



2023 年 1 月房地产行业观察 与债市运行动态：行业支持政 策持续推出 债券发行量开始 回温



商品房量价：1 月份 30 大中城市商品房成交面积同比减少 40.02%，与 2022 年 2 月相比减少 1.66%，基本持平。百城新建住宅平均价格同比下跌 0.03%，连续两个月出现同比下跌。

土地成交价款：12 月份全国土地成交价款为 1574.98 亿元，较上年同期的 3236.81 亿元下降 51.34%，房地产行业新土地项目投资明显减少。

政策：1 月份，人民银行、银保监会建立首套住房贷款利率政策动态调整机制；主要银行信贷工作座谈会上，人民银行、银保监会继续强调，各家银行要运用好保交楼专项借款、保交楼贷款支持计划等政策工具。地方层面，多地节后下调首套房贷利率，继续积极出台购房支持政策，包括提供购房补贴、放松限购、降低房贷首付比例、提高房贷额度、放宽房贷资格限制等。

重点房企：1 月份百强房企操盘销售金额同比下降 32.5%；招商蛇口、滨江集团等房企为旗下公司提供担保；大名城、远洋集团获银行大额授信。

债券发行与到期：1 月份房地产行业共发行债券 846.72 亿元，偿还债券 1059.22 亿元，通过债市净融资-228.43 亿元。

信用事件与利差：1 月份有 4 只债券违约，6 只债券展期。

无主体和债券的信用级别被下调。1 月末兴业房地产行业债券信用利差（中位数）较上月末下降 15.12BP。

总结与展望：需求方面，疫情管控结束后社会经济活动逐步恢复正常，

各地在经济提振方案中指出要鼓励住房消费，未来新建商品房需求有望边际改善。供给方面，土地市场持续低迷或将影响未来一到两年的市场供给量。防范化解风险仍将作为房地产行业的重要任务，人民银行支持改善优质房企资产负债表，可以预期未来优质房企信用会比较稳定，同时仍需关注尾部房企的违约风险与房地产行业的继续分化。

关键词: 疫情

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_52459

