

百强销售环增三成，房企业绩分化延续

2023 年 2 月房企销售数据点评

事件描述:

克而瑞发布 2023 年 2 月房企销售情况，TOP100 房企前 2 月累计销售金额同比下降 12.5%，较 1 月降幅收窄 19.2pct；2 月单月销售金额同比增速转正，同比上升 11.8%。

事件评论:

百强销售环增约 3 成，销售面延续修复态势。从单月销售来看，TOP100 房企 2 月单月销售金额为 0.52 万亿元，环比上升 29.8%；销售面积为 0.32 亿平方米，环比上升 32.4%。累计销售方面，2023 年 1-2 月 TOP100 房企实现销售额 0.92 万亿元，同比下降 12.5%（2023 年 1 月：下降 31.7%）；实现销售面积 0.56 亿平方米，同比下降 20.5%（2023 年 1 月：下降 36.4%）。2 月百强房企销售延续年后稳步复苏的趋势，单月销售环比回升。近期下调首套房贷利率等需求侧政策持续推进，为住房销售复苏提供一定支撑。

规模房企分化延续，国央企业绩表现较好。累计销售额方面，截至 2023 年 2 月末各规模房企累计销售同比下降速度减缓，大型房企（累计销售额前 10 名）销售同比止跌，中型房企（累计销售额 11-50 名）及小型房企（累计销售额 51-100 名）累计同比分别下降 16%、30%。单月销售额方面，大中型房企同比增速转正，同比分别上升 27%、13%；小型房企同比下降 19%，较 1 月降幅收窄 22pct。2023 年 1-2 月累计销售额增速较快的房企为保利置业（+226%）、越秀地产（+185%）、金融街（+106%）、电建地产（+94%）、华发股份（+85%）。

融资范围扩大助力改善房企流动性，地方政策加速落地激发住房需求释放。本月顶层政策聚焦融资端，如央行拓展民企债券融资工具支持范围、证监会启动不动产私募基金试点工作等，第二支箭、第三支箭相继扩容有望缓解短期内流动性紧张的问题，或有助于进一步防范头部房企风险。地方需求侧政策包括：1) 购房成本下降：常州、江苏等地首套房贷利率下限已至 3.8%，洛阳、威海等地首套首付比例为 20%等。2) 激发潜在购买力：武汉限购区内购房家庭新增一个购房资格，惠州商品房限售年限由 3 年调整为 1 年，赣州部分区域停止商品住房限购政策等。3) 保障购房者权利：山东潍坊、河南郑州、开封拟推行现房销售，该试点或为后续其他城市的推广提供参考意见。短期内，供需两端或持续松绑，部分销售面复苏较慢的二线城市在住房利率、限购限售等方面仍有一定的调整空间。

投资建议:

2023 年 2 月，受去年同期基数较小及供需政策影响，百强销售触底回升。当前供给侧延续了“防风险、保交楼、稳地产”的大方向。但由于风险控制等原因，目前获得融资支持的对象主要为优质头部房企。需求侧则着重激发合理住房需求的释放，随着融资端、销售端进一步改善或带动市场信心回升，进而影响行业逐步回稳。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。

强于大市

(维持)

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

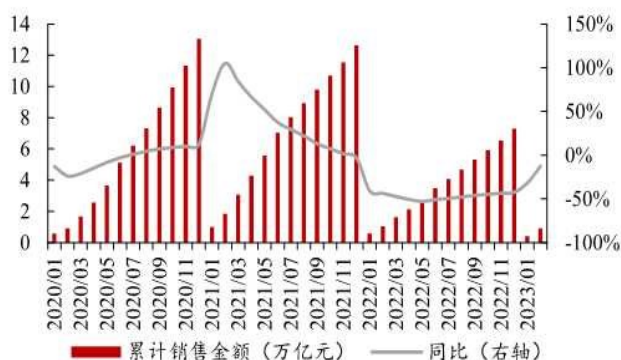
+852 3958 4600

Sabrinahong@cwghl.com

克而瑞发布 2023 年 2 月房企销售情况，TOP100 房企前 2 月累计销售金额同比下降 12.5%，较 1 月降幅收窄 19.2pct；2 月单月销售金额同比增速转正，同比上升 11.8%。

百强销售环增约 3 成，销售面延续修复态势。从单月销售来看，TOP100 房企 2 月单月销售金额为 0.52 万亿元，环比上升 29.8%；销售面积为 0.32 亿平方米，环比上升 32.4%。累计销售方面，2023 年 1-2 月 TOP100 房企实现销售额 0.92 万亿元，同比下降 12.5%（2023 年 1 月：下降 31.7%）；实现销售面积 0.56 亿平方米，同比下降 20.5%（2023 年 1 月：下降 36.4%）。2 月百强房企销售延续年后稳步复苏的趋势，单月销售环比回升。近期下调首套房贷利率等需求侧政策持续推进，为住房销售复苏提供一定支撑。

图 1：2023 年 1-2 月 TOP100 房企累计销售金额同比下降约 12.5%



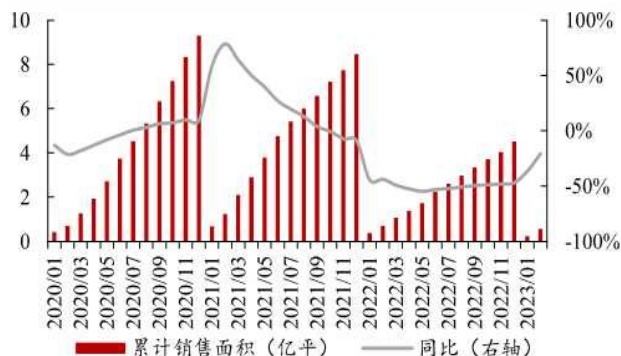
数据来源：克而瑞，中达证券研究

图 2：2023 年 2 月 TOP100 房企单月销售金额同比上升约 11.8%



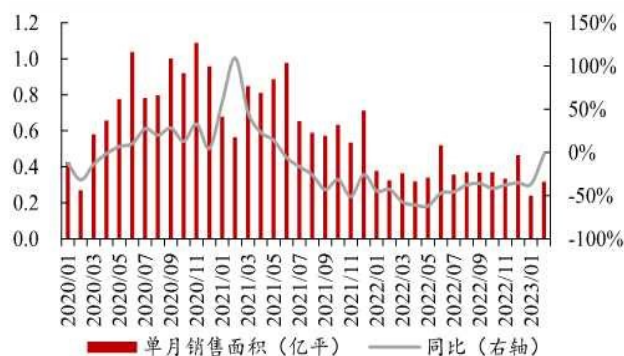
数据来源：克而瑞，中达证券研究

图 3：2023 年 1-2 月 TOP100 房企累计销售面积同比下降约 20.5%



数据来源：克而瑞，中达证券研究

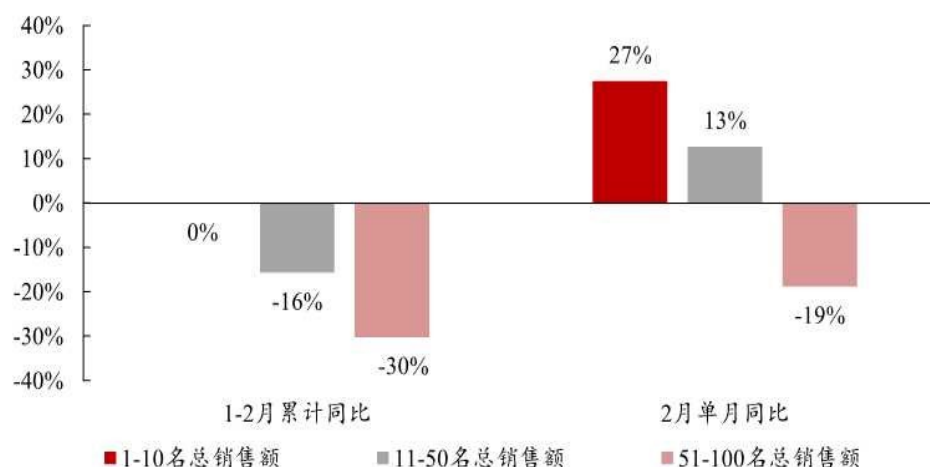
图 4：2023 年 2 月 TOP100 房企单月销售面积同比下降约 1.9%



数据来源：克而瑞，中达证券研究

规模房企分化延续，国央企业绩表现较好。累计销售额方面，截至 2023 年 2 月末各规模房企累计销售同比下降速度减缓，大型房企（累计销售额前 10 名）销售同比止跌，中型房企（累计销售额 11-50 名）及小型房企（累计销售额 51-100 名）累计同比分别下降 16%、30%。单月销售额方面，大中型房企同比增速转正，同比分别上升 27%、13%；小型房企同比下降 19%，较 1 月降幅收窄 22pct。2023 年 1-2 月累计销售额增速较快的房企为保利置业（+226%）、越秀地产（+185%）、金融街（+106%）、电建地产（+94%）、华发股份（+85%）。

图 5：规模房企分化延续，大型房企累计同比止跌



数据来源：克而瑞，中达证券研究

融资范围扩大助力改善房企流动性，地方政策加速落地激发住房需求释放。本月顶层政策聚焦融资端，如央行拓展民企债券融资工具支持范围、证监会启动不动产私募基金试点工作等，第二支箭、第三支箭相继扩容有望缓解短期内流动性紧张的问题，或有助于进一步防范头部房企风险。地方需求侧政策包括：1) 购房成本下降：常州、江苏等地首套房贷利率下限已至 3.8%，洛阳、威海等地首套首付比例为 20%等。2) 激发潜在购买力：武汉限购区内购房家庭新增一个购房资格，惠州商品房限售年限由 3 年调整为 1 年，赣州部分区域停止商品住房限购政策等。3) 保障购房者权利：山东潍坊、河南郑州、开封拟推行现房销售，该试点或为后续其他城市的推广提供参考意见。短期内，供需两端或持续松绑，部分销售面复苏较慢的二线城市在住房利率、限购限售等方面仍有一定的调整空间。

表 1：2 月地方着重激发合理住房需求释放，融资端再获顶层支持

时间	城市/部门	政策概述
2023-02-01	盐城	拟调整住房公积金贷款最高限额。在城区购建自住住房的，贷款最高限额由 60 万元调整至 100 万元；其余各地购建自住住房的，贷款最高限额由 60 万元调整至 80 万元。
2023-02-01	山东	住房城乡建设工作会议介绍，2023 年山东将出台高品质住宅建设指导性意见，制定《住宅设计标准》，加强对相关工作的规范和指导。逐步提高预售门槛，鼓励有条件的地方先行先试，开展现房销售试点。
2023-02-01	清远	清远市住房公积金缴存人及配偶在市内购买预售商品住房时，可申请将本人在市内的公积金账户余额作为首期款，一次性划转至该住房对应房地产开发项目的预售款监管账户。
2023-02-02	洛阳	1) 扩大住房补贴范围。青年人才购房补贴按照博士、硕士、本科、专科分为 10 万、5 万、3 万、2 万元购房补贴分 3 年核发，每年发放 40%、30%、30%。2) 实行新发放首套住房个人住房贷款利率动态调整长效机制。个人首套房首付比例按照 20% 执行。
2023-02-02	惠州	符合三孩家庭政策优惠对象的缴存职工在本市无自有住房且租赁住房提取住房公积金的，可按照实际房租支出提取住房公积金。
2023-02-03	南京	1) 支持符合条件的房地产企业、上市公司利用资本市场支持房地产市场发展有关股权融资政策，开展再融资、并购重组及配套融资。2) 对出售自有住房并在现住房出售后 1 年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。
2023-02-06	威海	下调首套住房首付比例至 20%；多孩家庭最高贷款额度提高 10 万元；放宽申贷缴存时限至 6 个月；放宽商转公申贷条件；支持首付款提取公积金；提高租房提取公积金额度至每人每年 12000 元。
2023-02-06	武汉	动态调整住房限购范围。在武汉市住房限购区域购房的居民家庭可新增一个购房资格，在非限购区域拥有的住房不计入居民家庭购房资格认定套数，非该市户籍居民家庭在限购区域购买首套住房的可实行购房资格“承诺办、容缺办”。
2023-02-06	临沂	山东临沂住房公积金中心发布通知：1) 在临沂购买首套普通自住住房申请住房公积金贷款的购房者，最低首付款比例由 30% 降至 20%；2) 多孩职工家庭，在临沂市购买普通自住住房申请住房公积金贷款的，最高贷款额度上限最高可至 100 万元；3) 商转公最高贷款额度为 50 万元。
2023-02-07	长沙	延长疫情缓缴和“可提可贷”阶段性支持政策期限，自 2023 年 2 月 1 日起施行，有效期 5 年。同时，职工家庭购买首套房实施阶段性“可提可贷”政策的时间延长至 2023 年 6 月 30 日。
2023-02-07	四川	支持符合条件的地方动态调整首套房贷款利率下限。鼓励有条件的地区对引进人才、生育二孩或三孩家庭、进城务工人员等购买商品住房给予补贴。
2023-02-07	河南	今年将进一步规范商品房预售资金监管，逐步提高预售门槛，以郑州、开封为试点，积极探索预售制度改革和现房销售。
2023-02-07	赣州	1) 江西赣州将章贡区、赣州经开区、蓉江新区享受契税补贴的购房时限延续至 2023 年 6 月 30 日。2) 章贡区、赣州经开区、蓉江新区已停止实行新建商品住房和二手商品住房限购政策。

2023-02-08	太原	太原购买首套住房申请住房公积金个人贷款的，首付比例为不低于购房总价的 20%；购买第二套改善型住房申请住房公积金个人贷款的，首付比例为不低于购房总价的 40%。
2023-02-08	江西	措施提到，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作。落实 16 条金融支持房地产市场平稳健康发展的政策措施，满足行业合理融资需求，推动行业重组并购，有效防范化解优质头部房企风险。
2023-02-13	福建	《措施》称，在省内合格城市积极落实新发放首套住房个人住房贷款利率动态调整政策，鼓励银行机构合理下调个人住房贷款利率，降低居民购房融资成本。
2023-02-13	贵安	鼓励、引导金融机构实行首套房贷款首付 20%政策。对拥有一套住房并已结清购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通住房的，支持、引导金融机构执行首套房贷款政策。
2023-02-14	潍坊	会议强调，要促进转型，鼓励开展商品房现房销售试点和预售资金分期付款试点，引导企业精准研判，避免盲目拿地、同质项目竞争等粗放发展，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。
2023-02-15	吉林	吉林市发布通知，将住房公积金阶段性支持政策继续延长至 2023 年 12 月 31 日，职工购买新建商品住房，首次申请住房公积金贷款的，首付款比例不低于 20%。
2023-02-15	央行	2023 年金融市场工作会议指出，切实落实“两个毫不动摇”，拓展民营企业债券融资支持工具（“第二支箭”）支持范围，推动金融机构增加民营企业信贷投放。
2023-02-16	惠州	通知表示，惠州市商品住房(含新建商品住房和二手住房)限售年限调整为“取得不动产权证满 1 年方可转让”。
2023-02-20	证监会	为进一步发挥私募基金多元化资产配置、专业投资运作优势，满足不动产领域合理融资需求，近日，证监会启动了不动产私募投资基金试点工作。
2023-02-20	景德镇	《景德镇市人民政府办公室关于印发促进房地产业良性循环和健康发展的若干措施的通知》中“实施阶段性购房补贴”及“实施财税优化服务政策”政策执行期限顺延一年。
2023-02-20	扬州	扬州取消二手房 3 年限售政策；及实行新发放首套住房商业性个人住房贷款利率政策动态调整长效机制，阶段性将全市首套住房商业性个人住房贷款利率的下限由现行的 LPR-20BP 调整为 LPR-50BP，意味着首套房贷利率由 4.1%降至 3.8%。
2023-02-21	商洛	西安商洛住房公积金互认互贷。恢复办理在该市购买自住住房的商洛市住房公积金缴存职工公积金贷款业务，商洛市住房公积金缴存职工与西安本地缴存职工享有同等贷款权益。
2023-02-21	国资委	会议指出，做好企业债务、房地产、金融等重点领域风险防控，牢牢守住不发生重大风险的底线。
2023-02-22	常州	拟出台 10 条房产新政，包括取消新建商品房 2 年的限售期限；高多孩家庭首次住房公积金贷款额度；引导房地产开发企业开发建设高品质住宅，优化商品房价格备案机制，积极引导企业合理定价等。
2023-02-22	济南	济南召开房地产企业债券融资座谈会。会议提出，济南市地方金融监管局将继续搭建好房地产企业与山东证监局、上海证券交易所的沟通桥梁，推动资本市场支持房地产各项工作稳步落地见效，促进济南市房地产市场平稳健康发展。

2023-02-23	日照	意见提到，房地产开发企业本着自愿原则参与房票安置工作，参与房票安置的房地产开发企业对持房票购买商品房的房屋被征收人给予 5% 的购房折扣。并且鼓励各区县对购买第二套住房的根据规定给予税费减免。
2023-02-23	财政部	财政部党组书记、部长刘昆在讲话中提到，支持刚性和改善性住房需求，加大保障性租赁住房供给，配合做好保交楼、稳民生工作，促进房地产市场平稳发展。
2023-02-24	常州	常州市阶段性降低首套住房商业性个人住房贷款利率下限，由相应期限贷款市场报价利率减 20 个基点下调至减 50 个基点，即首套房贷利率下限降至 3.8%。
2023-02-24	央行、银保监会	央行、银保监会发布金融支持住房租赁市场发展的意见（征求意见稿）。《意见》围绕住房租赁供给侧结构性改革方向，以商业可持续为基本前提，重点支持自持物业的专业化、规模化住房租赁企业发展。
2023-02-27	四川	在聚力加快农业转移人口市民化方面，四川将深化户籍制度改革，调整优化成都市落户政策，其他城市和县城全面取消落户限制，推动城镇基本公共服务常住人口全覆盖。
2023-02-27	江苏	自 2 月 8 日起，无锡将首套房贷利率下限降至 3.8%，成为江苏第一个将房贷利率下限降至 4% 以下的城市。此后，徐州市、扬州市、常州市、淮安市陆续下调。
2023-02-28	驻马店	拟出台房地产新规 29 条。包括拟执行“认贷不认房”政策。对已结清相应购房贷款的家庭,为改善居住条件再次申请贷款购买商品住房的,银行业金融机构执行首套房贷款政策。

数据来源：政府网站，中达证券研究

表 2: 2023 年 2 月房企销售情况, 保利置业、越秀地产等累计销售金额增速居前

公司	销售额 (亿元)				销售面积 (万平)			
	1-2月 累计	1-2月 累计同比	2月 单月	2月 单月同比	1-2月 累计	1-2月 累计同比	2月 单月	2月 单月同比
保利发展	635	21%	340	42%	395	18%	218	45%
万科地产	573	-12%	295	1%	335	-15%	160	-14%
碧桂园	562	-39%	292	-32%	696	-37%	362	-29%
中海地产	405	58%	280	158%	218	55%	160	173%
华润置地	402	60%	242	147%	189	12%	126	105%
招商蛇口	383	52%	224	123%	171	44%	91	88%
龙湖集团	281	40%	173	86%	172	43%	102	79%
华发股份	250	85%	128	294%	90	131%	55	278%
绿城中国	249	18%	144	25%	90	7%	53	15%
建发房产	246	26%	138	24%	136	33%	85	42%
中国金茂	241	42%	141	102%	136	-91%	87	132%
金地集团	240	-2%	148	54%	144	40%	102	116%
滨江集团	232	34%	111	60%	56	59%	30	113%
越秀地产	224	185%	136	381%	74	137%	45	244%
融创中国	181	-64%	110	-51%	147	-61%	96	-42%
绿地控股	175	-13%	72	-10%	140	-20%	65	-11%
美的置业	150	6%	85	27%	120	-12%	68	4%
新城控股	136	-29%	80	-29%	152	-23%	85	-29%
旭辉集团	128	-23%	78	-6%	98	-13%	63	9%
保利置业	127	226%	81	479%	44	110%	28	250%
象屿地产	109	-	65	-	25	-	16	-
卓越集团	101	5%	50	1%	36	18%	21	31%
中国铁建	98	3%	67	347%	61	-20%	45	227%
中交房地产	91	18%	48	47%	42	22%	25	109%
路劲集团	91	6%	50	43%	50	6%	28	43%
世茂集团	86	-42%	41	-43%	56	-38%	27	-40%
远洋集团	83	1%	50	34%	50	3%	30	28%
电建地产	79	94%	52	140%	39	94%	26	140%
金科集团	78	-96%	42	-72%	87	-96%	47	-45%
中南置地	76	-25%	44	-22%	65	-22%	37	-20%
首开股份	76	-41%	48	-45%	26	-36%	16	-38%
中骏集团	69	-26%	38	-9%	53	-34%	30	-25%
仁恒置地	68	-45%	54	126%	24	-11%	-	-
雅居乐	66	-53%	45	-34%	34	-67%	18	-65%
大悦城控股	63	-37%	25	37%	24	-28%	10	-5%
金融街	61	106%	40	315%	27	114%	18	307%
武汉城建	59	39%	42	138%	30	53%	22	149%
金隅集团	58	-	7	-	9	-	3	-
合景泰富	55	-35%	30	-31%	30	-39%	17	-36%
宝龙地产	54	-31%	33	7%	35	-30%	22	9%
TOP1-10合计	3986	0%	2240	27%	2619	-18%	1466	-4%
TOP1-50合计	7841	-8%	4416	20%	4844	-19%	2789	0%
TOP1-100合计	9179	-12%	5184	12%	5581	-20%	3180	-2%

数据来源: 克而瑞, 中达证券研究

投资建议：

2023 年 2 月，受去年同期基数较小及供需政策影响，百强销售触底回升。当前供给侧延续了“防风险、保交楼、稳地产”的大方向。但由于风险控制等原因，目前获得融资支持的对象主要为优质头部房企。需求侧则着重激发合理住房需求的释放，随着融资端、销售端进一步改善或带动市场信心回升，进而影响行业逐步回稳。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 and 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。