头部房企销售改善，地方再降首套利率

2023 年 1 月房企销售数据点评

强于大市

(维持)

事件描述：

克而瑞发布 2023 年 1 月房企销售情况，TOP100 房企销售金额同比下降 31.7%，较 2022 年全年降幅收窄 10.6pct；并且在去年基数较小的基础上，销售降幅收窄速度有所加快（2022 年全年销售同比较 1-11 月降幅收窄 1.0pct）。

事件评论：

百强累计销售降幅收窄，政策或进一步激发市场需求潜力。2023 年 1 月 TOP100 房企实现销售金额 3994 亿元，同比下降 31.7%（2022 年全年：下降 42.3%）；销售面积 2401 亿平方米，同比下降 36.4%（2022 年全年：下降 46.7%）。目前销售依然维持下滑趋势，虽然需求端政策持续松绑，但受前期行业表现等因素影响，短期政策改善效果不及预期。近期郑州等地陆续下调银行商贷利率且部分二线城市分别加大了对购房的支持力度，或有望持续促进销售回暖。

规模房企销售分化延续，大型房企单月销售降幅较小。1 月单月销售额方面，大型房企销售降幅最小，同比下降 22%。累计销售方面，与 2022 年全年相比各规模房企销售下降速度皆有所放缓，大型房企（累计销售额前 10 名）及中型房企（累计销售额 11-50 名）降幅收窄较多，分别同比降幅收窄 11pct、12pct；小型房企（累计销售额 51-100 名）降幅收窄较小，同比降幅收窄 3pct，规模房企间分化延续。2023 年 1 月累计销售额增速较快的房企为中华企业（+113%）、保利置业（+84%）、越秀地产（+75%）、电建地产（+41%）、首创城发（+37%）。

顶层表态稳预期，需求侧政策逐步升级。本月各地购房补贴政策密集出台，部分城市调整首套商贷利率下限及区域性限购限售政策：1）多地响应央行政策调整首套商贷利率下限。月初央行、银保监会发布建立首套住房贷款利率政策动态调整机制；地方上，重庆首套利率下限调整为不低于 LPR-20bp、江西九江首套利率下限调整为 LPR-30bp、韶关阶段性取消首套利率下限，该措施落地进一步降低了居民的购房成本，亦减轻了相应的还贷压力，或有利于激发居民的购置意愿。2）调整限购限售城市能级持续上移。月内郑州荥阳宣布暂停执行住房限购政策、济南符合条件的本市户籍居民可于半年内再购 1 套限购区内住房、长沙部分落户人才可在限购区域内购买首套住房等，各地放宽限购区域购房门槛或有望带动本地住房消费潜力提升，持续推动住房销售回升。

投资建议：

在去年同期基数较小的基础上，1 月百强销售同比依然下滑，整体销售情况较弱。从规模房企表现来看，大型房企销售改善较多（较 2022 年 1 月，降幅收窄 20pct）。本月已有多部委表态房地产为国民经济的支柱性产业，后续地方或将继续加大对地产的支持力度，如合理调整信贷政策、部分核心城市跟进下调商贷利率等，或持续提升住房销售复苏动能。另外我国加快推进城镇化进程或可在一定程度上增加潜在住房需求，各地房票落地亦为销售复苏提供了一定支撑。维持行业“强于大市”评级。

*风险提示：*调控政策及疫情防控政策存不确定性；公司销售结算或出现波动。

微信公众号

蔡鸿飞
分析师
+852 3958 4629
caihongfei@cwghl.com
SFC CE Ref: BPK 909

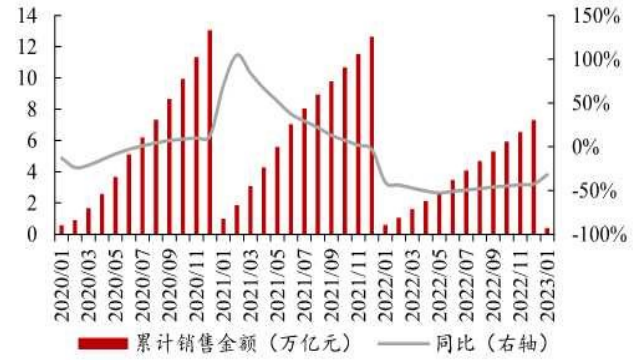
诸葛莲昕
分析师
+852 3958 4600
zhugelianxin@cwghl.com
SFC CE Ref: BPK 789

洪宁蔚
联系人
+852 3958 4600
Sabrinahong@cwghl.com

克而瑞发布2023年1月房企销售情况，TOP100房企销售金额同比下降31.7%，较2022年全年降幅收窄10.6pct；并且在去年基数较小的基础上，销售降幅收窄速度有所加快（2022年全年销售同比较1-11月降幅收窄1.0pct）。

百强累计销售降幅收窄，政策或进一步激发市场需求潜力。2023年1月TOP100房企实现销售金额3994亿元，同比下降31.7%（2022年全年：下降42.3%）；销售面积2401亿平方米，同比下降36.4%（2022年全年：下降46.7%）。目前销售依然维持下滑趋势，虽然需求端政策持续松绑，但受前期行业表现等因素影响，短期政策改善效果不及预期。近期郑州等地陆续下调银行商贷利率且部分二线城市分别加大了对购房的支持力度，或有望持续促进销售回暖。

图1：2023年1月TOP100房企累计销售额同比下降约31.7%



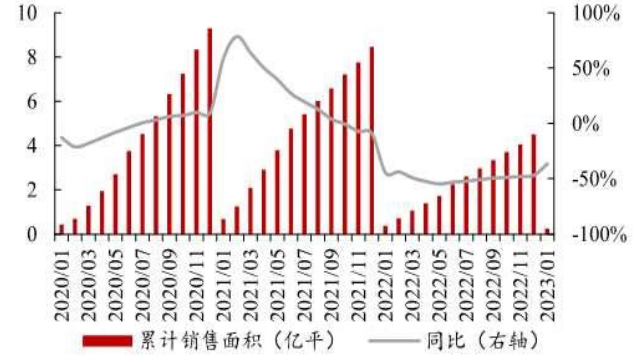
数据来源：克而瑞，中达证券研究

图2：2023年1月TOP100房企单月销售额同比下降约31.7%



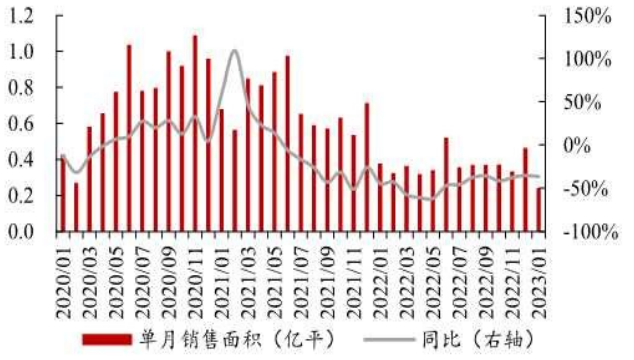
数据来源：克而瑞，中达证券研究

图3：2023年1月TOP100房企累计销售面积同比下降约36.4%



数据来源：克而瑞，中达证券研究

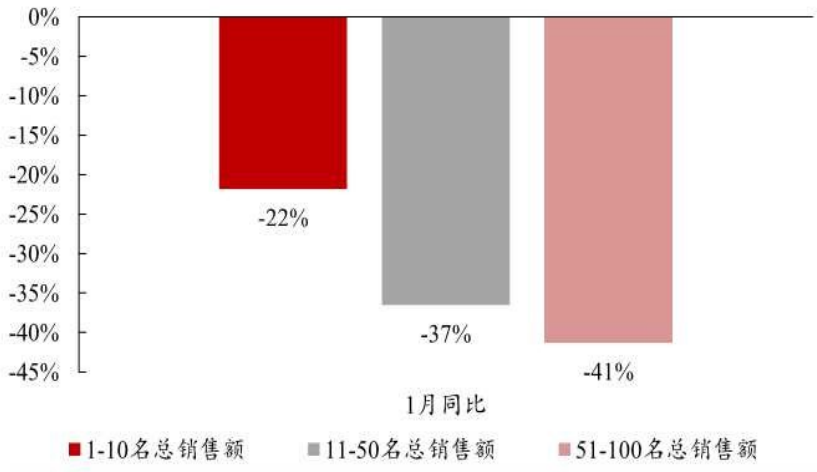
图4：2023年1月TOP100房企单月销售面积同比下降约36.4%



数据来源：克而瑞，中达证券研究

规模房企销售分化延续，大型房企单月销售降幅较小。1 月单月销售额方面，大型房企销售降幅最小，同比下降 22%。累计销售方面，与 2022 年全年相比各规模房企销售下降速度皆有所放缓，大型房企（累计销售额前 10 名）及中型房企（累计销售额 11-50 名）降幅收窄较多，分别同比降幅收窄 11pct、12pct；小型房企（累计销售额 51-100 名）降幅收窄较小，同比降幅收窄 3pct，规模房企间分化延续。2023 年 1 月累计销售额增速较快的房企为中华企业（+113%）、保利置业（+84%）、越秀地产（+75%）、电建地产（+41%）、首创城发（+37%）。

图 5：规模房企销售分化延续，大型房企单月销售降幅较小



数据来源：克而瑞，中达证券研究

顶层表态稳预期，需求侧政策逐步升级。本月各地购房补贴政策密集出台，部分城市调整首套商贷利率下限及区域性限购限售政策：1）多地响应央行政策调整首套商贷利率下限。月初央行、银保监会发布建立首套住房贷款利率政策动态调整机制；地方上，重庆首套利率下限调整为不低于 LPR-20bp、江西九江首套利率下限调整为 LPR-30bp、韶关阶段性取消首套利率下限，该措施落地进一步降低了居民的购房成本，亦减轻了相应的还贷压力，或有利于激发居民的购置意愿。2）调整限购限售城市能级持续上移。月内郑州荥阳宣布暂停执行住房限购政策、济南符合条件的本市户籍居民可于半年内再购 1 套限购区内住房、长沙部分落户人才可在限购区域内购买首套住房等，各地放宽限购区域购房门槛或有望带动本地住房消费潜力提升，持续推动住房销售回升。

表 1：1 月多部委表态房地产为经济支柱性产业，多地调整首套住房商贷利率下限

时间	城市/部门	政策概述
2023-01-02	绍兴	1）延长部分 2022 年出台的鼓励房地产健康发展 55 条政策时效延长至 2023 年底。2）继续推进房屋拆改和房票使用，房票使用范围扩大至二手房。3）切实发挥稳保基金保供纾困作用，进一步扩大稳保基金纾困范围，全力支持“保交楼”。
2023-01-02	北京	职工在北京租住保障性租赁住房的，可依据实际房租提取住房公积金。公积金中心与北京市保障房建设部门合作，推行保障性租赁住房项目“按月还租”。
2023-01-03	郑州	继续落实购房入户政策，在郑州市中心城区购买住房的人员，可申请房主及其居住生活的配偶、子女和父母的户口迁入。另外，凡具有合法稳定就业或住所人员可申请登记城镇居民户口。
2023-01-03	常州	2023 年 1 月 1 日起施行“以贷还贷”方式商转公贷款。“以贷还贷”方式无需借款人还清原商贷，只要商转公贷款抵押办妥后，公积金管理中心就放款；另外还有“先还后贷”方式。
2023-01-04	长春	按照新政，自 2023 年 1 月 1 日起，长春市公积金贷款单笔最高额度分别为：购房所在地在长春市主城区及开发区：有共同借款人的，单笔贷款最高额度为 90 万元；无共同借款人的为 60 万元。
2023-01-04	荥阳	郑州荥阳暂停执行住房限购政策。另外，首套住房首付比例最低可降至 20%。购房者结清首套房贷款的，二套房首付比例降至 30%；未结算首套房贷款的，购买二套房首付比例降至 40%。
2023-01-05	重庆	房地产政策重点有以下举措：1）支持新市民和人才安居。符合条件的新市民在重庆市购买首套普通住房，可享受与本地居民同等的个人住房贷款政策。2）调整全市差别化住房信贷政策，将居民家庭购买普通自住房的首套/二套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减 20 个基点/加 60 个基点。3）提高住房公积金贷款额度。缴存职工个贷最高贷款额度 50 万元，夫妻参贷的家庭最高贷款额度 100 万元等。
2023-01-05	深圳	深圳公布二手房“带押过户”方案。在二手房“带押过户”过程中，将通过推行“顺位抵押”、二手房转移及抵押“双预告登记”等多种模式，优化业务流程，实现二手房交易更加高效、便捷。
2023-01-05	央行、银保监会	建立首套住房贷款利率政策动态调整机制。新建商品住宅销售价格环比和同比连续 3 个月均下降的城市，可阶段性维持、下调或取消当地首套住房贷款利率政策下限。
2023-01-10	央行、银保监会	会议要求，人民银行、银保监会、各主要银行要保持对实体经济的信贷支持力度。要有效防范化解优质头部房企风险，实施改善优质房企资产负债表计划。保持房地产融资平稳有序。
2023-01-10	昆明	昆明出台商品房预售资金监管新规。通知明确，住房城乡建设部门将会同监管银行对房地产开发企业的商品房预售项目预售资金实施监管，房地产开发企业须将商品房预售资金存入银行监管专用账户，实行资金全过程监管。
2023-01-11	武汉	出台二手房交易新举措，推行二手房“带押过户”。今后武汉在二手房交易过程中，卖方不需要先归还原有房贷即可完成过户登记，买方可带抵押过户获取金融贷款。
2023-01-11	济南	生育三孩的缴存职工家庭，申请住房公积金贷款购买首套自住住房的，一人缴存住房公积金的职工家庭最高可贷 60 万元，两人及以上缴存住房公积金的职工家庭最高可贷 100 万元。

2023-01-12	长沙	去年长沙市委、市政府《关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的工作方案》中指出，“对依法生育两个及以上子女的本地户籍家庭，增加 1 套购房指标。根据家庭未成年子女数量在户型选择等方面给予适当照顾。”目前相关政策已通过市政府常务会议审议，正在按程序报备。
2023-01-13	台州	公积金阶段性支持政策继续实施。首付比例方面，贷款申请人首次或第二次申请住房公积金贷款的首付比例分别为 20%和 30%
2023-01-16	央行	央行上海总部召开 2023 年货币信贷工作会议，其中指出要推动落实房地产金融十六条等政策措施，支持房地产企业合理融资需求；落实好差别化住房信贷政策，保障刚性和改善性个人住房贷款需求；加大住房租赁金融支持力度。
2023-01-18	深圳	《深圳市共有产权住房管理办法》指出，共有产权住房销售价格按照土地出让时市场参考价格的 50%左右确定。购房人产权份额按照项目销售均价占市场参考价格的比例确定，原则上不低于 50%。共有产权住房实行产权封闭流转。本办法施行之日起，不再安排建设安居型商品房。
2023-01-18	浙江	浙江六部门联合发文全面推进二手房交易“带押过户”。通知指出，“带押过户”的核心是免去提前筹款还贷解押环节，实现带抵押房产过户转移登记和抵押权登记手续同步办理。
2023-01-18	江西九江	首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为 LPR-30BP，自公告次日起执行。
2023-01-18	济南	对限购区域内已有 3 套及以上住房的，出售 1 套后，可于半年内在限购区域再购买 1 套住房。继续优化非本市户籍居民购房政策，非本市户籍家庭在我市限购区域内购房，不用再提供个人所得税或社会保险证明。
2023-01-18	长沙	45 岁以下，具有大专及以上学历或中级及以上专业技术资格的人才，落户长沙并缴纳社保或个税后，可在限购区域内购买首套商品住房，博士、硕士学历及高级专业技术资格不限年龄。
2023-01-20	韶关	阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限。如果后续评估期内新建商品住宅销售价格环比和同比连续三个月均上涨，自下一季度起，恢复执行全国统一的首套房住房商业性个人住房贷款利率下限。
2023-01-29	辽宁	鼓励二手房交易与新建商品房销售享受同等补贴支持政策。对购买非住宅商品房实际用于居住用途且为首套刚需的，水电气暖等收费价格参照住宅标准执行。
2023-01-29	福州新区	福州新区长乐直管区 269 平方公里范围内的人才房源，符合条件的企业人才，可以按照市场评估价 7 折购房。
2023-01-29	温州	据“温州住建”官微，上半年继续实行个人首次购买市区（含鹿城区、龙湾区、瓯海区、洞头区、海经区、经开区）新建普通商品住房、存量住房（以网上签订浙江省商品房、存量房买卖合同时间为准），在取得房屋不动产证后，给予购房款 0.6%的消费补助。
2023-01-30	厦门	可认定的厦门市 C 类人才，可申请 130 万元的购房补贴，其中购房补贴分 10 年发放。
2023-01-30	江苏	近日发布的《政策措施》在促进房地产市场平稳健康发展方面指出，支持刚性和改善性购房需求，坚持“房住不炒”。根据实际情况调整公积金贷款政策，完善征收拆迁安置补偿方式，优化商品房价格备案制度。
2023-01-31	长沙	目前，全省 13 个非限购市州的首付比下限均降至首套 20%、二套 30%；一个限购市（长沙市）的首付比政策下限，首套 30%，二套降至 40%。

数据来源：政府网站，中达证券研究

表 2：2023 年 1 月房企销售情况，中华企业、保利置业等累计销售金额增速居前

公司	销售额（亿元）			销售面积（万平）		
	1月	1月同比	2022年全年累计同比	1月	1月同比	2022年全年累计同比
保利发展	295	4%	-15%	177	-5%	-18%
万科地产	278	-22%	-34%	175	-17%	-31%
碧桂园	270	-45%	-39%	334	-43%	-38%
华润置地	160	5%	-5%	63	-41%	-14%
招商蛇口	159	5%	-10%	80	13%	-18%
中海地产	125	-15%	-20%	59	-29%	-27%
华发股份	122	19%	-1%	35	43%	-14%
滨江集团	121	17%	-9%	26	22%	-13%
龙湖集团	109	1%	-31%	70	11%	-24%
绿城中国	105	-11%	-20%	37	-24%	-15%
绿地控股	103	-14%	-52%	75	-26%	-44%
中国金茂	100	0%	-34%	49	-97%	126%
金地集团	92	-39%	-23%	42	-24%	-26%
越秀地产	88	75%	9%	29	49%	-1%
融创中国	71	-75%	-72%	51	-76%	-69%
美的置业	65	-13%	-46%	52	-26%	-49%
新城控股	57	-28%	-50%	67	-16%	-49%
卓越集团	51	9%	-41%	16	5%	-52%
金隅集团	51	-	-30%	6	-	-
旭辉集团	50	-41%	-50%	35	-36%	-42%
保利置业	46	84%	-11%	16	23%	-25%
世茂集团	45	-30%	-68%	29	-37%	-65%
象屿集团	44	-	-	9	-	-
中交房地产	43	-3%	-34%	17	-23%	-47%
路劲集团	40	-20%	-24%	22	-19%	-24%
大悦城控股	38	-53%	-	14	-40%	15%
金科集团	36	-98%	86%	40	-98%	114%
中华企业	35	113%	-	5	-	-
远洋集团	33	-27%	-26%	20	-21%	-20%
中南置地	32	-30%	-67%	28	-25%	-63%
中国铁建	31	-61%	-10%	17	-73%	-16%
中骏集团	31	-39%	-44%	23	-43%	-34%
大家房产	28	29%	-10%	10	20%	-21%
首开股份	28	-35%	-26%	10	-33%	-21%
电建地产	27	41%	-22%	13	41%	-22%
城建集团	26	-	-	8	-	-
中天美好集团	25	12%	0%	10	-9%	-19%
合景泰富	25	-60%	-59%	13	-43%	-60%
万达集团	24	-	55%	32	452%	141%
首创城发	24	37%	-	14	26%	-
TOP1-10合计	**1746**	**-22%**	**-33%**	**1153**	**-31%**	**-45%**
TOP1-50合计	**3425**	**-30%**	**-42%**	**2055**	**-36%**	**-47%**
TOP1-100合计	**3994**	**-32%**	**-42%**	**2401**	**-36%**	**-47%**

数据来源：克而瑞，中达证券研究

投资建议：

在去年同期基数较小的基础上，1 月百强销售同比依然下滑，整体销售情况较弱。从规模房企表现来看，大型房企销售改善较多（较 2022 年 1 月，降幅收窄 20pct）。本月已有多部委表态房地产为国民经济的支柱性产业，后续地方或将继续加大对地产的支持力度，如合理调整信贷政策、部分核心城市跟进下调商贷利率等，或持续提升住房销售复苏动能。另外我国加快推进城镇化进程或可在一定程度上增加潜在住房需求，各地房票落地亦为销售复苏提供了一定支撑。维持行业“强于大市”评级。

风险提示：

1.行业调控及融资政策或存在一定不确定性，影响上市公司销售业绩；

2.宏观经济波动可能对行业内企业经营造成一定影响；

3.疫情控制具有不确定性。

分析师声明

主要负责撰写本研究报告全部或部分内容的分析师在此声明：

（1）本研究报告所表述的任何观点均精准地反映了该分析师个人对标的公司及其股票的看法；

（2）该分析师所得报酬的任何组成部分无论在过去、现在及将来均不会直接或间接地与研究报告所表述的具体建议或观点或我司投资银行部相联系；

（3）该分析师未直接或间接地受我司投资银行部授意或向我司投资银行部报告；

（4）标的公司不处于证监会操守准则16.5(g)定义的安静期内；

（5）该分析师未于本研究报告涉及的上市公司任高级职员；

（6）该分析师及/或其助理与本研究报告涉及的上市公司无利益关系。

评级说明

报告中涉及的评级以报告发布后12个月内市场表现为比较标准，A股市场以沪深300指数为基准，港股市场以恒生指数为基准。

1）股票评级：

买入——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅20%以上；

增持——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于5%～20%之间；

持有——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于-10%～5%之间；

卖出——相对同期相关证券市场代表性指数跌幅10%以上。

2）行业评级：

强于大市——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅10%以上；

中性——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于-10%～10%之间；

弱于大市——相对同期相关证券市场代表性指数跌幅10%以上。

免责声明

中达证券投资有限公司与本报告所涵盖的公司或有业务往来。因此，投资者应该意识到公司可能存在利益冲突，这可能会影响报告的客观性。投资者在做出投资决策时，应仅将本报告视为参考因素之一。

本研究报告所提供的任何资料仅供参考，并不考虑任何特定接受者的投资目标、财务状况或风险承受能力，也不构成任何招标或买卖任何证券或任何其他金融工具的要约。本报告并未经香港证监会审核。投资有风险，在签订任何投资合同之前，个人应在必要时做出判断或寻求专业意见。

本报告所载资料来自中达证券投资有限公司认为可靠的来源，但在本报告所载材料的准确性、完整性或可靠性方面，中达证券投资有限公司不提供任何明示或暗示的表述或保证。所有与价格相关的信息均为指导性信息，本报告中提到的投资价值和来自这些信息的收入可能会波动。本报告所载资料随时可能有所改变，中达证券投资有限公司不承诺就该等更改发出通知。

过往业绩不能代表未来表现，未来回报不可保证，并可能发生本金的损失。中达证券投资有限公司及其附属公司、高级职员、董事和雇员可能不时买卖本报告中提到的证券、认股权证、期货、期权、衍生产品或其他金融工具。

在任何情况下，本报告中的信息或意见均不构成对任何人的投资建议。中达证券投资有限公司或中达证券投资有限公司的任何其他成员在任何情况下均不对依赖本报告内容发生的任何第三方的作为或不作为造成的任何直接、间接、后果或附带损失承担责任。

本报告不会发送或打算发送给任何处于此种发送、公布、提供或使用将违反任何法律、条例、规则或其他登记或执照要求的任何地方、国家或其他管辖范围内的个人或实体使用。

本报告在香港只向专业投资者（定义见《证券及期货条例》（香港法律第 571 章）及在香港颁布的任何法规）以及不违反香港证券法的情况下分发。

未经中达证券投资有限公司事先书面授权，任何人不得为任何目的复制、发送或出版本报告。中达证券保留所有权利。