

单月销售同增三成，房企格局继续分化

2023年4月房企销售数据点评

事件描述:

克而瑞发布 2023 年 4 月房企销售情况，TOP100 房企销售持续改善，1-4 月累计销售金额同比上升 8.7%，较前 3 月增速加快 6.5pct；4 月单月销售金额同比上升 30.4%。

事件评论:

百强房企销售改善延续，累计销售金额同比增速加快。4 月单月销售方面，TOP100 房企单月销售金额、销售面积分别为 0.64 万亿元、0.33 亿平方米，分别环比下降约 14.7%、23.3%。与前 3 月相比，百强房企单月销售略有下滑；但与去年同期相比，销售情况改善延续，销售金额及面积分别同比增长 30.4%及 2.2%。累计销售方面，2023 年 1-4 月 TOP100 房企实现销售额 2.31 万亿元，同比增长 8.7%（2023 年前 3 月：增长 2.2%）；实现销售面积 1.31 亿平方米，同比下降 5.1%（2023 年前 3 月：下降 7.3%），累计降幅继续收窄。随着供需政策继续发力及市场预期边际改善，行业销售或有望进一步回暖。

各规模房企表现分化继续，大型房企销售增长较快。房企表现上，各规模房企单月销售继续上升，大型（累计销售额前 10 名）、中型（累计销售额 11-50 名）、小型（累计销售额 51-100 名）房企分别同比上升 39.8%、28.1%、14.8%。累计销售额方面，截至 2023 年 4 月末，大型、中型房企累计同比分别上升 17.3%、8.3%，小型房企累计同比下降 9.8%，各规模房企间分化继续。2023 年 1-4 月累计销售额增速较快的房企为保利置业（+229%）、国贸地产（+135%）、越秀地产（+114%）、华发股份（+106%）、中国恒大（+102%）。

地方改善政策持续推进，顶层会议再提推动建立行业发展新模式。4 月地方政策持续关注促进市场需求释放，如北京房山区拟试点“一区一策”或有望使政策更具针对性，亦为后续其他城市跟进提供参考。其他地方政策包括：1) 提升住房公积金使用效率，如南京公积金提取实现跨行实时支付，安徽淮北、宿州两市拟签订公积金互认互贷协议等。2) 房票安置持续推进，如南昌四个中心城区全面推行房票安置等。3) 进一步激发潜在购房需求，如杭州钱塘区、临平区相继放宽限购政策，及放宽户籍限制；武汉经开区给予来区工作大学生购房补贴等。4 月末，中共中央政治局会议进一步明确“因城施策，支持刚性和改善性住房需求，做好保交楼、保民生、保稳定工作，促进房地产市场平稳健康发展，推动建立房地产业发展新模式”，房住不炒、满足刚需刚改住房需求、持续推进保交楼的政策方向仍与维护房地产市场健康发展紧密相关。

投资建议:

4 月，供需政策持续发力带动百强房企销售逐步回升。在销售复苏和房地产开工情况有所好转的影响下，购房者预期有所回升，为行业整体的销售复苏提供了一定支撑。从结构上看，各城市销售复苏进度仍存在一定差异，在热点城市具备资源禀赋的房企或将更具竞争优势。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。

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

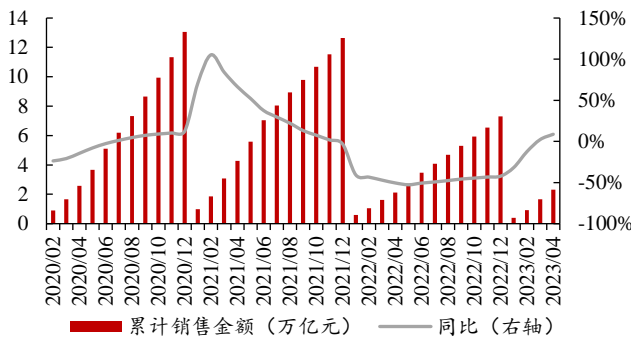
SFC CE Ref: BPK 789



克而瑞发布 2023 年 4 月房企销售情况，TOP100 房企销售持续改善，1-4 月累计销售金额同比上升 8.7%，较前 3 月增速加快 6.5pct；4 月单月销售金额同比上升 30.4%。

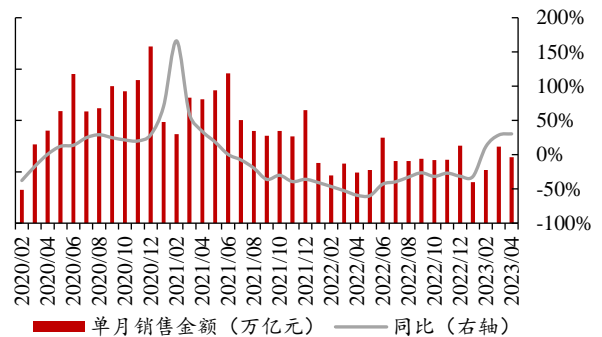
百强房企销售改善延续，累计销售金额同比增速加快。4 月单月销售方面，TOP100 房企单月销售金额、销售面积分别为 0.64 万亿元、0.33 亿平方米，分别环比下降约 14.7%、23.3%。与前 3 月相比，百强房企单月销售略有下滑；但与去年同期相比，销售情况改善延续，销售金额及面积分别同比增长 30.4% 及 2.2%。累计销售方面，2023 年 1-4 月 TOP100 房企实现销售额 2.31 万亿元，同比增长 8.7%（2023 年前 3 月：增长 2.2%）；实现销售面积 1.31 亿平方米，同比下降 5.1%（2023 年前 3 月：下降 7.3%），累计降幅继续收窄。随着供需政策继续发力及市场预期边际改善，行业销售或有望进一步回暖。

图 1：2023 年 1-4 月 TOP100 房企累计销售额同比增长约 8.7%



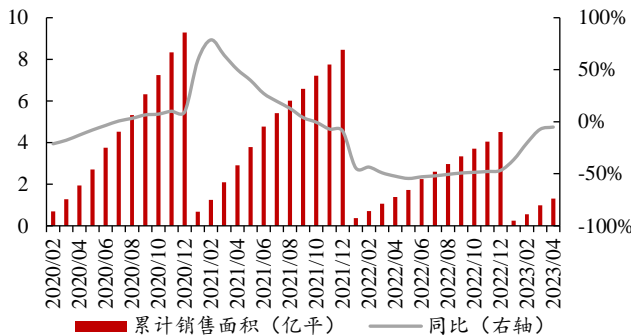
数据来源：克而瑞，中达证券研究

图 2：2023 年 4 月 TOP100 房企单月销售额同比上升约 30.4%



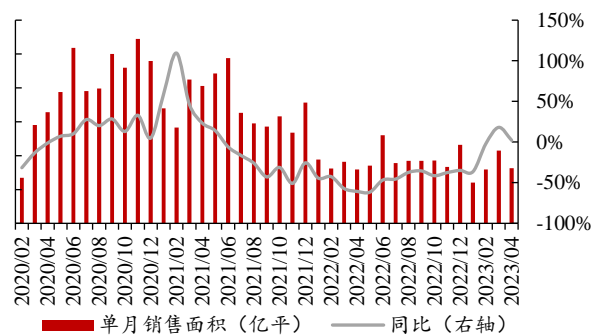
数据来源：克而瑞，中达证券研究

图 3：2023 年 1-4 月 TOP100 房企累计销售面积同比下降约 5.1%



数据来源：克而瑞，中达证券研究

图 4：2023 年 4 月 TOP100 房企单月销售面积同比上升约 2.2%

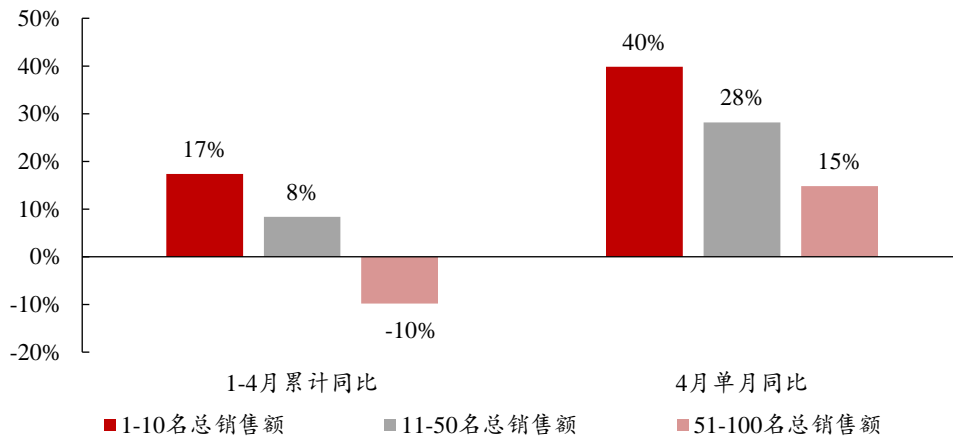


数据来源：克而瑞，中达证券研究



各规模房企表现分化继续，大型房企销售增长较快。房企表现上，各规模房企单月销售继续上升，大型（累计销售额前 10 名）、中型（累计销售额 11-50 名）、小型（累计销售额 51-100 名）房企分别同比上升 39.8%、28.1%、14.8%。累计销售额方面，截至 2023 年 4 月末，大型、中型房企累计同比分别上升 17.3%、8.3%，小型房企累计同比下降 9.8%，各规模房企间分化继续。2023 年 1-4 月累计销售额增速较快的房企为保利置业（+229%）、国贸地产（+135%）、越秀地产（+114%）、华发股份（+106%）、中国恒大（+102%）。

图 5：各规模房企表现分化继续，大型房企销售增长较快



数据来源：克而瑞，中达证券研究

地方改善政策持续推进，顶层会议再提推动建立行业发展新模式。4 月地方政策持续关注促进市场需求释放，如北京房山区拟试点“一区一策”或有望使政策更具针对性，亦为后续其他城市跟进提供参考。其他地方政策包括：1) 提升住房公积金使用效率，如南京公积金提取实现跨行实时支付，安徽淮北、宿州两市拟签订公积金互认互贷协议等。2) 房票安置持续推进，如南昌四个中心城区全面推行房票安置等。3) 进一步激发潜在购房需求，如杭州钱塘区、临平区相继放宽限购政策，及放宽户籍限制；武汉经开区给予来区工作大学生购房补贴等。4 月末，中共中央政治局会议进一步明确“因城施策，支持刚性和改善性住房需求，做好保交楼、保民生、保稳定工作，促进房地产市场平稳健康发展，推动建立房地产业发展新模式”，房住不炒、满足刚需刚改住房需求、持续推进保交楼的政策方向仍与维护房地产市场健康发展紧密相关。



表 1：4 月地方改善政策持续推进，顶层会议再提推动建立行业发展新模式

时间	城市/部门	政策概述
2023-04-03	合肥	合肥市住房保障和房产管理局经研究，2021 年 4 月 14 日施行的《关于新建商品住房公证摇号公开销售有关事项的通知》需继续实施，新建商品住房公证摇号政策延长 3 年。
2023-04-04	大同	大同市正式调整住房公积金个人住房贷款政策。包括住房公积金最高可贷额度由 80 万元提高至 100 万元、提高多子女家庭的最高可贷额度等方面。
2023-04-06	南京	南京住房公积金中心完善了业务系统功能，实现了公积金提取的跨行实时支付。缴存职工通过柜面和“南京公积金”APP 办理住房公积金提取业务时，不再局限于住房公积金缴存银行卡，可以任意选择 21 家住房公积金业务承办银行的 I 类卡作为收款卡，资金实时到账。
2023-04-06	西藏	《若干政策》明确，正常缴存住房公积金职工购买住房的，可先提取本人及配偶账户缴存金额并留足贷款金额要求的余额后，再申请住房公积金贷款。
2023-04-10	泉州台商区	《措施》对新落户台商区人员，购买本区新建(一手房)商品住房，最高给予五万元一次性补助。该措施适用于措施发布生效期内首次将户籍登记于本辖区内的创业、就业及居(租)住人员。措施自 2023 年 3 月 31 日起开始执行，有效期三年。
2023-04-10	福州	2021 年 5 月 31 日后生育三孩及以上的家庭（符合现行生育政策），购买新建商品住房的，给予所缴纳契税 100% 的一次性购房补贴，最高不超过 6 万元。
2023-04-10	常州	《通知》提到，二孩家庭、三孩家庭在可贷额度基础上分别增加 20 万元、30 万元，不受常州市住房公积金管委会规定的单人 60 万元、二人及以上 90 万元的贷款最高限额的限制。
2023-04-10	周口	住房公积金提取方面，将放宽购房提取时限。将持不动产权证和持备案的购房合同申请购房提取住房公积金的年限由一年或以内统一调整为三年以内。同时，放宽购房提取范围。将购房提取住房公积金范围放宽至“直系亲属（配偶、父母、子女）”。
2023-04-11	北京房山区	多子女家庭和职住平衡家庭购房支持政策按照“一区一策”的方式由房山区试点，相关内容报请市委、市政府同意试点推进，下一步需争取人行营管部和住建部同意。
2023-04-11	安阳	夫妻双方均在安阳市连续足额缴存住房公积金、满足住房公积金贷款条件的，最高贷款额度为 70 万元；夫妻一方或单身人员连续足额缴存住房公积金的，最高贷款额度为 60 万元。
2023-04-11	安徽	淮北市与宿州市住房公积金中心共同商讨签订互认互贷合作协议。协议签订后，宿淮两地缴存职工将享受购房地同城化待遇，取消了两市住房公积金异地购房贷款的户籍和工作地限制，为更多职工提供更加便利的服务。
2023-04-12	韶关	广东韶关上调购买首套住房公积金最高贷款额度。一人申请最高贷款额度为 35 万元，两人及以上共同申请最高贷款额度为 60 万元。
2023-04-12	漳州	漳州市住房公积金中心发布关于优化住房公积金最高贷款额度动态调整机制的通知，住房公积金资金使用率回落至 85% 或以下，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 80 万元。
2023-04-13	合肥	合肥就提取公积金支付购房首付款征求意见。包括缴存人购买合肥市（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。其中，提取额度不超过购买新建商品住房合同约定的首付款金额等。



2023-04-13	南昌	根据《通知》，南昌市东湖区、西湖区、青云谱区、青山湖区（不含南昌高新技术产业开发区、南昌经济技术开发区）四个中心城区范围内，国有和集体土地上房屋征收与补偿全面推行房票安置。房票使用期限自出票之日起至商品房买卖合同签订之日止，最长不超过 12 个月。
2023-04-13	杭州钱塘区	杭州钱塘区放宽限购。其中已经把钱塘区的白杨、义蓬、新湾、临江、前进等街道归为限购放宽圈。这意味着，在整个钱塘区购房，外地户籍只需 1 个月社保即可购买钱塘区新房或二手房，本地户籍无需社保。
2023-04-13	杭州	杭州放宽户籍政策。对已在市区落实就业单位的 35 周岁以下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按“先落户后就业”的原则，在市区办理落户。
2023-04-17	泉州	福建泉州市住房公积金管理委员会近日发布关于继续实施住房公积金阶段性支持政策的通知：继续降低贷款首付比例，职工家庭首次申请住房公积金贷款购买首套住房的，首付款比例调整为不低于 20%；同时，继续提高住房公积金贷款最高额度。
2023-04-18	杭州	杭州市多子女家庭购买首套普通自住住房，且首次申请住房公积金贷款的，贷款额度可按家庭当期最高贷款限额上浮 20% 确定。本贷款额度上浮政策与其他住房公积金贷款额度上浮政策不叠加使用。杭州市多子女家庭无房屋租赁住房提取住房公积金的，提取限额按规定额度标准上浮 50% 确定。
2023-04-18	鹤壁	购买二套住房，双方正常连续缴存住房公积金最高贷款额度为 60 万元，单方正常连续缴存住房公积金最高贷款额度为 50 万元。同时，购买首套住房首次申请住房公积金贷款的，贷款额度不受账户余额倍数和缴存时间系数限制。
2023-04-19	绍兴上虞区	浙江绍兴市上虞区日前出台 13 条优化生育政策。住房保障方面，新政明确对无房户或现自有房人均面积不超过 30 平方米的三孩家庭，购买商品房时一次性发放 30 万元房票。三孩家庭公积金可贷额度允许上浮 30% 等。
2023-04-21	最高法	最高人民法院发布了关于商品房消费者权利保护问题的批复，其中明确，在房屋不能交付且无实际交付可能的情况下，商品房消费者主张价款返还请求权优先于建设工程价款优先受偿权、抵押权以及其他债权的，人民法院应当予以支持。
2023-04-21	永城	河南永城对依法生育、抚养多子女的住房公积金缴存人家庭，在永城购买首套自住住房申请住房公积金贷款的，贷款最高额度在永城住房公积金贷款最高额度基础上提高 10 万元。
2023-04-23	杭州临平区	杭州市临平区日前放宽了限购政策，将临平街道加入临平区限购放宽区域。结合去年当地已将另外七个镇街列入限购放宽区域，这意味着外地户籍只需 1 个月社保即可购买该区新房或二手房。
2023-04-24	绍兴新昌	被征收人申请房票安置的，原则上按照住宅房屋按评估比准价乘以被征收房屋建筑面积作为基数，国有土地上的给予 35% 奖励（集体土地上的给予 30% 奖励），计入房票。
2023-04-24	河南	符合住房公积金贷款条件，在郑州市区内购买自住住房，最高贷款额度由原来的 80 万元、60 万元统一调整为 100 万元。首套或二套住房、夫妻双方缴存或单方缴存不影响最高贷款额度。
2023-04-25	长沙	《若干政策》提出，鼓励购车购房等大宗消费；明确稳定房地产领域投资，支持房地产项目和参建企业、材料供应企业合理融资需求。



2023-04-25	宿州	在展会政策期间，凡是刚性需求的个人购买的市区首套新建商品住房、改善性需求的个人购买的市区第二套新建商品住房，建筑面积在 90 平方米以上的，按照 1 万元/套标准发放消费券。
2023-04-25	安徽	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。
2023-04-25	合肥	通知明确，缴存人购买合肥市新建商品住房的，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。其中提取条件为：缴存人购买合肥市（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。同时提取额度不超过购买新建商品住房的首付款金额。
2023-04-27	承德	提高多孩家庭首次申请住房公积金贷款额度，三孩家庭单缴存职工家庭最高贷款额度为 80 万元；三孩家庭双缴存职工家庭最高贷款额度为 100 万元。
2023-04-27	潮州	措施提出，购买首套自住住房申请住房公积金个人住房贷款的，二孩家庭贷款最高限额提高 10%，三孩家庭贷款最高限额提高 20%。
2023-04-28	武汉经开区	针对青年人才，武汉经开区创全省之先推出“春笋行动”普惠制政策，给所有来区工作的大学生购房、购车、租房补贴，具体包括最高 15 万元的购房补贴以及 1 万元的购车补贴，出台全市保障力度最大的人才租房补贴政策。
2023-04-28	中共中央政治局	会议指出，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，支持刚性和改善性住房需求，做好保交楼、保民生、保稳定工作，促进房地产市场平稳健康发展，推动建立房地产业发展新模式。

数据来源：政府网站，中达证券研究



表 2：2023 年 4 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)			
	1-4月 累计	1-4月 累计同比	4月 单月	4月 单月同比	1-4月 累计	1-4月 累计同比	4月 单月	4月 单月同比
保利发展	1556	28%	417	37%	860	11%	169	-23%
万科地产	1334	-3%	326	6%	823	4%	204	27%
中海地产	1176	71%	341	67%	599	76%	146	63%
碧桂园	1168	-29%	288	-6%	1447	-26%	357	-2%
华润置地	1120	84%	330	119%	494	54%	145	98%
招商蛇口	1103	79%	381	170%	475	83%	145	150%
绿城中国	695	45%	203	108%	232	20%	60	67%
龙湖集团	674	39%	171	48%	392	35%	82	18%
建发房产	629	76%	170	213%	299	67%	67	103%
滨江集团	607	70%	200	89%	139	95%	40	97%
金地集团	591	2%	150	20%	326	42%	71	53%
中国金茂	586	40%	144	41%	340	54%	90	49%
华发股份	575	106%	84	76%	194	109%	30	63%
越秀地产	563	114%	128	2%	164	86%	40	-18%
融创中国	373	-57%	80	-41%	285	-55%	58	-45%
中国铁建	362	107%	152	254%	193	55%	33	-3%
绿地控股	357	-8%	54	-33%	309	-23%	79	-36%
美的置业	296	20%	59	29%	226	2%	36	-7%
旭辉集团	294	-24%	83	-18%	197	-27%	58	-33%
新城控股	290	-28%	75	-17%	330	-20%	88	-8%
保利置业	280	229%	64	178%	109	122%	26	73%
中国恒大	269	102%	101	74%	213	42%	80	23%
卓越集团	267	24%	66	14%	100	32%	27	34%
中交房地产	240	57%	71	101%	105	65%	32	124%
象屿地产	237	-	75	-	59	-	17	-
远洋集团	236	8%	70	3%	143	4%	43	-3%
首开股份	235	-16%	66	-13%	81	-8%	6	-66%
联发集团	228	74%	86	136%	88	43%	27	65%
国贸地产	210	135%	104	441%	80	208%	38	383%
电建地产	200	69%	47	18%	100	69%	24	18%
路劲集团	200	17%	50	8%	111	18%	28	8%
世茂集团	199	-29%	50	-17%	131	-24%	34	-9%
大悦城控股	178	-	61	-	66	-	21	-
雅居乐	172	-31%	59	48%	117	-39%	37	14%
中南置地	160	-24%	40	-18%	134	-21%	34	-14%
佳兆业	140	62%	28	111%	55	53%	15	123%
中骏集团	140	-36%	25	-44%	101	-39%	17	-54%
武汉城建	136	17%	17	-40%	69	26%	9	-28%
金融街	131	59%	26	-12%	56	76%	12	21%
大家房产	129	92%	31	118%	52	73%	13	81%
TOP1-10合计	10062	17%	2743	40%	6086	-3%	1497	11%
TOP1-50合计	19641	13%	5410	34%	11207	-5%	2719	2%
TOP1-100合计	23056	9%	6421	30%	13133	-5%	3256	2%

数据来源：克而瑞，中达证券研究



投资建议：

4月，供需政策持续发力带动百强房企销售逐步回升。在销售复苏和房地产开工情况有所好转的影响下，购房者预期有所回升，为行业整体的销售复苏提供了一定支撑。从结构上看，各城市销售复苏进度仍存在一定差异，在热点城市具备资源禀赋的房企或将更具竞争优势。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。