

## 本月关注

### 央行、银保监会继续推进房地产贷款集中度管理

本月3日央行在发布的《中国金融稳定报告（2021）》提出，当前房地产贷款集中度管理制度已进入常态化实施阶段，未来将会同银保监会持续做好银行业金融机构房地产贷款集中度日常监测，在实践中不断完善房地产贷款集中度管理制度，促进房地产市场健康发展。27日央行在例会上提出要维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益。29日央行和银保监会联合召开房地产金融工作座谈会，再次提及之前提出的“两个维护”，由此看来未来按揭贷款可能边际放松，有利于房企加速销售回款。本月政府对于房地产金融的表态较为密集，但暂时没有推出实际的政策措施，未来房企的融资环境仍将继续维持低位运行。

### 本月融资规模继续走低，房企境内外融资成本持续分化

本月100家典型房企融资总量为851.22亿元，环比上升1.2%，同比下降37.1%。其中发债总额526.59亿元，环比上升31.8%，同比下降27.4%。本月房企融资成本5.55%，环比上升0.61个百分点，同比上升0.16个百分点。其中境外融资成本7.32%，环比下降0.49个百分点，持续维持高位；境内融资成本3.49%，环比上升0.19个百分点。房企融资利率在2.65%-12.50%之间，境内债券有旭辉、远洋、越秀等企业发行，利率基本在5%以下，而境外发债的多家企业其融资成本高达12.50%，企业融资持续分化。

### 本月30日首创置业完成私有化退市，华夏幸福大股东易主

本月没有房企和房企旗下业务公司完成上市。在递表方面，本月房企方面没有企业递交招股书，而房企旗下公司方面则有升龙集团作为大股东的物业公司万盈服务首次递交了上市申请，此外中南物业也在30日更新了招股书。因此截至2021年9月底，在港交所提交过招股书但仍未上市的房企和房企旗下公司分别有10家和24家。此外值得注意的是本月30日首创置业完成了私有化，正式从港交所退市。除此之外，本月由于地产股股价相对较低，多家房企大股东对公司股票进行了增持，而部分经营出现问题的企业则出现了股东减持，其中华夏幸福因为大股东被动减持导致大股东易主为平安人寿。

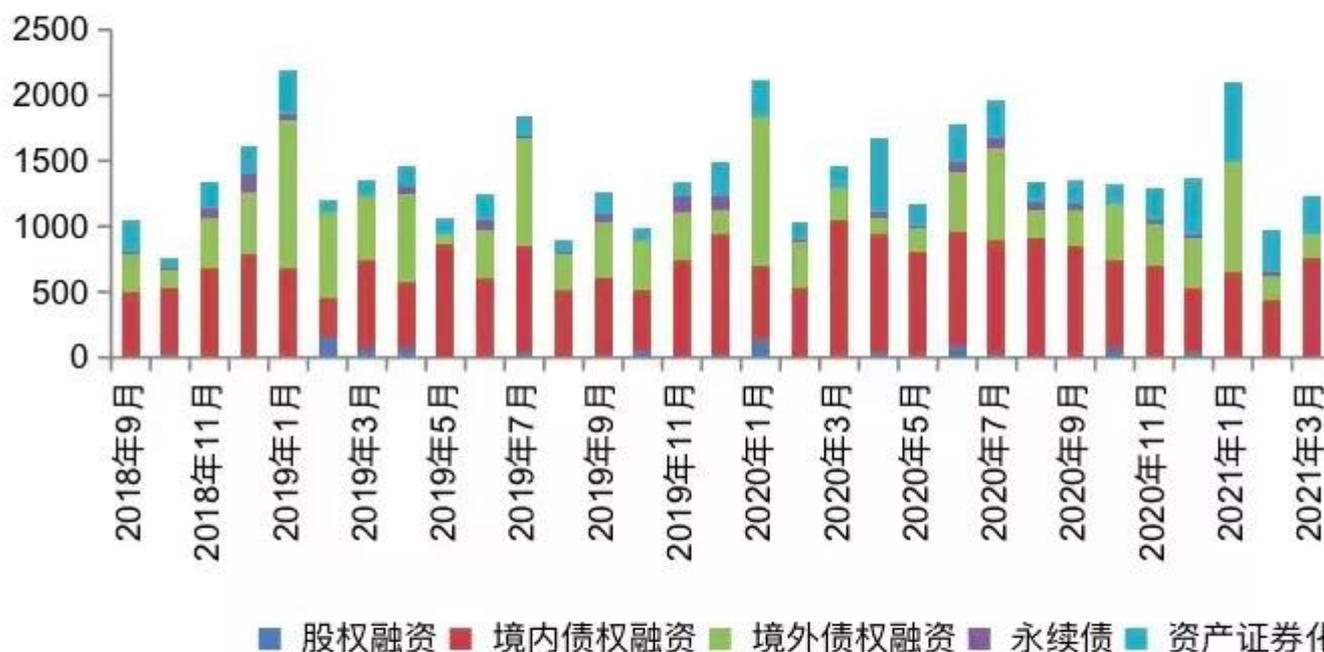
## 企业发债

### 债券发行：境外投资者恐慌情绪有所缓解，美元债发行环比上升106%

2021年9月100家典型房企的融资总量为851.22亿元，环比上升1.2%，同比下降37.1%，融资量维持不到千亿元，持续走低。自2020年11月份以来，房企的单月融资连续11个月均呈现同比下降，而由于房企积极降杠杆，融资方面“量出为入”甚至用自有资金进行债务偿还，单月低融资量或将持续成为常态。从融资结构来看，境内债权融资426.23亿元，环比下降14.9%，同比下降50.1%；境外债权融资328.46亿元，环比上升112.8%，同比上升18.9%，随着近期境内房地产动荡预期见底，境外融资买卖有所恢

复；本月资产证券化融资 96.53 亿元，环比下降 47.9%，同比下降 43.3%。

**图：2018年9月-2021年9月100家监测企业融资额统计**

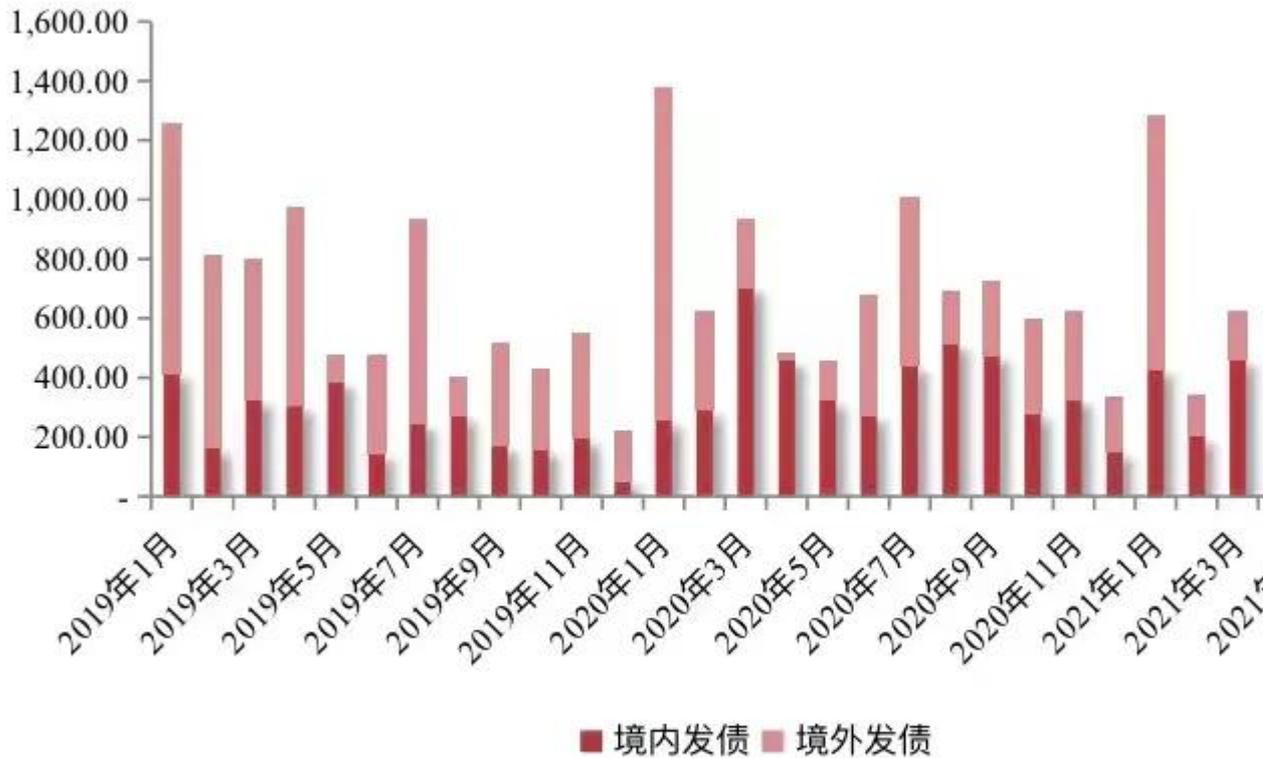


注：外币融资统一按当月月末汇率换算为人民币，监测数据不含开发贷、一般银

来源：CRIC 中国房地

其中，9月发债 526.59 亿元，环比上升 31.8%，同比下降 27.4%。其中，境外发债 279.05 亿元，环比上升 106.6%，同比上升 11.7%，由于境外投资者对房地产暴雷恐慌情绪逐渐缓解，境外地产美元债市场有所恢复。从发行企业情况来看，共有 12 家企业进行了境外发债，环比增加 4 家。境内发债 247.54 亿元，环比下降 6.4%，同比下降 47.9%，其中，公司债发行 118.86 亿元，环比下降 20.1%，同比下降 63.8%；中期票据发行 39.5 亿元，环比上升 10.3%，同比下降 33.2%；融资券发行 83 亿元，环比上升 3.8%，同比上升 45.6%。

**图：2019年1月起各月房企发债规模（单位：亿元）**



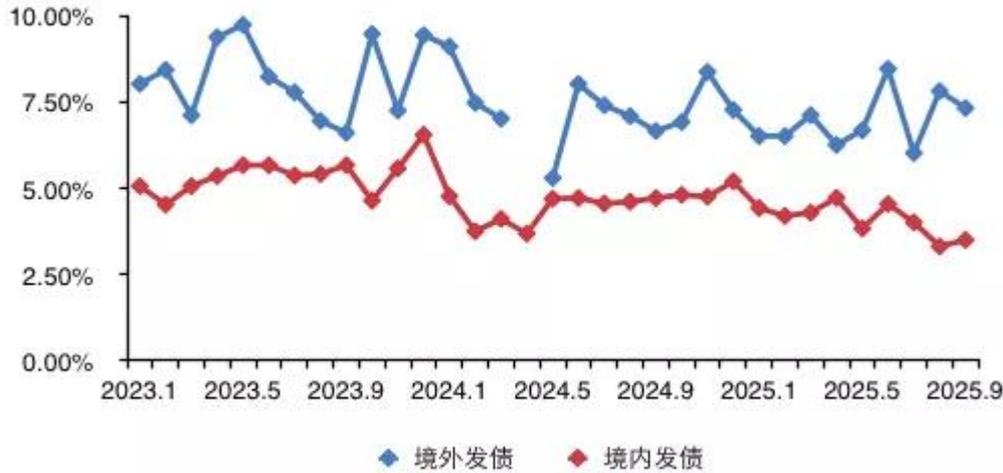
注：1.不做额外说明，境外债统一按月末汇率换算

2.发债仅指境内外发行的各类债券、优先票据、中期票据等，不包含各类贷

数据来源：企业

本月房企融资成本 5.55%，环比上升 0.61 个百分点，同比上升 0.16 个百分点。其中境外融资成本 7.32%，环比下降 0.49 个百分点，持续维持高位；境内融资成本 3.49%，环比上升 0.19 个百分点。房企融资利率在 2.65%-12.50% 之间，境内债券有旭辉、远洋、越秀等企业发行，利率基本在 5% 以下，而境外发债的多家企业其融资成本高达 12.50%，房企融资持续分化。2021 年截至 9 月 100 家典型房企新增债券类融资成本 5.37%，较 2020 年下降 0.70 个百分点，其中境外债券融资成本达 6.89%，下降 0.94 个百分点，境内债券融资成本 4.18%，较 2020 年下降 0.26 个百分点。

图：2018-2021年9月各月房企发债成本



数据来源：企业公告、CRIC整理

具体企业表现来看，9月发债量最高的企业是碧桂园，发行了一笔78.3亿港元的可换股债券和一笔14.35亿元的公司债。本月发行债券的企业有27家，发债企业个数比上月大幅增加10家。而从发债年限来看，越秀发行的公司债年限达到7年，时间最长。从债券发行利率表现来看，企业发债成本持续分化，万科发行的公司债利率达到3.08%，而部分房企的境外债发行成本最高达到12.5%。

表：本月企业发债总量TOP5

企业名称	总量 (亿元)
碧桂园	79.38
世茂集团	67.68
越秀地产	35.00
招商蛇口	30.00
金融街	25.00

数据来源：企业公告、CRIC整理

债券期限：本月到期债券类521.03亿元

本月房企有43笔债券到期，金额共计521.03亿元，环比下降21.3%，到期债券只数较多，但由于企业做了部分提前赎回，使得到期金额下降较为明显。具体到期情况来看，到期金额最高的债券为首开股份2016年9月发行的一笔30亿元的公司债和招商蛇口2021年3月发行的一笔30亿元的超短融，到期总数最高的企业是路劲，到期总额约达到48亿元。

提前关注到10月将有38笔债券到期，合计515.46亿元，环比下降1.1%，偿债压力相对有所缓解，单笔金额最高为融创中国2018年发行的一笔40亿元的公司债。

表：本月部分企业发行债券到期情况

企业名称	发行时间	融资方式	金额 (亿)	货币单位	到期
宝龙地产	2016/9/11	境外优先票据	2.00	美元	2021/9/
宝龙地产	2021/1/26	超短融	4.40	人民币	2021/9/
富力地产	2018/9/17	公司债	12.00	人民币	2021/9/
富力地产	2018/9/19	境外优先票据	2.00	美元	2021/9/
光明地产	2016/9/7	中期票据	0.85	人民币	2021/9/
国瑞置业	2016/9/22	公司债	10.00	人民币	2021/9/
华发股份	2016/9/9	公司债	20.00	人民币	2021/9/
华侨城 A	2021/4/6	超短融	20.00	人民币	2021/9/
华夏幸福	2018/9/4	境外债券	1.10	美元	2021/9/
华夏幸福	2018/9/11	公司债	13.00	人民币	2021/9/
华夏幸福	2018/9/12	境外债券	1.20	美元	2021/9/
建业地产	2019/9/27	境外优先票据	2.00	美元	2021/9/
金地集团	2018/9/6	境外债券	1.50	美元	2021/9/
金科股份	2018/9/5	公司债	15.00	人民币	2021/9/
金科股份	2021/1/8	超短融	10.00	人民币	2021/9/
金隅集团	2018/9/20	中期票据	15.00	人民币	2021/9/
莱蒙国际	2016/9/9	公司债	8.00	人民币	2021/9/
路劲	2016/9/6	境外优先票据	5.00	美元	2021/9/
路劲	2016/9/20	公司债	15.00	人民币	2021/9/
美的置业	2018/9/17	公司债	10.00	人民币	2021/9/
厦门国贸	2021/1/19	超短融	6.00	人民币	2021/9/
厦门国贸	2021/4/8	超短融	10.00	人民币	2021/9/
世茂集团	2016/9/22	企业债	12.00	人民币	2021/9/
首创置业	2018/9/1	公司债	15.00	人民币	2021/9/
首开股份	2016/9/5	公司债	30.00	人民币	2021/9/
首开股份	2021/1/14	超短融	10.00	人民币	2021/9/
泰禾集团	2018/9/20	公司债	15.00	人民币	2021/9/
新城控股	2018/9/10	公司债	6.00	人民币	2021/9/
新城控股	2018/9/17	中期票据	9.00	人民币	2021/9/
旭辉控股集团	2016/9/27	公司债	26.70	人民币	2021/9/
旭辉控股集团	2016/9/27	公司债	5.00	人民币	2021/9/
阳光城	2016/9/23	公司债	11.60	人民币	2021/9/
阳光城	2020/9/16	定向工具	1.08	人民币	2021/9/
禹洲集团	2018/9/27	公司债	12.00	人民币	2021/9/

## 上市和股票

拟上市房企：排队房企及分拆业务公司为 34 家

本月没有房企递交招股说明书，因此截至 2021 年 9 月底，在港交所递交过招股书但仍未成功上市的房企仍是 10 家，其中有 6 家房企在招股书过期后都没有更新招股书，未来是否会继续上市进程还有待观察。

表：房企赴港上市排队情况

企业名称	申请IPO日期	审批状态
海伦堡中国	2018/10/22	招股书已过期
奥山控股	2018/11/22	招股书已过期
万创国际	2018/11/22	招股书已过期
鹏润控股	2020/2/28	招股书已过期
实地地产	2020/5/20	招股书已过期
天泰控股	2021/1/15	招股书已过期
新星宇控股	2021/2/9	审核中
方直集团	2021/4/21	审核中
中亿基业	2021/5/11	审核中
石榴投资	2021/5/31	审核中

资料来源：港交所披露易、CRIC整理

在房企分拆旗下公司上市方面，本月升龙集团作为大股东的物业公司万盈服务向港交所新提交了上市申请，此外中南旗下的物业公司中南服务商业也在 30 日更新了招股书。因此截至 2021 年 9 月底，在港交所递交过招股书而仍未上市的房企旗下公司共有 24 家，其中新力服务和天誉青创智联服务的招股书都已过期，未来是否还会坚持上市有待观察，不过新力服务据传有可能出售股份给金科智慧服务，值得注意。

**表：房企分拆旗下公司赴港上市排队情况**

企业名称	申请 IPO 日期	审批状态
雅城 (雅居乐园林)	2020/6/24	审核中
禹佳生活服务 (禹洲物业)	2020/12/11	审核中
世纪金源服务 (世纪金源物业)	2021/1/20	审核中
新力服务 (新力物业)	2021/3/4	招股书已过期
天誉青创智联服务 (天誉物业)	2021/3/26	招股书已过期
中南服务 (中南物业)	2021/3/29	审核中
海悦生活 (海伦堡物业)	2021/4/23	审核中
富力物业	2021/4/26	审核中
明宇商服 (明宇物业)	2021/4/28	审核中
中梁百悦智佳 (中梁物业)	2021/4/29	审核中
东原仁知 (东原物业)	2021/4/30	审核中
北京京城佳业物业 (北京城建物业)	2021/5/10	审核中
德商产投服务 (德商物业)	2021/5/25	审核中
祥生活服务 (祥生物业)	2021/5/28	审核中
力高健康生活 (力高物业)	2021/6/9	审核中
阳光智博 (阳光城物业)	2021/6/11	审核中
众安智慧生活服务	2021/6/24	审核中
俊发七彩服务 (俊发物业)	2021/6/27	审核中
融汇悦生活 (融汇物业)	2021/6/30	审核中

IPO 和增发：本月中国奥园进行了两笔增发配股

本月没有房企和房企旗下公司完成上市，因此 2021 年截至 9 月底新上市的房企仍仅有三巽控股一家，新上市的房企旗下公司则有 12 家，房企分拆旗下板块上市的热潮仍在继续。

表：2021年房企赴港挂牌上市情况

企业名称	股票代码	申请IPO日期	上市时间	发行股份数	发售价(港元)	所得款项净额(亿港元)
三巽控股	6611.HK	2019/10/17	2021/7/19	1.65亿股	4.75	7.00

资料来源：港交所披露易、CRIC整理

表：2021年房企分拆旗下公司赴港挂牌上市情况

企业名称	股票代码	申请IPO日期	上市时间	发行股份数	发售价(港元)	所得款项净额(亿港元)
荣万家(荣盛发展物业)	2146.HK	2020/6/24	2021/1/15	9400万股	13.46	11.68
宋都服务(宋都物业)	9608.HK	2020/1/24	2021/1/18	8亿股	0.25	1.40
星盛商业(星河物业)	6668.HK	2020/1/17	2021/1/26	2.5亿股	3.86	8.81
新希望服务(新希望物业)	3658.HK	2021/1/13	2021/5/25	2.1亿股	3.80	7.07
中原建业(建业代建)	9982.HK	2020/11/10	2021/5/31	3.28亿股	3.00	9.16
越秀服务(越秀物业)	6626.HK	2021/2/10	2021/6/28	3.7亿股	4.88	17.19
中骏商管	0606.HK	2021/1/28	2021/7/2	5.15亿股	3.70	17.68
朗诗绿色生活(朗诗物业)	1965.HK	2021/1/25	2021/7/8	1亿股	3.18	2.59
领悦服务集团(领地物业)	2165.HK	2021/2/9	2021/7/12	7000万股	4.19	2.45
德信服务集团(德信物业)	2215.HK	2021/1/18	2021/7/15	2.5亿股	3.06	6.97
融信服务(融信物业)	2207.HK	2020/11/3	2021/7/16	1.255亿股	4.88	5.58
康桥悦生活(康桥物业)	2205.HK	2021/2/9	2021/7/16	1.755亿股	3.68	5.83

资料来源：港交所披露易、CRIC整理

而在增发配股方面，本月中国奥园在 27 日宣布了两笔增发配股，分别向公司执行董事、主席兼控股股东郭梓文家族以 5.99 亿港元配售了公司 1.62 亿股股份，以及向恒基兆业

执行董事兼联席主席李家杰以 3.99 亿港元配售了公司 1.08 亿股股份。这两笔增发配股在保持公司实控人股权占比的同时增加了公司的现金，有利于公司资金链的稳定，同时增加公司股本以优化财务指标，此外还可以为未来继续加深和恒基兆业的合作打下基础。

**股权变动：多家房企受股东增持，部分企业因经营问题被减持**

本月有多家房企出现了大股东的增持，包括朗诗、佳兆业、宝龙、建业、旭辉等，部分企业股东大举增持的原因是当前房企股价偏低，大举增持可以低成本维持大股东的股权比例的同时提高市场信心提振股价。不过与此同时，本月还有部分企业获得了股东的减持，比如蓝光、恒大以及华夏幸福等。这几家企业近期的经营出现了一定的困难，尤其是蓝光和华夏幸福的大股东减持主要是因为出现了债务危机导致大股东持有股份被强制执行，华夏幸福的第一大股东也因此易主为平安人寿，未来这些企业的经营以及自救都有待观察。除此之外，本月 30 日首创置业也完成了私有化正式从港交所退市。

表：本月部分股权交易相关情况

企业名称	时间	主要内容
朗诗地产	2021/9/27	朗诗绿色地产执行董事兼董事局主席田明于2021年8月30日至9月24日于公开市场购入共2145.2万股公司普通股，总代价为963.631万港元。紧随上述购买完成后，田明于朗诗绿色地产的股权由27.36亿股股份增至27.58亿股股份，由占公司全部已发行股本的约58.40%。
佳兆业	2021/9/27	佳兆业执行董事兼董事会主席郭英成于9月16日至9月20日期间于市场上购入合共414.2万股佳兆业股份。紧随购买后，郭英成于合共17.84亿股股份中拥有权益，相当于佳兆业已发行股本约25.43%。
蓝光发展	2021/9/24	四川蓝光发展股份披露，蓝光投资控股集团截止2021年9月17日通过集中竞价、大宗交易及司法拍卖执行被动减持公司股份152459064股，占蓝光发展总股本比例5.02%，后续仍将有被动减持的风险。本次减持后，蓝光投资控股集团持有蓝光发展股份1617183177股，占蓝光发展总股本的53.29%。
宝龙地产	2021/9/23	宝龙地产获执行董事兼集团总裁许华芳或其一致行动人在场内以每股均价4.94港元增持155万股，涉资约765.79万港元。此次增持后，许华芳最新持股数目为6.07亿股，持股比例由14.62%上升至14.65%。
中国恒大	2021/9/23	华人置业公布自2021年8月30日至2021年9月21日期间，集团透过联交所公开市场出售合共1.09亿股出售股份（占恒大于2021年8月31日已发行股本约0.82%），总代价约为2.47亿港元。集团于紧随出售事项后继续持有7.51亿股恒大股份（占恒大于2021年8月30日已发行股本约5.66%）。未来或继续出售全部股份。
建业地产	2021/9/17	建业地产控股股东胡葆森继续增持公司股份，共计410万股。增持后，胡葆森透过恩辉投资持有建业地产20.71亿股股份，占公司已发行股份总数的约69.78%。
旭辉集团	2021/9/17	旭辉集团执行董事及控股股东林中、林伟及林峰于2021年9月7日至9月16日期间增持公司992.8万股股份，总代价约为4604.2万港元（不包括相关交易费）。紧随上述增持本公司股权后，控股股东于合共4625897433股股份中拥有权益，相当于旭辉已发行股份总数约55.30%。
金地集团	2021/9/15	大家人寿于2021年9月3日至9月9日通过集中竞价累计减持金地集团股份4504.92万股，占公司总股本的0.99%；2021年9月14日，大家人寿通过大宗交易减持公司股份6054万股，占公司总股本的1.34%，合计减持约1.06亿股份。此次权益变动后，大家人寿持有金地集团股份比例从20.43%减少至18.09%。
华夏幸福	2021/9/9	由于华夏幸福控股股东华夏幸福基业控股持有的该公司股票被可交换债券的受托管理人及相关金融机构执行强制处置程序，导致华夏控股持股比例被动下降。因此华夏控股及其一致行动持股比例从25.82%减少至24.92%。中国平安人寿及其一致行动人成为公司第一大股东，持有华夏幸福25.19%的股份。

数据来源：CRIC整理

### 股价变动：两市地产相关表现较为一般，H股七成股票整月下跌

本月两市的地产相关股表现都较为一般，尤其是H股，整月下跌的股票占比超过了71%，而A股整月上涨的股票占比将近58%。在H股方面，本月第一服务的月涨幅达到了80.49%，是H股涨幅最大的地产相关股，主要是因为企业的股价从24日开始连续几天大涨。整体看来本月H股房企的表现都较为疲软，除了有异动的第一服务之外，其他房企的涨幅都不超过20%。

在A股房企方面，本月广宇发展的涨幅较大，企业股价从9月9日开始到24日持续涨

停，最终整月涨幅达到了 227.14%。企业股价涨幅较大的主要原因企业正在筹划重大资产重组，拟将所持所属房地产公司及物业公司股权等资产负债与鲁能集团、都城伟业合计持有的鲁能新能源（集团）有限公司 100%股权进行资产置换，因此企业股价持续涨停，使其成为 A 股涨幅最大的房企。

表：A股涨幅前五房企

代码	名称	9月涨跌幅
000537.SZ	广宇发展	227.14%
001979.SZ	招商蛇口	29.92%
001914.SZ	招商积余	26.75%
600048.SH	保利发展	23.18%
000069.SZ	华侨城A	11.13%

表：H股涨幅前五房企

代码	名称	9月涨跌幅
2107.HK	第一服务控股	80.49%
0106.HK	朗诗地产	19.54%
1109.HK	华润置地	13.47%
1902.HK	银城国际控股	13.27%
2207.HK	融信服务	11.78%

数据来源：CRIC整理

表：A股跌幅前五房企

代码	名称	9月涨跌幅
600185.SH	格力地产	-23.66%
600773.SH	西藏城投	-20.82%
600007.SH	中国国贸	-18.55%
002208.SZ	合肥城建	-14.69%
600325.SH	华发股份	-12.10%

表：H股跌幅前五房企

代码	名称	9月涨跌幅
2103.HK	新力控股集团	-88.26%
0410.HK	SOHO中国	-35.31%
3333.HK	中国恒大	-32.34%
6111.HK	大发地产	-25.07%
1628.HK	禹洲集团	-23.33%

数据来源：CRIC整理