

行业点评

百强销售延续筑底，行业格局持续分化

强于大市（维持）

行情走势图



相关研究报告

【平安证券】行业年度策略报告*房地产*新形势，盼转机*强于大市20231214

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年中国房地产企业销售TOP200排行榜。

平安观点：

- 百强销售延续回落，2024年预计仍有压力：**2023年百强房企实现销售金额6万亿元，同比下降17.7%，销售面积3.3亿平米，同比下降25.7%，降幅分别较2022年收窄24.6、21个百分点。其中12月单月销售金额4775亿元，环比增长11.4%，同比下降36.7%，同比降幅较11月扩大6.7个百分点；销售面积2534万平米，环比增长4.8%，同比下降45.5%，同比降幅较11月扩大13.7个百分点。展望2024年，考虑供给端受制于开工及拿地大幅下滑，需求端观望情绪浓厚，叠加二手房分流冲击，短期销售下滑预期难以扭转，预计2024年30个大中城市销售面积同比下滑3-4%，非30个大中城市受需求透支等因素影响、预计销售面积同比下滑7-8%，综合预计2024年全国销售面积同比下滑6.9%，但若城改等政策力度超预期，实际销售表现有望好于该预期。
- 行业格局持续分化，央国企表现更具韧性：**2023年百强房企销售门槛继续下移，TOP10销售金额门槛值为1536亿元，同比下降9.8%；TOP20、TOP30、TOP50变动加剧，门槛值同比下降30.5%、18%、31.3%，分别降至698亿元、514亿元、275亿元；TOP100门槛值同比微增0.4%至142亿元。2023年16家房企销售金额超过千亿，千亿房企数量较2022年减少4家，较2021年减少27家。根据克而瑞统计，2023年百强房企中国企、央企销售同比增长3.6%、微降2.3%，混合所有制房企、民营房企同比下降18.3%、31.5%。从具体房企来看，保利发展2023年全年销售金额4246亿元，位于克而瑞排行榜首位。主流房企中越秀地产、建发房产、中海地产、华发股份，2023年销售金额同比增长14%、11%、5.1%、4.8%，表现相对突出。
- 投资建议：**2023年百强销售延续回落，行业格局持续分化，央国企表现更具韧性。短期土储质量仍为房企估值核心，建议拥抱土储质量佳、增长确定性强、积极优化发展模式房企如保利发展、招商蛇口、越秀地产、华发股份、中国海外发展、滨江集团、万科A等；同时关注物管（招商积余、保利物业等）、代建（绿城管理控股）、经纪（贝壳）等细分领域龙头，产业链（东方雨虹、科顺股份、伟星新材、坚朗五金）及城中村改造等主题性机会。
- 风险提示：**1）楼市修复不及预期风险；2）个别房企流动性问题发酵、连锁反应超出预期风险；当前房企资金环境仍较紧张，若政策效果不佳、楼市修复不足，资金压力较高企业仍存债务违约展期情形；3）房地

产行业短期波动超出预期风险。

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。

免责声明:

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2024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	上海市陆家嘴环路1333号平安金融大厦26楼	北京市丰台区金泽西路4号院1号楼丽泽平安金融中心B座25层