利息展期，以及展期本金二度展期等情况。

债券回购方面：万达集团回购6,650万美元的境外债、金地集团计划回购20亿元债券，碧桂园控股股东累计市场化购买2.61亿元公司债券。其他舆情方面：中国奥园推进境外债债务重组、龙湖被传言商票逾期后迅速澄清。

表5 2022年7月至8月中旬部分房企舆情事件汇总

发行人	内容
	已回购并注销 6650 万美元 DALWAN 7.5 07/24/22
万达集团	7月21日，万达集团海外有限公司发布公告表示，发行人已于公开市场回购本金额为66,500,000美元的DALWAN 7.5 07/24/22 (ISIN: XS2029997942)，约占债券初始发行本金额12.09%。
	对 5 笔合计 15.6 亿美元票据展期事项发起同意征求并获得通过
华南城	7月21日，华南城控股有限公司公告称对旗下5笔本金合计15.6亿美元票据-CSCHCN 11.5 08/12/22、CSCHCN 10.875 10/26/22、CSCHCN 7.25 11/20/22、CSCHCN 11.95 02/09/23 和 CSCHCN 10.75 04/11/23 发起同意征求，以期延长票据到期日（1）延长票据到期日并分期偿付票据本金（2）允许公司随时以票面价值+应计未付利息赎回任何未偿 CSCHCN 7.25 11/20/22、CSCHCN 11.95 02/09/23 和 CSCHCN 10.75 04/11/23（3）调整票面利率（4）如果维好协议提供者未能遵守维好协议的条款，则赋予受托人和持有人在票据下触发违约事件的权利。 7月27日，华南城控股发布公告称，截止香港时间2022年7月27日下午六时，该公司已经取得票据持有人的足够同意，确保是次成功的同意征求交易。
俊发地产	无法在宽限期内支付 HKJFPC 11 12/24/22 利息



7月22日，香港俊发地产有限公司发布公告称，HKJFPC 11 12/24/22 项下为数 13,035,000 美元的利息付款于 2022 年 6 月 24 日到期及应付，有 30 天宽限期支付利息及票据宽免期的最后期限为 2022 年 7 月 24 日。

未能按期全额偿付 XIN 12 06/29/22

鑫苑置业

7月20日，鑫苑置业有限公司发布公告表示，未能在 2022 年 6 月 29 日到期时全额偿付 XIN 12 06/29/22。票据项下的到期应付总额（包括本金和利息）为 5.453 亿元人民币。

不能按时支付 7 月 25 日到期票据本息 2.756 亿美元

景瑞控股

7月22日景瑞控股发布公告，该公司 2022 年 7 月到期的 12.0% 优先票据将于 2022 年 7 月 25 日到期。该公司预计于到期时不能支付票据未偿还本金额 2.6 亿美元及应计利息 1560 万美元。

“20 正荣 02” 将 2022 年度应付利息分 6 期偿还的议案获通过

正荣地产

7月25日，“20 正荣 02” 持有人会议审议通过了《关于豁免本次会议召开程序等相关要求的议案》及《关于同意调整“20 正荣 02” 付息方案的议案》，该债券 2022 年度应付利息将分期偿还。

未能支付 7 月到期 9.5% 美元票据余下未偿本金及利息

中梁控股

7月29日，中梁控股公告，尚未支付余下未偿还本金 1257.4 万美元及其利息，该笔 2022 年 7 月到期的 9.5% 优先票据将构成违约事件。

拟以市场化方式购买公司债券，总规模不超 10 亿元

金地集团

7月28日，金地集团发布公告称，拟以子公司深圳市金地建材有限公司为购买主体，按照交易所交易规则，以市场化方式在二级市场购买公司标的债券，首期规模不超过 10 亿元。

拟购买不超 10 亿元公司在银行间市场发行债务融资工具；此前拟购买公司债范围增加资产支持证券

8月10日，金地集团将按照中国银行间市场交易商协会的交易规则，以市场化方式在二级市场购买本公司在银行间市场发行的债务融资工具，首期规模不超过 10 亿元。购买范围包括市场报价较公允价值偏离较大的本公司在银行间市场发行的债务融资工具（包括但不限于短期融资券、中期票据、资产支持票据等）。

推进境外债债务重组

中国奥园

8月2日，中国奥园向 12 笔 2022 年至 2027 年到期、本金总额合计 34.5 亿美元的离岸债券持有人发出通知，要求其提供身份信息，以协助公司管理层“在其法律及财务顾问的协助下已经及继续评估本集团的流动资金状况，并制定一个重组计划，为所有持份者提供协商一致的解决方案。

“20 世茂 06” 拟于 8 月 22 日召开持有人会议审议推迟一年付息议

世茂集团

提请债券持有人同意将当期利息（2021 年 8 月 27 日至 2022 年 8 月 26 日期间）的兑付日调整为 2023 年 8 月 27 日。本次调整本期债券利息兑付安排不构成债券违约事项日期为 2025 年 8 月 27 日。

暂停支付 5 笔境外美元优先票据到期的利息

龙光集团

8月7日龙光集团公告表示，将暂停支付 5 笔美元债即将到期的利息，分别是 2026 年到期的 4.7% 优先票据、2025 年到期的 4.25% 优先票据、2028 年到期的 4.5% 优先票据、2025 年到期的 5.75% 优先票据、2023 年到期的 6.5% 优先票据，五笔美元债合计本金约 16 亿美元。

子公司未能偿还信托计划 5.99 亿元本金及利息，公司所持约 1.77 亿元股权数额被冻结

融侨集团

8月11日，融侨集团股份有限公司公告，子公司武汉融侨置业有限公司作为借款人未能偿还《平安信托安远 9 号集合资金信托计划》2022 年 5 月 18 日到期的本金 5.99 亿元及对应利息，且公司作为上述信托借款担保人，持有的武汉置业 65% 股权于 2022 年 7 月 5 日被广东省深圳市中级人民法院冻结。

预计无法按期支付两笔美元债本息，将构成违约事件

启迪控股

8月12日，启迪科华有限公司发布公告称，THSCPA 7.95 05/13/24 和 THSCPA 6.95 05/13/24 的部分本金及利息将于 2022 年 8 月 15 日应付。根据债券相关条款，发行人有 15 日的本金兑付宽限期和 7 个工作日的付息宽限期。考虑到当下流动性状况，公司预计没有足够资金在 2022 年 8 月 15 日或在相应的宽限期内支付该等利息和本金金额，或将触发两笔债券的违约事件。



龙湖地产

公告称未发生任何债务违约情形，到期商票不存在任何逾期支付

8月11日，重庆龙湖企业拓展有限公司发布关于市场传闻的说明。近日，网上流传“龙湖商票存大量逾期记录”等相关媒体报道。公司核实说明如下：公司经营情况正常，具备充足的可动用现金储备。公司所有债务均按期兑付本息，未发生任何债务违约情形。公司到期商票均已兑付，不存在任何逾期支付。

碧桂园

公司控股股东累计市场化购买 2.61 亿元公司债券

8月12日，碧桂园地产集团有限公司发布控股股东首期市场化购买公司债券阶段性进展公告，公司控股股东购买债券为“19碧地02”、“20碧地01”、“20碧地02”、“20碧地03”、“20碧地04”、“21碧地01”、“21碧地02”和“21碧地03”，合计4,578,200张，累计购买金额26,124万元。

资料来源：公开资料，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

地址：深圳市深南大道 7008 号
阳光高尔夫大厦（银座国际）三
楼

电话：0755-82872897

传真：0755-82872090

北京

地址：北京市朝阳区建国路世
茂大厦 C 座 23 层

电话：010-66216006

传真：010-66212002

上海

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

总机：021-51035670

传真：021-51035670

湖南

地址：湖南省长沙市雨花区湘
府东路 200 号华坤时代 2603

电话：0731-84285466

传真：0731-84285455

江苏

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

电话：025-87781291

传真：025-87781295

四川

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：028-89102569

山东

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

总机：0531-88813809

传真：0531-88813810

吉林

地址：吉林省长春市南关区人
民大街 7088 号伟峰国际商务广
场 2005 室

电话：0431-85962598

传真：0431-85962596

陕西

地址：西安高新区唐延路 22 号
金辉国际广场 902 室

电话：029-88626679

传真：029-88626679

香港

地址：香港中环皇后大道中 39
号丰盛创建大厦 10 楼 1002 室

电话：+852 36158343

传真：+852 35966140