

1月房企销售同比负增速 土地市场平淡

——房地产行业研究周报

申港证券
SHENGANG SECURITIES

投资摘要:

每周一谈:从2022年房企拿地销售看行业格局变化

1月TOP50房企权益销售额维持同比环比负增速,单月同比负增速有所扩大。1月克而瑞TOP50房企权益销售额同比增速-30.3%,较12月累计口径提升12.6pct,单月口径减少3.1pct,受节假日影响,环比增速为-47.5%。

头部房企仍具竞争优势,销售表现好于第二梯队房企,但差距有所收窄。1月TOP10、TOP11-30、TOP31-50房企权益销售额同比增速分别为-19.5%、-32.9%、-50.6%,分别较上月累计口径提升17.2pct、提升12.7pct、提升2pct,单月口径减少17.4pct、提升4.9pct、提升4.7pct。

TOP50房企中已实现超过两位数实现同比正增长,其中实现高同比增速的房企分别为中华企业(+166%)、电建地产(+99%)、中建东孚(+88%)、越秀地产(+43%)、建发房产(+37%)、保利置业(+37%)、首创城发(+33%)、滨江集团(+12%)、华润置地(+17%),TOP20以下的第二梯队房企为主;规模靠前的房企尽管多数并未实现高同比增速,但普遍领先TOP50房企。

受1月供应量较低影响,各地土拍规模较低,核心城市多数无土拍,拿地房企以地方国企为主,土地市场平淡。其中中指院权益拿地金额TOP50房企中,规模房企仅绿城中国一家,TOP50房企中绿城中国、华侨城、中国交建三家房企分别位列第7、14、37位。保利发展、华润、中海、万科、建发、越秀等均未上榜。受供应影响土地市场整体未进入主要观察期,头部房企参与度较低。

由于2023年春节假期较早,房企销售及拿地数据均受到假期影响。销售端表现平淡,单月同比跌幅扩大;土地端集中供地城市少有土地入市,当前销售市场仍未完全复苏背景下,主流房企仍聚焦核心一二线城市,对于三四线城市相对谨慎,因而1月鲜有头部房企进入TOP50排行。因而1月数据可作大方向参考,提示当前市场仍弱势,但同样无需过度解读,重点聚焦2月下旬及传统“小阳春”的3、4月销售表现。

数据追踪(1月23日-1月29日,数据波动受春节假期影响):

- ◆新房市场:30城成交面积单周及累计同比分别为-90pct、-43pct,一线城市-92pct, -40pct, 二线城市-89pct, -44pct, 三线城市-91pct, -41pct。
- ◆二手房市场:13城二手房成交面积单周同比-79pct, 累计同比-26pct。
- ◆土地市场:100城土地供应建筑面积累计同比-30pct, 成交建筑面积累计同比+10pct, 成交金额累计同比-4pct, 土地成交溢价率为6%。
- ◆城市行情环比:北京(-92pct), 上海(-82pct), 广州(-71pct), 深圳(-88pct), 南京(-75pct), 杭州(-77pct), 武汉(-73pct)。

投资策略:建议关注经营稳健及资信背景较好的龙头房企保利发展、万科A、龙湖集团。关注产品导向逻辑下的高品质房企滨江集团、绿城中国等,关注资信背景良好,有发展潜力的地方国企龙头建发国际、越秀地产。同时关注民企风险化解机会,代建行业推荐龙头绿城管理控股。

风险提示:销售市场复苏不及预期,个别房企出现债务违约。

评级

增持

2023年2月5日

曹旭特

分析师

SAC执业证书编号:

S1660519040001

翟苏宁

研究助理

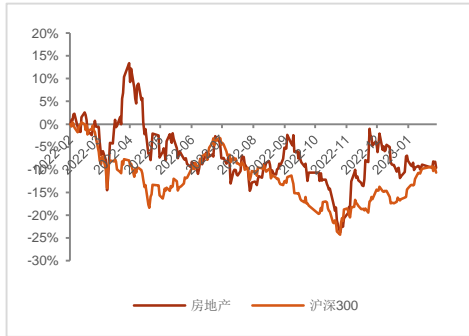
SAC执业证书编号:

S1660121100010

行业基本资料

股票家数	115
行业平均市盈率	13.32
市场平均市盈率	12.00

行业表现走势图



资料来源:wind 申港证券研究所

- 1、《房地产行业研究周报:销售组成初探:影响购买力的三要素》2022-12-25
- 2、《房地产行业研究周报:11月销售投资跌幅扩大 聚焦政策空间》2022-12-19
- 3、《房地产行业研究周报:地产行情回顾 趋势向上仍明确》2022-12-12

内容目录

1. 每周一谈：1月房企销售同比负增速 土地市场平淡.....	3
1.1 1月房企销售同比负增速 土地市场平淡.....	3
1.2 投资策略.....	5
2. 本周行情回顾.....	5
3. 行业动态.....	6
4. 数据追踪.....	7
4.1 新房成交数据.....	7
4.2 二手房成交数据.....	7
4.3 土地成交数据.....	8
4.4 部分重点城市周度销售数据.....	8
5. 风险提示.....	9

图表目录

图 1：2023 年 1 月 TOP50 房企拿地金额（亿）.....	4
图 2：申万一级行业涨跌幅（%）.....	5
图 3：本周涨跌幅前十位（%）.....	5
图 4：本周涨跌幅后十位（%）.....	5
图 5：房地产行业近三年 PE（TTM）.....	5
图 6：房地产行业近三年 PB（LF）.....	6
图 7：30 大中城市商品房周度成交面积及同比环比增速.....	7
图 8：一二三线城市（30 城）周度成交面积同比.....	7
图 9：一二三线城市（30 城）累计成交面积同比.....	7
图 10：13 城二手房周度成交面积及同比环比增速.....	7
图 11：13 城二手房周度成交面积累计同比增速.....	7
图 12：100 大中城市土地成交及供应建筑面积累计同比.....	8
图 13：100 大中城市土地成交总价累计同比及周度溢价率.....	8
图 14：一线城市成交及供应土地建筑面积累计同比.....	8
图 15：二三线城市成交及供应土地建筑面积累计同比.....	8
图 16：一二三线城市成交土地总价累计同比.....	8
图 17：一二三线城市成交土地周度溢价率.....	8
表 1：2023 年 1 月 TOP50 房企权益销售额及表现.....	3
表 2：部分重点城市周度销售面积（万平方米）.....	8

1. 每周一谈：1月房企销售同比负增速 土地市场平淡

1.1 1月房企销售同比负增速 土地市场平淡

1月 TOP50 房企权益销售额维持同比环比负增速，单月同比负增速有所扩大：1月克而瑞 TOP50 房企权益销售额同比增速-30.3%，较12月累计口径提升12.6pct，单月口径减少3.1pct，受节假日影响，环比增速为-47.5%。

头部房企仍具竞争优势，销售表现好于第二三梯队房企，但差距有所收窄。1月TOP10、TOP11-30、TOP31-50 房企权益销售额同比增速分别为-19.5%、-32.9%、-50.6%，分别较上月累计口径提升17.2pct、提升12.7pct、提升2pct，单月口径减少17.4pct、提升4.9pct、提升4.7pct。

TOP50 房企中已实现超过两位数房实现同比正增长，其中实现高同比增速的房企分别为中华企业(+166%)、电建地产(+99%)、中建东孚(+88%)、越秀地产(+43%)、建发房产(+37%)、保利置业(+37%)、首创城发(+33%)、滨江集团(+12%)、华润置地(+17%)，TOP20 以下的第二三梯队房企为主；规模靠前的房企尽管多数并未实现高同比增速，但普遍领先TOP50房企。

表1：2023年1月TOP50房企权益销售额及表现

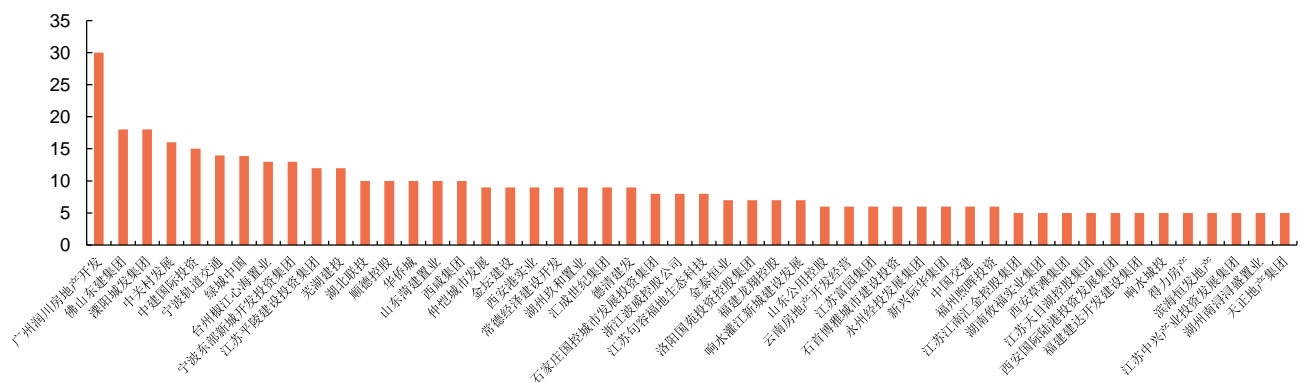
排名	房企	2023年1月累计权益 销售额(亿)	累计同比	较12月变动	单月同比	较12月变动	环比
1	碧桂园	210.6	-42.1%	-6.1%	-42.1%	-16.4%	14.6%
2	保利发展	210.1	5.1%	22.5%	5.1%	-31.6%	-44.7%
3	万科地产	180.7	-17.0%	15.2%	-17.0%	-11.0%	-36.0%
4	华润置地	120.2	16.7%	19.6%	16.7%	9.2%	-68.0%
5	中海地产	116.8	-19.4%	0.9%	-19.4%	-10.3%	-66.0%
6	招商蛇口	98	7.7%	20.3%	7.7%	6.1%	-62.3%
7	绿地控股	92.7	-14.2%	37.5%	-14.2%	-8.2%	-53.5%
8	建发房产	80.1	37.4%	47.6%	37.4%	32.8%	-53.5%
9	越秀地产	77.3	42.6%	34.3%	42.6%	43.1%	-66.2%
10	华发股份	73.5	-2.9%	3.4%	-2.9%	7.1%	-39.3%
11	中国金茂	69	0.0%	34.2%	0.0%	20.4%	-42.8%
12	绿城中国	67.4	10.9%	26.3%	10.9%	-16.6%	-59.6%
13	龙湖集团	65	-7.0%	30.6%	-7.0%	56.9%	-35.2%
14	滨江集团	60.9	12.2%	11.9%	12.2%	26.8%	-35.5%
15	金地集团	57	-38.5%	-15.9%	-38.5%	-22.8%	-54.9%
16	美的置业	40.8	-18.1%	30.9%	-18.1%	22.4%	8.2%
17	新城控股	40.6	-32.6%	21.1%	-32.6%	36.4%	-8.8%
18	融创中国	39.8	-74.2%	-1.2%	-74.2%	9.4%	-15.3%
19	金隅集团	37.6	/	/	/	/	444.9%
20	路劲集团	37.1	-19.5%	4.2%	-19.5%	-39.2%	-32.9%
21	世茂集团	31.6	-39.9%	28.0%	-39.9%	-10.2%	-35.8%
22	卓越集团	31.5	-5.7%	39.0%	-5.7%	-7.9%	-55.6%
23	旭辉集团	29.6	-40.8%	9.2%	-40.8%	30.7%	-18.2%
24	保利置业	27.6	37.3%	58.2%	37.3%	61.3%	-41.4%
25	中国铁建	27.3	-55.6%	-45.9%	-55.6%	-38.2%	-82.9%
26	中骏集团	26.5	-33.4%	2.5%	-33.4%	-37.2%	-49.3%
27	金科集团	26	-57.0%	7.2%	-57.0%	19.5%	3.2%
28	中交房地产	26	0.0%	34.6%	0.0%	63.8%	-32.3%
29	中南置地	23.6	-21.3%	45.6%	-21.3%	19.9%	-49.1%
30	万达集团	22.5	/	/	/	/	-67.0%
31	中华企业	21.8	165.9%	/	165.9%	/	/
32	远洋集团	21.5	-26.6%	-0.4%	-26.6%	3.7%	-69.6%
33	中国恒大	19.8	-30.0%	59.6%	-30.0%	207.0%	-26.7%

排名	房企	2023年1月累计权益 销售额(亿)	累计同比	较12月变动	单月同比	较12月变动	环比
34	象屿集团	19.7	/	/	/	/	-3.9%
35	首创城发	19.5	32.7%	/	32.7%	/	56.0%
36	中粮大悦城	19.5	-57.0%	-31.3%	-57.0%	-52.6%	77.3%
37	电建地产	19.3	99.0%	104.1%	99.0%	104.3%	-72.9%
38	金融街	18.5	2.8%	19.9%	2.8%	59.2%	33.1%
39	中建东孚	17.1	87.9%	-54.3%	87.9%	/	-70.5%
40	雅居乐	16.8	-64.9%	-8.3%	-64.9%	19.7%	-3.4%
41	首开股份	16.3	-37.5%	-8.2%	-37.5%	-23.0%	-68.5%
42	伟星房产	16.1	-30.6%	-48.7%	-30.6%	-304.5%	-69.7%
43	合景泰富	16.1	-38.5%	19.8%	-38.5%	26.8%	-12.0%
44	城建集团	14.6	/	/	/	/	12.3%
45	金辉集团	14.4	-61.7%	-9.9%	-61.7%	25.9%	94.6%
46	金基集团	14.1	/	/	/	/	/
47	中梁控股	14.1	-76.0%	-12.4%	-76.0%	5.6%	-32.9%
48	大华集团	14	-65.2%	-32.5%	-65.2%	-54.5%	-81.6%
49	海伦堡	13.9	-53.7%	0.0%	-53.7%	38.0%	183.7%
50	阳光城	13.8	-70.8%	6.7%	-70.8%	15.4%	40.8%
TOP10		1260	-19.5%	17.2%	-19.5%	-17.4%	-48.5%
TOP11-30		787.4	-32.9%	12.7%	-32.9%	4.9%	-48.1%
TOP31-50		340.9	-50.6%	2.0%	-50.6%	4.7%	-41.8%
TOP50		2388.3	-30.3%	12.6%	-30.3%	-3.1%	-47.5%

资料来源: CRIC 申港证券研究所

受1月供应量较低影响,各地土拍规模较低,核心城市多数无土拍,拿地房企以地方国企为主,土地市场平淡。其中中指院权益拿地金额TOP50房企中,规模房企仅绿城中国一家, TOP50房企中绿城中国、华侨城、中国交建三家房企分别位列第7、14、37位。保利发展、华润、中海、万科、建发、越秀等均未入榜。受供应影响土地市场整体未进入主要观察期,头部房企参与度较低。

图1: 2023年1月TOP50房企拿地金额(亿)



资料来源: 中指研究院 申港证券研究所

由于2023年春节假期较早,房企销售及拿地数据均受到假期影响。销售端表现平淡,单月同比跌幅扩大;土地端集中供地城市少有土地入市,当前销售市场仍未完全复苏背景下,主流房企仍聚焦核心一二线城市,对于三四线城市相对谨慎,因而1月鲜有头部房企进入TOP50排行。因而1月数据可作大方向参考,提示当前市场仍弱势,但同样无需过度解读,重点聚焦2月下旬及传统“小阳春”的3、4月销售表现。

1.2 投资策略

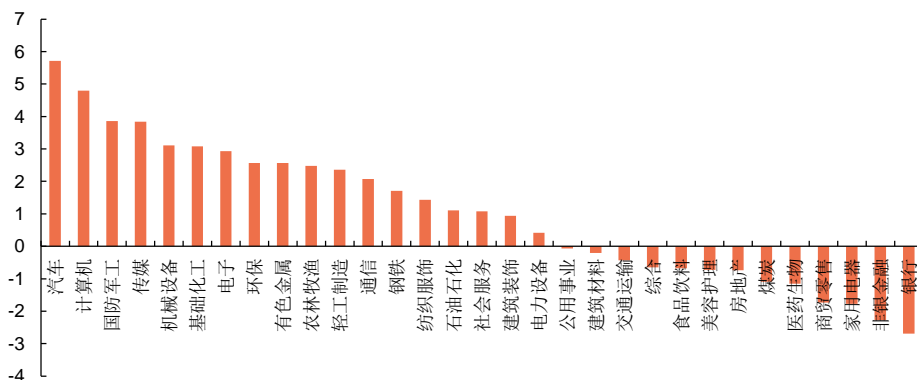
建议关注经营稳健及资信背景较好的龙头房企保利发展、万科A、龙湖集团。关注产品导向逻辑下的高品质房企滨江集团、绿城中国等，关注资信背景良好，有发展潜力的地方国企龙头建发国际、越秀地产。同时关注民企风险化解机会，代建行业推荐龙头绿城管理控股。

2. 本周行情回顾

1月30日-2月3日，沪深300指数涨跌幅-0.95%，在申万一级行业中，汽车(+5.72%)、计算机(+4.8%)、国防军工(+3.86%)等板块涨跌幅靠前，银行(-2.69%)、非银金融(-2.28%)、家用电器(-1.78%)等板块排名靠后。

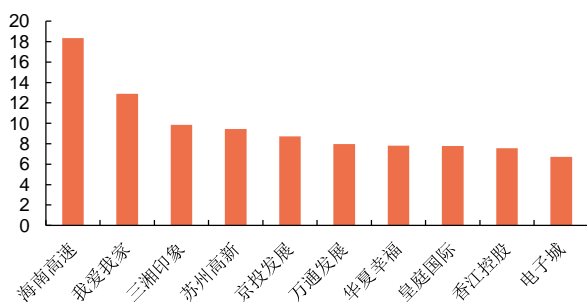
1月30日-2月3日，申万房地产板块涨跌幅-0.74%，在申万一级行业中排名第25/31，落后沪深300指数0.21个百分点。具体个股方面，涨跌幅前三位个股为海南高速(+18.3%)、我爱我家(+12.9%)、三湘印象(+9.8%)，涨跌幅后三位个股为新城控股(-6.7%)、泛海控股(-5.2%)、首开股份(-5%)。

图2：申万一级行业涨跌幅(%)



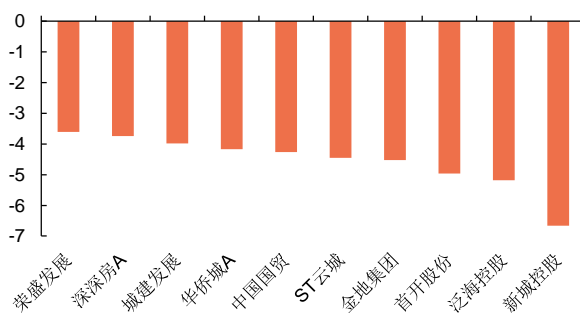
资料来源：wind 申港证券研究所

图3：本周涨跌幅前十位(%)



资料来源：wind 申港证券研究所

图4：本周涨跌幅后十位(%)



资料来源：wind 申港证券研究所

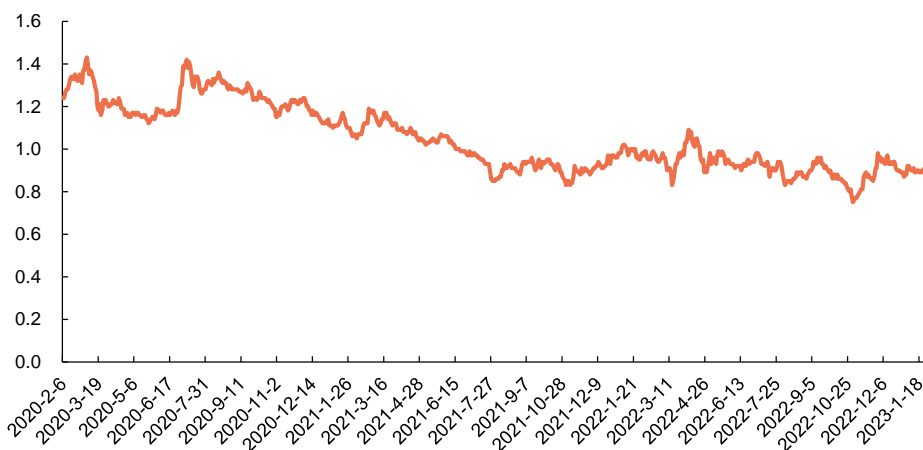
2月3日，申万房地产行业PE(TTM)为13.32倍，较前一周减少0.11，近三年均值为9.56倍；PB(LF)为0.89倍，较前一周减少0.01，近三年均值为1.04倍。

图5：房地产行业近三年PE(TTM)



资料来源: wind 申港证券研究所

图6: 房地产行业近三年 PB (LF)



资料来源: wind 申港证券研究所

3. 行业动态

河南发布房企白名单: 加大金融支持力度 保障合理融资需求

1月31日,为进一步加大对河南省内优质房地产企业的金融支持力度,人民银行郑州中心支行、河南省住房和城乡建设厅联合发布了《关于印发河南省房地产行业省级白名单企业的通知》,筛选确定了100家房地产行业省级白名单企业,并将进一步加大金融支持力度。其中多家本地房企入选,包括正弘、美盛、绿都、永威、建业、豫发、普罗、振兴、亚星、星联、豫发等。

《通知》要求,全省金融系统要坚持“两个毫不动摇”,对国有、民营等各类房地产企业一视同仁。要在市场化、法治化和商业可持续原则基础上,通过创新信贷产品、开辟绿色通道、降低融资成本等方式,努力满足白名单房企的合理融资需求。

对于此次筛选出的百家省级白名单企业,《通知》提出,实施动态调整。人民银行各市中心支行和各地住建(房管)部门要建立白名单房企动态调整机制,对辖区省级

白名单房企经营、信用以及异常情况进行跟踪检测，发现省级白名单房企不再符合筛选标准的，应及时报告，并申请调整。

多地“因城施策”调控政策继续松绑

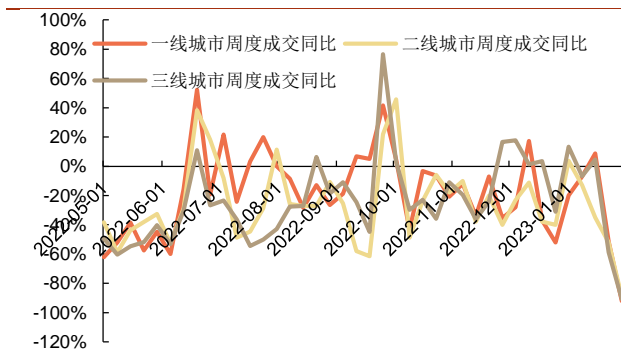
近日，多地调整首套房贷利率下限，最低达 3.7%。根据诸葛找房数据研究中心不完全统计，春节后，包括郑州、天津、厦门、福州、珠海、长春、沈阳等城市相继下调了首套房贷款利率下限，截至目前，已经有 30 城下调首套房贷款利率下限，其中最低降至 3.7%。

本次房贷利率下调是对近期出台的房贷利率动态调整机制的执行，多地落实后将有效降低购房者的置业成本，从而提升购房者的支付能力，以及提升购房者置业意愿，并在 3-4 月的传统销售“小阳春”对各地商品房市场复苏起到支持。

4. 数据追踪

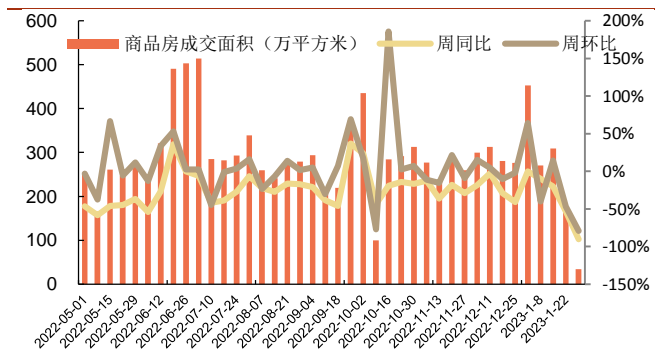
4.1 新房成交数据

图7：30 大中城市商品房周度成交面积及同比环比增速



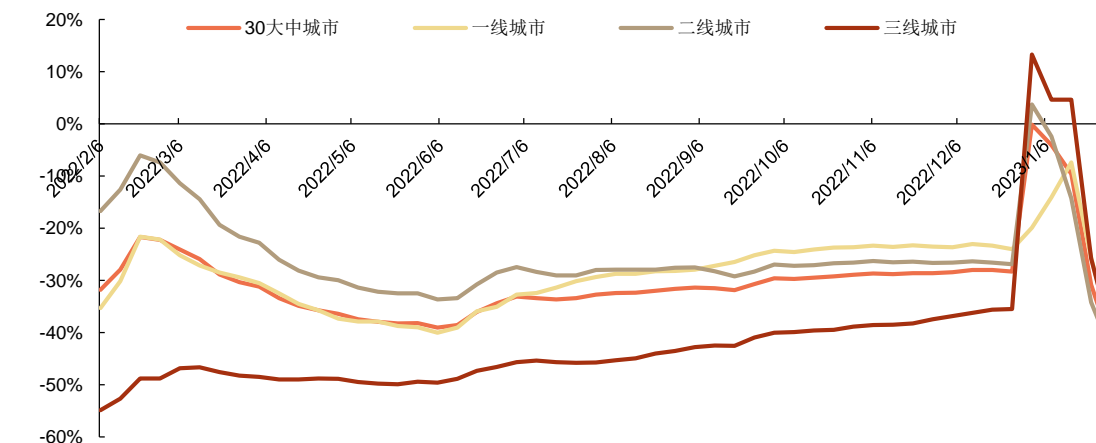
资料来源：wind 申港证券研究所

图8：一二三线城市（30 城）周度成交面积同比



资料来源：wind 申港证券研究所

图9：一二三线城市（30 城）累计成交面积同比

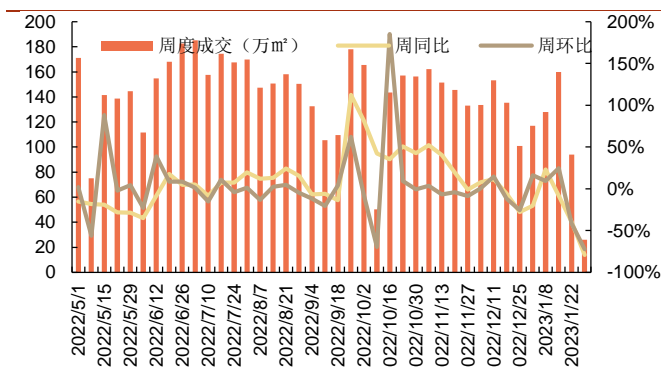


资料来源：wind 申港证券研究所

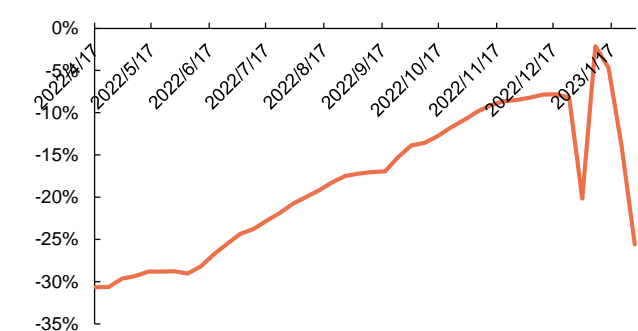
4.2 二手房成交数据

图10：13 城二手房周度成交面积及同比环比增速

图11：13 城二手房周度成交面积累计同比增速



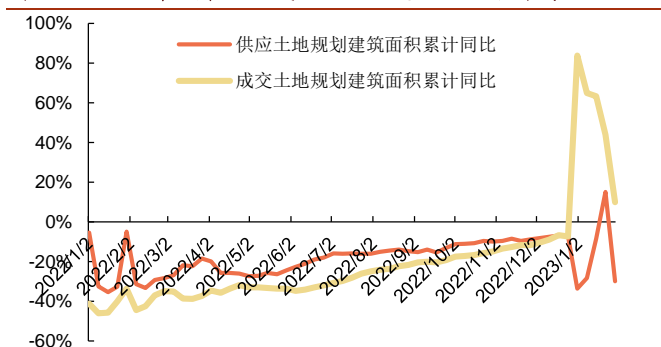
资料来源: wind 申港证券研究所



资料来源: wind 申港证券研究所

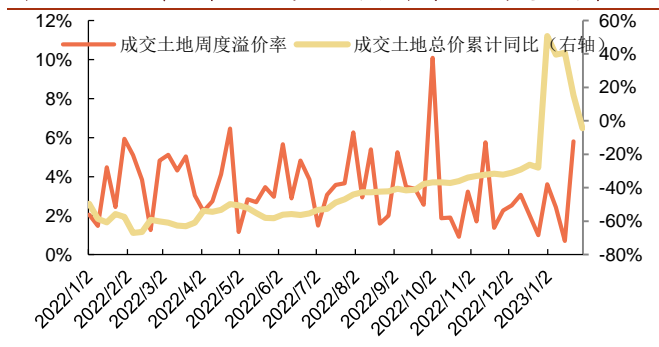
4.3 土地成交数据

图12: 100大中城市土地成交及供应建筑面周度同比



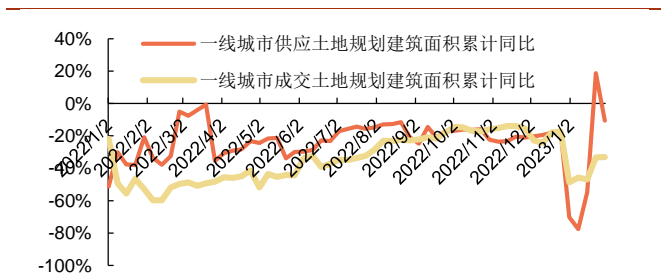
资料来源: wind 申港证券研究所

图13: 100大中城市土地成交总价累计同比及周度溢价率



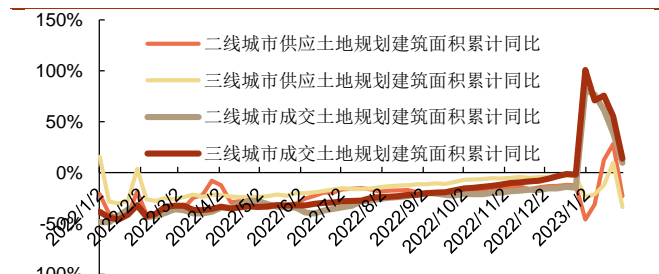
资料来源: wind 申港证券研究所

图14: 一线城市成交及供应土地建筑面周度同比



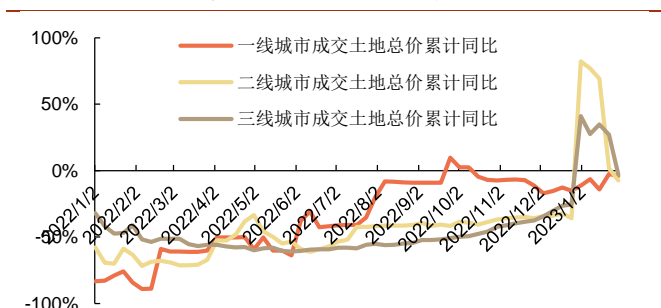
资料来源: wind 申港证券研究所

图15: 二线城市成交及供应土地建筑面周度同比



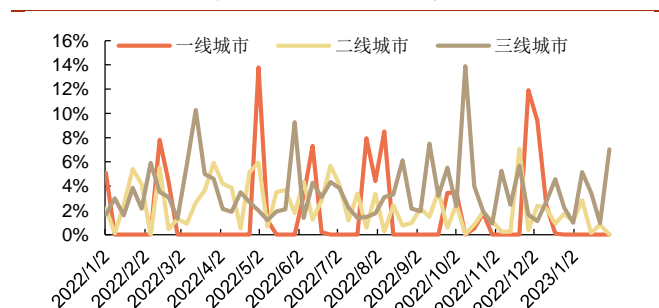
资料来源: wind 申港证券研究所

图16: 一二三线城市成交土地总价累计同比



资料来源: wind 申港证券研究所

图17: 一二三线城市成交土地周度溢价率



资料来源: wind 申港证券研究所

4.4 部分重点城市周度销售数据

表2: 部分重点城市周度销售面积（万平方米）

城市	销售面积				环比			
	1.2-1.8	1.9-1.15	1.16-1.22	1.23-1.29	1.2-1.8	1.9-1.15	1.16-1.22	1.23-1.29
北京	19	28	15	1	-51%	50%	-46%	-92%
上海	55	55	25	4	27%	0%	-55%	-82.3%
广州	16	14	8	2	-36%	-11%	-39%	-71%
深圳	7	16	4	0	-81%	141%	-76%	-88%
杭州	33	35	18	4	16%	7%	-51%	-77%
南京	17	14	7	2	14%	-17%	-50%	-75%
武汉	24	36	18	5	-78%	52%	-49%	-73%
成都	35	36	33	4	-30%	3%	-8%	-89%
青岛	19	21	9	3	-65%	12%	-56%	-71%
苏州	13	20	8	2	-61%	58%	-59%	-77%

资料来源: wind 申港证券研究所

5. 风险提示

销售市场复苏不及预期, 个别房企出现债务违约。

分析师承诺

负责本研究报告全部或部分内容的每一位证券分析师，在此申明，本报告的观点、逻辑和论据均为分析师本人独立研究成果，引用的相关信息和文字均已注明出处，不受任何第三方的影响和授意。本报告依据公开的信息来源，力求清晰、准确地反映分析师本人的研究观点。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中的具体推荐或观点直接或间接相关。

风险提示

本证券研究报告所载的信息、观点、结论等内容仅供投资者决策参考。在任何情况下，本公司证券研究报告均不构成对任何机构和个人的投资建议，任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。市场有风险，投资者在决定投资前，务必要审慎。投资者应自主作出投资决策，自行承担投资风险。

免责声明

申港证券股份有限公司（简称“本公司”）是具有合法证券投资咨询业务资格的机构。

本报告所载资料的来源被认为是可靠的，但本公司不保证其准确性和完整性，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。

申港证券研究所已力求报告内容的客观、公正，但报告中的观点、结论和建议仅供参考，不构成所述证券的买卖出价或征价，投资者不应单纯依靠本报告而取代自身独立判断，应自主作出投资决策并自行承担投资风险，投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。本公司并不对使用本报告所包含的材料产生的任何直接或间接损失或与此相关的其他任何损失承担任何责任。

本报告所载资料、意见及推测仅反映申港证券研究所于发布本报告当日的判断，本报告所指证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会产生波动，在不同时期，申港证券研究所可能会对相关的分析意见及推测做出更改。本公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。

本报告仅面向申港证券客户中的专业投资者，本公司不会因接收人收到本报告而视其为当然客户。本报告版权归本公司所有，未经事先许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如转载或引用，需注明出处为申港证券研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改，否则由此造成的一切不良后果及法律责任由私自翻版、复制、发布、转载和引用者承担。

行业评级体系

申港证券行业评级体系：增持、中性、减持

增持	报告日后的 6 个月内，相对强于市场基准指数收益率 5% 以上
中性	报告日后的 6 个月内，相对于市场基准指数收益率介于 -5%~+5% 之间
减持	报告日后的 6 个月内，相对弱于市场基准指数收益率 5% 以上

市场基准指数为沪深 300 指数

申港证券公司评级体系：买入、增持、中性、减持

买入	报告日后的 6 个月内，相对强于市场基准指数收益率 15% 以上
增持	报告日后的 6 个月内，相对强于市场基准指数收益率 5%~15% 之间
中性	报告日后的 6 个月内，相对于市场基准指数收益率介于 -5%~+5% 之间
减持	报告日后的 6 个月内，相对弱于市场基准指数收益率 5% 以上