

累计销售增速回正，带押过户全面推进

2023年3月房企销售数据点评

事件描述:

克而瑞发布2023年3月房企销售情况，TOP100房企前3月累计销售金额同比增速止降回正，同比增长2.2%，较前2月增速加快14.7pct；3月单月销售金额同比维持上升趋势，同比上升28.7%，较2月增速加快16.9pct。

事件评论:

单月销售复苏进度加快，累计销售额同比年内首次转正。单月销售，TOP100房企单月销售金额、销售面积分别为0.75万亿元、0.43亿平方米，分别环比上升约44.2%、34.4%，较2月分别环比扩大约14.1pct、2.0pct，百强房企销售复苏进度加快。累计销售方面，2023年1-3月TOP100房企实现销售额1.66万亿元，同比增长2.2%（2023年前2月：下降12.5%）；实现销售面积0.99亿平方米，同比下降7.3%（2023年前2月：下降20.5%）。3月供需两端政策持续松绑，地方政策力度不减持续支持住房消费；另外经过融资端及销售端的长时间调整，需求端信心改善激发了部分居民的购置意愿，共同带动整体成交情况有所好转。

各规模房企单月销售增速回正，大型房企累计销售同比领涨。单月销售方面，各规模房企销售皆有所上升，大、中、小型房企分别上升27.1%、39.9%、8.1%。累计销售方面，截至2023年3月末大中型房企累计销售同比率先回升，大型房企（累计销售额前10名）、中型房企（累计销售额11-50名）累计同比分别上升10.7%、2.2%；小型房企（累计销售额51-100名）累计同比下降17.2%。2023年1-3月累计销售额增速较快的房企为象屿地产（+635%）、保利置业（+248%）、越秀地产（+220%）、华发股份（+112%）、金融街（+99%）。

地方持续支持住房消费，两部委全面推进带押过户。3月各地继续优化需求端政策：1) 降低城市落户门槛，进一步增加潜在购房需求，如珠海放宽入户年限规定、杭州拟放开学龄落户等。2) 缓解居民购房资金压力，持续激发需求端释放，如湖北襄阳出台共同还款人政策、深圳单独申请的公积金贷款最高额度调整为50万元等。3) 多孩家庭购房支持政策频出，满足改善性住房需求，如沈阳已拥有2套住房的部分多孩家庭可在限购区内再购买1套新房、马鞍山符合条件的多子女家庭最高贷款额度可在现在基础上增加10-80万元等。4) 调整交易流程，进一步加快住房成交进度，如两部委联合发文推进不动产“带押过户”登记服务等。值得注意的是，近期全国两会为房地产行业未来发展定调，会议明确“支持刚性和改善性住房需求”及“解决好青年人、新市民等住房问题”；央行年内首次降准0.25个百分点，或为后续住房销售回暖提供一定支撑。

投资建议:

2023年1-3月百强房企销售延续了前期的复苏态势。近期政策重点有所转移，各地更加侧重于支持多子女家庭的改善性住房需求，未来或有更多城市陆续跟进；另外后续带押过户服务的全面落地或可为新房市场带来新的需求，对推进住房消费企稳具有一定的积极作用。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

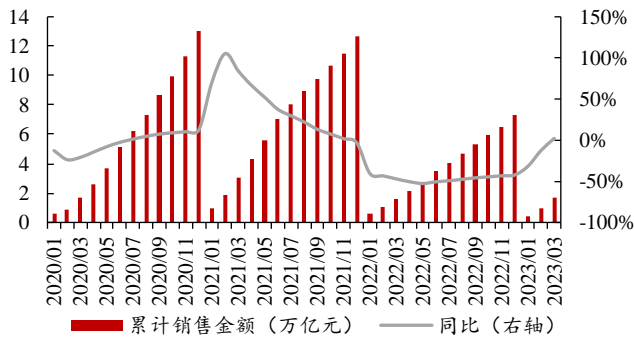
zhugelianxin@cwghl.com

SFC CE Ref: BPK 789

克而瑞发布 2023 年 3 月房企销售情况，TOP100 房企前 3 月累计销售金额同比增速止降回正，同比增长 2.2%，较前 2 月增速加快 14.7pct；3 月单月销售金额同比维持上升趋势，同比上升 28.7%，较 2 月增速加快 16.9pct。

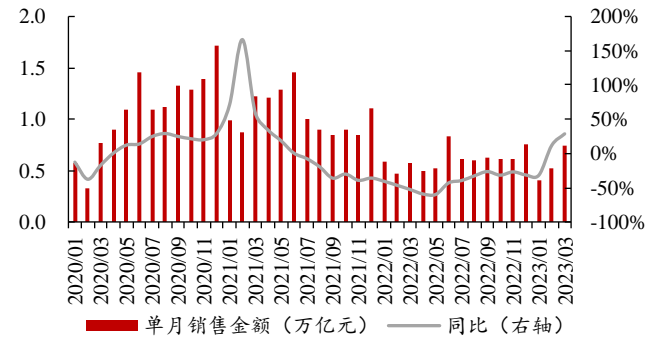
单月销售复苏进度加快，累计销售额同比年内首次转正。单月销售，TOP100 房企单月销售金额、销售面积分别为 0.75 万亿元、0.43 亿平方米，分别环比上升约 44.2%、34.4%，较 2 月分别环比扩大大约 14.1pct、2.0pct，百强房企销售复苏进度加快。累计销售方面，2023 年 1-3 月 TOP100 房企实现销售额 1.66 万亿元，同比增长 2.2%（2023 年前 2 月：下降 12.5%）；实现销售面积 0.99 亿平方米，同比下降 7.3%（2023 年前 2 月：下降 20.5%）。3 月供需两端政策持续松绑，地方政策力度不减持续支持住房消费；另外经过融资端及销售端的长时间调整，需求端信心改善激发了部分居民的购置意愿，共同带动整体成交情况有所好转。

图 1：2023 年 1-3 月 TOP100 房企累计销售额同比增长约 2.2%



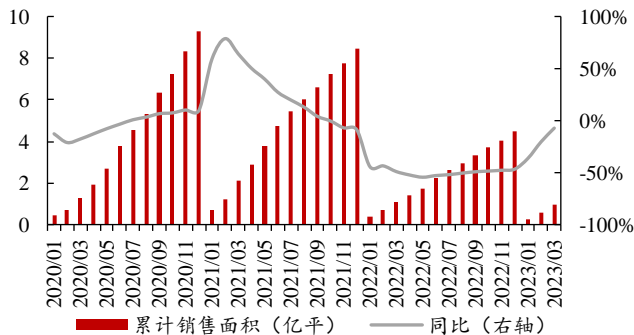
数据来源：克而瑞，中达证券研究

图 2：2023 年 3 月 TOP100 房企单月销售额同比上升约 28.7%



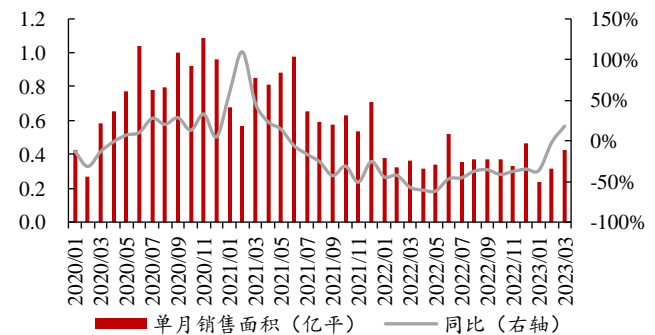
数据来源：克而瑞，中达证券研究

图 3：2023 年 1-3 月 TOP100 房企累计销售面积同比下降约 7.3%



数据来源：克而瑞，中达证券研究

图 4：2023 年 3 月 TOP100 房企单月销售面积同比上升约 18.1%

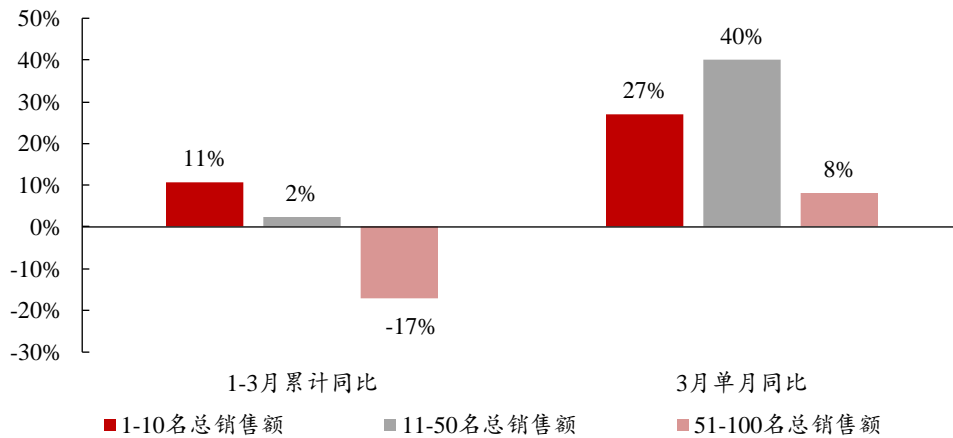


数据来源：克而瑞，中达证券研究



各规模房企单月销售增速回正，大型房企累计销售同比领涨。单月销售额方面，各规模房企销售皆有所上升，大、中、小型房企分别上升 27.1%、39.9%、8.1%。累计销售额方面，截至 2023 年 3 月末大中型房企累计销售同比率先回升，大型房企（累计销售额前 10 名）、中型房企（累计销售额 11-50 名）累计同比分别上升 10.7%、2.2%；小型房企（累计销售额 51-100 名）累计同比下降 17.2%。2023 年 1-3 月累计销售额增速较快的房企为象屿地产（+635%）、保利置业（+248%）、越秀地产（+220%）、华发股份（+112%）、金融街（+99%）。

图 5：各规模房企单月销售增速回正，大型房企累计销售同比领涨



数据来源：克而瑞，中达证券研究

地方持续支持住房消费，两部委全面推进带押过户。 3 月各地继续优化需求端政策：1) 降低城市落户门槛，进一步增加潜在购房需求，如珠海放宽入户年限规定、杭州拟放开学历落户等。2) 缓解居民购房资金压力，持续激发需求端释放，如湖北襄阳出台共同还款人政策、深圳单独申请的公积金贷款最高额度调整为 50 万元等。3) 多孩家庭购房支持政策频出，满足改善性住房需求，如沈阳已拥有 2 套住房的部分多孩家庭可在限购区内再购买 1 套新房、马鞍山符合条件的多子女家庭最高贷款额度可在现在基础上增加 10-80 万元等。4) 调整交易流程，进一步加快住房成交进度，如两部委联合发文推进不动产“带押过户”登记服务等。值得注意的是，近期全国两会为房地产行业未来发展定调，会议明确“支持刚性和改善性住房需求”及“解决好青年人、新市民等住房问题”；央行年内首次降准 0.25 个百分点，或为后续住房销售回暖提供一定支撑。



表 1: 3月地方持续支持住房消费，两部委全面推进带押过户

时间	城市/部门	政策概述
2023-03-01	河北雄安新区	雄安新区住房公积金贷款利率，首套个人住房，5年以下（含5年）和5年以上利率分别为2.6%和3.1%；第二套个人住房，5年以下（含5年）和5年以上利率分别为3.025%和3.575%。
2023-03-01	河南	通知指出，各地要加强部门沟通协调，压缩贷款办理时限，贷款申请材料齐全，审核时限、不动产登记抵押、发放贷款时限由25个工作日压缩至20个工作日内完成。
2023-03-01	合肥	就公积金新政征求意见。其中提到，多子女家庭购买首套自住住房且首次申请住房贷款的，单方正常缴存最高可贷款额度提高至65万元，夫妻双方正常缴存最高可贷款额度提高至75万元。
2023-03-02	沈阳	沈阳印发了《实施积极生育支持措施促进人口长期均衡发展实施方案》。住房支持政策方面，《实施方案》提出落实支持多孩家庭购买自住住房的政策，对生育二孩、三孩未满18周岁的居民家庭在沈阳行政区域内已拥有2套住房的，可在沈阳市限购区域内再购买1套新建商品住房。
2023-03-02	珠海	放宽入户年限规定。在珠海工作的非本市户籍人员，同时符合二年内在本市连续居住及连续缴纳社会保险，且合法稳定就业；在本市无自有房产但现工作单位的登记住所所在金湾区、斗门区、高新区，准予迁入上述区域。
2023-03-02	南京	为降低个人二手房交易资金成本、缩短交易时间，自今年3月1日起，在南京可办理二手房公积金“带押过户”贷款业务。
2023-03-02	陕西	《措施》提出，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。
2023-03-03	厦门	近日，中共厦门市委、厦门市人民政府印发方案，其中提到强化住房支持，拥有二孩及以上的厦门市户籍家庭符合条件的，可购买第3套自住商品住房。
2023-03-07	常州	据江苏常州住建局发布调整优化房地产相关政策的通知，取消新房2年限售期，商品住房自取得不动产权证后即可上市交易；不再执行“商品住房项目在价格备案后10个工作日内需申领商品房预售许可证”的规定。
2023-03-09	驻马店	措施还提到，推行小区停车位办理不动产权证、支持团购在售商品住房、支持农民工进城购房、推进租购并举、推行住房公积金贷款“带押过户”、鼓励采取银行保函置换预售监管资金等。
2023-03-09	安徽	安徽省政府发布举措，提出全面推行二手房交易“带押过户”登记模式，优化二手房交易流程。做好保交楼、保民生、保稳定各项工作。
2023-03-10	陕西	《措施》指出，推动房地产市场平稳健康发展。支持各地因城施策，调整优化房地产有关政策。并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等。
2023-03-13	杭州	杭州发布户籍制度改革征求意见，其中提出，进一步放开学历落户。对已在杭州市区落实就业单位的35周岁以下（以下不含本数，下同）的普通高校大专学历毕业生，可在市区办理落户；45周岁以下普通高校硕士研究生可以“先落户后就业”等措施。
2023-03-14	襄阳	湖北襄阳出台了借款人和共同借款人可添加共同还款人政策。共同还款人的条件和范围包括借款人或共同借款人的父母、子女，具备完全民事行为能力、具有稳定收入，无未结清的各类商业性贷款和住房公积金贷款，且信用记录良好，年龄在65周岁以内的人员，但添加共同还款人最多不超过4人。



2023-03-14	南阳	1) 降低了购买二套普通商品住房的首付款比例, 由“不得低于网签备案合同房屋总价的 30%”降低为“不得低于网签备案合同房屋总价的 20%”。2) 提高了住房公积金的贷款比例, 购买新建普通商品住房的, 贷款额由“不得超过网签备案合同房屋总价的 70%”提升到“不得超过网签备案合同房屋总价的 80%”等。
2023-03-15	央行	日前, 人民银行党委召开扩大会议, 会议强调, 要精准有力实施稳健的货币政策, 把握好信贷投放节奏, 保持货币信贷总量合理增长; 坚持“房住不炒”定位, 推动房地产市场平稳健康发展。
2023-03-15	衡水	自 2023 年 3 月起, 衡水市下调首套住房商业性个人住房贷款利率下限至 3.8%, 即将首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率 (LPR) 减 50 个基点。
2023-03-16	梅州	住房公积金贷款双方缴存最高额度由原来的 40 万元调整为 50 万元, 单方缴存最高额度从 25 万元调整为 30 万元, 异地缴存职工贷款最高额度从 20 万元调整为 25 万元。可按月提取公积金付房。
2023-03-16	徐州	优化住房公积金组合贷款政策, 取消首房首贷申请条件; 扩大公积金和商业银行组合贷款业务受理范围; 放宽按月提取住房公积金偿还商业银行个人住房贷款业务办理条件等。
2023-03-17	央行	中国人民银行决定于 2023 年 3 月 27 日降低金融机构存款准备金率 0.25 个百分点 (不含已执行 5% 存款准备金率的金融机构); 本次下调后, 金融机构加权平均存款准备金率约为 7.6%。
2023-03-20	连云港	连云港发布《关于进一步促进房地产市场发展相关措施的通知》, 内容包括实行提取住房公积金用于购房首付措施、对特定人群发放住房补贴、提高住房公积金贷款额度、优化商品房预售资金的监管和使用、延迟城市基础设施配套费缴纳时限等七个方面。
2023-03-20	亳州	《若干政策》提出购买商品住房的, 首次公积金贷款最低首付款比例为 20%, 第二次公积金贷款最低首付款比例由 50% 降至 30%。申请公积金贷款购买二手房的, 最低首付款比例调整为 40%。
2023-03-21	马鞍山	在马鞍山市购买首套住房首次申请住房公积金贷款的多子女家庭, 夫妻双方均缴存住房公积金的, 最高贷款额度可在现在基础上增加 10 万元至 80 万元。
2023-03-22	南通	江苏省南通住房公积金中心发布《关于调整住房公积金相关政策的通知》, 提出住房公积金贷款额度提高至 100 万元, 并支持公积金缴存人用公积金支付购房首付等。
2023-03-22	玉溪	云南省玉溪市将调整住房公积金政策, 可按年提取公积金偿还商业银行个人住房贷款, 将双缴存职工最高贷款额度提高到 60 万, 同时将二套房贷款的首付比例下调至 30%, 自 5 月 4 日起施行。
2023-03-22	德州	对购买自住住房使用住房公积金贷款的多子女家庭, 一人缴存住房公积金的职工家庭最高贷款额度为 50 万元; 夫妻双方均缴存住房公积金的职工家庭最高贷款额度为 60 万元。
2023-03-23	赣州	新政显示, 双缴存职工 (夫妻双方) 家庭在赣州市购 (建) 自住住房首次使用住房公积金贷款的最高额度统一提高到 80 万元, 单缴存职工 (夫妻一方) 家庭在赣州市购 (建) 自住住房首次使用住房公积金贷款的最高额度统一提高到 70 万元。
2023-03-23	成都	成都优化购房资格预审码。优化后预审码实行 3 个月有效期, 审核通过的自动生成预审码并赋予 3 个月有效期, 同时实行滚动更新。



2023-03-24	深圳	1) 单独申请的公积金贷款最高额度为 50 万元，申请人和计算可贷额度的共同申请人共同申请的公积金贷款最高额度为 90 万元。2) 普通公积金贷款最长贷款期限不超过 30 年，且贷款期限与申请人申请贷款时的年龄之和不超过 70 年。公积金贷款最高额度根据上年度末住房公积金个贷率进行动态调整。
2023-03-28	遂宁	4 月起执行住房公积金又贷又取。并且，无自有住房的缴存人家庭在遂宁市辖区内租赁自住住房，租房提取限额提高至 18000 元/年，生育二孩三孩缴存人家庭租房提取限额提高至 25000 元/年。
2023-03-29	丽水	丽水将大力推广“带押过户”业务，推动二手房市场规范发展；继续提高住房公积金贷款最高限额，如在市区购买新建商品住宅的丽水市户籍二孩家庭给予一次性 5 万元/套的购房补贴，三孩家庭给予一次性 10 万元/套购房补贴。
2023-03-29	沈阳	二季度起新发放首套住房个人住房贷款利率下限由一季度的 LPR-40BP 调整为 LPR-50BP，即由 3.9% 降至 3.8%。此项规定自 4 月 1 日起至 6 月 30 日有效。
2023-03-29	襄阳	阶段性放宽首套住房商业性个人住房贷款利率下限。家庭首次购买普通商品住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例为 20%；对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通商品住房，最低首付款比例为 30%。
2023-03-30	自然资源部、银保监会	自然资源部、银保监会联合发文推进不动产“带押过户”登记服务。从四方面深化：一，以点带面，积极做好带押过户；二，因地制宜，确定带押过户模式；三，深化协同，提升服务水平；四，加强组织，防范各类业务风险。
2023-03-31	贵阳贵安	贵阳贵安发布住房公积金惠民便民政策“双十条”，包括提高多子女家庭购房贷款额度、加大对新市民、青年人等租房提取支持力度、取消二手房公积金贷款房龄限制等。
2023-03-31	杭州临安	优化公积金支持政策，调整住房公积金贷款二套房首付比例，由不低于 60% 调整为不低于 40%；优化完善住房公积金租赁提取政策，无房租赁提取限额提升到每月 1500 元。
2023-03-31	北京	北京启动存量住房交易“带押过户”模式。从 3 月 31 日起，居民出售在京住房，买卖双方可以在原按揭贷款抵押权不解除的情况下办理住房所有权转移登记，以切实提升居民住房交易、登记和金融服务水平。

数据来源：政府网站，中达证券研究



表 2：2023 年 3 月房企销售情况，象屿地产、保利置业等累计销售金额增速居前

公司	销售额 (亿元)				销售面积 (万平)			
	1-3月 累计	1-3月 累计同比	3月 单月	3月 单月同比	1-3月 累计	1-3月 累计同比	3月 单月	3月 单月同比
保利发展	1139	26%	504	31%	691	25%	296	36%
万科地产	1008	-5%	434	5%	619	-2%	284	20%
碧桂园	880	-34%	318	-22%	1090	-31%	394	-19%
中海地产	835	73%	430	90%	453	81%	235	115%
华润置地	790	72%	388	86%	349	41%	160	105%
招商蛇口	722	53%	339	53%	330	63%	159	92%
龙湖集团	503	36%	222	31%	311	40%	139	37%
华发股份	491	112%	242	149%	164	120%	75	108%
绿城中国	491	31%	243	61%	172	11%	82	41%
建发房产	459	52%	213	99%	232	59%	96	120%
中国金茂	442	40%	201	37%	250	56%	114	76%
金地集团	441	-3%	201	-4%	254	39%	111	38%
越秀地产	435	220%	211	314%	124	128%	49	134%
滨江集团	407	63%	175	126%	99	94%	43	172%
绿地控股	303	-2%	128	19%	230	-18%	90	-15%
融创中国	293	-60%	112	-49%	227	-57%	80	-48%
美的置业	236	18%	86	-31%	190	4%	71	51%
保利置业	216	248%	89	287%	83	144%	39	200%
新城控股	215	-31%	79	-34%	242	-23%	90	-23%
旭辉集团	211	-26%	83	-31%	139	-24%	41	-42%
中国铁建	211	59%	113	204%	159	77%	98	615%
卓越集团	201	27%	101	63%	73	31%	37	47%
首开股份	169	-17%	93	27%	75	7%	49	68%
中交房地产	169	44%	78	94%	73	48%	31	109%
中国恒大	168	124%	102	335%	133	58%	81	207%
远洋集团	166	10%	83	21%	100	7%	50	11%
象屿地产	162	635%	53	-	41	270%	17	-
电建地产	153	94%	75	95%	77	94%	37	95%
路劲集团	150	21%	60	54%	83	21%	33	54%
世茂集团	148	-33%	62	-15%	98	-29%	41	-9%
联发集团	142	50%	89	151%	61	35%	32	92%
中南置地	120	-26%	44	-28%	100	-23%	35	-25%
武汉城建	119	36%	60	32%	60	43%	30	34%
大悦城控股	117	-	55	-	45	-	20	-
中骏集团	115	-34%	46	-43%	84	-35%	31	-36%
雅居乐	113	-46%	47	-32%	80	-50%	46	-18%
佳兆业	112	53%	69	-	39	36%	28	-
国贸地产	105	50%	78	217%	42	133%	30	343%
金融街	105	99%	44	91%	44	100%	18	82%
金科集团	101	-54%	23	-67%	105	-61%	18	-76%
TOP1-10合计	7319	11%	3333	27%	4589	-7%	1970	15%
TOP1-50合计	14231	6%	6389	33%	8488	-7%	3644	17%
TOP1-100合计	16635	2%	7457	29%	9876	-7%	4295	18%

数据来源：克而瑞，中达证券研究



投资建议：

2023 年 1-3 月，百强房企销售延续了前期的复苏态势。近期政策重点有所转移，各地更加侧重于支持多子女家庭的改善性住房需求，未来或有更多城市陆续跟进；另外，后续带押过户服务的全面落地或可为新房市场带来新的需求，对推进住房消费企稳具有一定的积极作用。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。