

## 销售金额同比降幅扩大，保障房建设获资金支持

强于大市

(维持)

### 2022年1月房企销售数据点评

微信公众号



#### 事件描述:

克而瑞发布2022年1月房企销售情况，销售额TOP100房企1月销售同比增速相较于21年12月进一步下滑，单月销售金额同比下降40.7%（21年12月：同比下降36.0%）。

#### 事件评论:

本月百强房企销售额同比降幅有所扩大。2022年1月，TOP100房企实现销售额0.58万亿元，同比下降40.7%（2021年全年为下降3.2%）；实现销售面积0.38亿平方米，同比下降44.4%（2021年全年为下降9.0%）。1月，受21年同期商品房市场复苏态势良好、22年过年时间较早等因素影响，百强房企单月成交金额继续下行、同比降幅有所扩大。

中小型房企单月销售额降幅最大，滨江集团单月销售额同比增速最快。1月单月销售额表现方面，各规模房企销售额增速持续下行，其中排名51-100名的房企单月销售额降幅最大，同比下降43%（排名前10名及11-50名的房企分别为同比下降42%和39%）。2022年1月单月销售额同比增长或降幅较小的房企为滨江集团（+7%）、时代中国（-4%）、碧桂园（-11%）。

保障性住房获政府资金支持，地方政策着重化解行业潜在风险。1月，房地产行业政策在延续2021年“房住不炒”的总基调上，继续推动城市保障性住房发展和适度调整商品房预售资金监管。本月，中央及地方政府主要从加大金融支持力度方面推进保障性住房建设，如海南拟在“十四五”期间新增保障性租赁住房 and 公共租赁住房保障5万户并发放住房补贴，湖南住建厅要求金融机构加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度、支持符合条件的相关项目申报REITs试点等，加大对项目的资金支持有助于加快保障房建设进度。另外，部分城市有条件放松预售资金监管，如南平市住建局等五部门提出符合评级要求的开发商可凭银行担保函，抵顶不高于担保函额度的预售监管资金，适当调整预售金政策或可缓解部分房企在开发方面的资金压力，推动企业的良性发展。其他地方政策在信贷政策边际改善的基础上，加大对金融风险的控制，如四川因企施策化解重点企业债券违约和退市风险，可有效避免房地产行业风险向其他领域传导。近期，房地产行业政策主要以防范业内风险延续、保持行业继续平稳发展为目标，同时从补贴住房资金等方面更好的满足居民的住房需求。

#### 投资建议:

2022年1月，TOP100房企单月销售额同比呈现负增长，多数百强房企销售额同比皆有所下滑。近期，信贷、公积金等政策调整正逐步落地，市场信心有望得到复苏，或可进一步促进商品房市场销售，持续推动房地产行业的良性循环。短期内，保持财务、业务结构稳定、提升现金流动性依然是房企的主要目标。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。

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

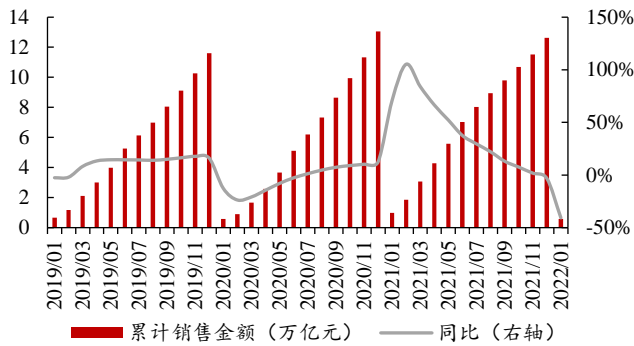
SFC CE Ref: BPK 789



克而瑞发布 2022 年 1 月房企销售情况，销售额 TOP100 房企 1 月销售同比增速相较于 21 年 12 月进一步下滑，单月销售金额同比下降 40.7%（21 年 12 月：同比下降 36.0%）。

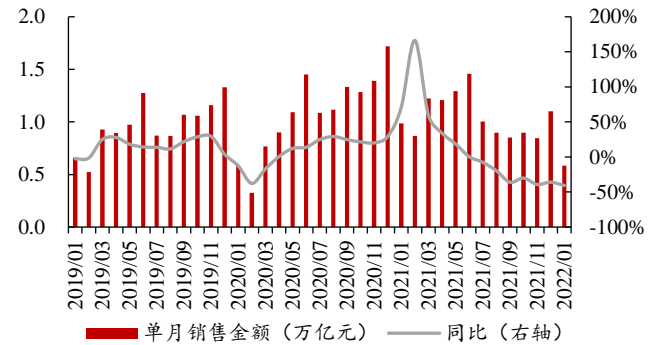
本月百强房企销售额同比降幅有所扩大。2022 年 1 月，TOP100 房企实现销售额 0.58 万亿元，同比下降 40.7%（2021 年全年为下降 3.2%）；实现销售面积 0.38 亿平方米，同比下降 44.4%（2021 年全年为下降 9.0%）。1 月，受 21 年同期商品房市场复苏态势良好、22 年过年时间较早等因素影响，百强房企单月成交金额继续下行、同比降幅有所扩大。

**图 1：2022 年 1-1 月 TOP100 房企累计销售额同比降幅约 40.7%**



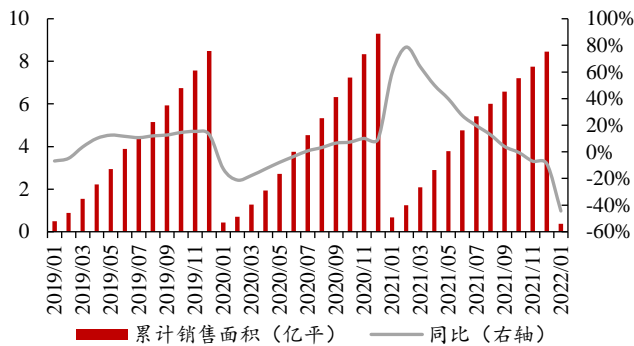
数据来源：克而瑞，中达证券研究

**图 2：2022 年 1 月 TOP100 房企单月销售额同比下降约 40.7%**



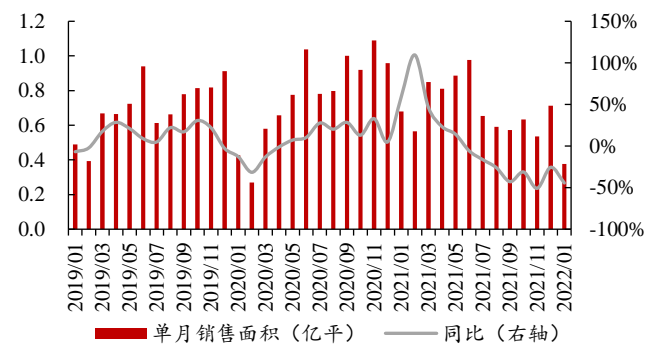
数据来源：克而瑞，中达证券研究

**图 3：2022 年 1-1 月 TOP100 房企累计销售面积同比降幅约 44.4%**



数据来源：克而瑞，中达证券研究

**图 4：2022 年 1 月 TOP100 房企单月销售面积同比下降约 44.4%**

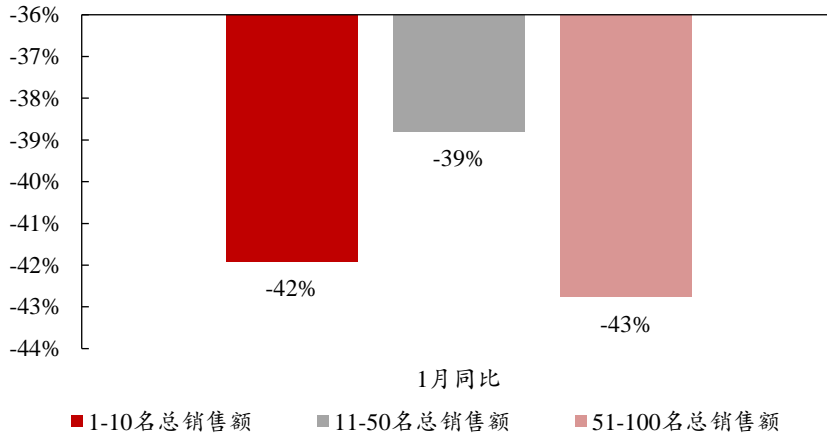


数据来源：克而瑞，中达证券研究



中小型房企单月销售额降幅最大，滨江集团单月销售额同比增速最快。1月单月销售额表现方面，各规模房企销售额增速持续下行，其中排名51-100名的房企单月销售额降幅最大，同比下降43%（排名前10名及11-50名的房企分别为同比下降42%和39%）。2022年1月单月销售额同比增长或降幅较小的房企为滨江集团（+7%）、时代中国（-4%）、碧桂园（-11%）。

图5：百强房企单月销售额继续下降，中小型房企单月销售额降幅最大



数据来源：克而瑞，中达证券研究

**保障性住房获政府资金支持，地方政策着重化解行业潜在风险。**1月，房地产行业政策在延续2021年“房住不炒”的总基调上，继续推动城市保障性住房发展和适度调整商品房预售资金监管。本月，中央及地方政府主要从加大金融支持力度方面推进保障性住房建设，如海南拟在“十四五”期间新增保障性租赁住房 and 公共租赁住房保障5万户并发放住房补贴，湖南住建厅要求金融机构加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度、支持符合条件的相关项目申报REITs试点等，加大对项目的资金支持有助于加快保障房建设进度。另外，部分城市有条件放松预售资金监管，如南平市住建局等五部门提出符合评级要求的开发商可凭银行担保函，抵顶不高于担保函额度的预售监管资金，适当调整预售金政策或可缓解部分房企在开发方面的资金压力，推动企业的良性发展。其他地方政策在信贷政策边际改善的基础上，加大对金融风险的控制，如四川因企施策化解重点企业债券违约和退市风险，可有效避免房地产行业风险向其他领域传导。近期，房地产行业政策主要以防范业内风险延续、保持行业继续平稳发展为目标，同时从补贴住房资金等方面更好的满足居民的住房需求。



表 1: 1 月保障性住房获政府资金支持, 地方政策着重化解行业潜在风险

时间	城市/部门	政策概述
2022-01-01	济南	发布《通知》指出, 对异地住房公积金贷款(在其他城市缴存公积金, 在济南购房申请住房公积金贷款)的, 在审批贷款资料时, 取消户籍限制, 自 2022 年 1 月 1 日起执行。
2022-01-04	马鞍山	明确高层次人才住房公积金连续缴存 6 个月以上(含 6 个月), 在马鞍山行政区域内首次购买普通商品住房(含二手房)时, 可申请住房公积金贷款, 最高可贷 60 万元。
2022-01-05	南平	住建局等五部门提出, 适当调整商品房预售资金的监管办法, 对信用评级为 AAA 的房地产开发企业或控股公司(母公司)可凭银行担保函, 抵顶不高于担保函额度的预售监管资金, 抵顶额度不高于重点监管资金的 50%。促销售、松信贷, 降低房企重点监管资金沉淀压力。
2022-01-06	深圳	《规划》提出依托福田中心商业区、前海超级商业区等现有商业网点建设基础, 打造集国际消费目的地和标志性城市景观于一体的世界级地标性商圈。
2022-01-06	青岛	《通知》表示对于烟台、威海、潍坊、日照范围内住房公积金缴存职工, 在青岛市购房申请异地贷款或作为配偶参与申贷的, 贷款最高次数由一次调整为两次。
2022-01-07	上海	《意见》提到宿舍型保租房租赁价格由运营主体制定, 报新片区房屋管理部门备案; 租赁价格应在同地段同品质市场租赁住房租金的九折以下。
2022-01-07	深交所	发布《行业信息披露》, 提出考虑到已规定上市公司担保额度预计的相关要求, 删去房地产业务部分关于担保额度预计的特别规定。
2022-01-10	四川	四川省政府建立养老服务市场主体退出机制, 加强补贴资金监督管理。在养老服务机构终止服务后, 应当依法清算并办理注销登记。加强对民办非营利性养老服务机构退出财产处置的监管, 防止因关联关系、利益输送、内部人控制等造成财产损失或者转移。
2022-01-10	发改委	1) 养老服务方面, 提出健全养老保险制度体系, 促进基本养老保险基金长期平衡。2) 住房公积金方面, 推动改善住房条件, 制宜发展共有产权住房; 优化住房公积金使用政策, 租购并举保障缴存人基本住房需求。3) 鼓励 PPP 等方式参与公共服务供给, 放开放宽准入限制。
2022-01-12	福州	《意见》指出要引导多方主体投资, 支持申请保障房公募 REITs 产品试点。特别是鼓励市场主体在现代物流城、福州大学城等区域以及工业(产业)园区、轨道交通站点附近、商业商务聚集区等区域, 充分利用存量土地和房屋建设保障性租赁住房。
2022-01-13	北京	北京市将老旧小区综合整治纳入住房公积金提取范围。危旧楼房改建住房公积金个人贷款额度不超过申请人还款能力和缴存年限确定的额度以及用于抵押房产评估价值的 80%, 最高不超过 70 万元。
2022-01-13	湖南	住建厅发布《通知》要求银行业金融机构要加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度, 支持符合条件的保障性租赁住房项目申报 REITs 试点。
2022-01-13	海南	明确“十四五”期间海南省要建设 25 万套安居房, 新增保障性租赁住房和公共租赁住房保障 5 万户(含发放住房补贴), 稳步推进棚户区改造, 完成城镇老旧小区改造任务 21 万户。



2022-01-14	厦门	住房保障和房屋管理局官微发布称，已入住保障性租赁房且租赁合同在有效期的承租家庭，符合互换申请条件，即可在全市统一的保障性租赁房互换平台，将承租的房源与其他承租家庭房源申请互换。
2022-01-18	证监会	2022年系统工作会议强调：1) 坚持稳字当头，切实维护资本市场平稳健康发展；2) 以全面实行股票发行注册制为主线，深入推进资本市场改革；3) 突出“稳增长”，不断提升服务经济高质量发展能力；4) 统筹开放和安全，坚定不移推进制度型开放；5) 促进资本规范健康发展，平稳推进重点领域风险化解处置；6) 深化放管结合，加快推进监管转型；7) 持续加强资本市场法治供给，保护投资者合法权益。
2022-01-18	上海	优化特定政府投资项目审批程序。支持政策性银行、开发性金融机构以及商业银行建立规模1,000亿元以上的“新基建”优惠利率信贷专项，推进实施新型基础设施建设项目贴息政策。并围绕重点产业区和轨道交通沿线增加保障性住房土地供应、优先供应，单列保障性租赁住房供地计划。另外，加快建设国际金融资产交易平台，推动浦东新区、临港新片区等地建设。
2022-01-18	央行	金融市场司司长邹澜表示，在各方共同努力下，近期房地产销售、购地、融资等行为已逐步回归常态，市场预期稳步改善。下一步将继续坚持房住不炒定位，全面落实房地产长效机制。另外，副行长刘国强表示，1) 保持货币信贷总量稳定增长。2) 保持信贷结构稳步优化。3) 保持企业综合融资成本稳中有降。4) 保持人民币汇率在合理均衡水平上基本稳定。
2022-01-19	自贡	住房公积金管理中心发布《通知》提到放宽住房套数认定政策，实行只认贷不认房的认定标准。首套房贷款：既无住房公积金贷款记录又无尚未完清的住房商业贷款；二套房贷款：有一笔已结清的住房公积金贷款记录或一笔尚未完清的住房商业贷款；三套房不予贷款。
2022-01-19	南宁	住房公积金管理中心拟将首套房公积金贷款额度提高至70万，且不支持购买第三套房。实施细则主要涉及公积金的缴存、提取以及公积金贷款的申请、审批、发放、回收、贷后等管理工作，自2022年3月1日起施行，有效期五年。
2022-01-25	东莞	住建局发布共有产权住房管理办法，提出承购人取得不动产权证书满5年后，政府指定接收单位（代持机构）持有产权份额可进行销售，承购人可以通过购买政府产权份额取得完全产权；且共有产权住房购房3年内不得转让个人份额。
2022-01-25	四川	1) 因企施策化解重点企业债券违约和退市风险，坚决防止房地产风险向金融、社会等领域传导。2) 从加大项目前期工作激励、支持专项债券项目大幅形成实物工作量、支持适度超前开展基础设施建设等七个方面明确提出了若干政策措施。
2022-01-25	江苏	省政府工作报告指出，加大对大型企业债务、房地产、非法集资等领域风险排查化解力度，完善金融风险处置和长效防控机制，坚决打击金融欺诈等违法行为，有效治理恶意拖欠账款和逃废债行为。
2022-01-25	银保监会	2022年工作会议再次提及坚持“房住不炒”、进行资本监管等房地产调控政策，严厉打击违法违规金融活动，严肃整治“代理退保”乱象。加快非法集资存案处置，严防风险反弹。
2022-01-26	西安	发布《西安市支持住房租赁市场发展财政资金补助和奖励办法（修订）》，其中民宿、短租房不享受奖补措施，房地产企业出租自持普通商品住房的，按自持租赁住房建筑面积，每年100元/平方米的标准进行经营奖励。

数据来源：政府网站，中达证券研究



表 2：2022 年 1 月房企销售情况，滨江集团累计销售金额增速居前

公司	销售额 (亿元)			销售面积 (万平)		
	1月	1月同比	2021年全年 累计同比	1月	1月同比	2021年全年 累计同比
碧桂园	495	-11%	-4%	589	-8%	-2%
万科地产	335	-53%	-11%	203	-49%	-18%
保利发展	283	-34%	6%	176	-16%	-2%
融创中国	278	-21%	4%	193	-14%	1%
中海地产	155	-43%	2%	79	-44%	-1%
招商蛇口	152	-38%	18%	66	-32%	18%
华润置地	150	-38%	11%	79	-34%	17%
金地集团	150	-38%	18%	72	-29%	15%
绿地控股	120	-25%	-19%	101	-31%	-17%
绿城中国	116	-19%	24%	43	-13%	14%
龙湖集团	108	-45%	7%	63	-46%	6%
龙光集团	106	-45%	12%	62	-49%	4%
滨江集团	104	7%	24%	21	-22%	-8%
中国金茂	100	-50%	2%	58	-59%	17%
新城控股	90	-46%	-7%	64	-66%	0%
旭辉集团	85	-48%	7%	56	-43%	-6%
金科集团	84	-41%	-16%	111	-21%	-11%
中梁控股	84	-39%	2%	70	-37%	6%
建发房产	84	-26%	32%	43	-29%	19%
时代中国	80	-4%	-5%	49	16%	-24%
正荣集团	79	-29%	3%	49	-24%	-1%
世茂集团	75	-62%	-10%	46	-59%	-10%
美的置业	75	-39%	9%	70	-29%	6%
雅居乐	74	-33%	1%	54	-27%	-5%
阳光城	67	-52%	-16%	42	-50%	-25%
融信集团	65	-47%	0%	32	-49%	1%
中骏集团	50	-38%	3%	32	-33%	1%
宝龙地产	47	-30%	24%	30	-31%	20%
富力地产	46	-59%	-20%	40	-51%	-20%
中南置地	45	-67%	-12%	37	-64%	-13%
禹洲集团	45	-42%	0%	30	-33%	-15%
远洋集团	45	-18%	4%	24	-21%	9%
荣盛发展	44	-24%	6%	39	-8%	3%
金辉集团	43	-45%	-3%	27	-45%	-17%
合景泰富	42	-39%	0%	23	-24%	-11%
弘阳地产	40	-36%	1%	28	-31%	-13%
奥园集团	26	-75%	-9%	17	-80%	-15%
TOP1-10合计	2233	-42%	-6%	1673	-45%	-11%
TOP1-50合计	4879	-40%	-2%	3228	-44%	-8%
TOP1-100合计	5849	-41%	-3%	3774	-44%	-9%

数据来源：克而瑞，中达证券研究



## 投资建议：

2022年1月，TOP100房企单月销售额同比呈现负增长，多数百强房企销售额同比皆有所下滑。近期，信贷、公积金等政策调整正逐步落地，市场信心有望得到复苏，或可进一步促进商品房市场销售，持续推动房地产行业的良性循环。短期内，保持财务、业务结构稳定、提升现金流动性依然是房企的主要目标。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。