

百强房企销售环比改善, 头部及区域型优质房企销售逆势增长

房地产行业

推荐 (维持评级)

——百强房企 2022 年 6 月销售数据点评

核心观点:

- **事件:** 克尔瑞发布 2022 年 6 月百强房企销售数据。
- **6 月百强房企“双喜临门”，销售环比大幅改善，同比降幅年内首次收窄。** 根据克而瑞公布的 2022 年 6 月百强房企销售榜单，6 月 TOP100 房企销售操盘金额为 8310.7 亿元，环比增长 60.06%，较去年 6 月同比-42.99%，本月销售市场“双喜临门”，环比实现大幅回升，同比降幅年内首次收窄。房地产行业“久旱逢甘露”，在半年度业绩压力下，规模房企积极推盘、营销，市场供求有所放量；同时政策效果开始显现，部分城市政策宽松带来新房客户来访量上升和商品房日均成交量修复。与此同时，市场依然面临下行压力，主要系：1) 房价预期转跌，“买涨不买跌”的心理下，消费者观望情绪严重；2) 自 2021 年以来“房企暴雷”等风险事件频出，使得购房者对能否交付存在担忧，投资者信心不足；3) 受到疫情影响，居民就业难度增长，收入预期下降，还贷压力加重，市场需求和购买力明显不足。销售企稳还需要政策和市场环境改善的合力，我们保守估计销售市场到第四季度企稳。
- **本月大型房企销售表现优于其他梯队。** 2022 年 6 月单月销售规模超过 100 亿的企业有 21 家，各梯队房企销售门槛均较上月实现明显增长，TOP3、10、20、50、100 房企的累计销售门槛分别为 2096、850、438、216、67 亿元，同比分别为-40.9%、-47.7%、-54.2%、-52.1%、-59.8%。就单月销售金额而言，百强房企 6 月销售额与去年同期相比仍存在一定降幅，但大型房企销售表现显著优于其他梯队。2022 年 6 月 TOP1-3、TOP4-10、TOP11-20、TOP21-50、TOP51-100 房企单月销售额为 1391、2140、1493、1967、1320 亿元，同比分别为-33.5%、-36.7%、-40.6%、-47.5%、-53.5%，环比分别为 32.3%、90.2%、66.3%、50.9%、62.1%。
- **头部及区域型优质房企销售逆势增长。** 具体到房企，单月销售排名前三的企业是保利发展、碧桂园、万科地产，6 月全口径销售额分别为 510.0、458.0、422.7 亿元，同比-0.97%、-36.65%、-37.44%，环比 34.2%、21.2%、44.1%。招商蛇口 6 月销售金额为 411.5 亿元，环比实现大幅增长，同比略降 6.92%，排在第 4 名。在头部房企中，保利发展、中国金茂、招商蛇口、中国铁建下降较为温和，销售同比降幅均在 10%以内。在单月销售额排名前二十的房企中，华润置地、滨江集团、华发股份、越秀地产、远洋集团实现了逆势增长，销售增速分别为 2.53%、28.75%、40.55%、76.62%、18.57%。我们认为头部房企虽在短期受到市场环境的影响较大，但随着行业环境转好，政策逐步放松，强信用房企将率先迎来修复。

分析师

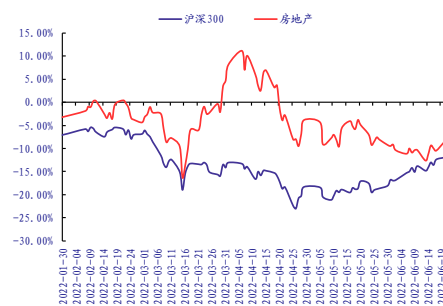
王秋蕻

☎: (8610) 8092 7618

✉: wangqiuhe_yj@chinastock.com.cn

分析师登记编码: S0130520050006

相对沪深 300 表现图



资料来源: Wind, 中国银河证券研究院

相关研究

【银河地产】房地产行业_2022 年中期策略报告之七问地产: 风雪渐停盼复苏, 格局分化向未来

【银河地产】行业深度报告_房地产行业_2022 春季投资策略: 稳增长主线下, 行情演绎路径逐渐清晰

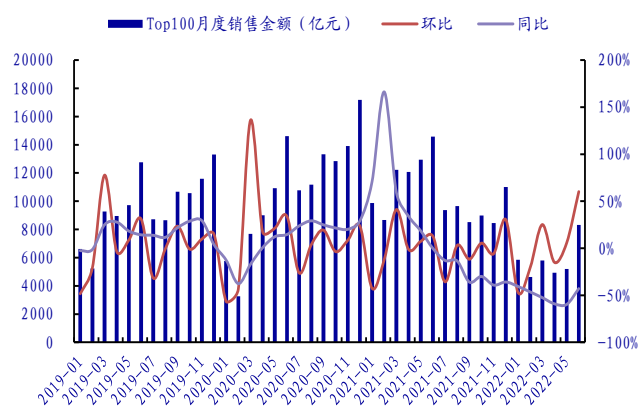
【银河地产】行业深度报告_房地产行业_2022 年度投资策略: 新旧周期切换, 底部蓄能嬗变

【银河地产】行业深度报告_房地产行业_2021 年中期投资策略报告: 管理红利下重视 α, 物管迎来黄金发展期

投资建议：目前行业的分歧点在于政策宽松能否带动销售复苏以及房企盈利中长期能否修复。针对分歧一：目前政策宽松已经过渡到了高能级城市，从城市库存来看，高能级城市已经具备宽松基础，政策储备工具依旧丰富，大面积的城市宽松还在途中。虽然本轮周期销售的复苏路径较以往更加艰难和曲折，但修复终有时，从我们跟踪的高频数据来看，部分城市的政策宽松效果已经开始显现，我们预计销售在四季度将迎来复苏。针对分歧二：我们观察到今年首轮土拍各城市优质地块供给比例加大，并且总体溢价率处于历史低位，中长期来看，土地市场的良好环境将促使强信用房企盈利率先企稳。在“稳增长”主线下，央国企仍有上行空间，在销售企稳和收并购规模加大的预期之下，优质民企住宅和物管公司均有机会。我们建议关注优质住宅开发行业优质标的：保利地产（600048）、金地集团（600383）、招商蛇口（001979）、万科A（000002）、新城控股（601155）、龙湖集团（0960.HK）、滨江集团（002244）。建议关注优质物业管理公司：招商积余（001914）、旭辉永升服务（1995.HK）。

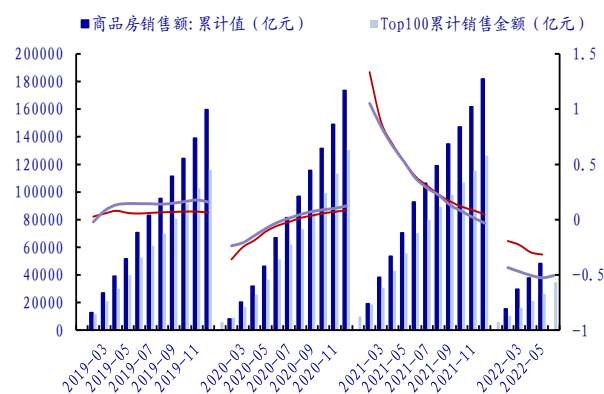
风险提示：销售修复不及预期、政策宽松效果不及预期等风险。

图 1：TOP100 房企月度销售金额及同、环比增速



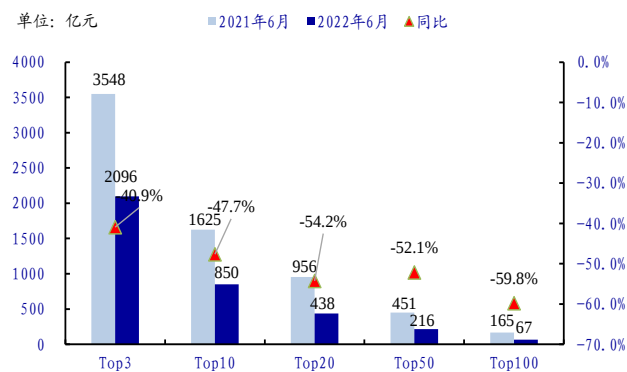
资料来源：wind，中国银河证券研究院

图 2：TOP100 房企累计销售金额及同比增速



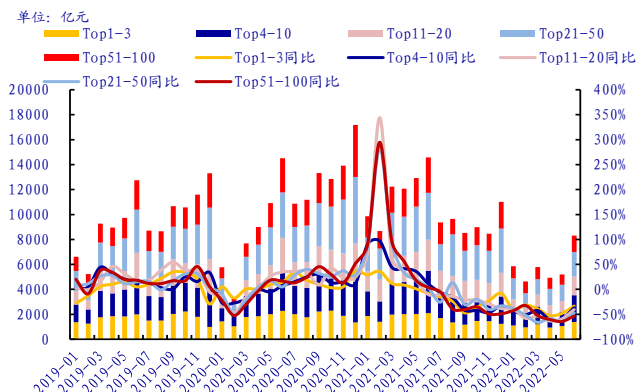
资料来源：wind，中国银河证券研究院

图 3：TOP3、10、20、50、100 房企 6 月销售门槛金额及同比



资料来源：wind，中国银河证券研究院

图 4：各销售梯队房企月度销售金额及同比增速



资料来源：wind，中国银河证券研究院

表 1: TOP50 房企 6 月销售情况

排名	企业简称	单月全口径销售（亿元）				
		2022 年 6 月	2021 年 6 月	2020 年 6 月	单月同比	较 20 年同期增速
1	保利发展	510.0	515	643	-0.97%	-20.68%
2	碧桂园	458.0	723	810	-36.65%	-43.46%
3	万科地产	422.7	675.7	719.7	-37.44%	-41.27%
4	招商蛇口	411.5	442.1	326.5	-6.92%	26.03%
5	中海地产	410.0	483.9	541.2	-15.27%	-24.24%
6	华润置地	396.8	387	318	2.53%	24.78%
7	金地集团	284.0	340	338	-16.47%	-15.98%
8	绿城中国	259.9	334.2	243.4	-22.23%	6.78%
9	龙湖集团	237.3	308	287.8	-22.95%	-17.55%
10	滨江集团	234.2	181.9	143.8	28.75%	62.87%
11	城建集团	234.0	-	-	-	-
12	中国金茂	190.0	200	376.4	-5.00%	-49.52%
13	绿地控股	186.8	503.4	412	-62.89%	-54.66%
14	建发房产	156.4	194.6	132	-19.63%	18.48%
15	中国铁建	145.9	151.4	137.2	-3.63%	6.34%
16	华发股份	144.2	102.6	137.4	40.55%	4.95%
17	融创中国	140.9	793	542	-82.23%	-74.00%
18	越秀地产	136.0	77	111	76.62%	22.52%
19	远洋集团	136.0	114.7	101.1	18.57%	34.52%
20	新城控股	135.0	245.4	260.8	-44.99%	-48.24%
21	旭辉集团	135.0	260.9	251.2	-48.26%	-46.26%
22	仁恒置地	106.2	54.4	60.8	95.22%	74.67%
23	世茂集团	95.0	310	302	-69.35%	-68.54%
24	时代中国	94.2	81	79.6	16.30%	18.34%
25	融信集团	89.4	148.5	186.9	-39.80%	-52.17%
26	武汉城建	87.9	67	-	31.19%	-
27	美的置业	81.8	135	121.7	-39.41%	-32.79%
28	卓越集团	81.3	167.1	72.8	-51.35%	11.68%
29	金科集团	80.0	171.8	231.6	-53.43%	-65.46%
30	新希望地产	73.6	160.3	97.9	-54.09%	-24.82%
31	万达集团	70.8	48.9	113.6	44.79%	-37.68%
32	中梁控股	69.9	198.1	246.9	-64.71%	-71.69%
33	中南置地	67.5	203.2	265.2	-66.78%	-74.55%
34	中交房地产	67.4	123.8	-	-45.56%	-
35	首开股份	66.9	155	110.4	-56.84%	-39.40%
36	金辉集团	62.5	109.9	110.3	-43.13%	-43.34%
37	中骏集团	60.5	123.8	114.1	-51.13%	-46.98%
38	路劲集团	60.0	80	52.5	-25.00%	14.29%

39	中国恒大	59.2	693.6	752.2	-91.46%	-92.13%
40	中粮大悦城	58.4	-	-	-	-
41	电建地产	56.5	95.1	106.2	-40.59%	-46.80%
42	联发集团	52.8	99.6	50	-46.99%	5.60%
43	雅居乐	48.0	144.1	148.9	-66.69%	-67.76%
44	阳光城	43.8	200	269	-78.10%	-83.72%
45	宝龙地产	42.2	105.4	103.2	-59.96%	-59.11%
46	合景泰富	40.0	103.1	80.6	-61.20%	-50.37%
47	祥生集团	39.5	147.1	-	-73.15%	-
48	海伦堡	37.5	87	110.7	-56.90%	-66.12%
49	正荣集团	34.3	140.3	185.3	-75.55%	-81.49%
50	龙光集团	30.0	125.1	156.1	-76.02%	-80.78%

资料来源：克尔瑞，中国银河证券研究院

分析师承诺及简介

本人承诺，以勤勉的执业态度，独立、客观地出具本报告，本报告清晰准确地反映本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告的具体推荐或观点直接或间接相关。

分析师：王秋衡，房地产行业分析师，英国杜伦大学金融学硕士，2018年5月加入中国银河证券研究院至今，主要从事房地产行业及上下游相关产业链的研究工作。

评级标准

行业评级体系

未来 6-12 个月，行业指数（或分析师团队所覆盖公司组成的行业指数）相对于基准指数（交易所指数或市场中主要的指数）

推荐：行业指数超越基准指数平均回报 20%及以上。

谨慎推荐：行业指数超越基准指数平均回报。

中性：行业指数与基准指数平均回报相当。

回避：行业指数低于基准指数平均回报 10%及以上。

公司评级体系

推荐：指未来 6-12 个月，公司股价超越分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报 20%及以上。

谨慎推荐：指未来 6-12 个月，公司股价超越分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报 10% - 20%。

中性：指未来 6-12 个月，公司股价与分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报相当。

回避：指未来 6-12 个月，公司股价低于分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报 10%及以上。

免责声明

本报告由中国银河证券股份有限公司（以下简称银河证券）向其客户提供。银河证券无需因接收人收到本报告而视其为客户。若您并非银河证券客户中的专业投资者，为保证服务质量、控制投资风险、应首先联系银河证券机构销售部门或客户经理，完成投资者适当性匹配，并充分了解该项服务的性质、特点、使用的注意事项以及若不当使用可能带来的风险或损失。

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用，并不构成对客户的投资咨询建议，并非作为买卖、认购证券或其它金融工具的邀请或保证。客户不应单纯依靠本报告而取代自我独立判断。银河证券认为本报告资料来源是可靠的，所载内容及观点客观公正，但不担保其准确性或完整性。本报告所载内容反映的是银河证券在最初发表本报告日期当日的判断，银河证券可发出其它与本报告所载内容不一致或有不同结论的报告，但银河证券没有义务和责任去及时更新本报告涉及的内容并通知客户。银河证券不对因客户使用本报告而导致的损失负任何责任。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的银河证券网站以外的地址或超级链接，银河证券不对其内容负责。链接网站的内容不构成本报告的任何部分，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

银河证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。银河证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

银河证券已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格。除非另有说明，所有本报告的版权属于银河证券。未经银河证券书面授权许可，任何机构或个人不得以任何形式转发、转载、翻版或传播本报告。特提醒公众投资者慎重使用未经授权刊载或者转发的本公司证券研究报告。

本报告版权归银河证券所有并保留最终解释权。

联系

中国银河证券股份有限公司 研究院

深圳市福田区金田路 3088 号中洲大厦 20 层

上海浦东新区富城路 99 号震旦大厦 31 层

北京市丰台区西营街 8 号院 1 号楼青海金融大厦

公司网址：www.chinastock.com.cn

机构请致电：

深广地区：苏一耘 0755-83479312 suyiyun_yj@chinastock.com.cn

崔香兰 0755-83471963 cuixianglan@chinastock.com.cn

上海地区：何婷婷 021-20252612 hetingting@chinastock.com.cn

陆韵如 021-60387901 luyunru_yj@chinastock.com.cn

北京地区：唐嫚玲 010-80927722 tangmanling_bj@chinastock.com.cn