

百强房企开年销售表现疲弱，格局分化仍在继续

——百强房企2023年1月销售数据点评

核心观点：

- **事件：**克尔瑞发布2023年1月百强房企销售数据。
- **1月百强房企销售表现仍较疲弱。**根据克尔瑞公布的2023年1月百强房企销售榜单，1月TOP100房企销售全口径金额金额为3994.40亿元，环比下降47.39%，同比下降31.71%，较上月同比-0.69pct。1月销售走弱主要系2023年春节提前到1月下旬，整体交易天数少于上年同期，且伴随疫情防控政策优化调整，全国各地销售节奏受到一定影响。目前购房者信心恢复还未见拐点，目前销售处于“U”型底部向抬升的过度阶段，复苏的过程大概率曲折且反复，11月以来，随着供给侧政策不断发力，保主体进程加速，目前市场的关注点逐渐转移到需求端政策。
- **各梯队销售门槛同比降幅较上月收窄，TOP11-20房企降幅相对较小。**2023年1月单月销售规模超过100亿的企业有13家，较上年同期和22年度平均数量小幅下降。各梯队房企销售门槛同比降幅较上月实现持续收窄，TOP3、10、20、50、100房企的累计销售门槛分别为200、90、60、26、7亿元，同比分别为-9.7%、-18.4%、-38.4%、-47.1%、-41.4%。就单月销售金额而言，2023年1月TOP1-3、TOP4-10、TOP11-20、TOP21-50、TOP51-100房企单月销售额为843、902.6、782.3、897.5、569亿元，同比分别为-24.22%、-19.45%、-18.60%、-46.71%、-41.39%，较上月同比分别-27.9pct、-13.5pct、-9.4pct、+14.4pct、+4.8pct。
- **区域分化加剧，头部国企及区域龙头优势彰显。**单月销售金额排名前三的房企是保利发展、万科地产、碧桂园，1月全口径销售额分别为295、278、270亿元，同比分别为4.24%、-17.01%、-45.40%，环比变动-48.42%、-36.02%、-3.61%，本年1月TOP3房企同环比均呈现下降趋势。1月全口径销售额Top3房企较之前数月未发生变动，且其销售额占比达20%，可见行业龙头销售优势显著。我们重点跟踪的50家主流重点房企中，10家实现全口径销售额环比正增长，16家实现全口径销售额同比正增长，其中增速达到10%以上的有华发股份、滨江集团、建发房产、越秀地产、保利置业、中华企业、大家房产、电建地产、中天美好集团、首创城发，单月全口径销售额同比增速前三的房企为中华企业、保利置业和越秀地产，增速分别113.3%、84.0%、60.2%，为且中华企业单月全口径销售额同环比均实现正增长。

房地产行业

推荐 (维持评级)

分析师

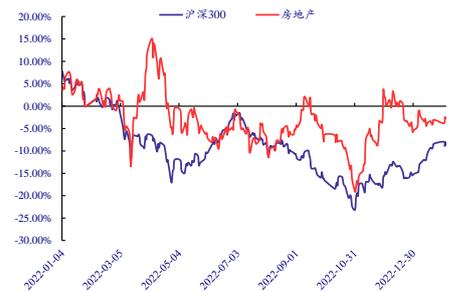
王秋蓓

☎：(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】行业点评_房地产行业_销售修复趋势逐步巩固，区域分化布局优势显现-9月百强房企销售点评

【银河地产】行业点评_房地产行业_百强房企销售延续弱复苏态势，优质龙头企业迎来稳步修复-8月百强房企销售点评

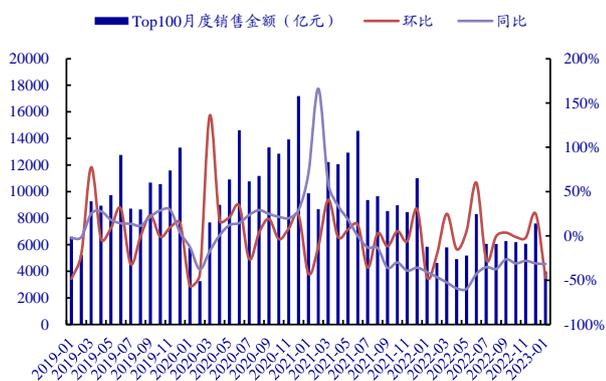
【银河地产】行业点评_房地产行业_百强房企销售复苏态势较弱，分化升级-7月百强房企销售点评

【银河地产】行业点评_房地产行业_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-6月百强房企销售点评

投资建议：随着供给侧政策不断发力，保主体进程加速，目前市场的关注点逐渐转移到需求端政策。短期内看好供需两端政策共振带来的板块修复行情，中长期的机会来自于拿地利润率和市占率的提升。2023 年行业供给侧出清还未结束，格局在曲折的修复路径中不断重塑，政策并不是无差别托底，房企分化逻辑加强，未来优质的资源将不断向头部房企聚集。我们建议关注两条主线：1) 强信用、厚土储、优布局的全国性布局房企和确定性强的区域性房企：保利发展（600048）、金地集团（600383）、招商蛇口（001979）、万科 A（000002）、滨江集团（002244）、建发股份（600153）、华发股份（600325）；2) 母公司稳定经营的优质物管公司：招商积余（001914）、万物云（2602）。

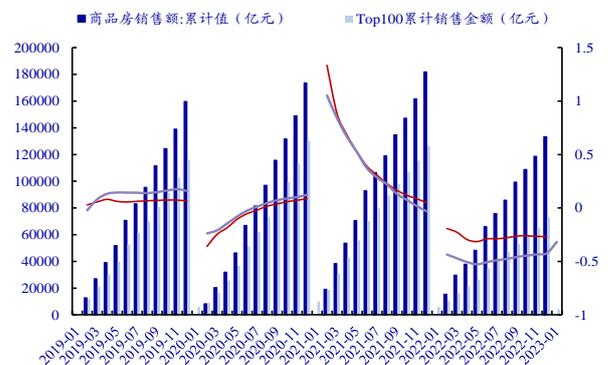
风险提示：基本面数据恢复不及预期、房价超预期下行等风险。

图 1：TOP100 房企月度销售金额及同、环比增速



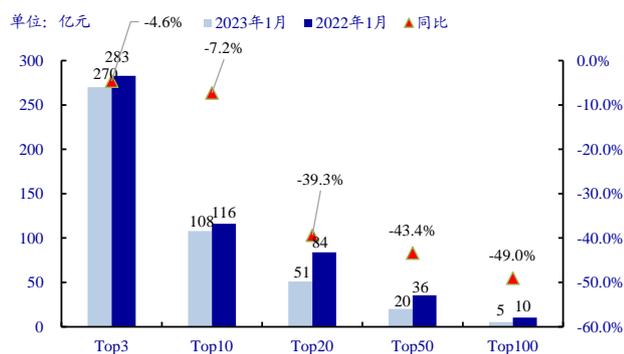
资料来源：wind，中国银河证券研究院

图 2：TOP100 房企累计销售金额及同比增速



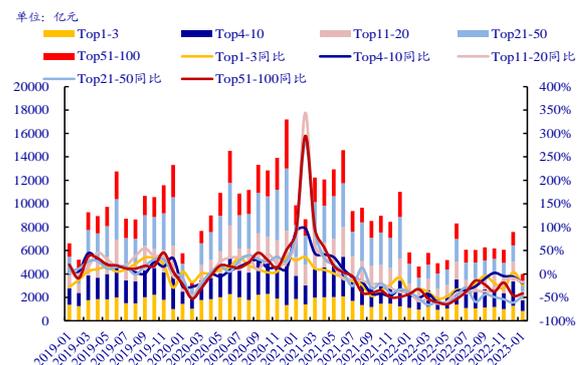
资料来源：wind，中国银河证券研究院

图 2：TOP3、10、20、50、100 房企 1 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 3：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 1 月销售情况

排名	企业简称	单月全口径销售 (亿元)			单月同比	单月环比
		2023 年 1 月	2022 年 12 月	2022 年 1 月		
1	保利发展	295.0	571.9	283.0	4.24%	-48.42%
2	万科地产	278.0	434.5	335.0	-11.94%	-32.11%
3	碧桂园	270.0	280.1	494.5	-45.40%	-3.61%
4	华润置地	160.2	496.0	150.0	6.80%	-67.70%
5	招商蛇口	158.5	430.5	151.5	4.62%	-63.18%
6	中海地产	125.0	368.0	155.2	-19.46%	-66.03%
7	华发股份	121.9	178.4	102.2	19.28%	-31.67%
8	滨江集团	120.7	204.2	103.6	16.51%	-40.89%
9	龙湖集团	108.5	200.5	107.5	0.93%	-45.89%
10	建发房产	107.8	254.6	83.8	28.64%	-57.66%
11	绿城中国	104.7	272.0	116.2	-9.90%	-61.51%
12	绿地控股	103.0	221.4	120.1	-14.24%	-53.48%
13	中国金茂	100.0	175.0	100.0	0.00%	-42.86%
14	金地集团	92.0	204.1	149.6	-38.50%	-54.92%
15	越秀地产	88.1	228.9	55.0	60.18%	-61.51%
16	融创中国	71.0	81.1	278.0	-74.46%	-12.45%
17	美的置业	65.0	60.0	75.0	-13.33%	8.33%
18	新城控股	56.6	65.5	89.6	-36.83%	-13.59%
19	卓越集团	51.0	107.1	47.0	8.51%	-52.38%
20	金隅集团	50.9	9.4	-	-	441.49%
21	旭辉集团	50.1	61.4	84.8	-40.92%	-18.40%
22	保利置业	46.0	51.0	25.0	84.00%	-9.80%
23	世茂集团	45.1	70.3	75.1	-39.95%	-35.85%
24	象屿集团	44.3	46.1	-	-	-3.90%
25	中交房地产	43.4	71.5	44.6	-2.69%	-39.30%
26	路劲集团	40.3	60.1	50.1	-19.56%	-32.95%
27	大悦城控股	37.7	-	-	-	-
28	金科集团	36.1	35.1	84.0	-57.02%	2.85%
29	中华企业	35.2	3.9	16.5	113.33%	802.56%
30	远洋集团	33.0	108.8	45.0	-26.67%	-69.67%
31	中南置地	32.3	76.8	45.3	-28.70%	-57.94%
32	中国铁建	31.1	223.5	80.5	-61.37%	-86.09%
33	中骏集团	30.5	62.0	50.2	-39.24%	-50.81%
34	大家房产	28.3	49.5	21.9	29.22%	-42.83%
35	首开股份	28.1	89.2	43.1	-34.80%	-68.50%
36	电建地产	26.8	112.4	19.0	41.05%	-76.16%
37	城建集团	25.6	22.9	-	-	11.79%
38	中天美好集团	25.2	20.0	22.6	11.50%	26.00%

39	合景泰富	25.0	28.5	41.6	-39.90%	-12.28%
40	万达集团	24.3	72.6	-	-	-66.53%
41	首创城发	23.7	17.2	17.5	35.43%	37.79%
42	雅居乐	21.3	21.9	73.8	-71.14%	-2.74%
43	上海地产	21.2	-	-	-	-
44	中国恒大	20.8	28.4	29.8	-30.20%	-26.76%
45	联发集团	20.6	45.1	32.6	-36.81%	-54.32%
46	宝龙地产	20.5	30.2	47.1	-56.48%	-32.12%
47	金融街	20.4	15.3	19.8	3.03%	33.33%
48	阳光城	20.3	14.4	67.1	-69.75%	40.97%
49	海伦堡	20.2	9.6	43.6	-53.67%	110.42%
50	中梁控股	20.1	30.0	83.9	-76.04%	-33.00%

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：王秋霁，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

程曦 0755-83471683 chengxi_yj@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