

行业点评

百强销售延续筑底，主流房企更具韧性

强于大市（维持）

行情走势图



相关研究报告

【平安证券】行业周报*房地产*成交延续高位，关注量稳到价稳可能性*强于大市20241229

【平安证券】行业点评*房地产*单月销售增速转正，到位资金延续改善*强于大市20241216

【平安证券】行业年度策略报告*房地产*止跌回稳，价值回归*强于大市20241214

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年中国房地产企业销售TOP200排行榜。

平安观点：

- **百强销售延续调整，年底边际改善：**2024年百强房企销售金额4.2万亿元，同比下降30.3%，销售面积2.3亿平米，同比下降32.4%，降幅分别较2023年扩大12.6个、6.7个百分点。受9月末以来政策利好影响，四季度销售金额1.3万亿元，环比增长56.2%，同比下降1.8%，同比降幅明显优于前三季度（一季度-49.1%、二季度-35.0%、三季度-29.3%）；其中12月销售金额4742亿元，环比增长22.7%，同比下降0.7%，同比降幅较11月收窄9.1个百分点。展望2025年，维持房地产“止跌回稳”或遵循“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”路径判断，二线郊区及三四线销售承压下，预计全国商品房销售面积同比下降6.5%，若收储及城中村改造等政策支持超出预期，降息力度及节奏超出预期，可能带来商品房销售超预期表现。
- **行业格局持续分化，主流房企相对更优：**2024年百强房企销售门槛继续下移，TOP10销售金额门槛值为1054亿元，同比下降31.3%；TOP20、TOP30、TOP50、TOP100销售金额门槛值同比下降37.7%、33.8%、34%、40.3%，分别降至435亿元、340亿元、182亿元、85亿元。2024年千亿房企数量进一步减少至11家，基本回到2016年水平（12家）。从具体房企来看，保利发展2024年销售金额3230亿元，位于克而瑞排行榜首位。主流房企中中海地产2024年销售金额3106亿元，同比增长0.3%；绿城中国、华润置地、华发股份、越秀地产2024年销售金额1718亿元、2611亿元、1054亿元、1145亿元，同比下降11.6%、15.0%、16.3%、19.4%，表现相对突出。
- **投资建议：**2024年百强销售延续筑底，行业格局持续分化，主流房企表现更具韧性。建议投资者关注中线布局，个股关注：1）历史包袱较轻、库存结构优化的房企如绿城中国、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；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2025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