

房地产百强房企 1-5 月销售数据点评：百强房企销售降幅略微收窄，前 10 房企整体降幅最小

2024 年 6 月 4 日

看好/维持

房地产

行业报告

全口径销售额 top100:

根据克而瑞的数据，2023 年 1-5 月 top100 房企销售金额同比降幅略微收窄，分组来看，top10 房企整体销售降幅最小。

1-5 月，top100 房企实现销售金额（全口径）15414.2 亿元，同比增速为-46.0%；1-4 月同比增速为-48.5%。

1-5 月，top10 / top11~top20 / top21~top30 / top31~top50 / top51~top100 房企的销售金额（全口径）同比增速分别为-39.9% / -50.7% / -55.8% / -51.8% / -46.5%。

重点房企销售:

根据克而瑞的数据，2023 年 1-5 月，我们跟踪的 36 家重点房企中，央企+国企(12 家)整体销售情况好于混合所有+民企 (24 家)。

1-5 月，36 家重点房企全口径销售金额同比增速的中位值为-51.2%；其中，央企+国企 (12 家) / 混合所有+民企 (24 家) 同比增速的中位值分别为-40.3% / -55.1%。

5 月，36 家重点房企全口径销售金额同比增速的中位值为-42.7%；其中，央企+国企 (12 家) / 混合所有+民企 (24 家) 同比增速的中位值分别为-26.4% / -52.4%。

5 月，36 家重点房企全口径销售金额环比增速的中位值为 5.4%；其中，央企+国企(12 家) / 混合所有+民企(24 家)环比增速的中位值分别为 8.9% / 3.9%。

投资建议:

我们认为，当前市场持续下行的情况下，房企的流动性仍旧面临较大压力，以价换量可能仍会继续。随着核心一、二线城市纷纷取消或者放松限购，降低首付比，取消或者降低房贷利率下限，预计核心城市需求有望得到提振，带动 6 月成交降幅收窄。我们认为，购房门槛和成本的降低，有望提振核心一、二线城市的购房需求。后续，消化存量房产和优化增量住房的政策措施将会形成组合拳，持续改善市场供需结构，对需求形成托底。需求的提升将利好重点布局一、二线城市的优质房企和中介机构，华润置地、招商蛇口、贝壳等有望受益。

风险提示: 盈利能力继续下滑的风险、销售不及预期的风险、资产大幅减值的风险。

未来 3-6 个月行业大事:

2024 年 6 月中旬，统计局公布 5 月房地产数据。

资料来源: 国家统计局、东兴证券研究所

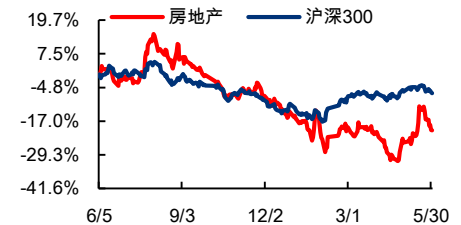
行业基本资料

占比%

股票家数	118	2.57%
行业市值(亿元)	12183.97	1.43%
流通市值(亿元)	11214.27	1.64%
行业平均市盈率	-46.76	/

资料来源: 恒生聚源、东兴证券研究所

行业指数走势图



资料来源: 恒生聚源、东兴证券研究所

分析师: 陈刚

021-25102897

chen_gang@dxzq.net.cn

执业证书编号:

S1480521080001

表1：百强房企销售表现(2024年1-5月累计值)

房企	全口径金额(亿元)	全口径面积(万平)	权益金额(亿元)
top10	7519.1	4040.6	5343.5
top11~top20	2588.6	1599.0	1812.6
top21~top30	1330.8	810.8	915.7
top31~top50	1722.2	1004.3	1315.9
top51~top100	2253.5	1192.9	1690.4
top100	15414.2	8647.6	11078.1

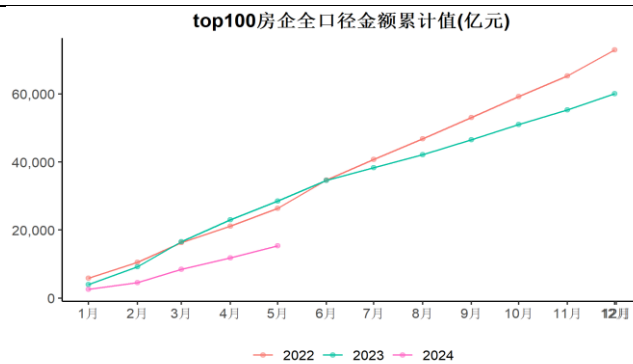
资料来源：克而瑞、东兴证券研究所

表2：百强房企销售增速(2024年1-5月)

房企	全口径金额同比		全口径面积同比		权益金额同比		全口径金额占比	
	2024年1-5月	2024年1-4月	2024年1-5月	2024年1-4月	2024年1-5月	2024年1-4月	2024年1-5月	2024年1-4月
top10	-39.9%	-42.5%	-45.5%	-48.5%	-41.5%	-44.9%	48.8%	48.7%
top11~top20	-50.7%	-53.1%	-44.1%	-45.2%	-49.0%	-50.6%	16.8%	16.9%
top21~top30	-55.8%	-55.9%	-45.6%	-49.2%	-52.7%	-53.7%	8.6%	8.9%
top31~top50	-51.8%	-54.4%	-48.7%	-50.9%	-48.0%	-51.9%	11.2%	11.1%
top51~top100	-46.5%	-50.3%	-49.5%	-50.9%	-43.5%	-47.0%	14.6%	14.3%
top100	-46.0%	-48.5%	-46.2%	-48.6%	-45.0%	-48.0%	100.0%	100.0%

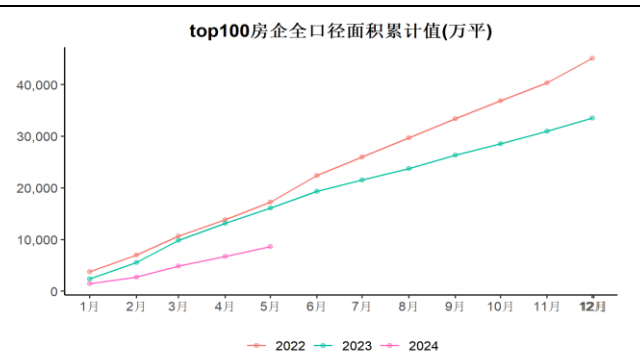
资料来源：克而瑞、东兴证券研究所

图1：TOP100 房企全口径金额累计值



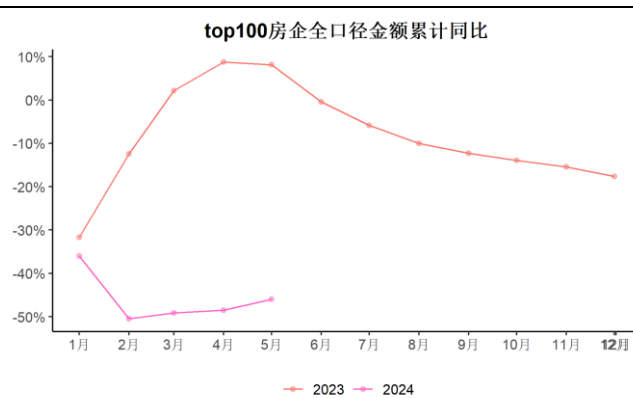
资料来源：克而瑞、东兴证券研究所

图2：TOP100 房企全口径面积累计值



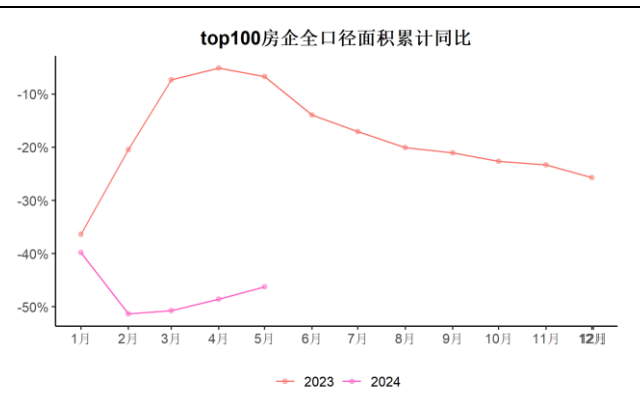
资料来源：克而瑞、东兴证券研究所

图3：TOP100 房企全口径金额累计同比



资料来源：克而瑞、东兴证券研究所

图4：TOP100 房企全口径面积累计同比



资料来源：克而瑞、东兴证券研究所

表3：典型房企销售表现(2024年1-5月累计值)

		全口径金额(亿元)	全口径面积(万平)	权益金额(亿元)	全口径单价(万元/平)	权益金额占比
中位值						
央企+国企	12家	379.4	189.0	238.8	2.25	68.7%
混合所有+民企	24家	137.2	105.7	93.3	1.26	70.0%
合计	36家	203.3	130.5	136.2	1.52	70.0%
公司简称	企业所有制					
保利	央企	1,313.0	757.0	965.0	1.7	73.5%
中海	央企	1,017.0	456.1	915.3	2.2	90.0%
万科	混合所有制	1,013.7	713.8	658.9	1.4	65.0%
华润	央企	927.0	401.4	648.9	2.3	70.0%
招商	央企	778.4	342.0	492.0	2.3	63.2%
绿城	混合所有制	680.2	212.3	488.0	2.2	71.7%
建发	地方国企	546.6	252.4	422.4	3.2	77.3%
滨江	民企	433.1	105.6	218.1	4.1	50.4%
龙湖	民企	409.9	282.7	275.4	1.4	67.2%
越秀	地方国企	400.2	136.4	240.1	2.9	60.0%
华发	地方国企	358.6	126.4	237.5	2.8	66.2%
金茂	央企	313.2	164.4	216.1	1.9	69.0%
金地	混合所有制	294.8	187.5	182.7	1.6	62.0%
碧桂园	民企	277.8	344.0	214.6	0.8	77.2%
铁建	央企	277.5	213.5	223.0	1.3	80.4%
融创	民企	246.5	127.0	135.6	1.9	55.0%
绿地	混合所有制	239.3	225.2	215.4	1.1	90.0%
保利置业	央企	209.0	75.1	136.7	2.8	65.4%
新城	民企	197.6	266.0	142.6	0.7	72.2%
旭辉	民企	174.3	148.2	90.1	1.2	51.7%
美的	民企	169.2	149.4	110.0	1.1	65.0%
世茂	民企	137.8	105.8	96.5	1.3	70.0%
恒大	民企	136.5	133.9	127.8	1.0	93.6%
首开	地方国企	119.1	52.3	69.1	2.3	58.0%
电建	央企	114.6	59.2	78.5	1.9	68.5%
远洋	混合所有制	94.3	99.8	61.3	0.9	65.0%
路劲	民企	81.3	44.9	74.8	1.8	92.0%
中南	民企	79.6	65.9	55.9	1.2	70.2%
雅居乐	民企	74.4	68.2	58.8	1.1	79.0%
阳光城	民企	70.1	43.8	45.6	1.6	65.0%
金辉	民企	62.0	41.4	49.0	1.5	79.0%
宝龙	民企	61.9	59.4	43.3	1.0	70.0%
金科	民企	57.9	75.1	41.3	0.8	71.3%
中梁	民企	57.3	51.3	40.1	1.1	70.0%
合景泰富	民企	35.7	23.2	24.2	1.5	67.8%
龙光	民企	32.7	24.9	28.2	1.3	86.2%

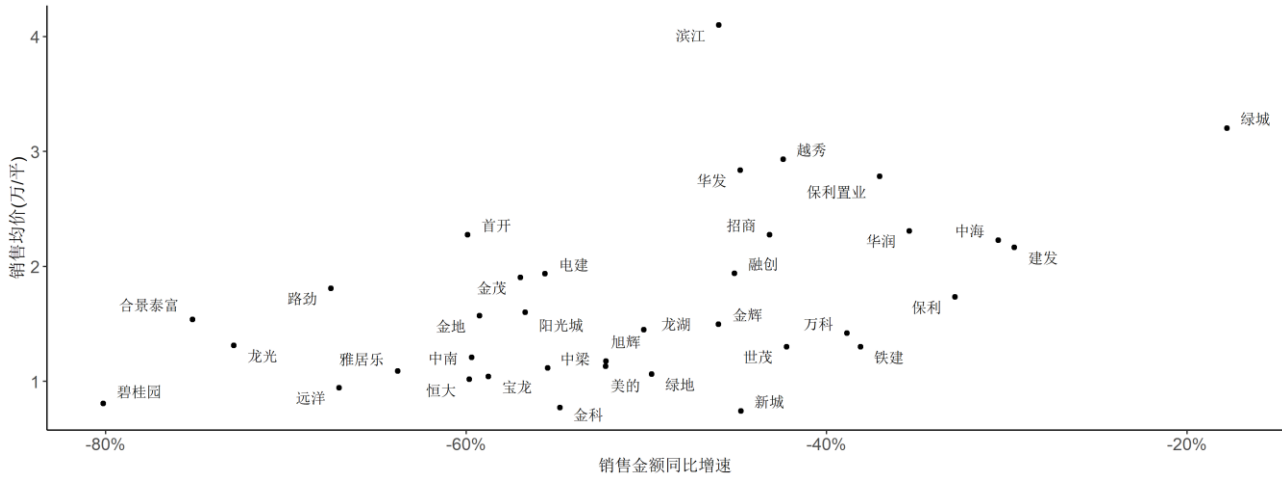
资料来源：克而瑞、东兴证券研究所

表4：典型房企销售增速(2024年1-5月)

		全口径金额			权益金额			全口径单价			权益金额占比	
		累计同比	单月同比	单月环比	累计同比	单月同比	单月环比	累计同比	单月同比	单月环比	累计值	单月值
中位值												
央企+国企	12家	-40.3%	-26.4%	8.9%	-42.3%	-25.1%	5.9%	-3.0%	-13.9%	-4.3%	68.7%	69.9%
混合所有+民企	24家	-55.1%	-52.4%	3.9%	-55.1%	-49.7%	3.2%	-13.4%	-13.8%	0.1%	70.0%	70.1%
合计	36家	-51.2%	-42.7%	5.4%	-50.6%	-40.7%	3.2%	-12.4%	-13.8%	-0.6%	70.0%	70.0%
标准差												
央企+国企	12家	10.4%	32.4%	68.5%	10.3%	39.5%	53.0%	9.4%	23.8%	24.8%	9.0%	9.3%
混合所有+民企	24家	13.3%	23.1%	36.9%	15.3%	28.1%	38.6%	17.9%	33.5%	34.1%	11.5%	12.3%
合计	36家	13.7%	28.5%	49.6%	14.6%	33.9%	44.1%	15.7%	30.5%	30.9%	10.6%	11.3%
房企简称	企业所有制											
保利	央企	-32.9%	-11.8%	6.6%	-31.9%	-5.3%	28.6%	-1.2%	13.4%	0.0%	73.5%	77.6%
中海	央企	-30.5%	-31.4%	-9.6%	-33.0%	-33.9%	-9.6%	4.5%	-9.8%	7.0%	90.0%	90.0%
万科	混合所有制	-38.9%	-28.0%	16.9%	-38.9%	-28.0%	16.8%	-12.4%	-23.3%	-15.7%	65.0%	65.0%
华润	央企	-35.4%	-34.3%	-2.7%	-41.1%	-40.3%	-2.7%	-2.8%	-21.1%	-8.3%	70.0%	70.0%
招商	央企	-43.2%	-28.7%	2.3%	-42.1%	-26.1%	0.8%	-6.9%	-33.4%	-25.8%	63.2%	64.1%
绿城	混合所有制	-17.8%	17.0%	1.4%	-5.6%	51.4%	11.3%	9.1%	14.7%	17.7%	71.7%	75.4%
建发	地方国企	-29.6%	-7.8%	42.4%	-31.5%	-6.4%	56.2%	0.2%	-12.3%	-0.5%	77.3%	82.6%
滨江	民企	-46.0%	-60.3%	-16.7%	-45.4%	-68.6%	-39.4%	-13.2%	-41.3%	-24.8%	50.4%	42.4%
龙湖	民企	-50.2%	-42.1%	-1.8%	-49.7%	-40.3%	-1.3%	-15.5%	-10.4%	1.7%	67.2%	71.0%
越秀	地方国企	-42.4%	-24.0%	20.7%	-42.4%	-24.1%	20.7%	-14.3%	-23.3%	-40.6%	60.0%	60.0%
华发	地方国企	-44.8%	59.7%	232.7%	-49.6%	85.7%	171.5%	-5.1%	-16.8%	-7.5%	66.2%	63.1%
金地	央企	-57.0%	-49.1%	11.1%	-57.0%	-49.1%	10.9%	8.2%	4.0%	1.8%	69.0%	69.0%
金地	混合所有制	-59.3%	-50.8%	4.3%	-59.2%	-50.7%	4.7%	-15.1%	-38.9%	-9.8%	62.0%	62.1%
碧桂园	民企	-80.1%	-77.4%	6.5%	-81.1%	-78.4%	9.2%	0.0%	0.0%	-0.1%	77.2%	77.5%
铁建	央企	-38.1%	-8.4%	15.2%	-31.8%	-0.8%	-5.9%	-18.2%	57.9%	57.7%	80.4%	74.1%
融创	民企	-45.1%	-71.7%	-82.9%	-46.0%	-71.7%	-83.0%	46.3%	-122.9%	-124.2%	55.0%	54.9%
绿地	混合所有制	-49.7%	-56.4%	9.9%	-49.7%	-56.4%	9.9%	-13.2%	-25.1%	15.1%	90.0%	90.0%
保利置业	央企	-37.0%	-15.4%	-22.8%	-44.8%	-21.3%	-12.5%	9.8%	-15.4%	-33.0%	65.4%	69.8%
新城	民企	-44.8%	-39.3%	9.0%	-41.3%	-39.8%	5.9%	-14.9%	-13.0%	2.6%	72.2%	70.0%
旭辉	民企	-52.2%	-52.0%	-12.6%	-55.1%	-35.4%	-12.9%	-20.0%	-41.7%	-57.0%	51.7%	51.6%
美的	民企	-52.3%	-43.3%	3.4%	-51.5%	-42.3%	-0.9%	-12.4%	-24.4%	-22.9%	65.0%	65.2%
世茂	民企	-42.2%	-27.0%	11.9%	-42.2%	-26.8%	12.6%	-13.7%	-14.6%	-0.8%	70.0%	70.2%
恒大	民企	-59.8%	-41.3%	61.3%	-59.8%	-41.2%	61.3%	-19.5%	-5.2%	56.2%	93.6%	93.7%
首开	地方国企	-59.9%	-59.7%	19.0%	-59.9%	-59.6%	18.9%	-18.8%	-18.0%	-13.2%	58.0%	58.0%
电建	央企	-55.6%	-65.9%	-27.7%	-55.6%	-66.9%	-34.9%	-3.2%	-3.9%	-1.1%	68.5%	70.7%
远洋	混合所有制	-67.1%	-52.8%	-18.8%	-67.0%	-52.6%	-18.4%	-42.7%	-42.2%	-1.2%	65.0%	65.1%
路劲	民企	-67.5%	-65.5%	31.1%	-67.5%	-65.7%	28.5%	0.1%	0.7%	2.1%	92.0%	91.3%
中南	民企	-59.7%	-58.6%	-9.4%	-55.1%	-48.6%	-8.9%	2.0%	11.4%	1.0%	70.2%	72.9%
雅居乐	民企	-63.8%	-37.9%	20.0%	-63.7%	-37.6%	20.3%	-25.7%	-37.0%	-24.4%	79.0%	79.0%
阳光城	民企	-56.7%	-30.1%	118.2%	-58.6%	-33.2%	120.3%	0.1%	-0.1%	0.2%	65.0%	65.3%
金辉	民企	-46.0%	-59.1%	34.7%	-42.4%	-62.8%	28.8%	8.0%	51.7%	25.5%	79.0%	71.2%
宝龙	民企	-58.8%	-60.3%	7.1%	-53.5%	-55.6%	-23.6%	-32.9%	-21.9%	-7.0%	70.0%	69.4%
金科	民企	-54.8%	6.3%	-42.0%	-55.2%	4.4%	-42.7%	-19.4%	-0.1%	-1.1%	71.3%	70.3%
中梁	民企	-55.5%	-59.3%	-22.8%	-55.5%	-59.5%	-23.4%	17.8%	32.9%	29.8%	70.0%	69.7%
合景泰富	民企	-75.2%	-70.6%	-26.3%	-77.3%	-76.8%	-35.9%	-15.5%	20.4%	33.6%	67.8%	58.6%
龙光	民企	-72.9%	-73.5%	1.5%	-72.9%	-73.5%	1.8%	-17.3%	-15.2%	1.5%	86.2%	86.4%

资料来源：克而瑞、东兴证券研究所

图5：典型房企销售金额同比增速与销售均价(2024 年 1-5 月累计值)



资料来源：克而瑞，东兴证券研究所

分析师简介

陈刚

清华大学金融硕士，同济大学土木工程本科，2019 年加入东兴证券研究所，从事房地产行业研究。

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研究成果，引用的相关信息和文字均已注明出处。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，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

本研究报告由东兴证券股份有限公司研究所撰写，东兴证券股份有限公司是具有合法证券投资咨询业务资格的机构。本研究报告中所引用信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，报告中的信息或意见并不构成所述证券的买卖出价或征价，投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。

我公司及报告作者在自身所知情的范围内，与本报告所评价或推荐的证券或投资标的的存在法律禁止的利害关系。在法律许可的情况下，我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。本报告版权仅为我公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为东兴证券研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

本研究报告仅供东兴证券股份有限公司客户和经本公司授权刊载机构的客户使用，未经授权私自刊载研究报告的机构以及其阅读和使用者应慎重使用报告、防止被误导，本公司不承担由于非授权机构私自刊发和非授权客户使用该报告所产生的相关风险和法律责任。

行业评级体系

公司投资评级（A 股市场基准为沪深 300 指数，香港市场基准为恒生指数，美国市场基准为标普 500 指数）：
以报告日后的 6 个月内，公司股价相对于同期市场基准指数的表现为标准定义：

强烈推荐：相对强于市场基准指数收益率 15% 以上；

推荐：相对强于市场基准指数收益率 5%~15% 之间；

中性：相对于市场基准指数收益率介于-5%~+5% 之间；

回避：相对弱于市场基准指数收益率 5% 以上。

行业投资评级（A 股市场基准为沪深 300 指数，香港市场基准为恒生指数，美国市场基准为标普 500 指数）：
以报告日后的 6 个月内，行业指数相对于同期市场基准指数的表现为标准定义：

看好：相对强于市场基准指数收益率 5% 以上；

中性：相对于市场基准指数收益率介于-5%~+5% 之间；

看淡：相对弱于市场基准指数收益率 5% 以上。

东兴证券研究所

北京	上海	深圳
西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 16 层	虹口区杨树浦路 248 号瑞丰国际大厦 5 层	福田区益田路 6009 号新世界中心 46F
邮编：100033	邮编：200082	邮编：518038
电话：010-66554070	电话：021-25102800	电话：0755-83239601
传真：010-66554008	传真：021-25102881	传真：0755-23824526