

## 百强销售降幅扩大，政策改善提振需求

强于大市

(维持)

### 2022年3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 3 月房企销售情况，累计销售额 TOP100 房企 2022 年 3 月销售同比继续下行，且跌幅有所扩大，前 3 月累计销售金额同比下降 47.1%，3 月单月销售金额同比下降 52.6%。

#### 事件评论:

**百强房企累计销售额同比降幅扩大 3.7pct 至 47.1%。**2022 年 1-3 月，TOP100 房企实现销售额 1.63 万亿元，同比下降 47.1% (2022 年前 2 月为下降 43.4%)；实现销售面积 1.07 亿平方米，同比下降 49.1% (2022 年前 2 月为下降 43.6%)。近期政策面边际改善明显、叠加春节导致上月基数较小，百强房企 3 月单月销售额较 2 月增长 25.0%；但受疫情防控、行业风险扩散及上年同期行业销售态势良好等因素影响，百强房企单月销售额同比降幅继续扩大。

**各规模房企单月及累计销售额同比降幅扩大，中型房企降幅最大。**截至 2022 年 3 月末，各规模房企的累计销售额增速继续下滑，其中累计销售额排名 11-50 名的房企降幅最大，同比下降 53% (排名前 10 名及 51-100 名的房企分别为同比下降 41%和 44%)。3 月单月销售额表现方面，累计销售额排名 11-50 名的房企累计同比降幅最大，达 62% (累计销售额排名前 10 名和 51-100 名的房企为下降 41%和 53%)。2022 年 1-3 月累计销售额降幅较小的房企为保利发展 (-27%)、建发房产 (-27%)、远洋集团 (-29%)、绿城中国 (-31%)、华润置地 (-32%)。

**部分城市降低购房门槛，公积金贷款额度再获调整。**3 月，需求侧相关政策持续改善：1) 户籍改革力度加大，《2022 年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》中提到制定中心城区和新区郊区等区域差异化落户政策、佛山人才卡门槛由全日制大专降低为非全日制大专即可申领，调整落户条件在一定程度上可提升城市对人才的吸引力，有望增加地方市场对商品住宅的需求量。2) 部分城市购房门槛降低，财联社报道福州非五城区户籍家庭在该区域内购房无需提供社保等证明即可办理过户手续，或有望提振相应城市的购房需求。3) 地方公积金贷款额度上调、使用范围扩大，如贵阳将现行最高额度上浮 0.5 倍至 1.5 倍、中山市购买二套的缴存人贷款最高额度由现行 40 万元上调至 50 万元、达州在中心城区购房的缴存人在留足贷款额度的 5%后可申请提取账户余额支付首付，或有效缓解部分居民的购房资金压力、促进住房消费。近期，顶层表态相对积极，随着地方上调公积金贷款额度、调整落户及购房门槛等政策的逐步落地，未来商品房交易量或有望稳步回升。

#### 投资建议:

本月，多地疫情防控等因素对商品房销售产生了一定影响，带动百强房企单月及累计销售额同比降幅继续扩大。近期，顶层及地方需求端政策力度有所加大、同时部分地区对房企的资金面压力亦提供了政策支持，随着各项政策逐步落地，行业销售或有望逐步复苏。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

洪宁蔚

联系人

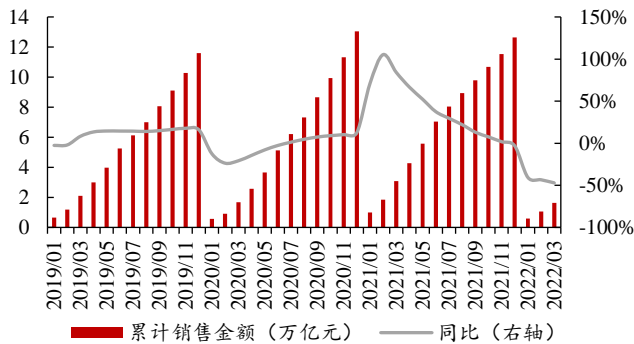
+852 3958 4600

Sabrinahong@cwghl.com

克而瑞发布 2022 年 3 月房企销售情况，累计销售额 TOP100 房企 2022 年 3 月销售同比继续下行，且跌幅有所扩大，前 3 月累计销售金额同比下降 47.1%，3 月单月销售金额同比下降 52.6%。

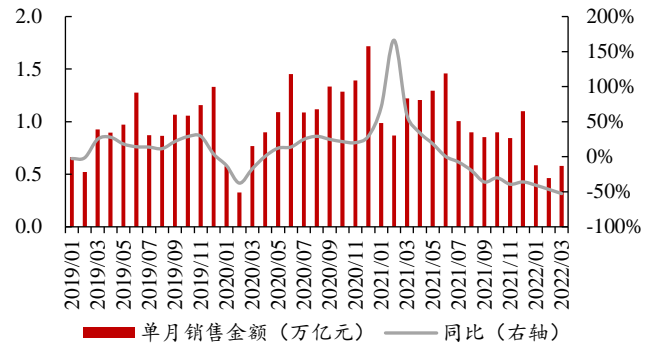
**百强房企累计销售额同比降幅扩大 3.7pct 至 47.1%。**2022 年 1-3 月，TOP100 房企实现销售额 1.63 万亿元，同比下降 47.1%（2022 年前 2 月为下降 43.4%）；实现销售面积 1.07 亿平方米，同比下降 49.1%（2022 年前 2 月为下降 43.6%）。近期政策面边际改善明显、叠加春节导致上月基数较小，百强房企 3 月单月销售额较 2 月增长 25.0%；但受疫情防控、行业风险扩散及上年同期行业销售态势良好等因素影响，百强房企单月销售额同比降幅继续扩大。

**图 1：2022 年 1-3 月 TOP100 房企累计销售额同比下降约 47.1%**



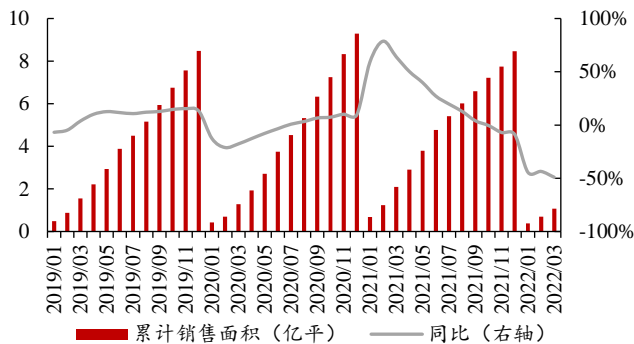
数据来源：克而瑞，中达证券研究

**图 2：2022 年 3 月 TOP100 房企单月销售额同比下降约 52.6%**



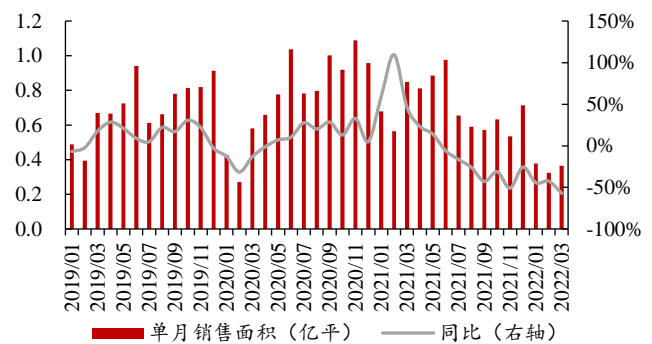
数据来源：克而瑞，中达证券研究

**图 3：2022 年 1-3 月 TOP100 房企累计销售面积同比下降约 49.1%**



数据来源：克而瑞，中达证券研究

**图 4：2022 年 3 月 TOP100 房企单月销售面积同比下降约 57.2%**

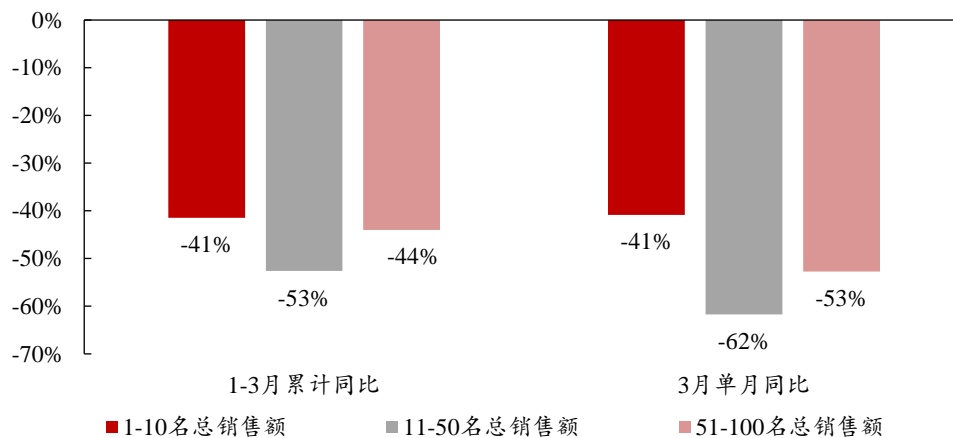


数据来源：克而瑞，中达证券研究



各规模房企单月及累计销售额同比降幅扩大，中型房企降幅最大。截至 2022 年 3 月末，各规模房企的累计销售额增速继续下滑，其中累计销售额排名 11-50 名的房企降幅最大，同比下降 53%（排名前 10 名及 51-100 名的房企分别为同比下降 41% 和 44%）。3 月单月销售额表现方面，累计销售额排名 11-50 名的房企累计同比降幅最大，达 62%（累计销售额排名前 10 名和 51-100 名的房企为下降 41% 和 53%）。2022 年 1-3 月累计销售额降幅较小的房企为保利发展（-27%）、建发房产（-27%）、远洋集团（-29%）、绿城中国（-31%）、华润置地（-32%）。

图 5：各规模房企单月及累计销售额同比降幅扩大，中型房企降幅最大



数据来源：克而瑞，中达证券研究

**部分城市降低购房门槛，公积金贷款额度再获调整。** 3 月，需求侧相关政策持续改善：1) 户籍改革力度加大，《2022 年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》中提到制定中心城区和新区郊区等区域差异化落户政策、佛山人才卡门槛由全日制大专降低为非全日制大专即可申领，调整落户条件在一定程度上可提升城市对人才的吸引力，有望增加地方市场对商品住宅的需求量。2) 部分城市购房门槛降低，财联社报道福州非五城区户籍家庭在该区域内购房无需提供社保等证明即可办理过户手续，或有望提振相应城市的购房需求。3) 地方公积金贷款额度上调、使用范围扩大，如贵阳将现行最高额度上浮 0.5 倍至 1.5 倍、中山市购买二套的缴存人贷款最高额度由现行 40 万元上调至 50 万元、达州在中心城区购房的缴存人在留足贷款额度的 5% 后可申请提取账户余额支付首付，或有效缓解部分居民的购房资金压力、促进住房消费。近期，顶层表态相对积极，随着地方上调公积金贷款额度、调整落户及购房门槛等政策的逐步落地，未来商品房交易量或有望稳步回升。



表 1: 3 月地方落实上调住房公积金贷款额度、户籍制度改革等政策

时间	城市/部门	政策概述
2022-03-01	中山	透过中山市住房公积金管理中心政务网得知，中山市将进一步加大住房公积金对人才安居保障支持力度，在中山市购买首套房、第二套房申请住房公积金贷款，一名缴存人住房贷款最高额度由现行 40 万元调整至 50 万元。
2022-03-01	郑州	郑州市人民政府发布关于促进房地产业良性循环和健康发展的通知，其中提到要给予企业项目贷款支持。定期组织银企对接，鼓励金融机构对受困企业贷款展期、续贷，按照依法依规、风险可控、商业可持续的原则加大房地产企业并购贷款支持等 19 条新规。
2022-03-02	河南	房地产协会拟开展房地产领域专项银企对接，按照省住建厅要求，统计开发企业（项目）融资需求情况，并要求有融资需求的企业（项目）填写企业融资需求统计表。
2022-03-03	达州	住房公积金管理中心披露，凡在中心城区使用公积金贷款购房的，缴存人在本人公积金账户中留足贷款额度 5% 后，可申请提取账户余额支付首付，实行又提又贷。
2022-03-03	厦门	修订并发布了新版《厦门市商品房预售管理规定》，明确商品房预售资金监管专用账户内初始留存资金额度按照预售项目工程造价和风险金核定；后续留存资金额度按照预售项目的工程形象进度确定，以保证项目竣工。
2022-03-04	湖南	湖南省住房公积金管理中心正式将楼盘公积金贷款准入审批制改为备案制。规定房地产开发企业在长沙市行政区域内销售的普通商品住宅楼盘，在取得《商品房预售许可证》后，可向湖南省直中心申请个人住房公积金贷款楼盘准入备案。
2022-03-04	南昌	住房公积金管理中心发布《关于优化住房公积金使用政策的通知》，将南昌市现行住房公积金贷款最高额度统一调增至双缴存职工 80 万元、单缴存职工 70 万元。
2022-03-04	央行	央行召开 2022 年金融市场工作电视会议，提出要坚持市场化、法治化、国际化原则，持续推进金融市场改革开放发展。加快完善债券市场法制，持续优化债券市场制度环境，扎实做好债券市场违约风险防范和化解工作，加强金融基础设施统筹监管与建设规划。
2022-03-04	厦门	住房保障和房屋管理局放款摇号限制，岛内需摇号销售项目从“思明、湖里区所有的商品住房项目”调整为“思明、湖里区域内意向登记购房人数不少于可售房源数 1.2 倍的商品住房项目”；岛外项目则无须摇号销售。
2022-03-07	苏州	发布关于进一步帮助市场主体纾困解难着力稳定经济增长的若干政策措施，其中提到因疫情影响开发建设进度的商品房项目，在加强预售资金监管的前提下，经综合研判后，可申请预售时间节点提前 30 日。因疫情影响，未交付的在建在售商品房项目，交付期限可顺延 30 日。
2022-03-07	贵阳	贵阳拟大幅上调人才购房公积金贷款额度，可在现行最高额度上浮 0.5 倍至 1.5 倍，双职工家庭最高可贷款 150 万元。同时，租房提取额度可在现行额度基础上上浮 0.5 倍（20100 元/年）。
2022-03-08	郑州	市政府发布《意见》称，通过实施货币化安置，满足动迁群众多元安置需求，消化存量房源，促进房地产市场健康持续发展。集中利用 3 年时间，大力推进货币化安置，确保 2024 年群众回迁安置全部完成。





2022-03-14	河南	住建厅、央行郑州中心支行、银保监河南监管局联合发布《关于进一步规范商品房预售资金监管工作的意见》，提出对重点监管资金，在商品房项目完成房屋所有权首次登记前，商业银行不得擅自扣划；设立子公司的房地产开发企业，集团公司不得抽调。
2022-03-14	南宁	住建局发布的《征求公众意见稿》中提出，对国有土地上房屋征收项目实施货币补偿（纯货币补偿）且在市本级购买商品房的被征收人，在原有奖励政策基础上再增加3万元奖励。
2022-03-16	国务院	国务院金融稳定发展委员会召开专题会议提出，关于房地产企业，要及时研究和提出有力有效的防范化解风险应对方案，提出向新发展模式转型的配套措施。
2022-03-16	成都	住房公积金管理中心发布了《关于租房提取业务相关规定的补充通知》，明确租赁合同未登记备案的，职工每月可提取一次，也可按季提取，每季提取金额不超过2100元、每年累计提取金额不超过8400元。
2022-03-17	发改委	印发《2022年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》的通知（下称“通知”），重点聚焦城市更新以及城乡人员流动的安置、服务问题。城区常住人口300万以下城市落实全面取消落户限制政策。并积极探索实施农村集体经营性建设用地入市制度。
2022-03-21	南宁	南宁市住建部《征求意见稿》提及在城区（不含武鸣区）房地产开发项目依法配建的防空地下室中的人防车位，可参照商品房办理预售许可和现售备案，取得商品房预售许可或现售备案后，可按照规定进行销售和不动产登记。
2022-03-23	哈尔滨	市政府拟予以废止《哈尔滨市人民政府办公厅关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》。另外，政策规定在主城区6区区域范围内，凡新购买商品住房的，自商品房网签合同签订之日起满3年可上市交易；同时将个人贷款还贷能力系数由0.5调整为0.4。
2022-03-24	安徽	《规划》提出鼓励设区市优化市辖区空间，推进行政区划调整工作，明确了未来城镇化的发展路径、主要目标、重点任务和政策举措，是指导未来15年全省新型城镇化发展的宏观性、战略性、基础性规划。
2022-03-24	佛山	佛山市在人力资源和社会保障局发布的《关于新冠肺炎疫情期间明确优粤佛山卡T卡申领对象的补充通知》中，将第十二条“具有全日制大专学历证书”修改为“具有全日制或非全日制大专、或非全日制本科学历”，标志佛山降低人才卡申领门槛，非全日制大专即可申领。
2022-03-25	四川	四川省政府原则同意《成德眉资同城化综合试验区总体方案》，要求推动综合试验区在基础设施、产业发展、社会事业、生态环保等重点领域率先突破，推动成德眉资同城化综合试验区在基础设施等重点领域突破。
2022-03-25	东莞	4月起完成不动产首次登记(确权)且东莞市房产交易平台可获取到不动产实测权籍数据后，开发企业在东莞市房产交易平台进行合同签约的需使用《商品房买卖合同(现售)示范文本》。
2022-03-28	发改委	发布关于进一步做好社会资本投融资合作对接有关工作的通知，要求推动更多符合条件的存量项目发行基础设施REITs，打通投资退出渠道，提升企业参与基础设施建设的积极性。
2022-03-30	黄冈	黄冈市与武汉市正式签订了《武汉黄冈住房公积金同城化发展合作协议》，将实现公积金互通，此举标志着两地住房公积金同城化合作进一步走深走实。

数据来源：政府网站，中达证券研究

表 2：2022 年 3 月房企销售情况，保利发展、建发房产等累计销售金额降幅较小

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
碧桂园	1329	-33%	406	-46%	1582	-30%	483	-45%
万科地产	1045	-42%	399	-37%	636	-42%	254	-41%
保利发展	907	-27%	409	-17%	583	-19%	256	-15%
融创中国	723	-38%	220	-54%	546	-29%	160	-51%
中海地产	480	-46%	210	-46%	265	-40%	114	-40%
招商蛇口	474	-35%	222	-27%	224	-29%	108	-23%
华润置地	459	-32%	209	-20%	225	-40%	87	-40%
金地集团	455	-34%	218	-19%	190	-36%	102	-20%
绿城中国	373	-31%	161	-25%	167	-8%	81	5%
龙湖集团	370	-39%	170	-32%	221	-38%	101	-30%
中国金茂	317	-50%	147	-35%	160	-57%	65	-44%
绿地控股	308	-56%	108	-70%	280	-59%	106	-72%
新城控股	308	-38%	116	-43%	304	-40%	110	-43%
建发房产	302	-27%	107	-35%	146	-27%	44	-40%
旭辉集团	287	-49%	120	-54%	188	-45%	79	-47%
滨江集团	250	-47%	77	-24%	51	-48%	16	-42%
世茂集团	221	-67%	73	-76%	137	-64%	45	-74%
金科集团	217	-56%	69	-65%	270	-43%	75	-58%
中梁控股	216	-55%	68	-60%	223	-40%	62	-55%
美的置业	199	-49%	57	-64%	187	-45%	51	-61%
龙光集团	199	-59%	45	-71%	106	-44%	20	-44%
融信集团	183	-54%	35	-77%	92	-54%	17	-77%
雅居乐	179	-55%	38	-71%	133	-46%	26	-72%
中骏集团	173	-34%	80	-26%	104	-31%	41	-30%
中南置地	161	-67%	60	-75%	127	-64%	46	-73%
远洋集团	150	-29%	68	-38%	81	-30%	37	-40%
阳光城	139	-71%	38	-79%	87	-70%	24	-77%
正荣集团	133	-67%	18	-88%	85	-64%	9	-90%
时代中国	128	-37%	27	-68%	78	-25%	18	-57%
合景泰富	124	-43%	39	-63%	73	-32%	23	-56%
宝龙地产	121	-51%	43	-55%	77	-51%	27	-55%
富力地产	110	-64%	19	-82%	104	-55%	19	-75%
荣盛发展	108	-58%	35	-73%	97	-55%	31	-73%
金辉集团	105	-58%	32	-66%	68	-57%	19	-69%
禹洲集团	105	-53%	26	-70%	66	-46%	17	-64%
弘阳地产	94	-52%	23	-71%	66	-46%	17	-63%
中国恒大	75	-95%	24	-96%	84	-95%	26	-97%
TOP1-10合计	6614	-41%	2623	-41%	4915	-45%	1708	-53%
TOP1-50合计	13375	-48%	4807	-53%	9114	-48%	3109	-56%
TOP1-100合计	16279	-47%	5795	-53%	10654	-49%	3637	-57%

数据来源：克而瑞，中达证券研究



## 投资建议：

本月，多地疫情防控等因素对商品房销售产生了一定影响，带动百强房企单月及累计销售额同比降幅继续扩大。近期，顶层及地方需求端政策力度有所加大、同时部分地区对房企的资金面压力亦提供了政策支持，随着各项政策逐步落地，行业销售或有望逐步复苏。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。