



房地产行业 2022 年 1-4 月房 企数据点评：企业销售待冬去 政策助力迎春来



百强房企销售：销售持续低迷，同比跌幅再扩大。1-4 月百强房企累计销售额 37789 亿元，同比下降 29.5%，较上月跌幅扩大了 6.8pct，主要原因是 4 月疫情的持续和 2021 年同期高基数的影响，跌幅持续扩大。

融资：房企债券发行规模同比环比提升，债券融资持续回暖。2022 年 4 月房企境内外融资 1071 亿元，同比上升 17.5%，环比上升 13%，其中境内债发行 523.96 亿元，同比下降 26%，境外债发行 547 亿元，同比上升 169%，境外债发行规模有较大提升。境内债方面，ABS 和超短融规模扩大，一般中期票据和定向工具发行较上月下降，境内债整体融资较去年下半年有明显好转，企业融资端有所好转。

行业经营环境好转，政策宽松仍在继续。随着当前因城施策力度越来越大，城市放松的能级逐渐提高，房地产市场企稳回暖或已成必然趋势。1、房地产投资和住房消费仍是经济的重要支柱，今年后续的房地产行业的政策环境将非常友好，并且在短期内延续下去；2、当前房地产市场泡沫化程度较低，过去部分过于严厉的调控政策已完成其历史使命，后续将不断退出市场，同时为了防止投机、投资等在房地产交易端口的限制和成本也将解除和降低；3、化解行业风险已经刻不容缓，行业今年开始利润空间将逐步修复。

本轮调控放松周期以来申万房地产指数涨幅仅有 10.0%，而且本轮调控政策放松的力度和按揭利率下行的空间当前都已远超过 2018 年和 2020 年两轮小周期，叠加央行降准带来的房地产行业利好，预计房地产板块行

情将持续演绎。当前时点，我们建议关注能够持续扩表，维持全国化扩张大型国企央企如保利地产、金地集团、招商蛇口、中海地产、华润置地，以及区域优势明显，能够实现差异化竞争的区域龙头如滨江集团、旭辉控股、金科股份、新城控股等。物业板块方面，建议关注独立性强、外拓和增值服务具备持续扩张能力的金科服务、旭辉永升服务、碧桂园服务和华润万象生活。

风险因素：政策风险：政策放松进度不及预期，房地产税、预售资金政策调控超预期。

市场风险：地产行业销售下行幅度超预期。

关键词：疫情 票据

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_41997

