

## 百强房企销售复苏态势较弱，分化升级

### ——百强房企 2022 年 7 月销售数据点评

#### 核心观点：

- 事件：**克尔瑞发布 2022 年 7 月百强房企销售数据。
- 7 月百强房企销售复苏态势较弱。**根据克而瑞公布的 2022 年 7 月百强房企销售榜单，7 月 TOP100 房企销售操盘金额为 6065.2 亿元，环比下降 27.02%，同比下降 35.27%，7 月环比又回归负增长，整体复苏态势较弱。7 月销售再次探底的原因主要包括：1) 7 月为传统销售淡季，6 月房企集中供货，导致 7 月推盘量减少；2) 受到疫情的影响，收入预期下降，还贷压力加重，市场购买力明显不足；3) 受行业风险事件影响，购房者对能否交付存在担忧，信心不足。销售企稳需要各方的支持和配合，中央、地方政府、金融机构的合力才是化解问题的关键，终极结果是行业的格局改善和市场的平稳运行。
- 本月 TOP21-50、TOP51-100 房企销售实现较大恢复。**2022 年 7 月单月销售规模超过 100 亿的企业有 15 家，基本维持年度平均规模，未能延续 6 月份销售规模的大幅回升。各梯队房企销售门槛同比降幅较上月实现收窄，TOP3、10、20、50、100 房企的累计销售门槛分别为 2432、1041、506、257、75 亿元，同比分别为 -39.2%、-44.4%、-52.7%、-49.7%、-57.4%。就单月销售金额而言，7 月头部房企销售同比降幅虽低于整体水平，但降幅较上月稍有扩大，修复程度不及中部房企。2022 年 7 月 TOP1-3、TOP4-10、TOP11-20、TOP21-50、TOP51-100 房企单月销售额为 1092、1391、989、1500、1093 亿元，同比分别为 -35.8%、-34.1%、-41.2%、-29.1%、-37.9%，较上月增速分别 -2.3pct、+2.6pct、-0.6pct、+18.5pct、+15.6pct，其中 TOP21-50、TOP51-100 房企销售额实现较大恢复，同比降幅均收窄 15 个百分点以上。
- 央国企与民企销售不断分化，部分优质房企销售逆势增长。**单月销售金额排名前三的房企是碧桂园、万科地产、保利发展，7 月全口径销售额分别为 385.0、376.8、330.2 亿元，同比下降 48.25%、27.01%、21.77%，环比下降 15.9%、10.86%、35.2%，销售恢复速度放缓。本月头部房企销售同比幅度逐步分化，TOP30 房企中，共有 8 家房企全口径销售金额同比为正，其中华润置地、招商蛇口、绿城中国、华发股份、越秀地产单月销售增幅均在 15% 以上，建发股份和华侨城销售增幅在 5% 以上。除此之外，头部房企中仅有龙湖集团、滨江集团、首开股份、远洋集团销售同比降幅在 20% 以内，剩余房企本月销售降幅并未有所缩窄。环比角度，TOP30 房企中仅旭辉集团、瑞安房地产、首开股份、华侨城实现了环比上涨。我们认为央国企和强信用民企凭借着较强的拿地能力、较高的信用水平、较好的销售韧性，在消费者预期仍未恢复的背景下，能够较早扩大市场占有、较快获得业绩修复。

## 房地产行业

推荐 (维持评级)

#### 分析师

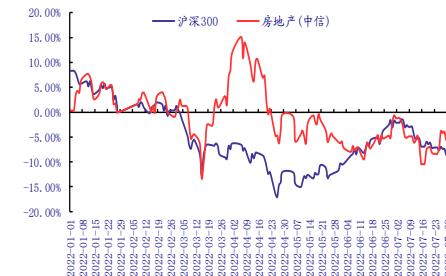
王秋衡

电话：(8610) 8092 7618

邮箱：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，行情演绎路径逐渐清晰

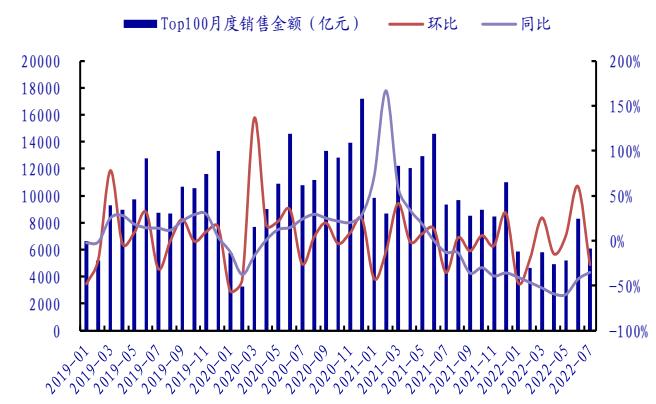
【银河地产】行业深度报告\_房地产行业\_2022 年度投资策略：新旧周期切换，底部蓄能嬗变

【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 a，物管迎来黄金发展期

**投资建议：**目前行业的关注点在于销售能否复苏以及房企盈动能否修复，目前最关键的是恢复市场信心，本轮销售的修复较之前更加艰难和曲折，我们认为政策更大程度的实质性宽松已经在途，房贷利率仍有下降空间，需求侧政策演绎范围加大，化解风险的资金支持和各方合力正在孕育，下半年行业局面大概率将迎来改善；土拍市场优质地块比例加大，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率先企稳。我们建议关注优质住宅开发行业龙头股：万科A(000002)、保利发展(600048)、金地集团(600383)、招商蛇口(001979)、滨江集团(002244)、龙湖集团(0960.HK)。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)。

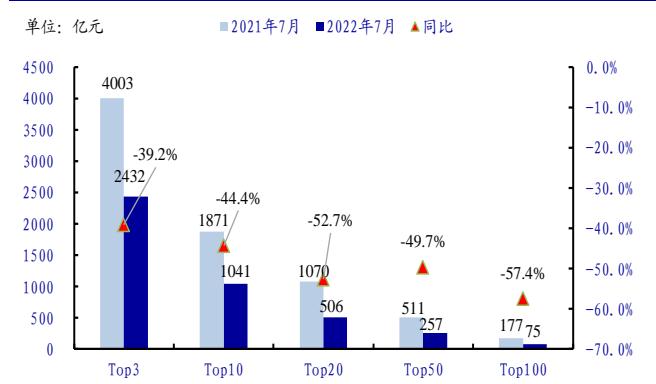
**风险提示：**销售修复不及预期、政策宽松效果不及预期等风险。

图 1：TOP100 房企月度销售金额及同、环比增速



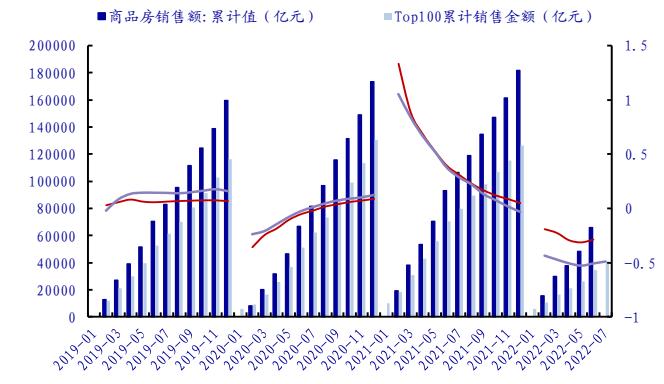
资料来源：wind, 中国银河证券研究院

图 3：TOP3、10、20、50、100 房企 7 月销售门槛金额及同比



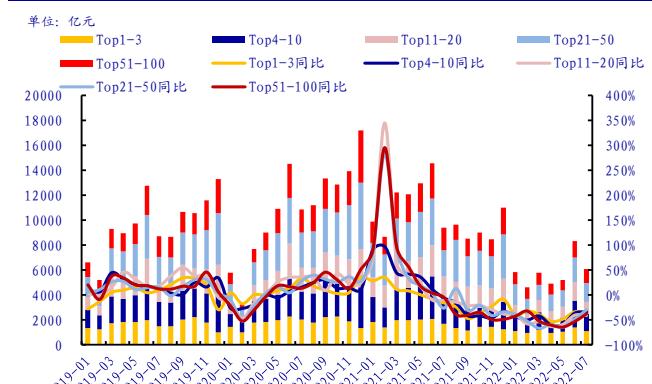
资料来源：wind, 中国银河证券研究院

图 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 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 7 月销售情况

排名	企业简称	单月全口径销售 (亿元)				
		2022年7月	2022年6月	2021年7月	单月同比	单月环比
1	碧桂园	385.0	458	744	-48.25%	-15.94%
2	万科地产	376.8	422.7	516.2	-27.01%	-10.86%
3	保利发展	330.2	510	422.1	-21.77%	-35.25%
4	华润置地	280.0	396.8	230.1	21.69%	-29.44%
5	招商蛇口	240.1	411.5	203.6	17.93%	-41.65%
6	绿城中国	200.1	259.9	149.7	33.67%	-23.01%
7	中海地产	194.9	410	276.3	-29.46%	-52.46%
8	金地集团	185.0	284	259.5	-28.71%	-34.86%
9	龙湖集团	182.3	237.3	190.2	-4.15%	-23.18%
10	旭辉集团	161.0	135	208.8	-22.89%	19.26%
11	滨江集团	112.8	234.2	127.1	-11.25%	-51.84%
12	新城控股	112.0	135	155.3	-27.88%	-17.04%
13	建发房产	111.6	156.4	105.6	5.68%	-28.64%
14	融创中国	109.0	140.9	491.1	-77.80%	-22.64%
15	中国金茂	104.9	190	175	-40.06%	-44.79%
16	瑞安房地产	99.4	24.9	-	-	299.20%
17	首开股份	93.0	66.9	95	-2.11%	39.01%
18	远洋集团	90.1	136	104	-13.37%	-33.75%
19	华侨城	89.5	79.6	83.7	6.93%	12.44%
20	华发股份	87.6	144.2	68.7	27.51%	-39.25%
21	绿地控股	79.0	186.8	230.2	-65.68%	-57.71%
22	美的置业	74.5	81.8	106.3	-29.92%	-8.92%
23	电建地产	74.3	56.5	97.3	-23.64%	31.50%
24	中国铁建	73.5	145.9	67	9.70%	-49.62%
25	越秀地产	72.0	136	38.2	88.48%	-47.06%
26	世茂集团	68.3	95	220.9	-69.08%	-28.11%
27	中交房地产	65.4	67.4	86.8	-24.65%	-2.97%
28	中华企业	62.0	-	-	-	-
29	阳光城	56.4	43.8	125.1	-54.92%	28.77%
30	仁恒置地	55.3	106.2	69.8	-20.77%	-47.93%
31	路劲集团	55.1	60	85.2	-35.33%	-8.17%
32	武汉城建	53.9	87.9	47.5	13.47%	-38.68%
33	城建集团	53.1	-	-	-	-
34	颐居建设	52.5	17.3	-	-	203.47%
35	金科集团	52.0	80	168	-69.05%	-35.00%
36	中骏集团	50.1	60.5	-	-	-17.19%
37	中南置地	48.4	67.5	175.3	-72.39%	-28.30%
38	中建东孚	47.3	10.7	-	-	342.06%

39	中梁控股	47.0	69.9	114	-58.77%	-32.76%
40	海伦堡	46.8	37.5	100.4	-53.39%	24.80%
41	卓越集团	46.6	81.3	92	-49.35%	-42.68%
42	大家房产	43.7	43	24.8	76.21%	1.63%
43	新希望地产	41.6	73.6	108.8	-61.76%	-43.48%
44	万达集团	41.4	70.8	18.1	128.73%	-41.53%
45	中粮大悦城	40.7	58.4	-	-	-30.31%
46	金辉集团	40.5	62.5	84	-51.79%	-35.20%
47	雅居乐	38.0	48	82.1	-53.71%	-20.83%
48	龙光集团	37.3	30	143	-73.92%	24.33%
49	金融街	36.4	24.4	22.2	63.96%	49.18%
50	合景泰富	35.7	40	81.3	-56.09%	-10.75%

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提供。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](http://www.chinastock.com.cn)

### 机构请致电：

深广地区：苏一耘 0755-83479312 [suyiun\\_yj@chinastock.com.cn](mailto:suyiun_yj@chinastock.com.cn)

崔香兰 0755-83471963 [cuixianglan@chinastock.com.cn](mailto:cuixianglan@chinastock.com.cn)

上海地区：何婷婷 021-20252612 [hetingting@chinastock.com.cn](mailto:hetingting@chinastock.com.cn)

陆韵如 021-60387901 [luyunru\\_yj@chinastock.com.cn](mailto:luyunru_yj@chinastock.com.cn)

北京地区：唐曼玲 010-80927722 [tangmanling\\_bj@chinastock.com.cn](mailto:tangmanling_bj@chinastock.com.cn)