

行业点评

百强销售同比转正，板块投资维持积极

强于大市（维持）

行情走势图



相关研究报告

【平安证券】行业月报*房地产*一线城市成交回暖，期待政策持续发力*强于大市20241018

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2024年1-10月百强房企销售。

平安观点：

- **单月销售同比转正，主流房企表现更优：**受政策利好及房企促销影响，10月单月百强房企销售额4654亿元，环比增长70.1%，同比增长4.9%，增速较9月提升43个百分点；销售面积2322万平米，环比增长52.1%，同比增长6.2%，增速较9月提升47.9个百分点。受此影响1-10月百强房企累计销售额3.3万亿元、销售面积1.8亿平米，同比下降34.8%、36.3%，降幅较1-9月收窄3.8个、3.5个百分点。从具体房企来看，1-10月保利发展销售额2840亿元，领跑房企。主流房企中中海地产、越秀地产、建发房产、华发股份、保利发展10月单月销售额同比增长65.8%、48.1%、43.9%、30.2%、27.8%，中海地产、绿城中国、华润置地、保利发展、越秀地产1-10月累计销售额同比下降9%、12.2%、22.4%、22.9%、24.7%，表现相对更优。
- **“止跌回稳”初具条件，好产品、一二线核心区或率先企稳：**海外经验显示楼市企稳需居民购房能力及意愿提升，当前房价/首付/利率下降下国内居民购房成本较高点大幅下降，且9月百城租售比已大于十年期国债收益率，国内已具备海外楼市“止跌回稳”部分特征。未来一方面仍需降息降房贷利率提升租售比吸引力，同时加快收储落地优化存量库存。从企稳路径来看，政策规定意味着收储和城改或主要聚焦核心城市，率先提振核心城市意图明显，同时鼓励好房子背景下“高品质”住宅具备得房率/品质优势，预计“止跌回稳”将遵循“核心城市好产品——一线+二线核心区——全国经济企稳——全国楼市企稳——投资企稳”路径。
- **产品力强、历史包袱较轻、库存结构优化房企或率先受益：**中期由于房企自身禀赋差异，走出困境时点将存在差异，历史包袱较轻（高点拿地少或主要聚焦核心地段）、仍具有拿地能力的房企，有望受益核心城市+优质产品细分市场企稳、限价放开+土拍优化（实质为地价下降）带来毛利率改善，走出个股行情。
- **投资建议：**维持板块投资适度积极观点，个股关注：1）历史包袱较轻、库存结构优化房企，如绿城中国、建发国际集团、中国海外发展、招商蛇口、滨江集团、越秀地产、华润置地、保利发展等；2）估值修复房企如万科A、金地集团、新城控股等；3）同时建议关注经纪（贝壳）、物管（中海物业、保利物业、招商积余）、代建（绿城管理控股）等细分领域头部企业。

- **风险提示：**1) 政策呵护不及预期风险：若后续政策呵护力度有限，楼市修复、房企现金流压力改善持续性可能不足；2) 二手房持续分流叠加高品质住宅供应不足，楼市修复不及预期风险：若居民预期改善缓慢，叠加二手房持续分流市场需求，而拿地开工下滑背景下新增优质住宅供应不足，楼市磨底时间可能拉长；3) 个别房企流动性问题发酵、连锁反应超出预期风险；4) 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

深圳市福田区益田路5023号平安金融中心B座25层

上海

上海市陆家嘴环路1333号平安金融大厦26楼

北京

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