

单月销售环比上升，政策支持销售面回稳 2022年9月房企销售数据点评

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

事件描述:

克而瑞发布 2022 年 9 月房企销售情况，TOP100 房企销售降幅继续收窄，前 9 月累计销售金额同比下滑 45.8%（与前 8 月相比降幅收窄 1.8pct），9 月单月销售金额同比下降 26.5%（与上月相比降幅收窄 6.2pct）。

事件评论:

单月销售额环比有所上升，累计销售降幅继续收窄。9 月单月销售情况，TOP100 房企单月销售额增加约 0.63 万亿元，环比上升约 5%；销售面积增加约 0.37 亿平方米，环比与上月持平。累计销售方面，2022 年 1-9 月，TOP100 房企实现销售额 5.31 万亿元，同比下降 45.8%（1-8 月：-47.6%）；实现销售面积 3.34 亿平方米，同比下降 49.3%（1-8 月：-50.6%）。9 月，随着需求侧政策持续改善及各地“保交楼”政策相继落地，或共同带动百强房企累计销售进一步改善。

累计销售下降速度减缓，大型房企单月降幅收窄较多。累计销售额方面，截至 2022 年 9 月末各规模房企累计销售同比小幅收窄，大型房企（累计销售额前 10 名）、中型房企（累计销售额 11-50 名）及小型房企（累计销售额 51-100 名）累计同比分别收窄 3pct、1pct 及 2pct。单月销售额方面，大型房企销售降幅收窄最多，与 7 月相比单月同比收窄 18pct；小型房企及中型房企销售降幅亦持续收窄，分别同比收窄 9pct 及 3pct。房企表现上，2022 年 1-9 月累计销售额表现较好的房企为万达集团（+59%）、越秀地产（+12%）、仁恒置地（+4%）。

政策面持续缓释居民购房资金压力。近期央行、银保监会提出，2022 年 6-8 月销售价格环比及同比均连续下滑的城市可自主阶段性调整首套房贷利率下限，部分二线及三四线城市首套房贷利率下限或有望低于 4.1%，有助于提升住房市场活力。公积金政策上，相关使用方式进一步改善，如海南、汕尾拟推出“一人购房全家帮”互助政策，郑州明确都市圈住房公积金互贷互认，洛阳、普洱等地拟实行房贷商转公政策等，或有效减轻居民的购房资金及后续还贷压力。限购限售政策上，本月推广城市有所增加，如济南除历下区、市中区外不再实行限购政策，福州、兴化将商品房限制转让认定标准、年限进行了优化调整，扩大可购范围及缩短可售年限或有助于提升潜在购房需求。另外近期多地亦降低了城市落户门槛，如郑州进一步放宽市中心城区落户条件，未来或有更多城市在限购限售及落户条件上进行调整，共同改善住宅销售。

投资建议:

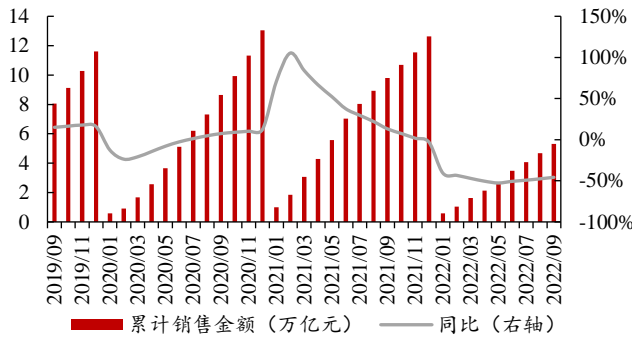
目前整体销售水平依旧维持在低位波动，9 月单月销售环比有所回升，提升市场信心及激发购房者的置业意愿依然是政策重心。政策面在改善需求侧的同时，亦持续推进“保交楼”进程，914 住建部提出以政策性银行专项借款方式支持城市推进逾期项目交付，922 国开行已向沈阳支付全国首笔专项借款，各地“保交楼”政策高频，未来料将有更多供给侧政策落地，或持续推动市场信心边际改善。维持行业“强于大市”评级。

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。

克而瑞发布 2022 年 9 月房企销售情况，TOP100 房企销售降幅继续收窄，前 9 月累计销售金额同比下滑 45.8%（与前 8 月相比降幅收窄 1.8pct），9 月单月销售金额同比下降 26.5%（与上月相比降幅收窄 6.2pct）。

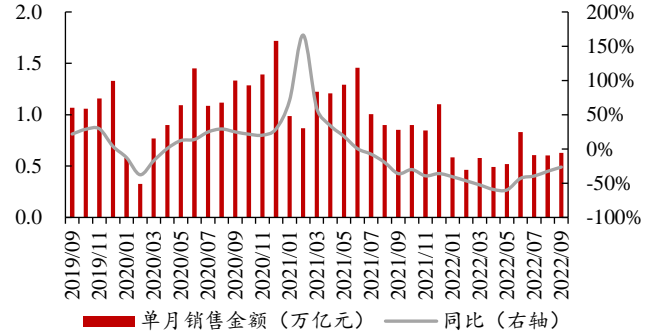
单月销售额环比有所上升，累计销售降幅继续收窄。9 月单月销售情况，TOP100 房企单月销售额增加约 0.63 万亿元，环比上升约 5%；销售面积增加约 0.37 亿平方米，环比与上月持平。累计销售方面，2022 年 1-9 月，TOP100 房企实现销售额 5.31 万亿元，同比下降 45.8%（1-8 月：-47.6%）；实现销售面积 3.34 亿平方米，同比下降 49.3%（1-8 月：-50.6%）。9 月，随着需求侧政策持续改善及各地“保交楼”政策相继落地，或共同带动百强房企累计销售进一步改善。

图 1：2022 年 1-9 月 TOP100 房企累计销售额同比下降约 45.8%



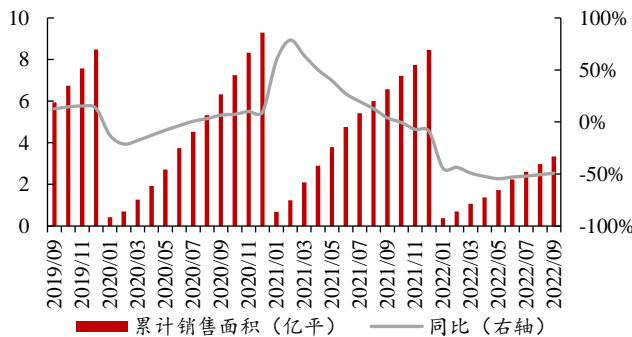
数据来源：克而瑞，中达证券研究

图 2：2022 年 9 月 TOP100 房企单月销售额同比下降约 26.5%



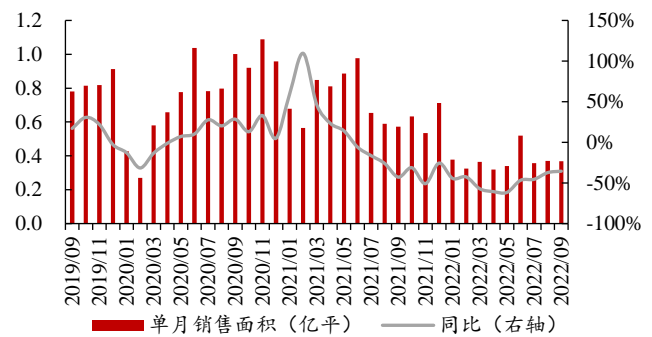
数据来源：克而瑞，中达证券研究

图 3：2022 年 1-9 月 TOP100 房企累计销售面积同比下降约 49.3%



数据来源：克而瑞，中达证券研究

图 4：2022 年 9 月 TOP100 房企单月销售面积同比下降约 35.5%

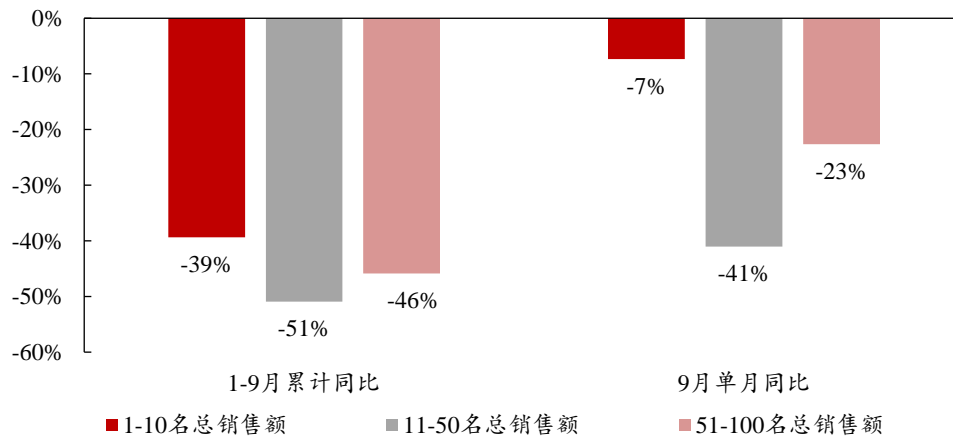


数据来源：克而瑞，中达证券研究



累计销售下降速度减缓，大型房企单月降幅收窄较多。累计销售额方面，截至2022年9月末各规模房企累计销售同比小幅收窄，大型房企（累计销售额前10名）、中型房企（累计销售额11-50名）及小型房企（累计销售额51-100名）累计同比分别收窄3pct、1pct及2pct。单月销售额方面，大型房企销售降幅收窄最多，与7月相比单月同比收窄18pct；小型房企及中型房企销售降幅亦持续收窄，分别同比收窄9pct及3pct。房企表现上，2022年1-9月累计销售额表现较好的房企为万达集团（+59%）、越秀地产（+12%）、仁恒置地（+4%）。

图5：累计销售下降速度减缓，大型房企单月降幅收窄较多



数据来源：克而瑞，中达证券研究

政策面持续缓释居民购房资金压力。近期央行、银保监会提出，2022年6-8月销售价格环比及同比均连续下滑的城市可自主阶段性调整首套房贷利率下限，部分二线及三四线城市首套房贷利率下限或有望低于4.1%，有助于提升住房市场活力。公积金政策上，相关使用方式进一步改善，如海南、汕尾拟推出“一人购房全家帮”互助政策，郑州明确都市圈住房公积金互贷互认，洛阳、普洱等地拟实行房贷商转公政策等，或有效减轻居民的购房资金及后续还贷压力。限购限售政策上，本月推广城市有所增加，如济南除历下区、市中区外不再实行限购政策，福州、兴化将商品房限制转让认定标准、年限进行了优化调整，扩大可购范围及缩短可售年限或有助于提升潜在购房需求。另外近期多地亦降低了城市落户门槛，如郑州进一步放宽市中心城区落户条件，未来或有更多城市在限购限售及落户条件上进行调整，共同改善住宅销售。



表 1: 9 月央行、银保监会放宽首套房贷利率下限，多地陆续调整限购限售政策

时间	城市/部门	政策概述
2022-09-01	江西	江西南昌县继 6 月初出台购房补贴政策后，再次开展金秋消费升级季活动。建筑面积 90 平方米以下每套发放 5000 元消费券；消费券使用有效期至 2022 年 12 月 31 日，可用于汽车、家电、餐饮、文旅等消费。
2022-09-02	郑州	《通知》明确，都市圈住房公积金实行互认互贷。在郑州市行政区域购房的都市圈其他城市住房公积金缴存职工，可申请住房公积金贷款(含组合贷款)，并按照相关规定办理。
2022-09-05	海南	拟推出“一人购房全家帮”相关住房公积金互助使用政策。该政策是指在海南省连续足额缴存住房公积金 6 个月以上的购房人，购买家庭首套自住住房，可以使用其配偶及直系亲属的住房公积金支付购房首付款和对冲偿还住房公积金贷款。
2022-09-07	石家庄	扩大偿还住房公积金贷款提取范围，自 2022 年 10 月 1 日起，使用住房公积金贷款购买石家庄市行政区域内自住住房的借款人，其父母可以申请作为共同还款人参与还款，职工配偶为房产共有人的，配偶父母也可以申请作为共同还款人参与还款。此外，持续提高住房公积金租房提取额度及降低住房公积金贷款首付比例。
2022-09-08	丽水	政策主要涉及职工首次申请住房公积金贷款购买首套自住住房的，双缴存职工最高限额由 70 万元上调为 80 万元；单缴存职工最高限额由 35 万元上调为 40 万元。此外，将取消“房票”限制。取消原政策中“房票”票面金额在单套住宅成交价（含附属用房和车位）的占比不得超过 50% 的限制；人才购房补贴前置发放。
2022-09-09	绍兴	政策加大纾困面服务力度，推动多维联合，鼓励区属国企与房企合作拿地，积极探索区属国企合作开发模式，践行房企“保交楼”主责。
2022-09-12	福州	9 月 15 日起恢复办理商转公积金贷款业务。申请商转公积金贷款业务，仅适用于福州住房公积金中心缴存职工，且职工家庭从未申请过住房公积金贷款。
2022-09-13	汕尾	《通知》提出推行“一人购房全家帮”新政。购房节期间，支持本人及其直系亲属（配偶、父母、子女）提取公积金用于支付购房首付款。另外，购房节期间受理异地购房贷款。支持异地缴交公积金职工在汕尾使用公积金购买一手商品房。
2022-09-13	泰州	《通知》调整住房公积金贷款首付比例。首次、第二次申请住房公积金贷款首付比例分别调整为 20%、30%。同时亦调整住房公积金最高贷款额度。对生育二孩、三孩的泰州市户籍家庭（购房时子女均未满 18 周岁）以及退役军人、现役军人在市区范围内购买商品住房（含二手商品住房）的，给予实际缴纳契税金额一定比例的购房补贴等。
2022-09-13	潍坊	自 2022 年 9 月 16 日起，调整潍坊市住房公积金贷款有关政策，包括调整贷款额度测算指标的规定、调整借款人申请贷款缴存公积金时限的规定、调整测算贷款额度余额倍数的规定、调整计算还款能力的月收入占比的规定及减少不动产登记信息查询证明材料，取消要求借款人提供户籍地、受理地、缴存地三地的不动产查询证明等。
2022-09-13	郑州	为加快推动已在城镇稳定就业的农业转移人口落户，进一步放宽郑州市中心城区落户条件，试行以经常居住地登记户口制度，结合郑州市实际，制定实施意见。
2022-09-14	住建部	同财政部、人民银行等有关部门出台了专门措施，以政策性银行专项借款的方式，支持有需要的城市推进已售逾期难交付的住宅项目建设交付，目前专项工作正在紧张有序的进行当中。
2022-09-15	济南	济南对楼市限购政策做出进一步调整，除继续对二环以内的历下区、市中区实施限购，其它区域不再限购。



2022-09-16	深圳	凡是在南山区企业和机构工作的人才，满足相应受理条件的，单身可申请补租面积 35 m ² ，补租单价 40 元/m ² ·月；两人及以上合租或家庭的可申请补租面积 65 m ² ，补租单价 40 元/m ² ·月。补租期限均为 3 年，即单身一共可领取租房补贴 5.04 万元，两人及以上或家庭共可领取租房补贴 9.36 万元。
2022-09-16	天津	在保障刚性住房需求、支持改善性住房需求、完善住房信贷政策、促进房地产业健康发展等四方面提出共 12 条措施。其中在支持改善性住房需求方面，通知指出，对有 60 岁及以上成员的居民家庭和生育二孩及以上的多子女居民家庭，可凭居民家庭户口簿在天津原住房限购政策基础上再购买 1 套住房。
2022-09-19	福州	根据福州市人民政府发布的文件显示，从 2022 年 8 月 11 日起，关于房产出售限售时间的认定标准调整（是否满 2 年），从原来的出售方的办证时间调整为网签时间。以上限售政策仅针对福州市五城区所有通过市场购买方式取得的住房，拆迁安置房在以上限售政策实施前后均未限制上市交易。
2022-09-20	广州黄埔	对重大科技创新平台、重大生物医药企业或机构引进的优秀青年人才，经认定，对其在黄埔区购买的广州市首套住房给予 50 万元一次性购买补贴，补贴金额不超实际购房金额的 50%。
2022-09-21	临海	在临海全市范围内房屋征迁安置（包含国有和集体），落实货币补偿、政府购买安置房、“房票”安置等市场化安置方式，严格控制拆迁安置房建设，积极引导被征收人选择“房票”安置方式，具体房票政策另行制定。
2022-09-21	郑州	根据要求，地方政府要落实属地职责，压实企业自救主体责任，维护购房人合法权益，对全市范围内经确认的停工项目在规定时间内全部重新开工建设并纳入“交房即发证”范围。
2022-09-22	兴化	优化了限售政策，将商品住房（含二手商品住房）限制转让年限由 2 年调整为 1 年（从合同备案之日起算）。
2022-09-22	洛阳	拟推出房贷商转公政策。商转公贷款采取先还后贷的方式予以办理。即已办理商贷的职工向中心申请商转公贷款，经中心同意后，职工以自筹资金还清商贷并办理相关手续后，中心再发放商转公贷款。
2022-09-23	普洱	拟实行个人商业性住房贷款转住房公积金。商转公和商转组申请对象在普洱市缴存住房公积金，且在普洱市行政区域购买住房时，向商业银行申请商业住房贷款，符合普洱市个人住房公积金贷款相关条件的公积金缴存职工家庭。
2022-09-26	金华	金华市各区商业银行按揭贷款市场报价利率(LPR)首套、二套已分别降至 4.1%和 4.9%。一手二手住宅购房补贴全覆盖为第一次。另外，市区购买二手住房并办理网签的购房人按契税计税金额 1%给予补贴。
2022-09-28	资阳	实行公积金家庭代际间互助，即“一人购房，全家帮”。缴存职工在资阳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；缴存职工与父母或子女在资阳市行政区域内共同购买自住住房，申请住房公积金贷款的，不受缴存职工占该共同购买房屋产权份额的限制。
2022-09-29	央行、银保监会	阶段性放宽部分城市首套住房贷款利率下限。符合条件的城市政府，可自主决定在 2022 年底前阶段性维持、下调或取消当地新发放首套住房贷款利率下限。
2022-09-30	广州	未成年人在市九区内不能单独购买商品住房。离异或丧偶人士无论是否有未成年子女均按单身人士的标准执行限购政策。离异或丧偶人士个人名下查无房产的，其本人可申请购买一套住房。
2022-09-30	沈阳	支持职工家庭互助提取公积金购房合计金额可达购房全额。同时，职工家庭成员购房无论产权人是否缴存了住房公积金，其配偶、子女和夫妻双方的父母均可就这处房产办理公积金提取。

数据来源：政府网站，中达证券研究



表 2：2022 年 9 月房企销售情况，万达集团、越秀地产、仁恒置地累计销售金额增速居前

公司	销售额 (亿元)				销售面积 (万平)			
	1-9月 累计	1-9月 累计同比	9月 单月	9月 单月同比	1-9月 累计	1-9月 累计同比	9月 单月	9月 单月同比
碧桂园	3613	-41%	406	-28%	4255	-40%	437	-36%
保利发展	3201	-22%	384	7%	2134	-16%	256	3%
万科地产	3129	-35%	340	-6%	1911	-35%	223	-2%
中海地产	2025	-26%	222	9%	906	-35%	92	-16%
华润置地	2021	-12%	311	41%	944	-28%	138	22%
招商蛇口	2016	-16%	350	50%	817	-21%	131	33%
金地集团	1629	-29%	227	7%	691	-35%	111	13%
龙湖集团	1456	-28%	192	-5%	870	-26%	115	-9%
绿城中国	1434	-28%	167	21%	536	-23%	60	-16%
融创中国	1432	-69%	88	-81%	1086	-66%	66	-80%
中国金茂	1100	-37%	131	-5%	554	-44%	52	-13%
滨江集团	1051	-18%	123	-6%	204	-24%	28	33%
旭辉集团	1043	-46%	100	37%	709	-36%	72	-22%
绿地控股	1003	-56%	140	35%	942	-49%	130	33%
建发房产	1001	-19%	94	-5%	504	-16%	50	14%
新城控股	946	-45%	90	52%	950	-42%	96	54%
越秀地产	800	12%	165	175%	290	1%	59	-
华发股份	730	-11%	82	45%	253	-21%	27	33%
远洋集团	691	-23%	80	51%	374	-25%	43	58%
中国铁建	689	-24%	113	49%	563	0%	68	36%
世茂集团	648	-71%	80	-65%	401	-68%	50	-61%
首开股份	647	-28%	75	7%	219	-26%	31	25%
美的置业	585	-46%	50	-38%	460	-50%	29	-61%
金科集团	576	-61%	32	-79%	804	-45%	44	-77%
卓越集团	521	-47%	83	9%	199	-59%	45	8%
中梁控股	521	-60%	45	-63%	507	-52%	45	-57%
仁恒置地	517	4%	99	75%	99	-35%	19	2%
中南置地	469	-69%	46	-65%	384	-66%	42	-56%
融信集团	461	-62%	10	-92%	212	-64%	7	-87%
中骏集团	457	-45%	45	-40%	359	-37%	43	-43%
雅居乐	452	-56%	44	-56%	355	-47%	36	-50%
中交房地产	448	-34%	61	11%	157	-48%	18	-25%
电建地产	432	-29%	89	62%	216	-29%	45	61%
路劲集团	420	-31%	50	0%	232	-31%	28	0%
华侨城	409	-38%	53	-23%	192	-38%	25	-2%
万达集团	399	59%	52	120%	451	43%	57	92%
新希望地产	397	-55%	29	-65%	223	-44%	18	-47%
阳光城	374	-76%	31	-85%	234	-75%	19	-83%
武汉城建	374	-16%	44	14%	209	-19%	27	15%
中粮大悦城	374	-32%	40	67%	181	-11%	21	48%
TOP1-10合计	21957	-39%	2687	-7%	14817	-49%	1610	-35%
TOP1-50合计	43892	-46%	5159	-27%	28382	-49%	3073	-38%
TOP1-100合计	53088	-46%	6269	-26%	33386	-49%	3687	-36%

数据来源：克而瑞，中达证券研究



投资建议：

目前整体销售水平依旧维持在低位波动，9月单月销售环比有所回升，提升市场信心及激发购房者的置业意愿依然是政策重心。政策面在改善需求侧的同时，亦持续推进“保交楼”进程，914住建部提出以政策性银行专项借款方式支持城市推进逾期项目交付，922国开行已向沈阳支付全国首笔专项借款，各地“保交楼”政策高频，未来料将有更多供给侧政策落地，或持续推动市场信心边际改善。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。