



# 4 月房企销售融资点评：销售创历史新低 债券融资规模有所下降



4月百强房企销售创历史新低，拿地依然保持谨慎。2022年4月百强房企实现全口径销售金额约4924亿元，同比下降59.2%，降幅较上月扩大6.6pct，同比增速继续创历史新低；单月销售金额超百亿的开发商仅14家，数量接近2020年3月的疫情期间的水平。

房企销售不佳，一方面原因在于市场供需低迷、行业信心不足；另一方面也受到新一轮疫情扩散因素的影响。虽然当前各地限购限贷政策逐步放松，但我们预计短期内市场下行趋势仍将持续。4月新增土地货值前100的房企共取得货值3516.4亿元，同比下降56.4%，降幅较3月收窄14.5pct。其中央企和地方国企的新增土地货值占比持续增加，分别达32.4%、33.5%，民企为34.1%。

4月重点城市新房市场和二手房市场降幅持续扩大。4月重点城市一手房总体成交面积同比增长-61.3%，增速较上月变化-11.7pct。

其中，一线（4城）、二线（17城）、三线（30城）城市4月成交面积同比增速分别为-59.7%、-58.8%、-66.0%，增速分别较上月变动-14.2pct、-13.5pct、-8.9pct，一线、二线、三线城市成交降幅持续扩大。二手房方面，我们所跟踪的13个城市成交面积同比下降53.1%，降幅较上月扩大2.4pct。

4月房企境内外债券融资规模下行，信托融资有所恢复。（1）股权融资方面，2022年4月行业股权融资规模由上月的0.6亿元上升至4.5亿元；（2）债券融资方面，本月房企债券融资总额为767.7亿元，环比下降14.7%，

其中境内债发行规模为 441.1 亿元，环比下降 30.9%，海外债发行规模为 326.6 亿元，环比上升 24.7%；(3) 4 月房企境内公司债、短融和中票的发行利率分别为 3.8%、2.5%、3.7%，较上月均有下降，海外债发行利率为 7.19%，较上月下行了 86 个 BP。(4) 本月房地产信托产品成立数量 114 个，募集资金 128.8 亿元，环比上升 24.9%；(5) 评级调降潮延续，共有 17 家主流房企信用评级或展望被调降 27 次。

重申看多地产板块，持续推荐高信用房企。我们认为行业分化仍将延续，高信用房企将享受新一轮行业集中度提升和利润率改善的过程，有望持续胜出。推荐 A 股：保利发展、万科 A、招商蛇口、金地集团、南山控股、建发股份、华发股份、华侨城 A、绿地控股、新城控股、滨江集团等；港股：中国海外发展、中国金茂、旭辉控股集团、碧桂园、华润置地、龙湖集团。

风险提示：行业销售下行超预期，导致房地产公司现金流回款风险加剧；行业融资修复不急预期，导致行业竣工及现金流压力加剧。

**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\\_41378](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_41378)

