

行业点评

百强单月销售额增速转正，三月小阳春可期

强于大市（维持）

行情走势图



相关研究报告

【平安证券】行业点评*房地产*住房租赁迎金融支持，投融资渠道再拓宽*强于大市20230226

【平安证券】行业点评*房地产*不动产私募投资基金试点启动，行业资金端再迎活水*强于大市20230221

【平安证券】行业动态跟踪报告*房地产*节后市场回温，房企积极换仓聚焦*强于大市20230219

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



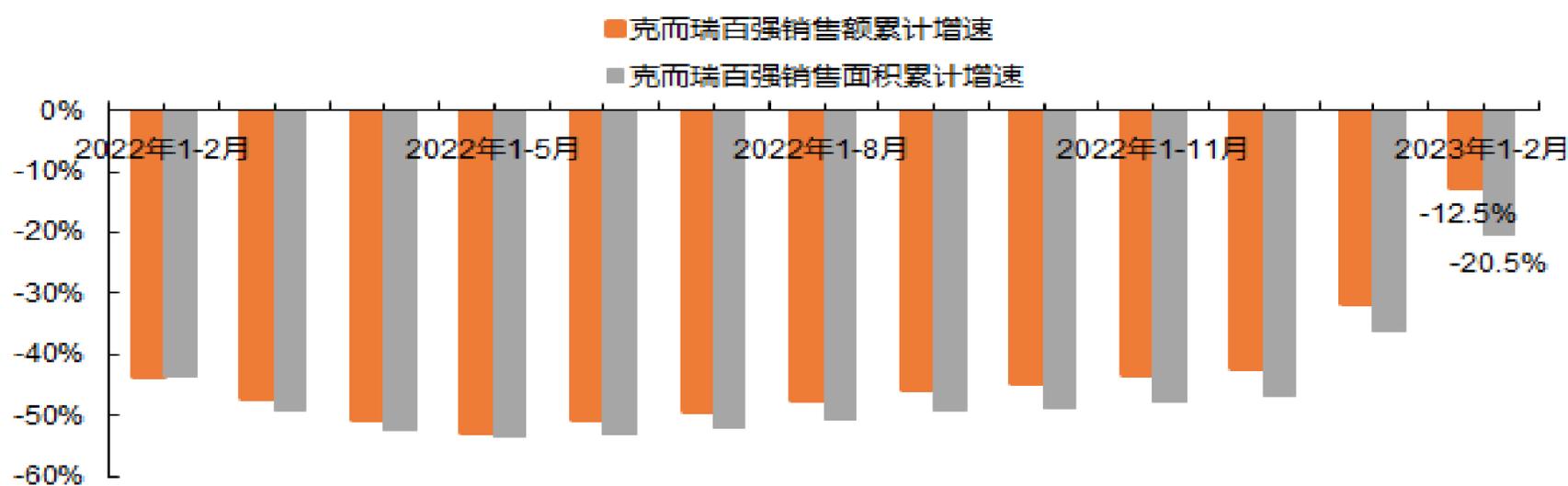
事项：

克而瑞公布2023年1-2月百强房企销售数据。

平安观点：

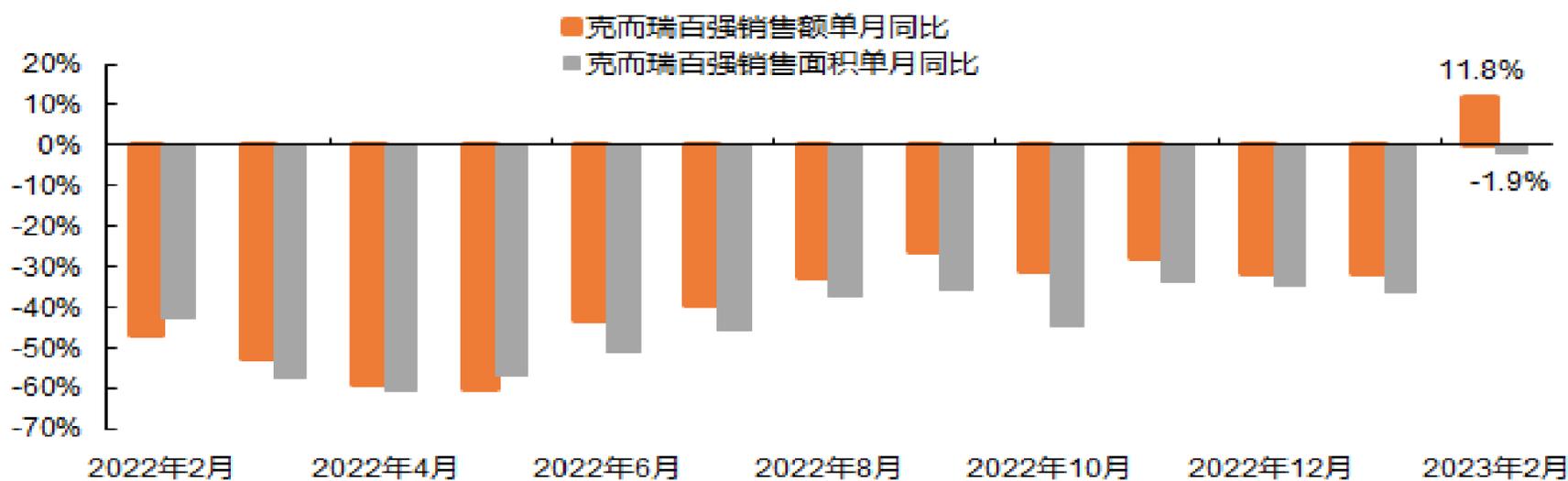
- **单月销售额同比转正，关注三月小阳春：**随着疫情管控逐步放开、经济及收入预期逐步修复，节后各地来访明显上升，带动百强销售逐步改善。2月单月百强房企销售额5184亿元，环比增长29.8%，同比增长11.8%，同环比已实现转正；销售面积3180万平米，环比增长32.4%，同比下降1.9%，降幅较1月收窄34.4个百分点。剔除春节错期影响，1-2月百强房企累计销售额同比下降12.5%、销售面积同比下降20.5%，较1月收窄19.3个、15.9个百分点。往后看，我们认为政策呵护、经济回温均将对购房信心形成支撑，叠加二手房热度向新房传导，以及房企传统供应旺季到来，三月小阳春值得期待。
- **百强房企格局分化，强信用企业优势延续：**分梯队来看，百强房企中TOP1-10、TOP11-20 2月单月销售额同比增长27.4%、43.3%，明显优于TOP21-30（+1.1%）、TOP31-50（-10.8%）、TOP51-100（-18.8%）。从具体房企来看，保利发展1-2月全口径销售额635亿元，领跑房企。重点监测的28家房企中，2月单月销售额增速靠前为越秀地产、华发股份、中国海外发展、华润置地、招商蛇口、中国金茂，同比分别增长378.6%、293.5%、152.0%、146.7%、123.7%、101.9%；1-2月销售额增速靠前为越秀地产、华发股份、华润置地、中国海外发展、招商蛇口，同比分别增长184.8%、85.4%、60.4%、58.1%、51.8%；整体看央国企及强信用房企优势仍旧延续。
- **投资建议：**受疫情管控全面松绑、购房预期扭转等因素影响，百强房企前2月销售明显改善，后续随着传统供应旺季到来、二手房热度向新房传导，三月小阳春值得期待。建议关注积极拿地改善资产质量、融资及销售占优的强信用房企越秀地产、招商蛇口、保利发展、中国海外发展、滨江集团、万科A、金地集团等；同时建议关注物业管理企业及产业链机会，如保利物业、招商积余、碧桂园服务、新城悦服务、东方雨虹、科顺股份、伟星新材、坚朗五金等。
- **风险提示：**1) 楼市复苏持续性不及预期风险；2) 个别房企流动性问题发酵、连锁反应超出预期风险；若政策发力、楼市修复不及预期，资金压力较高企业仍可能出现债务违约/展期情形；3) 房地产行业短期波动超出预期风险；若地市延续分化，多数房企新增土储规模不足，将对后续货量供应产生负面影响，进而影响行业销售、投资、开工、竣工等。

图表 1 百强房企2023年1-2月销售金额同比下降12.5%



资料来源：克尔瑞，平安证券研究所

图表 2 百强房企2023年2月单月销售金额同比增长11.8%



资料来源：克尔瑞，平安证券研究所

图表 3 主流房企销售金额 (亿元)

	2023年1-2月	1-2月同比	2023年2月	2月同比	2月环比	2022年
万科A	573	-11.8%	287	-2.3%	0.2%	4170
融创中国	181	-64.0%	109	-51.3%	50.5%	1693
保利发展	635	21.5%	340	41.6%	14.9%	4573
绿地控股	175	-12.7%	72	-10.4%	-30.1%	1401
中国海外发展	405	58.1%	273	152.0%	107.1%	2948
新城控股	136	-28.7%	78	-30.3%	35.6%	1160
世茂集团	86	-41.7%	41	-43.5%	-8.9%	865
华润置地	402	60.4%	242	146.7%	51.1%	3013
龙湖集团	281	40.2%	173	85.8%	59.7%	2016
招商蛇口	383	51.8%	225	123.7%	42.8%	2926
阳光城	48	-52.0%	28	-16.4%	37.9%	428
金地集团	240	-2.4%	148	53.7%	60.6%	2218
旭辉控股集团	128	-23.4%	78	-5.9%	55.6%	1240
中南建设	76	-25.4%	44	-21.8%	35.2%	649
金科股份	78	-47.4%	42	-34.8%	16.1%	671
中国金茂	241	41.9%	141	101.9%	41.3%	1550
绿城中国 (不含代建)	249	17.8%	144	52.7%	36.7%	2128
中梁控股	47	-68.1%	11	-83.5%	-71.0%	661
越秀地产	224	184.8%	135	378.6%	52.1%	1250
宝龙地产	54	-31.3%	33	7.1%	62.7%	410
滨江集团	232	34.1%	111	60.5%	-7.9%	1539
建发股份	299	17.6%	171	23.7%	33.2%	2158
华发股份	250	85.4%	128	293.5%	4.9%	1202
首开股份	76	-37.8%	48	-39.5%	70.8%	870
远洋集团	83	0.9%	50	34.0%	52.0%	1003
中骏集团控股	69	-25.7%	38	-9.5%	25.2%	590
美的置业	150	5.5%	85	26.5%	30.8%	792
碧桂园 (权益)	448	-35.2%	228	-30.5%	3.5%	3575
整体		-1.1%		23.5%	27.5%	
平均		4.0%		42.9%	30.8%	

资料来源:克而瑞,公司公告,平安证券研究所

注:2023年1-2月及绿地控股、阳光城、金科股份、滨江集团、建发股份、华发股份数据来自克而瑞,其余来自公告

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:

此报告旨在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2023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