



2021年6月房企销售融资点评： 市场销售动能明显回落 境内 发债规模显著提升



6 月百强房企销售动能明显回落。根据克而瑞公布的百强房企销售榜单，6 月百强房企实现全口径销售金额约 14577 亿元，同比 0.4%，同比增速较上月下降 18.1 个百分点；若以 2019 年为基数，过去两年年复合增速为 6.9%，较上月回落 8.4 个百分点，市场动能明显回落。从各梯队房企表现来看，6 月各梯队房企全口径销售额同比增速延续分化，Top1-3、Top11-20 梯队出现负增长。

6 月重点城市销售动能明显回落。我们跟踪的 33 个重点城市数据显示，6 月一手房总体成交面积同比下降 1.3%，增速较上月回落 16.1 个百分点。其中，一二线各能级成交面积均有不同程度的增长，三线成交面积下降明显。一线（4 城）、二线（13 城）、三线（16 城）6 月成交面积同比增速分别为+24.9%、+1.5%、-16.1%，增速分别较上月变动+22pct、-22pct、-24pct。我们所跟踪的 13 个城市二手房成交面积同比降低 12.1%，增速较上月提升 3.8 个百分点。

6 月房企债券融资规模环比提升，融资成本小幅上行。（1）港股股权融资规模大幅提升。2021 年 6 月港股股权融资规模同比提升 83.2%。主要因本月碧桂园服务完成实际配售 1.4 亿股，合计募集资金总额 104.2 亿港元；其外建发国际集团完成配售 6500 万股，募集资金总额为 9.4 亿港元。

（2）境内外债券融资总额环比提升，其中主要为境内发债融资规模环比大幅上行带动。6 月房企债券融资总额为 873.9 亿元，同比增加 111.4%，环比增加 23.8%。其中境内发债 567.5 亿元，环比增加 79.3%；境外发债 306.4

亿元, 同比下降 10.0%, 环比下降 21.3%。(3) 境内债、海外债利差扩大。6 月境内多数品种债券利率在 3.3%-4.7%之间, 与上月基本持平, 而海外债利率为 6.9%, 较上月提升 1.6 个百分点。(4) 信托融资规模环比提升。房地产信托产品成立数量 317 个, 募集资金 587.2 亿元, 同比下降 31.9%, 环比提升 6.9%。

考虑到上海在首批两集中供地的示范效应, 我们认为下一轮供地中, 更多城市向上海方案靠拢的可能性值得关注。如果细则调整, 行业利润中枢将有望显著提升。我们继续推荐经营稳健、杠杆率较低或明显改善的龙头房企, 以及多元化转型卓有成效的开发商。推荐包括 A 股: 万科 A、保利地产、金地集团、苏宁环球; 港股: 龙湖集团、华润置地、旭辉控股集团、中国海外发展、融创中国。物业管理公司推荐包括 A 股: 招商积余、新大正; 港股:

碧桂园服务、融创服务、金科服务、永升生活服务、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_33356

