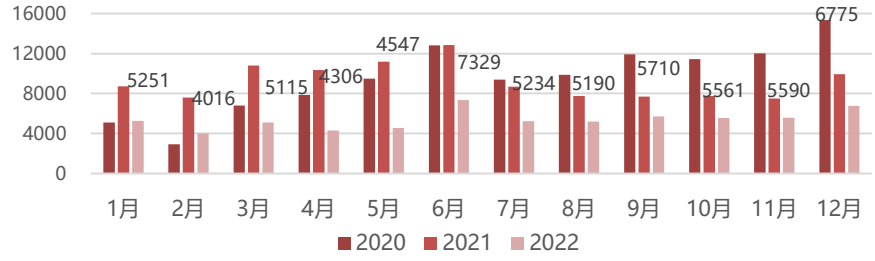
十二月房地产销售小幅翘尾，国央企领先态势持续

2023 年 01 月 03 日

➢ **12 月销售金额环比增长 22.2%，同比降幅 31.8%。降幅较 10、11 月提升。**据克而瑞报道，2022 年 12 月 Top100 开发商销售操盘金额为 6775.1 亿元，同比 2021 年 12 月仍有 31.8%的降幅，相较于 2020 年 12 月下降 55.9%；环比数据方面，12 月较 11 月环比增长 22.2%，主要因为疫情管控政策放开和供给侧政策打开提振市场信心，叠加房企年末业绩冲刺；我们预计 2023 年城市间分化格局仍将延续，1 月受传统淡季与春节影响，环比数据或将出现较大回落，同比降幅或将收窄。

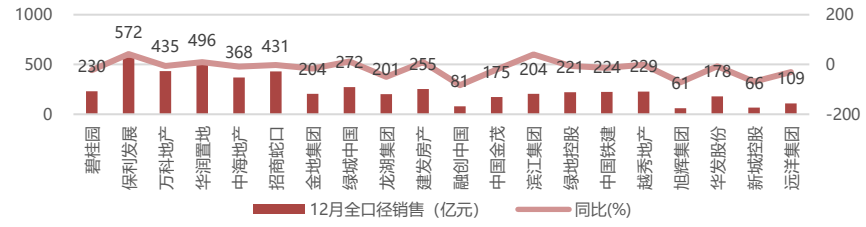
图1：Top100 开发商单月销售操盘金额（亿元）



资料来源：克而瑞，民生证券研究院

➢ **企业分化持续加剧，国央企表现相对亮眼。**据克而瑞报道，Top20 全口径销售排名的开发商中，保利发展、华润置地及万科分别以 572 亿元、496 亿元和 435 亿元排名前三；同比数据方面，共有 5 家开发商同比为正，其中国央企占比超 8 成，保利发展、滨江集团及绿城中国分别以 42%、40%和 12%的同比增幅排名前三。融创及新城等公司同比降幅较大，降幅分别为 83%和 69%。国央企经营稳定、融资渠道畅通且品牌受市场认可，销售业绩增长。

图2：Top20 开发商全口径销售金额及同比



资料来源：克而瑞，民生证券研究院

➢ **国家重申房地产支柱产业地位，稳信用下央国企显著收益。**12 月 15 日，国务院副总理刘鹤在第五轮中国 - 欧盟工商领袖和前高官对话上发表书面致辞中指出：房地产是国民经济的支柱产业针对当前出现的下行风险，我们已出台一些政策，正在考虑新的举措，努力改善行业的资产负债状况，引导市场预期和信心回暖。预计 2023 年，中央政策定调将继续托底，核心目标在于全面落实保交楼，逐步引导房地产市场底部修复。稳信用下随着融资渠道逐渐恢复，企业整体融资环境或将实质性改善，央国企及优质民企将显著受益。

➢ **投资建议：建议关注前期被低估、又能在融资端政策中受益的企业**如中国金茂、城建发展、金地集团、万科 A、中国海外发展；**以及**保利发展、招商蛇口**等优质行业龙头。**

➢ **风险提示：**信心修复不及预期，销售回暖不及预期。

推荐

维持评级



分析师 李阳
执业证书：S0100521110008
电话：15270997227
邮箱：liyang_yj@mszq.com
研究助理 徐得尊
执业证书：S0100122080038
电话：13818319641
邮箱：xudezun@mszq.com
研究助理 陈立
执业证书：S0100122080002
电话：18817507365
邮箱：chenli_yj@mszq.com

相关研究

1.地产行业周报（20221219-20221225）：房地产行业支柱地位再次确认，中央与地方政策持续刺激-2022/12/28
2.地产行业周报（20221212-20221218）：销售表现维持平淡，金融政策多管齐下助力市场信心恢复-2022/12/21
3.地产行业周报（20221205-20221211）：销售表现维持平淡，金融政策多管齐下助力市场信心恢复-2022/12/14
4.地产行业周报（20221128-20221204）：销售表现有所改善，金融政策多管齐下助力市场信心恢复-2022/12/08
5.房地产行业观点：行业复苏-经济的新引擎-2022/12/06

分析师承诺

本报告署名分析师具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并登记为注册分析师，基于认真审慎的工作态度、专业严谨的研究方法与分析逻辑得出研究结论，独立、客观地出具本报告，并对本报告的内容和观点负责。本报告清晰准确地反映了研究人员的研究观点，结论不受任何第三方的授意、影响，研究人员不曾因、不因、也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

评级说明

投资建议评级标准	评级		说明
以报告发布日后的 12 个月内公司股价（或行业指数）相对同期基准指数的涨跌幅为基准。其中：A 股以沪深 300 指数为基准；新三板以三板成指或三板做市指数为基准；港股以恒生指数为基准；美股以纳斯达克综合指数或标普 500 指数为基准。	公司评级	推荐	相对基准指数涨幅 15%以上
		谨慎推荐	相对基准指数涨幅 5%～15%之间
		中性	相对基准指数涨幅-5%～5%之间
		回避	相对基准指数跌幅 5%以上
	行业评级	推荐	相对基准指数涨幅 5%以上
		中性	相对基准指数涨幅-5%～5%之间
		回避	相对基准指数跌幅 5%以上

免责声明

民生证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。

本报告仅供本公司境内客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告仅为参考之用，并不构成对客户的投资建议，不应被视为买卖任何证券、金融工具的要约或要约邀请。本报告所包含的观点及建议并未考虑个别客户的特殊状况、目标或需要，客户应当充分考虑自身特定状况，不应单纯依靠本报告所载的内容而取代个人的独立判断。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容而导致的任何可能的损失负任何责任。

本报告是基于已公开信息撰写，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、意见及预测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，且预测方法及结果存在一定程度局限性。在不同时期，本公司可发出与本报告所刊载的意见、预测不一致的报告，但本公司没有义务和责任及时更新本报告所涉及的内容并通知客户。

在法律允许的情况下，本公司及其附属机构可能持有报告中提及的公司所发行证券的头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或正在争取提供投资银行、财务顾问、咨询服务等相关服务，本公司的员工可能担任本报告所提及的公司的董事。客户应充分考虑可能存在的利益冲突，勿将本报告作为投资决策的唯一参考依据。

若本公司以外的金融机构发送本报告，则由该金融机构独自为此发送行为负责。该机构的客户应联系该机构以交易本报告提及的证券或要求获悉更详细的信息。本报告不构成本公司向发送本报告金融机构之客户提供的投资建议。本公司不会因任何机构或个人从其他机构获得本报告而将其视为本公司客户。

本报告的版权仅归本公司所有，未经书面许可，任何机构或个人不得以任何形式、任何目的进行翻版、转载、发表、篡改或引用。所有在本报告中使用的商标、服务标识及标记，除非另有说明，均为本公司的商标、服务标识及标记。本公司版权所有并保留一切权利。

民生证券研究院：

上海：上海市浦东新区浦明路 8 号财富金融广场 1 幢 5F； 200120

北京：北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 A 座 18 层； 100005

深圳：广东省深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 32 层 05 单元； 518026