

百强累计降幅收窄，需求政策持续加码

2022年6月房企销售数据点评

事件描述:

克而瑞发布2022年6月房企销售情况，累计销售额TOP100房企2022年6月销售同比持续下行，前6月累计销售金额同比下降50.7%，6月单月销售金额同比下降43.0%。

事件评论:

百强累计销售金额同比降幅有所收窄。2022年1-6月，TOP100房企实现销售额3.47万亿元，同比下降50.7%（2022年前5月为下降52.7%）；实现销售面积2.24亿平方米，同比下降52.9%（2022年前5月为下降54.5%）。6月，在北上等地复商复市、多地下调房贷利率及各类政策的推动下，百强房企累计成交金额同比降幅有所收窄。从城市去化情况来看，一、二线城市的部分中高端楼盘销售情况有所改善，预计后续商品房销售或有望逐步回升。

大型房企累计及单月销售金额同比降幅较小。截至2022年6月末，各规模房企的累计销售额同比继续下滑，其中累计销售额排名11-50名的房企累计销售额降幅最大，同比下降54%（排名前10名及51-100名的房企分别为同比下降45%和53%）。6月单月销售额表现方面，累计销售额排名51-100名的房企下降最多，达54%（累计销售额排名前10名和11-50名的房企为下降36%和45%）。2022年1-6月累计销售额降幅较小的房企为远洋集团（-18%）、滨江集团（-22%）、保利发展（-26%）、华润置地（-27%）、招商蛇口（-33%）。

公积金同城化或缓解购房资金压力，房票安置有望推动短期住宅销售增长。6月，下调首付比例、调整公积金最高贷款限额的城市继续增加，支持人才住房、扩大公积金使用范围等相关政策亦有所优化：1）地方支持人才住房的方式更加多样化。广州提出差别化入户、福州为部分外地生源提供一年免费住宿，优化毕业生住房环境或可提高城市的人才吸引力，提升商品房市场的潜在购买力。2）可使用公积金贷款的人员范围再次扩大。成都、郑州等地推动公积金同城化、沧州等地提出父母可提取公积金用于支持子女购买首套房，同城化认证有助于提升本地住房市场对周边城市的吸引力，缓解青年人在购房上的短期资金压力或可促进城市住房销售的回升。3）更多城市推出“房票”安置政策。郑州、溧水分别给予被征收人购房奖励及购房补贴，考虑到房票在使用时间上具有限制性，或可在短期内推动住宅销售的增加；同时，购房补贴等政策亦降低了被征收人的购房成本，有利于激发其购房积极性。未来，在需求侧政策不断优化及创新的推动下，住房销售或有望企稳。

投资建议:

2022年6月，在住房公积金政策边际改善、购房补贴逐步升级等优惠政策的带动下，百强房企销售情况有所改善（单月销售额环比增长61.2%）。短期内，公积金“一人购房全家支持”、房票安置等政策或有望继续在去化压力较大的区域推广，市场信心及居民购房意愿亦有望稳步修复。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 4660

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 6 月房企销售情况，累计销售额 TOP100 房企 2022 年 6 月销售同比持续下行，前 6 月累计销售金额同比下降 50.7%，6 月单月销售金额同比下降 43.0%。

百强累计销售金额同比降幅有所收窄。2022 年 1-6 月，TOP100 房企实现销售额 3.47 万亿元，同比下降 50.7%（2022 年前 5 月为下降 52.7%）；实现销售面积 2.24 亿平方米，同比下降 52.9%（2022 年前 5 月为下降 54.5%）。6 月，在北上等地复商复市、多地下调房贷利率及各类政策的推动下，百强房企累计成交额同比降幅有所收窄。从城市去化情况来看，一、二线城市的部分中高端楼盘销售情况有所改善，预计后续商品房销售或有望逐步回升。

图 1：2022 年 1-6 月 TOP100 房企累计销售额同比下降约 50.7%



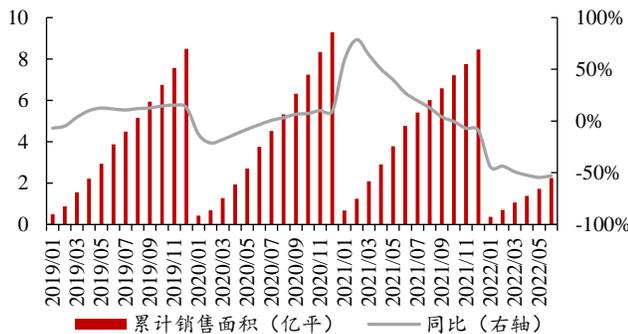
数据来源：克而瑞，中达证券研究

图 2：2022 年 6 月 TOP100 房企单月销售额同比下降约 43.0%



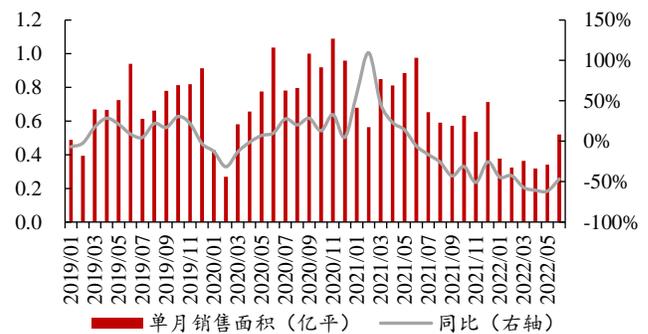
数据来源：克而瑞，中达证券研究

图 3：2022 年 1-6 月 TOP100 房企累计销售面积同比下降约 52.9%



数据来源：克而瑞，中达证券研究

图 4：2022 年 6 月 TOP100 房企单月销售面积同比下降约 46.8%

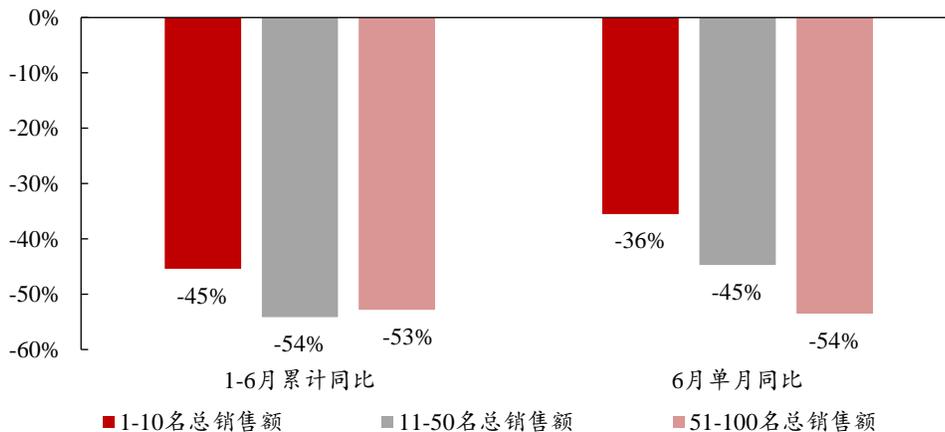


数据来源：克而瑞，中达证券研究



大型房企累计及单月销售金额同比降幅较小。截至 2022 年 6 月末，各规模房企的累计销售额同比继续下滑，其中累计销售额排名 11-50 名的房企累计销售额降幅最大，同比下降 54%（排名前 10 名及 51-100 名的房企分别为同比下降 45% 和 53%）。6 月单月销售额表现方面，累计销售额排名 51-100 名的房企下降最多，达 54%（累计销售额排名前 10 名和 11-50 名的房企为下降 36% 和 45%）。2022 年 1-6 月累计销售额降幅较小的房企为远洋集团（-18%）、滨江集团（-22%）、保利发展（-26%）、华润置地（-27%）、招商蛇口（-33%）。

图 5：大型房企累计及单月销售金额同比降幅较小



数据来源：克而瑞，中达证券研究

公积金同城化或缓解购房资金压力，房票安置有望推动短期住宅销售增长。6 月，下调首付比例、调整公积金最高贷款限额的城市继续增加，支持人才住房、扩大公积金使用范围等相关政策亦有所优化：1) 地方支持人才住房的方式更加多样化。广州提出差别化入户、福州为部分外地生源提供一年免费住宿，优化毕业生住房环境或可提高城市的人才吸引力，提升商品房市场的潜在购买力。2) 可使用公积金贷款的人员范围再次扩大。成都、郑州等地推动公积金同城化、沧州等地提出父母可提取公积金用于支持子女购买首套房，同城化认证有助于提升本地住房市场对周边城市的吸引力，缓解青年人在购房上的短期资金压力或可促进城市住房销售的回升。3) 更多城市推出“房票”安置政策。郑州、溧水分别给予被征收人购房奖励及购房补贴，考虑到房票在使用时间上具有限制性，或可在短期内推动住宅销售的增加；同时，购房补贴等政策亦降低了被征收人的购房成本，有利于激发其购房积极性。未来，在需求侧政策不断优化及创新的推动下，住房销售或有望企稳。



表 1: 6 月地方推动公积金同城化、房票安置等政策

时间	城市/部门	政策概述
2022-06-01	青岛	青岛西海岸放宽落户条件，在新区城镇取得新建商业用房或办公用房的合法产权型房屋人员，可按照“一房一户”的原则，申请本人及近亲属依次在城镇近亲属家庭户、房屋所在地城镇社区集体户落户。
2022-06-02	沧州	公积金缴存职工购房使用公积金贷款，首付最低比例由 30% 降低至 20%，最高贷款额度由 60 万元提高到 80 万元。未婚子女购买首套住房，其父母可以提取住房公积金给予支持。
2022-06-02	金华	购买首套商品住房，按所缴契税地方留存部分 100% 给予补贴；购买二套及以上商品住房，按所缴契税地方留存部分 80% 给予补贴。
2022-06-06	陇南	陇南市高层次人才和引进人才最高贷款额度提高到 80 万元；对陇南非城市规划区域内工作的在编在岗基层干部申请最高额度提高到 60 万元，贷款期限均为 30 年。
2022-06-06	中山	中山市缴存职工购买本市一手新建商品住房，本人及配偶可提取住房公积金账户余额用于支付首付款，提取总额不超过《商品房买卖合同》约定的首付款金额。
2022-06-06	广州	广州片区将在花都区、从化区、增城区建构差别化入户政策。对不符合当前广州户籍迁入政策的国内普通高校全日制本科学历或学位（单证）以及全日制技师学院预备技师班、高级工班毕业人员，也纳入差别化入户的学历条件范围。
2022-06-06	唐山	缴存职工购买首套和第二套自住住房的，住房公积金贷款最低首付款比例均由不低于 30% 调整为不低于 20%。
2022-06-07	商丘	商丘市将提高公积金贷款额度到 70 万；还提出，要支持刚性住房需求，对首次购买普通商品住房的个人，一次性给予 1 万元补贴。
2022-06-08	资阳	缴存职工在本市行政区域内购买自住住房，可申请提取父母或子女住房公积金用于支付购房款。
2022-06-08	潮州	取消公积金借款人户籍地限制，且首次申请公积金贷款购买新房首付比例最低为 20%。
2022-06-08	邵阳	职工家庭最高可贷款额度由 50 万元调整至 60 万元；邵阳市高层次人才最高可贷款额度为 80 万元；三孩家庭最高贷款 80 万；二套房首付降至 20%。
2022-06-08	珠海	已经调整限购政策。仅香洲区（南屏镇和湾仔街道除外）和横琴粤澳深度合作区这两个区实施限购，而此前是全市各区都限购。
2022-06-14	乌鲁木齐	将阶段性调整住房公积金政策，乌鲁木齐市住房公积金最高贷款额度由 70 万元调整为 80 万元，同时将住房公积金借款人贷款额度计算倍数由住房公积金账户余额 10 倍调整为 15 倍，支持居民改善性需求；二手房住房公积金贷款首付款比例降低至 20%。
2022-06-15	温州	申请“安居贷”的居民可选择“先息后本”或“少量本金加利息”等灵活还款方式，灵活还款方式最长可达 3 年，第四年开始分期还本付息，以减轻购房前期还贷压力，满足刚需购房需求。
2022-06-15	杭州	杭州市区职工单人缴存住房公积金的最高额度从 50 万元提高到 60 万元，夫妻双方缴存住房公积金的最高额度从 100 万元提高到 120 万元，桐庐县、淳安县、建德市根据当地最高贷款限额标准调整。
2022-06-16	福州	毕业三年内（含毕业年度）有意在榕求职、创业和实习、见习的全日制高校外地生源毕业生，均可申请最长不超过一年的免费住宿，每人仅限享受一次。



2022-06-16	深圳	新规附则中将灵活就业人员等缴存主体纳入，扩宽住房公积金缴存主体的覆盖范围；明确港澳台及外籍人士可以选择通过单位代扣代缴的方式或者通过与公积金中心签订协议的方式自行缴存住房公积金。
2022-06-17	郑州	郑州航空港区对于优秀教育人才购房，最高给予50万购房补贴。对于产业人才购房，最高给予20万购房补贴。对于博士、硕士、本科及专科毕业生等青年人才购房的，分别给予10万、5万、2万、1万购房补贴。
2022-06-20	郑州	印发郑州市大棚户区改造项目房票安置实施办法（暂行）的通知，被征收人选择房票安置的，安置补偿权益按照房屋征收与补偿相关规定计算后，由征收人给予安置补偿权益金额8%的奖励，作为房票安置政策性奖励。
2022-06-21	溧水	全面推行房票安置政策。自2022年6月18日至2023年6月17日期间，在溧水区购买商品住房（含二手商品住房）并网签备案的购房者，在取得不动产权证书后，可申请购房补贴即补贴总房款0.8%、商贷执行全市最低利率。
2022-06-21	成都	出台同城化公积金贷款细则。并将购买首套住房申请同城化公积金贷款的，最低首付款比例从30%调整为20%；购买第二套住房申请同城化公积金贷款的，最低首付款比例从40%调整为30%。
2022-06-23	咸宁	湖北咸宁对首付款比例进行了调整，首套房首付比例调整为不低于20%，二套房首付调整为不低于30%。并且给予符合国家生育政策的二孩家庭每套额外补贴0.5万元，三孩家庭每套额外补贴1万元。
2022-06-24	丽水	丽水经开区推出“房票”安置政策，“房票”只能用于在丽水市莲都区人民政府南明山街道辖区范围内，购买已在建设部门办理“房票”结算备案的房地产开发企业销售的建筑面积不少于60平方米的新建商品住宅；具体的购房补贴实行递进制，最高给予房屋补偿款18%购房补贴。
2022-06-27	武汉	武汉咸宁开展异地个人住房贷款业务，包括一体开展住房公积金异地个人住房贷款业务；开展委托扣划住房公积金偿还异地贷款业务；加快推进城市圈住房公积金同城化互联共享平台建设等。
2022-06-27	浙江	对三孩家庭购买首套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额度上浮20%确定。对三孩家庭申请贷款，不纳入轮候，优先予以发放。适当提高三孩家庭无房租赁住房提取住房公积金额度，结合各地实际提取限额可上浮50%。
2022-06-28	昆明	对符合条件的在昆创业就业的全日制博士、硕士研究生，在昆首次购买住房且无自有住房的，分别给予8万元、5万元的一次性购房补贴。鼓励银行业金融机构加大二手房贷款投放额度，缩短审批放贷周期。
2022-06-29	杭州	本科、硕士毕业两年内可以与博士学历一样，享受“先落户后就业”，办理落户时无需提供社保缴纳证明以及用人单位劳动合同。
2022-06-29	上海	上海松绑人才落户。在沪各研究所、各高校应届硕士毕业生，符合当年度非上海生源应届普通高校毕业生进沪就业申请本市户籍办法规定的基本条件即可落户。

数据来源：政府网站，中达证券研究

表 2: 2022 年 6 月房企销售情况, 远洋集团、滨江集团等累计销售金额降幅较小

公司	销售额 (亿元)				销售面积 (万平)			
	1-6月 累计	1-6月 累计同比	6月 单月	6月 单月同比	1-6月 累计	1-6月 累计同比	6月 单月	6月 单月同比
碧桂园	2470	-42%	458	-37%	2940	-40%	545	-34%
保利发展	2102	-26%	510	1%	1557	-7%	543	133%
万科地产	2096	-41%	423	-37%	1223	-44%	256	-35%
中海地产	1375	-34%	410	-21%	640	-39%	162	-43%
华润置地	1210	-27%	397	3%	589	-39%	192	-20%
招商蛇口	1188	-33%	412	-7%	511	-34%	181	-5%
融创中国	1127	-65%	141	-82%	844	-62%	112	-79%
金地集团	1006	-38%	284	-17%	413	-45%	127	-29%
龙湖集团	859	-40%	237	-23%	513	-38%	142	-18%
绿城中国	850	-38%	260	-17%	334	-31%	91	-20%
中国金茂	699	-46%	190	-5%	368	-51%	108	19%
绿地控股	684	-58%	187	-63%	637	-53%	159	-58%
滨江集团	684	-22%	234	29%	122	-38%	36	-20%
新城控股	650	-45%	135	-41%	650	-40%	128	-30%
旭辉集团	631	-54%	135	-48%	421	-47%	81	-45%
建发房产	620	-34%	156	-20%	312	-33%	78	-27%
金科集团	440	-57%	80	-53%	566	-44%	98	-48%
世茂集团	438	-71%	95	-69%	271	-69%	60	-66%
远洋集团	430	-18%	136	18%	232	-18%	74	25%
美的置业	401	-51%	82	-39%	336	-51%	61	-44%
中梁控股	387	-59%	70	-64%	379	-50%	72	-50%
融信集团	386	-53%	89	-40%	169	-58%	23	-68%
中骏集团	326	-45%	61	-51%	242	-35%	77	-8%
中南置地	326	-70%	68	-67%	260	-67%	55	-62%
雅居乐	321	-57%	48	-67%	248	-49%	38	-58%
龙光集团	286	-68%	30	-76%	182	-62%	37	-63%
时代中国	275	-39%	94	16%	165	-30%	57	35%
阳光城	244	-76%	44	-78%	153	-76%	27	-76%
金辉集团	244	-56%	63	-43%	165	-49%	42	-35%
合景泰富	239	-57%	40	-61%	127	-56%	11	-78%
中国恒大	234	-93%	59	-92%	262	-94%	66	-93%
宝龙地产	232	-56%	42	-60%	153	-55%	29	-57%
正荣集团	216	-74%	34	-74%	137	-73%	21	-74%
荣盛发展	216	-64%	33	-76%	206	-60%	32	-76%
富力地产	212	-67%	38	-69%	170	-65%	28	-68%
弘阳地产	188	-62%	37	-62%	133	-54%	28	-49%
禹洲集团	184	-65%	32	-71%	103	-64%	6	-88%
奥园集团	149	-78%	30	-80%	142	-76%	21	-85%
TOP1-10合计	14283	-45%	3531	-36%	10159	-51%	2337	-46%
TOP1-50合计	28786	-50%	6991	-40%	19128	-52%	4472	-45%
TOP1-100合计	34706	-51%	8311	-43%	22438	-53%	5198	-47%

数据来源: 克而瑞, 中达证券研究



投资建议：

2022年6月，在住房公积金政策边际改善、购房补贴逐步升级等优惠政策的带动下，百强房企销售情况有所改善（单月销售额环比增长61.2%）。短期内，公积金“一人购房全家支持”、房票安置等政策或有望继续在去化压力较大的区域推广，市场信心及居民购房意愿亦有望稳步修复。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。