

## 全年百强销售降四成，提振政策加速落地

### 2022年12月房企销售数据点评

#### 事件描述:

克而瑞发布2022年12月房企销售情况，累计销售额TOP100房企2022年全年销售同比下降42.3%，较1-11月降幅小幅收窄1.0pct；12月单月销售金额同比下降31.5%，较11月降幅扩大4.6pct。

#### 事件评论:

**百强房企销售持续改善。**12月单月销售方面，TOP100房企单月销售金额为0.75万亿元，环比上升约21.0%；销售面积为0.45亿平方米，环比回升约42.4%。累计销售方面，2022年全年TOP100房企实现销售额7.29万亿元，同比下降42.3%（2022年前11月：下降43.3%）；实现销售面积4.51亿平方米，同比下降46.7%（2022年前11月：下降47.8%）。目前在“保交楼”及首付比下降等政策的推动下，市场需求正逐步释放，主要体现在百强销售持续改善。另外累计销售同比下降幅度逐月小幅收窄亦符合行业“逐步企稳”的趋势。

**大型房企销售降幅收窄，中小型房企销售有所下滑。**累计销售额方面，2022年全年大型房企（累计销售额前10名）累计同比降幅放缓3pct、中型房企（累计销售额11-50名）累计同比持平、小型房企（累计销售额51-100名）累计同比降幅扩大1pct。12月单月销售额方面，大型房企销售同比降幅收窄较多，较11月降幅收窄10pct；中、小型房企销售同比降幅分别扩大5pct、28pct。2022年全年累计销售额增速较快的房企为万达集团（+55%）、越秀地产（+9%）、建发房产（持平）。

**取消限购限售城市有所增加，未来需求侧政策或加速落地。**由于销售端回升需要需求端强支撑，12月地方需求侧政策再度加码：1）部分核心城市陆续取消限购限售。本月南京、郑州、东莞等地调整住房限购政策，兰州等取消限售规定；其中南京同时下调二套首付比至不低于40%，兰州调整首套商贷利率下限由4.3%至4.0%。地方扩大可购房范围并进一步下调购房成本或将激发居民的购置意愿，或可带动地方住房销售增量。2）公积金使用范围有所扩大。近期青岛、大理等城市推行公积金“商转公”，另外武汉推出都市圈9城内可异地偿还公积金贷款。公积金政策的持续优化在一定程度上降低了居民前期的购房资金压力，亦提升了后续的还贷便利性。目前受销售端复苏进度影响，短期内各地需求端政策或加速落地，尤其限购限售、二套首付比等相关政策或继续扩容。

#### 投资建议:

受到市场信心不足等多重因素影响2022年全年销售持续下滑，但在需求端政策持续优化的推动下近期百强销售有所改善，未来各地或加快相关政策的推出。除此之外，融资端边际改善亦有望提振市场信心。目前银企合作不断扩容，支持对象主要为头部优质房企；同时月内多部委多次提及支持民企融资计划，优化头部房企资产负债情况等，或有望促进市场信心有所回升，从而带动销售端、投资端等逐步企稳，形成行业的良性循环。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

洪宁蔚

联系人

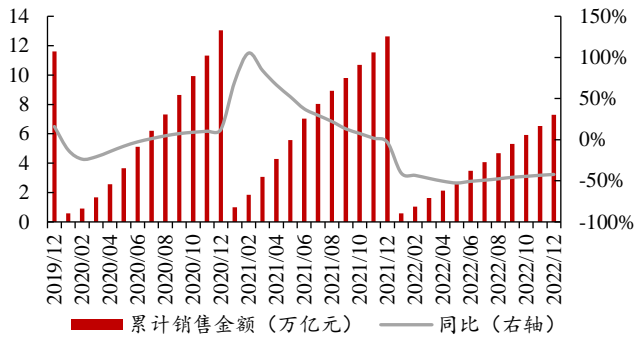
+852 3958 4600

Sabrinahong@cwghl.com

克而瑞发布 2022 年 12 月房企销售情况，累计销售额 TOP100 房企 2022 年全年销售同比下降 42.3%，较 1-11 月降幅小幅收窄 1.0pct；12 月单月销售金额同比下降 31.5%，较 11 月降幅扩大 4.6pct。

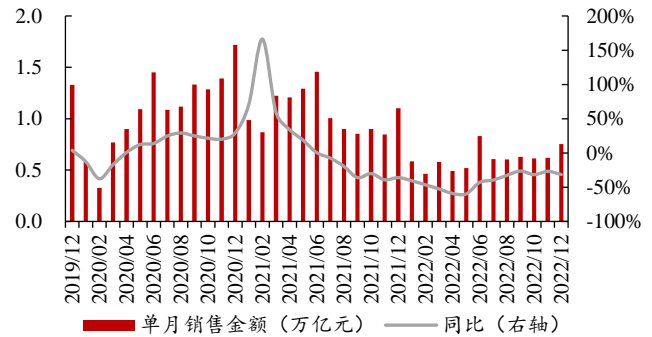
**百强房企销售持续改善。**12 月单月销售方面，TOP100 房企单月销售金额为 0.75 万亿元，环比上升约 21.0%；销售面积为 0.45 亿平方米，环比回升约 42.4%。累计销售方面，2022 年全年 TOP100 房企实现销售额 7.29 万亿元，同比下降 42.3%（2022 年前 11 月：下降 43.3%）；实现销售面积 4.51 亿平方米，同比下降 46.7%（2022 年前 11 月：下降 47.8%）。目前在“保交楼”及首付比下降等政策的推动下，市场需求正逐步释放，主要体现在百强销售持续改善。另外累计销售同比降幅逐月小幅收窄亦符合行业“逐步企稳”的趋势。

**图 1：2022 年全年 TOP100 房企累计销售额同比下降约 42.3%**



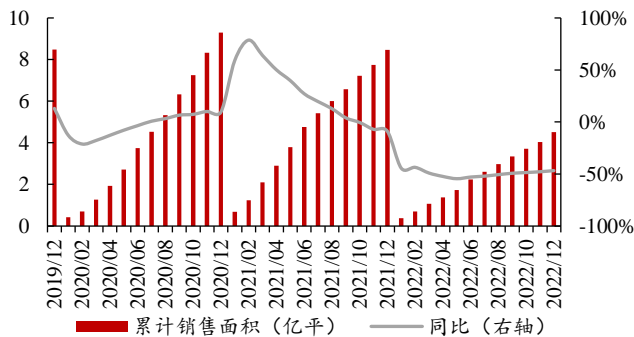
数据来源：克而瑞，中达证券研究

**图 2：2022 年 12 月 TOP100 房企单月销售额同比下降约 31.5%**



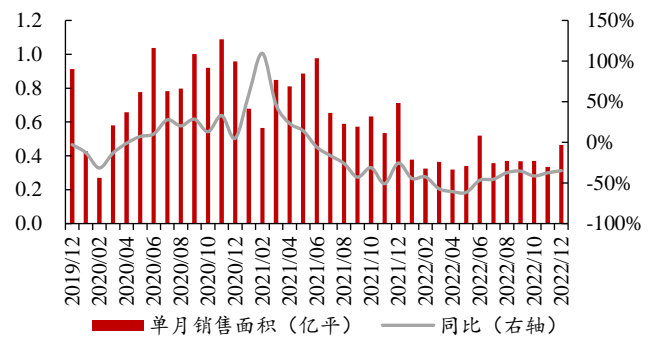
数据来源：克而瑞，中达证券研究

**图 3：2022 年全年 TOP100 房企累计销售面积同比下降约 46.7%**



数据来源：克而瑞，中达证券研究

**图 4：2022 年 12 月 TOP100 房企单月销售面积同比下降约 34.9%**

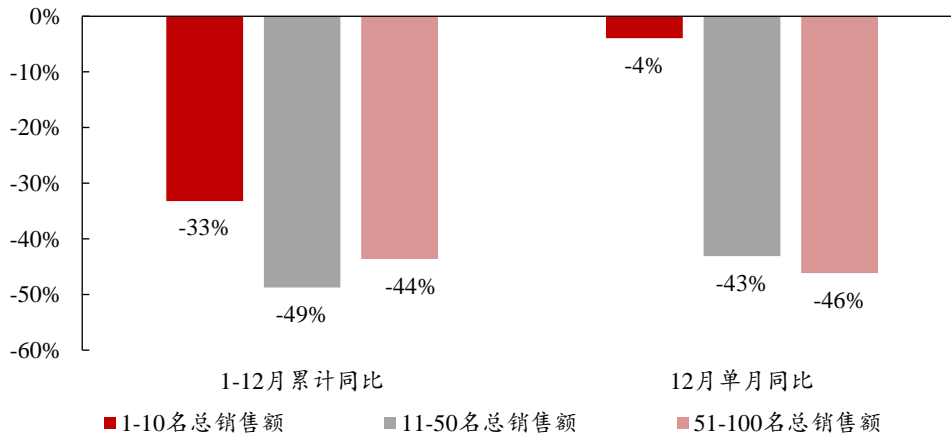


数据来源：克而瑞，中达证券研究



大型房企销售降幅收窄，中小型房企销售有所下滑。累计销售额方面，2022 年全年大型房企（累计销售额前 10 名）累计同比降幅放缓 3pct、中型房企（累计销售额 11-50 名）累计同比持平、小型房企（累计销售额 51-100 名）累计同比降幅扩大 1pct。12 月单月销售额方面，大型房企销售同比降幅收窄较多，较 11 月降幅收窄 10pct；中、小型房企销售同比降幅分别扩大 5pct、28pct。2022 年全年累计销售额增速较快的房企为万达集团（+55%）、越秀地产（+9%）、建发房产（持平）。

图 5：大型房企销售降幅收窄，中小型房企销售有所下滑



数据来源：克而瑞，中达证券研究

**取消限购限售城市有所增加，未来需求侧政策或加速落地。**由于销售端回升需要需求端强支撑，12 月地方需求侧政策再度加码：1) 部分核心城市陆续取消限购限售。本月南京、郑州、东莞等地调整住房限购政策，兰州等取消限售规定；其中南京同时下调二套首付比至不低于 40%，兰州调整首套商贷利率下限由 4.3% 至 4.0%。地方扩大可购房范围并进一步下调购房成本或将激发居民的购置意愿，或可带动地方住房销售增量。2) 公积金使用范围有所扩大。近期青岛、大理等城市推行公积金“商转公”，另外武汉推出都市圈 9 城内可异地偿还公积金贷款。公积金政策的持续优化在一定程度上降低了居民前期的购房资金压力，亦提升了后续的还贷便利性。目前受销售端复苏进度影响，短期内各地需求端政策或加速落地，尤其限购限售、二套首付比等相关政策或继续扩容。



表 1: 12 月多地取消限购限售政策，证监会提及央地合作增信支持民企发债

时间	城市/部门	政策概述
2022-12-02	河南虞城	凡在 2022 年 12 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日缴纳商品房契税的，按照缴纳契税总额的 15% 给予补贴；在 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 1 月 31 日缴纳商品房契税的，按照缴纳契税总额的 10% 给予补贴。
2022-12-02	九江	《通知》明确，生育二孩的家庭，购买首套自住住房申请住房公积金贷款，贷款最高限额在九江市住房公积金贷款最高限额基础上上浮 10%。
2022-12-02	青岛	1) 发布“商转公”细则。《办法》指出，商转公贷款只能申请转为纯公积金贷款，组合贷款中的原商业贷款不能申请办理商转公贷款。2) 多子女家庭购买首套房，公积金贷款额度可上浮 20%。
2022-12-06	荆州	在中心城区购买首套新建商品住宅的全日制大专以上(含大专)毕业生，可凭购房合同到所在区(功能区)行政服务中心住建部门窗口申请领取 2 万元购房补贴。
2022-12-06	广西靖西	购买首套新建商品房住房的按房屋总价 1.5% 给予补贴，购买二套新建商品房住房的按房屋总价的 2% 给予补贴，购买三套及以上新建商品房住房的按房屋总价的 3% 给予补贴。
2022-12-06	大理	支持省内异地缴存职工办理“商转公”贷款。另外《通知》还调整了按月冲还贷”业务的申请条件，单笔贷款可选择“按月冲还贷”或“按年偿还贷款提取”其中一种住房公积金提取方式。
2022-12-08	武汉	在房交会期间，政府将对参展项目成交房源购房人给予奖补，采取 1 万元家电家具数字消费券或购房贷款贴息数字消费券（二选一）和提供住宅专项维修资金奖补（首套房全额补贴、二套房及以上 50% 补贴）。
2022-12-09	佛山	全面取消限购。自 2022 年 12 月 10 日起，在佛山市禅城区祖庙街道、南海区桂城街道、顺德区大良街道购买的新建商品住房，须自商品房买卖合同网签备案之日起满 3 年方可上市交易。上述区域暂停实施住房限购政策。
2022-12-12	广州	二孩以上家庭购买首套住房，公积金贷款额度可适当提高。另外住建主管部门在实施公租房保障时，可以根据未成年子女数量在户型选择等方面给予适当照顾，对有未成年子女的三孩家庭按规定给予优先保障。
2022-12-13	郑州	适度调整住房限购政策，并支持团购在售商品住房、落实购房税收优惠政策、执行“认贷不认房”政策等，进一步满足居民合理住房需求，促进郑州市房地产业良性循环和健康发展。
2022-12-13	杭州	职工家庭名下无住房，无住房贷款记录或有商业性住房贷款记录且相应贷款已结清，为改善居住条件申请住房公积金贷款购买普通自住住房的，执行首套房政策，贷款首付款比例不低于 30%。
2022-12-14	武汉	武汉都市圈住房公积金同城化业务服务平台正式上线。即日起，武汉都市圈 9 城的住房公积金缴存职工，均可使用本地缴存的住房公积金，以委托扣划方式直接偿还在“圈内”其他城市的住房公积金贷款。
2022-12-15	兰州	取消限售规定。并阶段性调整兰州市首套住房商业性个人住房贷款利率，5 年期以上首套住房商业性个人住房贷款利率下限由 4.3% 下调至 4.0%。
2022-12-21	天津	天津市缴存职工申请公积金贷款购买家庭第二套住房的最低首付比例由 60% 调整为 40%，与天津市商业性个人住房贷款首付款比例保持一致。
2022-12-21	惠州	I 类人才在惠州购买首套、二套住房，公积金最高贷款额度为 100 万元，夫妻双方合计最高贷款额度为 150 万元。
2022-12-21	国常会	坚持“两个毫不动摇”，支持民营企业提振信心、更好发展。支持平台经济健康持续发展。落实支持刚性和改善性住房需求和相关 16 条金融政策。



2022-12-21	证监会	全面落实改善优质房企资产负债表计划，继续实施民企债券融资专项支持计划和支 持工具，更好推进央地合作增信共同支持民营房企发债。同时，落实好已出台的房 企股权融资政策，允许符合条件的房企“借壳”已上市房企。
2022-12-21	央行	引导金融机构支持房地产行业重组并购，推动防范化解优质头部房企风险，改善头 部房企资产负债状况。
2022-12-22	南京	调整购房政策。南京市居民家庭购买二套住房的商业贷款最低首付比例已优化调整 为不低于40%；并下调首套个人住房公积金贷款利率0.15个百分点。另外，60岁及 以上成员的本地户籍家庭可增购1套住房。
2022-12-26	东莞	本市莞城街道、东城街道、南城街道、万江街道、松山湖高新技术产业开发区暂停 实行商品住房限购政策；其他区域的新建商品住房须自商品房买卖合同网签备案之 日起满3年方可上市交易，二手商品住房暂停实行限售政策。
2022-12-27	潍坊	《通知》表示，将提高贷款额度，将贷款额度上限提高10万元，最高贷款额度提高 到60万元，政策实施有效期至2023年12月31日。
2022-12-27	长治	《通知》明确，对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，为改善居住条 件再次申请住房公积金贷款的，最低首付款比例由50%降低至20%。
2022-12-29	大连	2023年1月1日起，居民在辽宁大连市承受第三套及以上非普通住房、非住房、土 地权属，以及单位承受房屋、土地权属的契税税率由现行的4%调整为3%。至此， 大连市契税最高税率由4%调降至3%。

数据来源：政府网站，中达证券研究



表 2：2022 年全年房企销售情况，万达集团、越秀地产累计销售金额增速居前

公司	销售额 (亿元)				销售面积 (万平)			
	1-12月 累计	1-12月 累计同比	12月 单月	12月 单月同比	1-12月 累计	1-12月 累计同比	12月 单月	12月 单月同比
碧桂园	4643	-39%	230	-23%	5512	-38%	285	-18%
保利发展	4573	-15%	572	56%	2753	-17%	349	43%
万科地产	4202	-33%	435	-32%	2610	-31%	290	-17%
华润置地	3013	-5%	496	1%	1390	-16%	231	128%
中海地产	2955	-20%	368	-7%	1369	-28%	181	-21%
招商蛇口	2926	-10%	431	-2%	1172	-20%	226	2%
金地集团	2218	-23%	204	-15%	995	-28%	102	-24%
绿城中国	2128	-20%	272	39%	784	-16%	89	19%
龙湖集团	2033	-30%	201	-49%	1262	-26%	124	-51%
建发房产	1703	0%	255	1%	798	-2%	109	-3%
融创中国	1692	-72%	81	-83%	1280	-69%	61	-79%
中国金茂	1550	-34%	175	-20%	780	-41%	115	-17%
滨江集团	1539	-9%	204	40%	308	-13%	41	20%
绿地控股	1401	-52%	221	-6%	1296	-44%	190	-11%
中国铁建	1281	-1%	224	-4%	834	-16%	32	-88%
越秀地产	1260	9%	229	1%	428	3%	70	-
旭辉集团	1237	-50%	61	-71%	847	-42%	47	-65%
华发股份	1202	-1%	178	-8%	401	-14%	72	0%
新城控股	1165	-50%	66	-69%	1186	-50%	71	-73%
远洋集团	1004	-26%	109	-30%	563	-27%	66	-31%
首开股份	869	-26%	89	-11%	321	-21%	39	-13%
世茂集团	865	-68%	70	-37%	538	-65%	45	-32%
卓越集团	743	-41%	107	-24%	284	-52%	36	-23%
美的置业	742	-46%	60	-38%	588	-50%	48	-47%
电建地产	685	-22%	112	-43%	343	-22%	56	-43%
金科集团	671	-64%	35	-74%	969	-51%	51	-73%
仁恒置地	651	-14%	55	-47%	136	-40%	15	-60%
中交房地产	650	-34%	72	-63%	236	-47%	26	-73%
中南置地	640	-68%	77	-47%	525	-64%	57	-51%
中梁控股	626	-64%	30	-82%	610	-57%	29	-80%
中骏集团	606	-42%	62	-8%	457	-39%	36	-49%
路劲集团	580	-24%	60	2%	321	-24%	33	19%
万达集团	555	55%	73	98%	647	41%	87	98%
武汉城建	550	-16%	74	-22%	314	-9%	45	-16%
华侨城	544	-34%	30	-58%	259	-35%	18	-47%
雅居乐	523	-62%	22	-84%	415	-57%	24	-80%
中粮大悦城	514	-29%	20	-18%	326	-9%	11	-35%
融信集团	512	-67%	17	-83%	220	-70%	11	-79%
新希望地产	509	-52%	36	-54%	293	-39%	29	15%
保利置业	503	-1%	51	-30%	237	-25%	19	-56%
TOP1-10合计	30395	-33%	3300	-4%	19830	-45%	2008	-13%
TOP1-50合计	60579	-42%	6394	-28%	38220	-47%	3878	-35%
TOP1-100合计	72942	-42%	7542	-31%	45077	-47%	4645	-35%

数据来源：克而瑞，中达证券研究



## 投资建议：

受到市场信心不足等多重因素影响 2022 年全年销售持续下滑，但在需求端政策持续优化的推动下近期百强销售有所改善，未来各地或加快相关政策的推出。除此之外，融资端边际改善亦有望提振市场信心。目前银企合作不断扩容，支持对象主要为头部优质房企；同时月内多部委多次提及支持民企融资计划，优化头部房企资产负债情况等，或有望促进市场信心有所回升，从而带动销售端、投资端等逐步企稳，形成行业的良性循环。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。