

房地产

2月单月销售量价齐升，累计销售明显修复——2月百强房企销售点评

事件：克而瑞公布 2023 年 2 月百强房企销售数据，TOP10、TOP11-30、TOP100 房企 2 月单月销售分别为 2256 亿元、1533 亿元、4936 亿元，同比增速分别为 40.8%、18.2%、24.4%。累计销售额分别为 3986 亿元、2693 亿元、8570 亿元，同比增速分别为 11.3%、-7.5%、-5.3%。

2月单月销售金额同比环比皆正增长

克而瑞公布 2023 年 2 月百强房企销售额，全口径看，TOP10、TOP11-30、TOP100 房企 2 月单月分别为 2256 亿元、1533 亿元、4936 亿元，同比增速分别为 40.8%、18.2%、24.4%，环比增速分别为 30.5%、32.2%、35.8%。TOP10 房企除万科、碧桂园外，其他房企均同比增长。华发股份、中海地产、华润置地、招商蛇口单月同比三位数增长，同比增速分别为 293.5%、144.3%、141.5%、124.1%；龙湖集团、保利发展、绿城中国、建发房产均双位数增长，同比增速分别为 85.6%、58.1%、50.1%、24.1%；碧桂园、万科分别同比下降 31.8%、5.0%。TOP11-20 的房企分化明显，保利置业同比增速高达 478.6%，融创中国、绿地控股、新城控股均同比双位数下降，融创中国降幅最大达到 51.1%。2023 年 TOP10、TOP11-30、TOP100 房企的累计销售额分别为 3986 亿元、2693 亿元、8570 亿元，同比增速分别为 11.3%、-7.5%、-5.3%。较 1 月相比，累计增速分别增长 23.9pct、20.7pct、27.8pct。**2月累计增速较1月有明显改善。**

多数头部房企单月权益销售同比增长

权益口径看，TOP10、TOP11-30、TOP100 房企 2 月单月销售额分别为 1725 亿元、1035 亿元、3627 亿元，同比增速分别为 59%、22%、28%，环比增速分别为 40%、31%、38%。TOP10 房企中，越秀地产、华发股份、华润置地、中海地产、招商蛇口、保利发展、龙湖集团、建发房产的权益销售金额同比增速为正，分别为 351%、340%、182%、144%、132%、93%、87%、11%；碧桂园、万科的同比增速为负，分别为 -25%、-5%。2023 年 TOP10、TOP11-30、TOP100 房企的累计销售金额分别为 2957 亿元、1827 亿元、6254 亿元，同比增速分别为 20%、-5%、-3%。从权益比例看，TOP10 房企的累计权益比例超过 80%的是越秀地产（94%）、中海地产（93%）、碧桂园（80%），低于 80%的是招商蛇口（62%）、龙湖集团（64%）、万科（65%）、华发股份（69%）、建发房产（71%）、保利发展（75%）、华润置地（77%）。**多数头部房企单月权益销售同比增长。**

头部销售均价变化趋势明显分化

从全口径的销售均价看，百强房企销售均价 16374 元/平米，同比增长 15.0%。TOP10 房企的销售均价为 16001 元/平米，其中当月同比上升的有招商蛇口 24648 元/平米（同比 23.1%）、绿城中国 27287 元/平米（同比 19.9%）、华润置地 19206 元/平米（同比 13.9%）、中海地产 17544 元/平米（同比 9.8%）、保利发展 15596 元/平米（同比 9.2%）、万科 18491 元/平米（同比 6.4%）、华发股份 23339 元/平米（同比 4.1%）、龙湖集团 17025 元/平米（同比 3.7%）；同比下降的有建发房产 16221 元/平米（-12.9%）、碧桂园 8075 元/平米（同比-3.8%）。**绿城中国为 TOP10 中销售均价最高的房企。**

投资建议：2 月百强房企单月同比销售量价齐升，累计销售较 1 月明显改善。我们认为房地产行情认知差尚未完全修复，建议关注市场对于地产板块的 4 个认知差（政策有效性、稳融资力度、政策空间、销售预期），选股思路围绕以下 3 个维度：①信用修复、②格局优化、③销售复苏，具体包括：1)优质民企信用修复，建议关注新城控股、金地集团；2)区域竞争格局优化，建议关注天地源、滨江集团、华发股份；3)行业销售复苏，建议关注保利发展、招商蛇口、我爱我家。此外，建议关注金融支持租赁市场的受益标的，万科 A、龙湖集团。

风险提示：宏观经济不及预期、房屋价格大幅下滑、房屋去化不及预期

证券研究报告

2023 年 03 月 02 日

投资评级

行业评级

强于大市(维持评级)

上次评级

强于大市

作者

刘清海

分析师

SAC 执业证书编号：S1110523010003

liuqinghai@tfzq.com

胡孝宇

分析师

SAC 执业证书编号：S1110522070003

huxiaoyu@tfzq.com

行业走势图

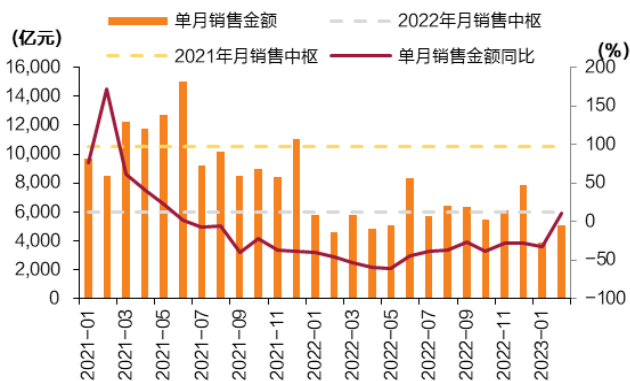


资料来源：聚源数据

相关报告

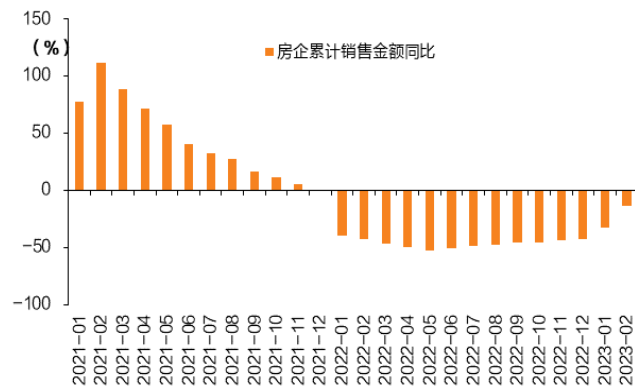
- 1 《房地产-行业点评:地产开始复苏了吗?》 2023-02-28
- 2 《房地产-行业研究周报:供给会成为需求释放的限制因素吗?》 2023-02-26
- 3 《房地产-行业研究周报:公募 REITs 还有哪些发展空间?——REITs 周报》 2023-02-26

图 1: TOP100 房企单月销售金额



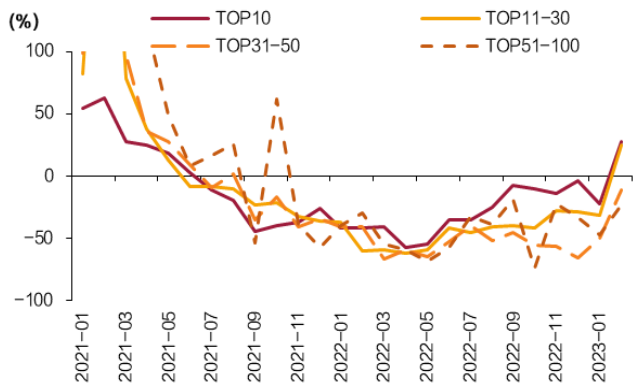
资料来源：克而瑞，天风证券研究所

图 2: TOP100 房企累计销售金额同比



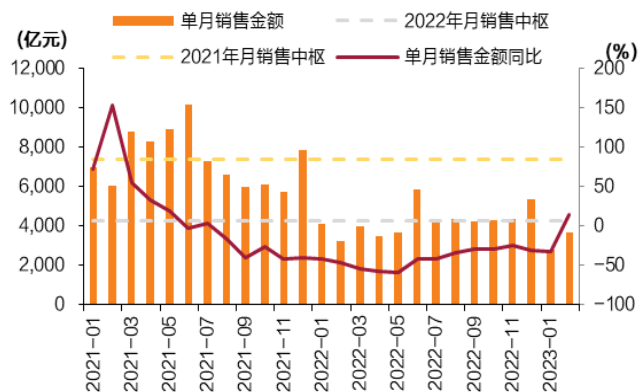
资料来源：克而瑞，天风证券研究所

图 3: TOP100 房企分梯度单月销售金额同比



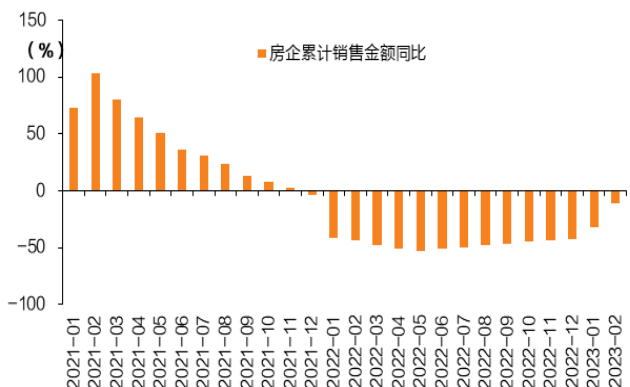
资料来源：克而瑞，天风证券研究所

图 4: TOP100 房企单月权益销售金额



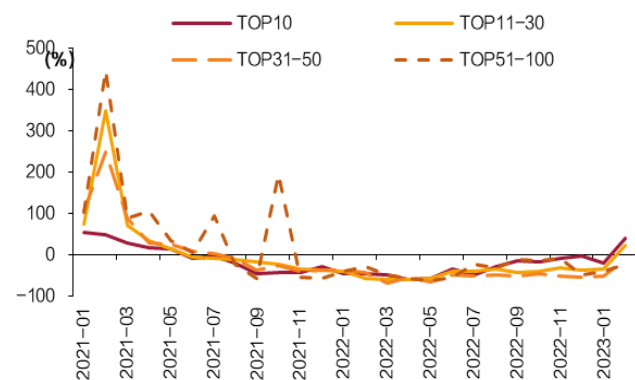
资料来源：克而瑞，天风证券研究所

图 5: TOP100 房企累计权益销售金额同比



资料来源：克而瑞，天风证券研究所

图 6: TOP100 房企分梯度单月权益销售金额同比



资料来源：克而瑞，天风证券研究所

分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，本报告所表述的所有观点均准确地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法。我们所得报酬的任何部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属天风证券股份有限公司（已获中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）及其附属机构（以下统称“天风证券”）。未经天风证券事先书面授权，不得以任何方式修改、发送或者复制本报告及其所包含的材料、内容。所有本报告中使用的商标、服务标识及标记均为天风证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，天风证券不因收件人收到本报告而视其为天风证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但天风证券对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，天风证券及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，天风证券可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。天风证券的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。天风证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。天风证券的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

特别声明

在法律许可的情况下，天风证券可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。因此，投资者应当考虑到天风证券及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

投资评级声明

类别	说明	评级	体系
股票投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	买入	预期股价相对收益 20%以上
		增持	预期股价相对收益 10%-20%
		持有	预期股价相对收益 -10%-10%
		卖出	预期股价相对收益 -10%以下
行业投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	强于大市	预期行业指数涨幅 5%以上
		中性	预期行业指数涨幅 -5%-5%
		弱于大市	预期行业指数涨幅 -5%以下

天风证券研究

北京	海口	上海	深圳
北京市西城区佟麟阁路 36 号 邮编：100031 邮箱：research@tfzq.com	海南省海口市美兰区国兴大道 3 号互联网金融大厦 A 栋 23 层 2301 房 邮编：570102 电话：(0898)-65365390 邮箱：research@tfzq.com	上海市虹口区北外滩国际客运中心 6 号楼 4 层 邮编：200086 电话：(8621)-65055515 传真：(8621)-61069806 邮箱：research@tfzq.com	深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 71 楼 邮编：518000 电话：(86755)-23915663 传真：(86755)-82571995 邮箱：research@tfzq.com