



11 月房企销售融资点评：行业销售仍处低位 股债融资双双恢复



百强房企 11 月销售同比降幅收窄，环比基本持平。2022 年 11 月百强房企实现全口径销售金额约 6127 亿元，同比下降 27.5%，降幅较上月缩小 4.2pct，环比基本持平，行业整体仍然处于低迷状态；主流房企中，华润置地、金地集团、绿城中国、建发房产、滨江集团、中国铁建、华发股份、中交房地产、电建地产等 9 家房企实现了单月同比正增长，少于上月的 11 家；11 家房企单月环比正增长，较上月 20 家有所下降。11 月百强房企新增土地货值共 1516.3 亿元，同比下降 64.0%，较上月下降 26.7pct，环比下降 41.5%。

11 月新房成交持续探底，三四线城市同比下滑较大。11 月 30 城新房共成交 1272 万方，同比下行 37.8%，环比下行 0.7%；其中一线环比增长 2.5%；二线环比下滑 2.3%；三四线环比增长 3.0%。

二手房方面，我们跟踪的 15 个城市成交面积同比上行 23.4%，环比增长 11.3%。

股权融资开闸，债券融资恢复。(1) 股权融资方面，11 月行业股权融资规模为 112.4 亿元，较上月的 1.8 亿元大幅上升；主因本月碧桂园、雅居乐和建发国际等港股公司抓住窗口期增发配股，随着“第三支箭”股权再融资政策的开闸，预计未来将会有更多 A 股房企的股权融资落地；(2) 债券融资方面，本月房企债券融资总额为 369.8 亿元，环比提升 2.4%，其中境内债发行规模为 292.2 亿元，环比下降 12.1%，海外债发行规模为 77.5 亿元，环比上升 172.3%；(3) 11 月境内公司债、短融、中票、资产支持

证券等品种的发行利率总体较上月持平，海外债发行利率为 8.5%，较上月的 7.4%有所提升。

短期推荐再融资受益标的，长期看好“三高房企”。我们认为，股权融资放开将推动行业格局进一步优化，但销售修复尚需时日，政策放松预期仍在。短期内，我们看好再融资放开带来的机会，含两条主线，1、大股东拥有较多房地产或土地资产的上市国有房企，包括中交地产、南国置业、信达地产、南山控股、招商蛇口、城建发展、中华企业、上海临港、上实发展、华发股份等；2、估值较低的绩优房企：万科 A、保利发展、金地集团、新城控股、建发股份等。中长期，我们坚定看好“三高房企”、信用修复和政策放松下的销售复苏，除上述房企外，推荐 A 股：滨江集团，港股：中国海外发展、华润置地、龙湖集团、建发国际集团、越秀地产、绿城中国、中国金茂。我们同样看好有能力参与不良项目处置的代建公司绿城管理控股。

风险提示：行业销售修复不及预期，导致房企现金流回款风险加剧；行业融资修复不及预期，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_49919

