

百强销售增速回落，地方政策改善延续

强于大市

(维持)

2023年5月房企销售数据点评

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

事件描述:

克而瑞发布2023年5月房企销售情况，TOP100房企累计销售金额同比维持上升趋势，增速较前4月微降0.5pct；累计销售面积降幅较前4月小幅扩大1.6pct。

事件评论:

百强房企单月销售额环降14.1%，累计销售额同增8.2%。5月单月，TOP100房企单月销售金额为0.55万亿元，环比下降约14.1%；销售面积为0.30亿平方米，环比下降9.1%。累计销售方面，2023年1-5月TOP100房企实现销售额2.85万亿元，同比增长8.2%（2023年前4月：增长8.7%）；实现销售面积1.61亿平方米，同比下降6.7%（2023年前4月：下降5.1%），销售增速有所回落主要系前期积压的部分购房需求已得到一定释放，多个城市近期住房销售市场热度略有下降。

规模房企累计销售同比增速较上月基本持平，大中型房企单月销售下滑较多。截至2023年5月末，规模房企累计销售同比较为稳定，大型（累计销售额前10名）、中型（累计销售额11-50名）房企累计同比分别下滑1pct、1pct；小型（累计销售额51-100名）房企降幅收窄2pct。单月销售表现上，与4月相比，大型、中型房企增速分别下降27.4pct、26.0pct；小型房企下降17.0pct，增速下跌转为负增长。从单一房企表现上看，2023年1-5月累计销售额增速较快的房企为保利置业（+202%）、国贸地产（+161%）、越秀地产（+101%）、中国恒大（+95%）、华发股份（+86%）。

地方政策改善延续，放宽限购等城市能级上移。5月，地方政策集中在优化住房公积金提取限额及使用范围方面：1）提高多子女家庭公积金贷款最高贷款额度，如上海最高贷款限额在现行基础上上浮20%、广州首套贷款额度上浮30%、贵州首套及二套额度上调至80万元及70万元等，或进一步激发销售市场活力；另一方面，由于多子女家庭对居住面积、环境等配套设施要求较高，该类政策陆续落地或有望促进优质地块内的商品住房销售。2）多地支持住房公积金用于支付首付款，如郑州、安徽、衡阳、银川等地相继宣布推行此类措施，或通过降低购房者的资金压力促进住房销售提升。另外，近期宁德市中心及杭州余杭区三街道放宽限购政策，核心区域购房不受限或有望促进更多潜在购房需求释放。近期地方政策出台频率有所下降，但放宽限购等政策覆盖的城市能级有所上移，或为销售市场回暖提供一定支撑。

投资建议:

受推盘及市场需求等因素影响，本月百强房企销售进度有所放缓，后续或需进一步观察各级政策的落地情况。行业流动性上，虽然需求端及融资端政策改善明显、部分城市在预售资金监管要求上亦有所放松，但落地成效有限，部分房企流动性依然承压，具备资源禀赋及资金优势的国央企依然具备较强的竞争力。维持行业“强于大市”评级。

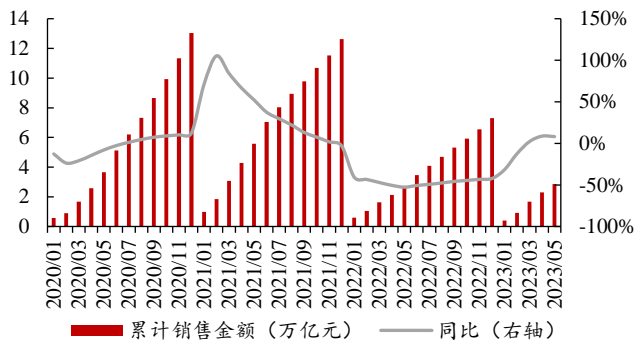
风险提示：调控政策存不确定性；公司销售结算或出现波动。



克而瑞发布 2023 年 5 月房企销售情况，TOP100 房企累计销售金额同比维持上升趋势，增速较前 4 月微降 0.5pct；累计销售面积降幅较前 4 月小幅扩大 1.6pct。

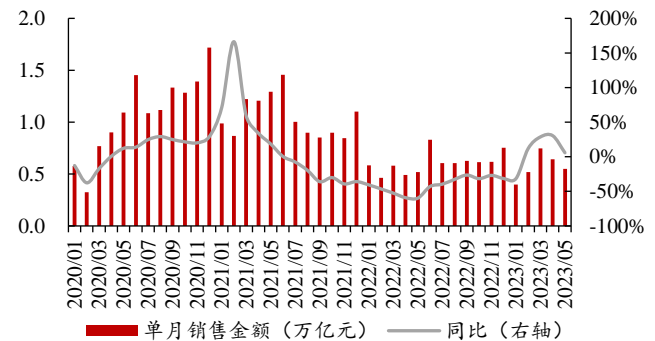
百强房企单月销售额环降 14.1%，累计销售额同增 8.2%。5 月单月，TOP100 房企单月销售金额为 0.55 万亿元，环比下降约 14.1%；销售面积为 0.30 亿平方米，环比下降 9.1%。累计销售方面，2023 年 1-5 月 TOP100 房企实现销售额 2.85 万亿元，同比增长 8.2%（2023 年前 4 月：增长 8.7%）；实现销售面积 1.61 亿平方米，同比下降 6.7%（2023 年前 4 月：下降 5.1%），销售增速有所回落主要系前期积压的部分购房需求已得到一定释放，多个城市近期住房销售市场热度略有下降。

图 1：2023 年 1-5 月 TOP100 房企累计销售额同比增长约 8.2%



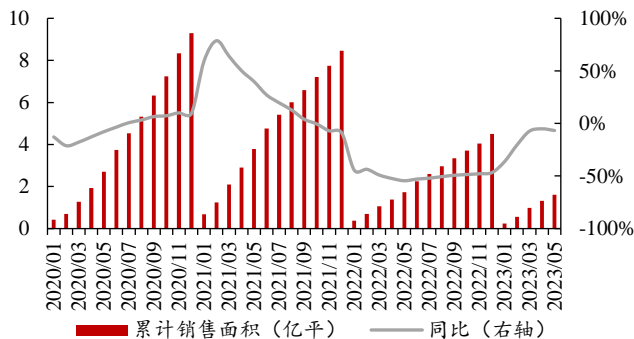
数据来源：克而瑞，中达证券研究

图 2：2023 年 5 月 TOP100 房企单月销售额同比上升约 5.8%



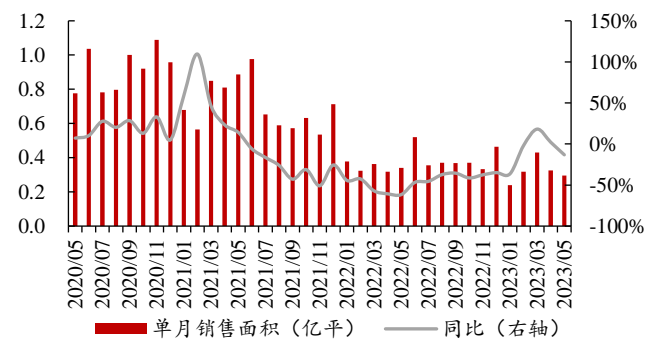
数据来源：克而瑞，中达证券研究

图 3：2023 年 1-5 月 TOP100 房企累计销售面积同比下降约 6.7%



数据来源：克而瑞，中达证券研究

图 4：2023 年 5 月 TOP100 房企单月销售面积同比下降约 13.2%

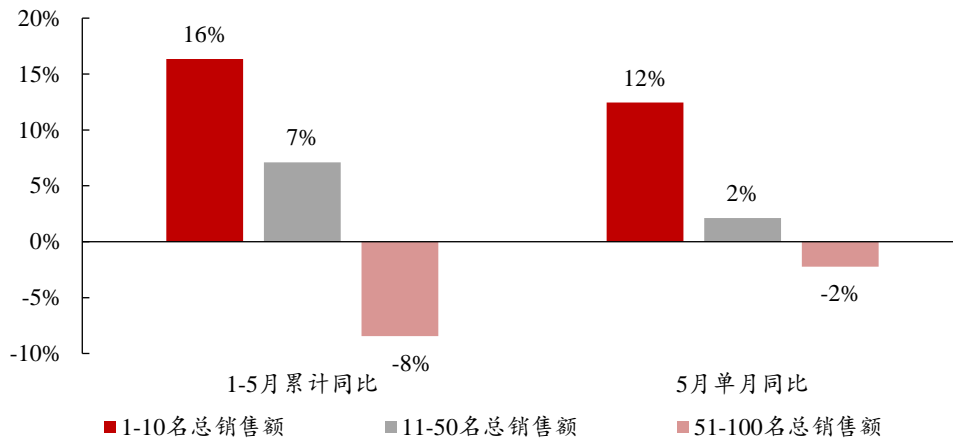


数据来源：克而瑞，中达证券研究



规模房企累计销售同比增速较上月基本持平，大中型房企单月销售下滑较多。截至2023年5月末，规模房企累计销售同比较为稳定，大型（累计销售额前10名）、中型（累计销售额11-50名）房企累计同比分别下滑1pct、1pct；小型（累计销售额51-100名）房企降幅收窄2pct。单月销售表现上，与4月相比，大型、中型房企增速分别下降27.4pct、26.0pct；小型房企下降17.0pct，增速下跌转为负增长。从单一房企表现上看，2023年1-5月累计销售额增速较快的房企为保利置业（+202%）、国贸地产（+161%）、越秀地产（+101%）、中国恒大（+95%）、华发股份（+86%）。

图5：大型房企累计销售增速居前，小型房企单月销售增速转负



数据来源：克而瑞，中达证券研究

地方政策改善延续，放宽限购等城市能级上移。5月，地方政策集中在优化住房公积金提取限额及使用范围方面：1) 提高多子女家庭公积金最高贷款额度，如上海最高贷款限额在现行基础上上浮20%、广州首套贷款额度上浮30%、贵州首套及二套额度上调至80万元及70万元等，或进一步激发销售市场活力；另一方面，由于多子女家庭对居住面积、环境等配套设施要求较高，该类政策陆续落地或有望促进优质地块内的商品住房销售。2) 多地支持住房公积金用于支付首付款，如郑州、安徽、衡阳、银川等地相继宣布推行此类措施，或通过降低购房者的资金压力促进住房销售提升。另外，近期宁德市中心及杭州余杭区三街道放宽限购政策，核心区域购房不受限或有望促进更多潜在购房需求释放。近期地方政策出台频率有所下降，但放宽限购等政策覆盖的城市能级有所上移，或为销售市场回暖提供一定支撑。



表 1: 5 月地方政策改善延续，放宽限购等城市能级上移

时间	城市/部门	政策概述
2023-05-02	上海	《关于本市实施多子女家庭住房公积金支持政策的操作细则》显示，多子女家庭的职工（以下简称借款申请人）最高贷款限额在现行公积金最高贷款限额的基础上上浮 20%。最高贷款限额方面，家庭最高贷款限额为 120 万元，缴交补充住房公积金的，最高贷款限额在上述限额基础上增加 24 万元。
2023-05-02	广州	征求意见稿显示，生育二孩及以上的家庭（至少一个子女未成年）使用住房公积金贷款购买首套自住住房的，住房公积金贷款最高额度上浮 30%。若该通知落实后，未来广州二孩及以上家庭购买首套自住住房时使用公积金贷款，贷款额度或有望提高至 130 万元。
2023-05-04	唐山	住房公积金使用政策作了进一步优化调整。唐山市 45 周岁（含）以下缴存职工购买首套自住住房的，在连续正常缴存 6 个月（含）以上住房公积金且符合还贷能力和不超过贷款相应最高限额要求的前提下，取消贷款额度与借款申请人住房公积金的缴存余额挂钩。
2023-05-04	惠州惠阳	按照惠阳区购房最新优惠政策，惠阳区首套住房商业贷款最低首付比例由 30% 下调至 20%，二套房最低首付比例下调至 30%。
2023-05-04	安徽	《通知》表示，缴存职工购买合肥市（含四县一市）新建商品住房的，可申请提取本人及配偶账户内的住房公积金支付购房首付款，提取额度不得超过购买新建商品住房的首付款金额。
2023-05-08	贵州	通知表示，对于贵州省直公积金单缴存职工家庭，最高贷款额度为 50 万元；多子女家庭最高贷款额度为 60 万元。对于双缴存职工家庭，购买首套住房的，最高贷款额度从 60 万元提高到 70 万元；购买二套房最高贷款额度为 60 万元。多子女家庭购买首套房的，最高贷款额度为 80 万元；二套房的最高贷款额度为 70 万元。
2023-05-09	郑州高新区	河南郑州高新区石佛、沟赵、枫杨、梧桐、双桥五个办事处发布通告，将开展 2023 年商品房契税缴纳补贴工作，商品房契税缴纳若符合条件按契税总额 20% 给予补贴。契税补贴采取“先征后补”的方式，每套商品房只能享受一次补贴。
2023-05-09	荆门	优化住房公积金使用政策，单缴存职工家庭最高贷款额度由 50 万元提升至 70 万元，与双缴存职工家庭一致。
2023-05-10	赣州崇义县	江西出台《崇义县 2023 年棚改攻坚行动征地补偿安置方案》，明确提及本次棚改货币安置以房票形式发放，被征收人可以持房票在崇义县范围内自行购买新建在售商品房的市场化安置。
2023-05-10	宁德	《意见》明确，全面放宽商品住房的限购政策。在宁德市中心城区购买商品住房不受户籍和套数的限制。
2023-05-11	漳州	福建省漳州市住房公积金中心发布关于住房公积金最高贷款额度调整的通告。自 2023 年 5 月 15 日起将单职工家庭申请住房公积金贷款的最高贷款额度调整为 35 万元，将双职工家庭申请住房公积金贷款的最高贷款额度调整为 60 万元。
2023-05-11	郑州	自 2023 年 5 月 18 日起试行提取公积金支付购房首付款。购买郑州市中原区、二七区、金水区、管城回族区、惠济区新建预售商品住房的郑州住房公积金缴存职工，均可到郑州市区各政务服务办事大厅公积金分厅申请办理提取公积金支付购房首付款业务。



2023-05-12	滁州	安徽滁州印发《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》，其中提到购买商品住房，受益财政给予购房者实际缴纳契税的 50% 补助；多子女家庭首次申请住房公积金贷款的，贷款额度可上浮 10 万元，但不高于滁州市最高贷款额度等。
2023-05-12	银川	《通知》提出，公积金缴存职工在购买新建商品住房与房地产企业签订《购房认购协议》和《购房职工提取住房公积金支付首付款承诺书》后，可向公积金中心申请提取住房公积金支付购房首付款。
2023-05-18	杭州余杭区	余杭区的瓶窑镇、中泰街道及萧山宁围街道放松限购。外地居民社保满一个月即可购房，本地户籍居民家庭落户不用满 5 年即可购第 2 套房。
2023-05-24	重庆璧山	璧山区住建委发起的外省购房优惠活动，非渝籍购买璧山优质地产项目可以享受六项补贴政策，包括契税 100% 减免；400 元/平方米，最高 5 万元/套购房补贴；首套房享受本地居民贷款政策（最低首付 20%）等专属优惠政策等。
2023-05-25	衡阳	对于缴存职工申请住房公积金贷款购买普通自住住房的，最高贷款额度由 60 万元调整至 70 万元；在衡阳市缴存住房公积金的职工及其配偶，购买衡阳市新建商品住房且符合衡阳首套住房公积金贷款条件的，在申请住房公积金贷款时可申请提取住房公积金，用于支付购房首付款。
2023-05-25	南京	加大对多子女家庭住房公积金购房租房支持力度，多子女家庭（有两个及以上未成年子女），首次使用住房公积金贷款购买首套住房最高可贷额度，在普通家庭贷款最高限额基础上上浮 20%，即多子女家庭最高可贷额度为 60 万元/人、120 万元/户。
2023-05-29	芜湖	安徽芜湖市住房公积金管理中心近日发布通知，住房公积金缴存人家庭申请首次住房公积金贷款时，单人缴存住房公积金的，最高可贷款额度调整为 50 万元，夫妻双方均缴存住房公积金的，最高可贷款额度调整为 70 万元。

数据来源：政府网站，中达证券研究



表 2：2023 年 5 月房企销售情况，保利置业、国贸地产等累计销售金额增速居前

公司	销售额 (亿元)				销售面积 (万平)			
	1-5月 累计	1-5月 累计同比	5月 单月	5月 单月同比	1-5月 累计	1-5月 累计同比	5月 单月	5月 单月同比
保利发展	1956	23%	400	5%	1114	10%	254	4%
万科地产	1659	-1%	325	6%	1023	4%	200	7%
中海地产	1463	54%	287	9%	686	55%	86	-16%
华润置地	1435	76%	315	55%	604	45%	110	15%
碧桂园	1399	-30%	231	-39%	1733	-28%	286	-36%
招商蛇口	1370	77%	267	66%	560	69%	85	18%
绿城中国	827	41%	133	12%	282	19%	50	9%
龙湖集团	822	32%	148	9%	479	29%	87	8%
滨江集团	802	78%	194	108%	170	96%	30	103%
建发房产	776	67%	148	38%	359	54%	60	10%
中国金茂	728	43%	142	58%	413	59%	74	87%
金地集团	724	0%	132	-7%	391	32%	65	-2%
越秀地产	695	101%	132	60%	203	64%	39	757%
华发股份	650	86%	75	6%	217	78%	24	-20%
绿地控股	476	-4%	119	9%	389	-19%	80	8%
融创中国	449	-55%	76	-41%	339	-54%	54	-47%
中国铁建	448	78%	86	12%	282	57%	90	60%
旭辉集团	365	-26%	71	-35%	248	-26%	52	-21%
新城控股	358	-30%	68	-39%	410	-22%	80	-30%
美的置业	354	8%	59	-28%	274	-3%	48	-21%
卓越集团	350	40%	84	142%	139	58%	39	224%
中国恒大	340	95%	70	71%	268	37%	56	21%
保利置业	332	202%	52	108%	131	118%	22	98%
中交房地产	310	65%	70	99%	136	78%	31	143%
联发集团	298	70%	69	60%	110	30%	23	-4%
首开股份	297	-12%	62	7%	106	-4%	25	12%
远洋集团	286	-2%	50	-32%	174	-3%	31	-27%
象屿地产	273	-	37	-	69	-	11	-
国贸地产	264	161%	55	352%	96	206%	16	194%
电建地产	258	55%	58	20%	129	55%	29	21%
路劲集团	250	22%	50	44%	138	22%	28	44%
世茂集团	239	-30%	40	-35%	158	-25%	27	-29%
城建集团	216	-	38	-	50	-	8	-
大悦城控股	207	-	29	-	82	-	16	-
雅居乐	206	-34%	34	-45%	140	-42%	23	-53%
中南置地	198	-25%	37	-25%	167	-21%	33	-21%
华侨城	190	24%	25	-49%	99	30%	10	-50%
仁恒置地	186	-1%	76	390%	74	67%	25	370%
伟星房产	169	58%	54	163%	76	18%	23	60%
武汉城建	169	8%	33	-17%	85	14%	16	-20%
TOP1-10合计	12509	16%	2447	12%	7413	-5%	1327	-15%
TOP1-50合计	24336	12%	4695	7%	13723	-6%	2516	-13%
TOP1-100合计	28548	8%	5492	6%	16084	-7%	2952	-13%

数据来源：克而瑞，中达证券研究



投资建议：

受推盘及市场需求等因素影响，本月百强房企销售进度有所放缓，后续或需进一步观察各级政策的落地情况。行业流动性上，虽然需求端及融资端政策改善明显、部分城市在预售资金监管要求上亦有所放松，但落地成效有限，部分房企流动性依然承压，具备资源禀赋及资金优势的国央企依然具备较强的竞争力。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。



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報告所涵蓋的公司或有業務往來。因此，投資者應該意識到公司可能存在利益衝突，這可能會影響報告的客觀性。投資者在做出投資決策時，應僅將本報告視為參考因素之一。

本報告所提供的任何資料僅供參考，並不考慮任何特定接受者的投資目標、財務狀況或風險承受能力，也不構成任何招標或買賣任何證券或任何其他金融工具的要約。本報告並未經香港證監會審核。投資有風險，在簽訂任何投資合同之前，個人應在必要時做出判斷或尋求專業意見。

本報告所載資料來自中達證券投資有限公司認為可靠的來源，但在本報告所載材料的準確性、完整性或可靠性方面，中達證券投資有限公司不提供任何明示或暗示的表述或保證。所有與價格相關的信息均為指導性信息，本報告中提到的投資價值和來自這些信息的收入可能會波動。本報告所載資料隨時可能有所改變，中達證券投資有限公司不承諾就該等更改發出通知。



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。