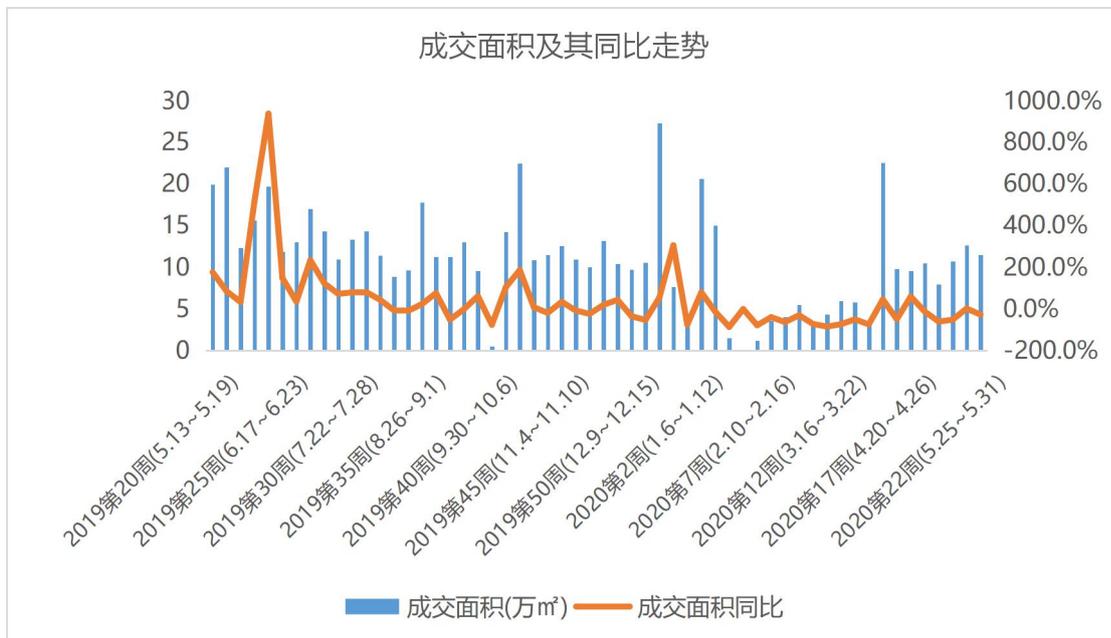


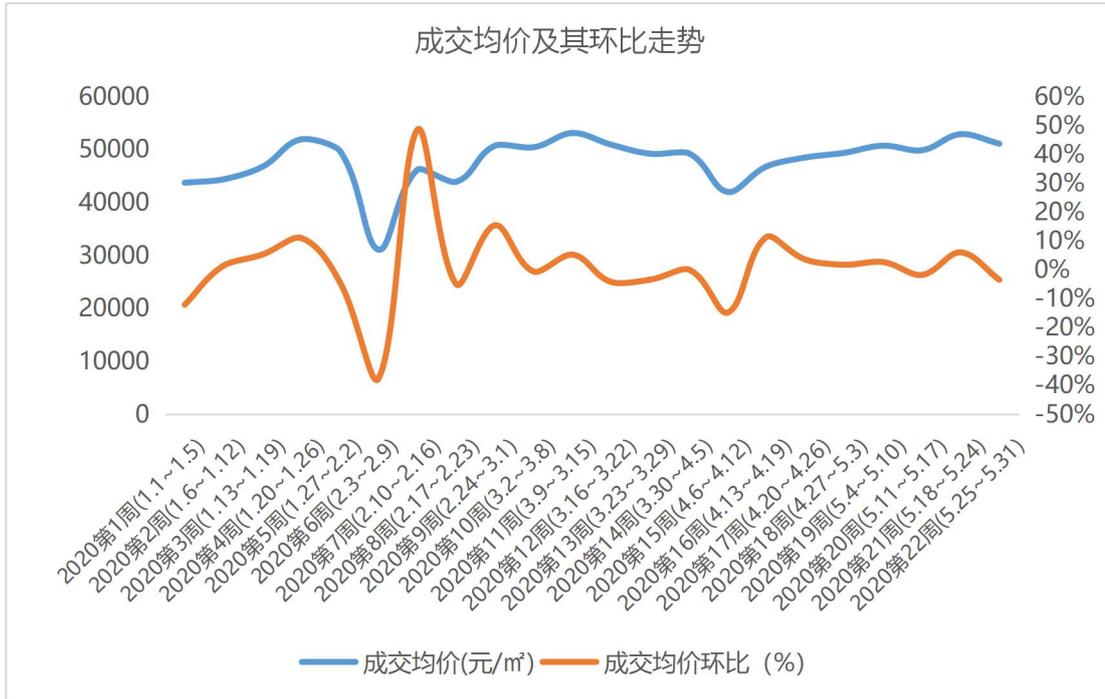
贝壳研究院-北京新房商品住宅市场周度点评

(第 22 周 5.25-5.31)

贝壳研究院数据显示，上周北京新房商品住宅市场环比量价齐降，成交面积 11.5 万²，环比下降 9.2%。从 5 月累计成交面积来看，2020 年 18-22 周累计成交 53.4 万²，同比 2019 年减少 26%，贝壳研究院认为疫情后市场回复速度低于预期，市场稳定前提下难现大规模补偿性增长。上周成交均价为 51117 元/²，环比下降 3.4%。原因在于上周朝阳区高单价项目成交量的回落，带动整体均价回落。

虽然上周新增供应量环比下滑 35%，但由于成交量亦下滑，使得新房市场库存面积同比仍上涨 11.6%。按照近 8 周成交速度计算，当前存量出清周期保持在 23 个月。当前北京市场成交量与新增供应量呈现同比变化关系，预计短期内出清周期将保持稳定。





数据来源：天朗网，贝壳研究院整理

贝壳研究院数据显示，分区域来看，上周朝阳区和昌平区成交量下滑是本周总体成交量下降的主要原因，其中朝阳区成交面积为 1.8 万 ，成交金额为 14.3 亿元，环比分别下降 28%和 23%；昌平区成交面积为 1.2 万 ，成交金额为 5.4 亿元，环比分别下降 44%和 47%。其他区域成交量基本稳定。

北京商品住宅市场第 22 周分区域成交面积排行

行政区	成交套数	成交面积(万 m ²)↓	成交均价(元/m ²)	成交金额(亿元)
朝阳区	107	1.82	78669	14.29
大兴区	156	1.76	45600	8.02
顺义区	104	1.22	37660	4.59
昌平区	93	1.21	44476	5.4
丰台区	107	1.12	63959	7.14
通州区	94	1.05	50143	5.24
海淀区	69	0.81	61540	4.97
房山区	72	0.68	29208	1.98
石景山区	49	0.61	54503	3.33
密云区	39	0.37	21478	0.8
门头沟区	21	0.3	50398	1.54
怀柔区	28	0.27	31014	0.83
平谷区	18	0.21	27213	0.57
延庆区	17	0.18	27697	0.49
东城区	2	0.06	68815	0.39
西城区	0	0	0	0

数据来源：天朗网，贝壳研究院整理

从项目热度来看，百平以内的小面积刚需产品热度较高，累计成交面积前十名中占比八成，且其中限竞房及经济适用房项目占据 9 席。

贝壳研究院-一周房企融资点评

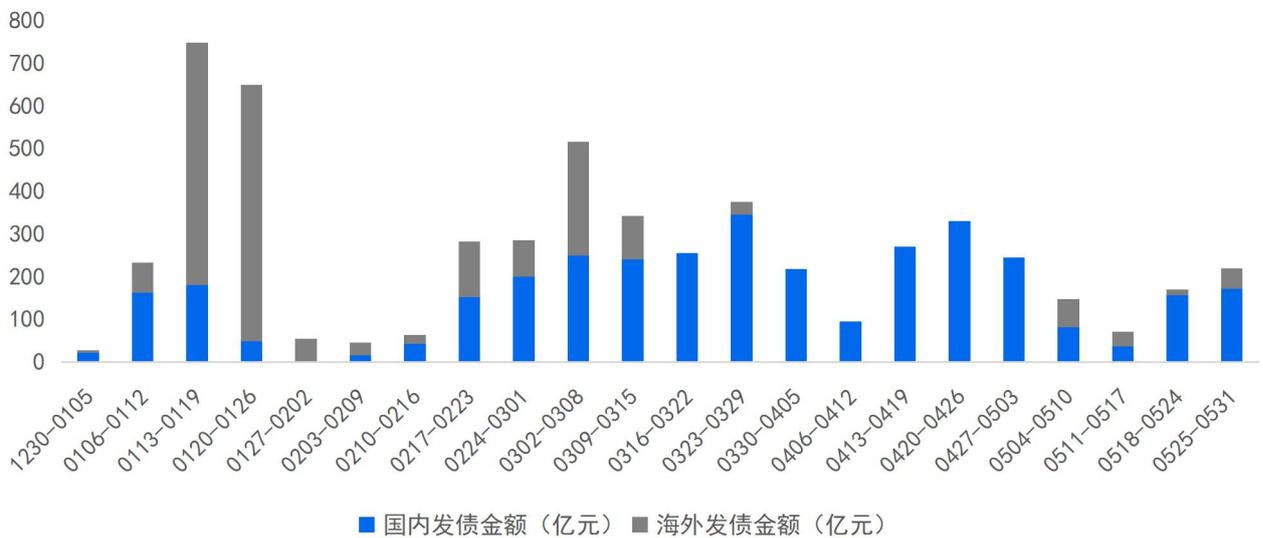
(2020.05.25-05.31)

整体情况：贝壳研究院数据显示，按照发行日期，上周（0525-0531）房企境内外债券共发行 16 笔，共涉及 14 家房企，融资（含计划）金额约 220.0 亿元，融资金额环比前一周（0518-0524）上升 29.1%。

结构数据：上周境外融资发行规模有所提升，共发行 2 笔美元融资，分别为碧桂园发行的 5.44 亿美元与力高发地产行的 1.51 亿美元企业债，合计 6.94 亿美元，占整体发债规模的 22.1%，占比较前一周提升近 14 个百分点；国内债市保持活跃，房企国内新发行债券 171.4 亿元，环比提升 9.6%。

趋势分析：贝壳研究院高级分析师潘浩认为，上周全国“两会”胜利闭幕，会议中关于对企业金融支持的相关政策陆续落实，5月26日央行、银保监会等六部门联合下发《关于进一步规范信贷融资收费，降低企业融资综合成本的通知》进一步降低企业成本，有利于市场经济平稳运行。**贝壳研究院认为国内金融市场迎利好政策，短期宽松，房企可以考虑借此机遇，对自身债务结构进行合理优化。**

图：房企境内外债券融资周度走势



数据来源：wind，贝壳研究院整理

上周重点关注：上周共有3家房企发债规模超过30亿元人民币。分别为碧桂园（海外债券）、融创、旭辉（2笔），共计发行规模约为102.3亿人民币，占上周整体发行规模的46.5%，是房企在融资端的集中度表现。另，房企融资利率水平保持下行趋势，其中旭辉发行的两笔公司债，票面利率为3.8%-4.5%，最低票面利率3.8%，是旭辉近十年海内外债券融资利率的最低水平。

本周到期债务：本周房企到期债务总计约 112.0 亿元人民币，环比下降 30.2%。其中境内债券 77.0 亿元，占比 68.8%，海外债券折合人民币约 35.0 亿元。本周万达到期债券 40.0 亿人民币，成为单周偿还债券榜首。

表：房企本周（0601-0607）债券到期明细

房企	发行规模（亿）	交易币种	债券类型	到期日期
华夏幸福	10.0	人民币	私募债	2020/6/1
苏州高新	6.0	人民币	超短期融资债券	2020/6/3
旭辉	4.0	美元	企业债	2020/6/5
信达	15.0	人民币	中期票据	2020/6/5
五矿	6.0	人民币	定向工具	2020/6/5
万达	40.0	人民币	中期票据	2020/6/5
国瑞	1.0	美元	企业债	2020/6/7

数据来源：wind，贝壳研究院整理