平安证券

房地产

2022年12月01日

行业点评

强信用企业优势延续，需求不振为短期主要挑战

强于大市（维持）

行情走势图



证券分析师

杨侃 投资咨询资格编号
S1060514080002
BQV514
YANGKAN034@pingan.com.cn

郑茜文 投资咨询资格编号
S1060520090003
ZHENGXIWEN239@pingan.com.cn

事项：

克而瑞公布2022年1-11月百强房企销售数据。

平安观点：

- **低基数下销售降幅收窄，需求端有望进一步宽松：**尽管受疫情反复影响，但政策密集出台叠加低基数，11月百强销售降幅有所收窄。单月百强房企销售额6122亿元，环比下降1.1%，同比下降27.6%，同比降幅较10月收窄3.5个百分点；销售面积3541万平米，环比增长1.0%，同比下降33.8%，同比降幅较10月收窄10.8个百分点。受此影响，1-11月百强房企累计销售额同比下降43.3%、销售面积同比下降47.8%，较1-10月分别收窄1.2个、1.0个百分点。往后看，我们认为近期行业信贷、债券及股权融资政策优化将有助于增强市场信心、缓解房企短期资金压力，但追本溯源行业困境解决关键仍在于销售端经营现金流修复。我们认为短期行业主要挑战将由信用端逐步转移到需求端，预计需求端政策有望进一步宽松。

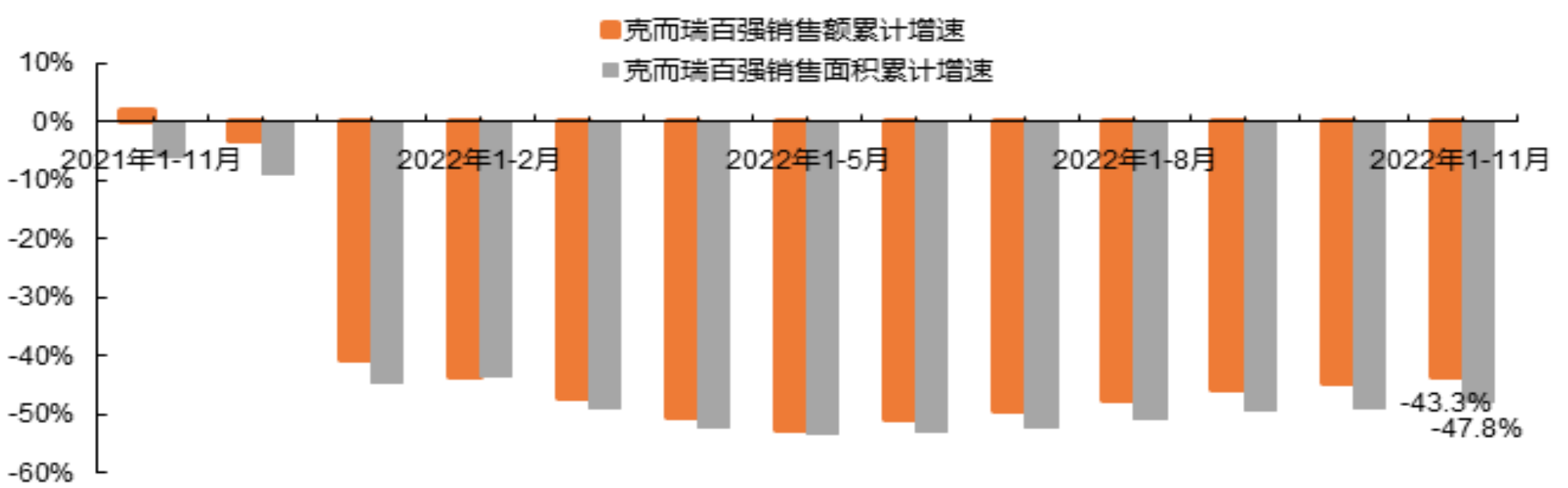
- **强信用企业优势延续：**从具体房企来看，碧桂园1-11月全口径销售额4413亿元，领跑房企。重点监测的30家房企中，央国企及高信用民企销售优势延续，11月单月建发股份、华发股份、滨江集团、华润置地、绿城中国、金地集团销售额同比正增长，分别增长136.5%、60.4%、10.6%、8.9%、5.0%、3.3%；1-11月越秀地产、华发股份、华润置地、建发股份、招商蛇口、滨江集团累计销售额同比增速靠前，分别增长8.5%、下降0.2%、7.0%、7.3%、11.7%、13.6%。重点监测的10家房企1-11月销售目标完成率均值68.5%，与往年同期仍存在明显差距。

- **投资建议：**当前行业融资收紧周期已经见底，需求端政策亦在不断宽松，政策风向正在加速转变，建议积极把握地产板块行情。个股投资方面，建议关注四条主线，一是小公司大集团、背靠优质资源、存在兼并重组预期的上市房企；二是有望借助再融资做大做强的优质央国企如保利发展、招商蛇口等；三是负债率较高、有望改善公司现金流状况的超跌民企如新城控股、金地集团等；四是在本轮土地市场积极托底、存在融资改善资金状况的地方国企，同时建议关注物业管理企业及产业链机会，如碧桂园服务、新城悦服务、东方雨虹、科顺股份、伟星新材等。

- **风险提示：**1）若后续政策效果低于预期将导致楼市调整幅度扩大、调整时间拉长，对行业发展产生负面影响；2）个别房企流动性问题发酵、连锁反应超出预期风险；3）房地产行业短期波动超出预期风险。

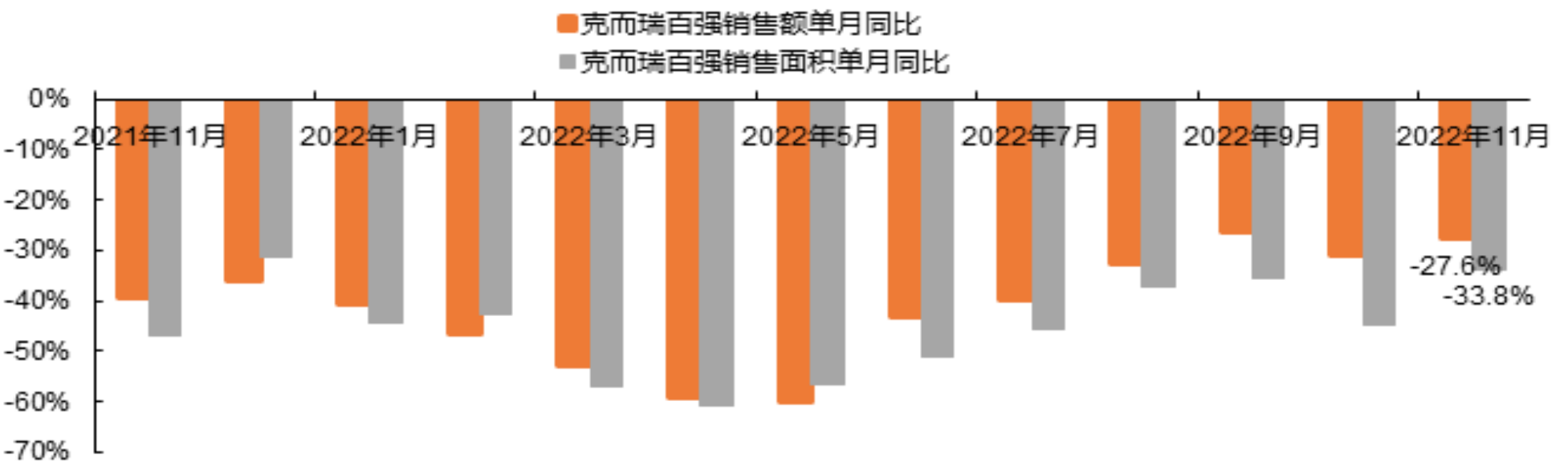
请通过合法途径获取本公司研究报告，如经由未经许可的渠道获得研究报告，请慎重使用并注意阅读研究报告尾页的声明内容

图表 1 百强房企2022年1-11月销售面积同比下降47.8%



资料来源：克而瑞，平安证券研究所

图表 2 百强房企2022年11月单月销售面积同比下降33.8%



资料来源：克而瑞，平安证券研究所

请通过合法途径获取本公司研究报告，如经由未经许可的渠道获得研究报告，请慎重使用并注意阅读研究报告尾页的声明内容

平安证券研究所投资评级:

股票投资评级:

强烈推荐 （预计6个月内，股价表现强于市场表现20%以上）
推 荐 （预计6个月内，股价表现强于市场表现10%至20%之间）
中 性 （预计6个月内，股价表现相对市场表现在±10%之间）
回 避 （预计6个月内，股价表现弱于市场表现10%以上）

行业投资评级:

强于大市 （预计6个月内，行业指数表现强于市场表现5%以上）
中 性 （预计6个月内，行业指数表现相对市场表现在±5%之间）
弱于大市 （预计6个月内，行业指数表现弱于市场表现5%以上）

公司声明及风险提示:

负责撰写此报告的分析师(一人或多人)就本研究报告确认:本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格。

平安证券股份有限公司具备证券投资咨询业务资格。本公司研究报告是针对与公司签署服务协议的签约客户的专属研究产品，为该类客户进行投资决策时提供辅助和参考，双方对权利与义务均有严格约定。本公司研究报告仅提供给上述特定客户，并不面向公众发布。未经书面授权刊载或者转发的，本公司将采取维权措施追究其侵权责任。

证券市场是一个风险无时不在的市场。您在进行证券交易时存在赢利的可能，也存在亏损的风险。请您务必对此有清醒的认识，认真考虑是否进行证券交易。

市场有风险，投资需谨慎。

免责条款:

此报告旨为发给平安证券股份有限公司(以下简称“平安证券”)的特定客户及其他专业人士。未经平安证券事先书面明文批准，不得更改或以任何方式传送、复印或派发此报告的材料、内容及其复印本予任何其他人。

此报告所载资料的来源及观点的出处皆被平安证券认为可靠，但平安证券不能担保其准确性或完整性，报告中的信息或所表达观点不构成所述证券买卖的出价或询价，报告内容仅供参考。平安证券不对因使用此报告的材料而引致的损失而负上任何责任，除非法律法规有明确规定。客户并不能仅依靠此报告而取代行使独立判断。

平安证券可发出其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。本报告及该等报告反映编写分析员的不同设想、见解及分析方法。报告所载资料、意见及推测仅反映分析员于发出此报告日期当日的判断，可随时更改。此报告所指的证券价格、价值及收入可跌可升。为免生疑问，此报告所载观点并不代表平安证券的立场。

平安证券在法律许可的情况下可能参与此报告所提及的发行商的投资银行业务或投资其发行的证券。

平安证券股份有限公司2022版权所有。保留一切权利。

平安证券

平安证券研究所 电话:4008866338

深圳	上海	北京
深圳市福田区益田路5023号平安金融中心B座25层 邮编:518033	上海市陆家嘴环路1333号平安金融大厦26楼 邮编:200120	北京市西城区金融大街甲9号金融街中心北楼16层 邮编:100033