



2021年9月房企销售融资点评： 销售遇冷“金九”不再 房企 融资规模持续回落



“金九”不再，9月销售动能明显放缓。根据克而瑞榜单，9月百强房企实现全口径销售金额约8524亿元，同比下降36%。其中，各梯队房企9月全口径销售额同比增速均呈现负增长态势。我们认为，房贷收紧、市场需求阶段性释放完毕以及去年高基数导致了9月销售增速继续下行，在政策没有转向、市场没有自发回暖背景下预计四季度销售动能将进一步回落。

9月重点城市新房市场成交面积较大幅下降，二手房市场成交面积同比下降。我们跟踪的33个重点城市数据显示，9月一手房总体成交面积同比下降30.5%。其中一二三线各能级成交面积均为明显下降态势。一线（4城）、二线（17城）、三线（30城）9月成交面积同比增速分别为-35.4%、-17.1%、-44.5%，增速分别较上月变动-34.2pct、+0.1pct、-5.9pct。二手房方面，跟踪的13个城市成交面积同比下降44.9%，增速较上月下降6.4个百分点。

9月房企股权融资规模大幅下行，债券融资规模有所下降，融资成本小幅下行。（1）股权融资方面，融资规模大幅减少。9月A、H两地房企股权融资规模同比下降84.7%，主要因港股市场股权融资规模大幅下降。

（2）境内外债券融资总额同比下降，其中主要为境内发债融资规模大幅下行带动。本月房企债券融资总额为683.3亿元，较1-8月月均融资规模下降25.1%。其中境内发债规模418.5亿元，环比下降8.4%。（3）融资成本小幅下行。从发债利率来看，9月房企境内公司债、短融、中票、定向

工具、资产支持证券发行利率分别为 3.7%、4.2%、3.8%、3.9%、3.7%，多数品种利率环比有所下行；海外债发行利率为 8.8%。(4) 信托融资规模持续下降。

当月房地产信托产品成立数量 432 个，募集资金 318.1 亿元，环比下降 36.3%。(5) 行业评级调降潮延续。9 月以来共有 8 家主流房企信用评级或展望被调降 20 次。

我们更推荐本身财务长期保持稳健，受融资新规影响小的房企。此外，具备核心竞争力的转型优质标的我们也做重点推荐。我们继续看好高信用开发商、优质转型房企和龙头物管公司三类公司。A 股：

万科 A、保利地产、金地集团、万业企业；港股：龙湖集团、华润置地、旭辉控股集团、中国海外发展。物业管理推荐包括 A 股：

招商积余、新大正；港股：碧桂园服务、融创服务、金科服务、旭辉永升服务、宝龙商业、华润万象生活。

风险提示：房地产行业销售恢复不及预期，导致房地产公司业绩兑现

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_27771

