单月销售环比下滑，地方政策有序推进

2022 年 10 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 10 月房企销售情况，TOP100 房企销售降幅进一步收窄，前 10 月累计销售金额同比下滑 44.6%（与前 9 月相比降幅收窄 1.2pct)，10 月单月销售金额同比下降 31.7%（与 9 月相比降幅扩大 5.2pct)。

事件评论:

百强单月销售下滑，累计同比继续收窄。10 月单月销售情况，TOP100 房企单月销售金额为 0.61 万亿元，环比下降约 3.17%；销售面积为 0.37 亿平方米。累计销售方面，2022 年 1-10 月 TOP100 房企实现销售额 5.92 万亿元，同比下降 44.6%（1-9 月：下降 45.8%)；实现销售面积 3.71 亿平方米，同比下降 48.6%（1-9 月：下降 49.3%)。由于去年同期基数较小，累计销售金额及面积同比继续小幅收窄。考虑到各地“保交楼”陆续推进，且需求侧政策持续出台，未来商品房销售或有望复苏。

规模房企累计销售降幅收窄，单月销售降幅有所扩大。累计销售额方面，截至 2022 年 10 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 2pct、1pct 及 1pct。单月销售额方面，各规模房企销售降幅有所扩大，与 9 月相比大、中、小型房企分别降幅扩大 3pct、3pct、14pct。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（+56%)、越秀地产（+12%)、仁恒置地（+9%)。

地方政策同步推进销售复苏及“保交楼”进程。需求侧，10 月顶层会议针对房地产行业未来发展进行定调，近期地方政策亦有所跟进：1）住房公积金方面，部分地方再度调整相关政策，如北京、南京等城市同步下调首套公积金贷款利率 0.15 个百分点，厦门、梅州等地支持住房公积金直接支付首付款，进一步减轻居民购房资金压力，或可激发市场潜在住房刚需，持续推进销售回升。2）改善性住房方面，多孩家庭购房补贴持续推广，如哈尔滨 9 区内购买新房的多孩家庭最高可获 2 万元补贴，四川放宽生育二孩、三孩家庭购房资格条件，我们预计未来或有更多支持多孩家庭购房的政策出台，改善性住房需求有望得到更多支撑。供给侧，目前各地“保交楼”推进有序，如 1014 央行推动专项借款加快落地、1011 贵州落实“一楼一策”处置方案等，随着相关项目复工交付，地方开发竣工或出现一定改善，行业基本面有望走向企稳。

投资建议：

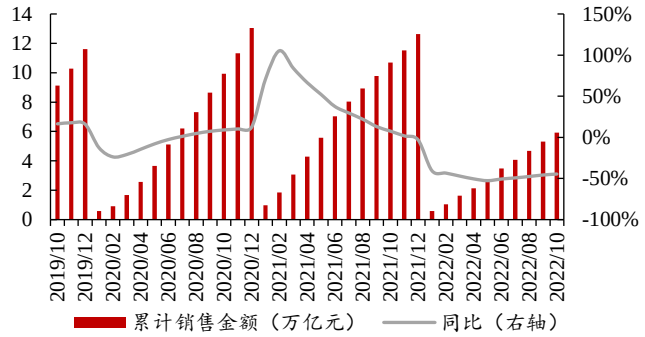
2022 年 10 月 TOP100 房企单月销售金额环比下滑，主要系整体居民购置意愿较弱等带动商品住房销售复苏缓慢，需求端政策落地成效有限，未来各地支持购房政策及纾困措施或持续加码。当前环境下，资金优势和资源禀赋仍为房企的重要竞争力。维持行业“强于大市”评级。

*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 10 月房企销售情况，TOP100 房企销售降幅进一步收窄，前 10 月累计销售金额同比下滑 44.6%（与前 9 月相比降幅收窄 1.2pct)，10 月单月销售金额同比下降 31.7%（与 9 月相比降幅扩大 5.2pct）。

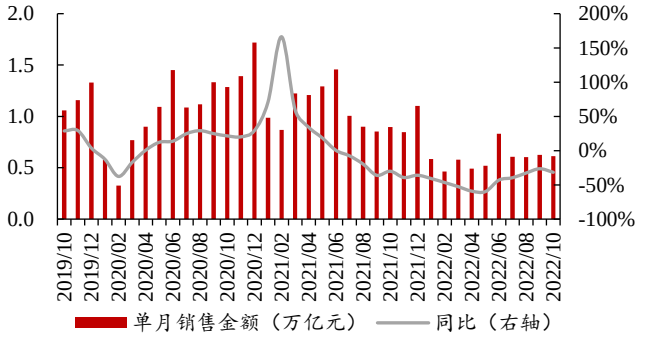
百强单月销售下滑，累计同比继续收窄。10 月单月销售情况，TOP100 房企单月销售金额为 0.61 万亿元，环比下降约 3.17%；销售面积为 0.37 亿平方米。累计销售方面，2022 年 1-10 月 TOP100 房企实现销售额 5.92 万亿元，同比下降 44.6%（1-9 月：下降 45.8%）；实现销售面积 3.71 亿平方米，同比下降 48.6%（1-9 月：下降 49.3%）。由于去年同期基数较小，累计销售金额及面积同比继续小幅收窄。考虑到各地“保交楼”陆续推进，且需求侧政策持续出台，未来商品房销售或有望复苏。

图 1：2022 年 1-10 月 TOP100 房企累计销售额同比下降约 44.6%



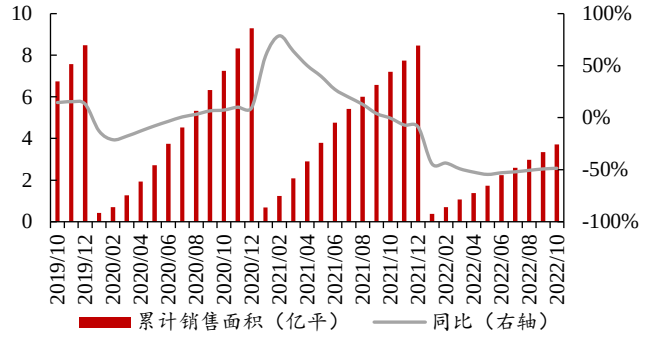
数据来源：克而瑞，中达证券研究

图 2：2022 年 10 月 TOP100 房企单月销售额同比下降约 31.7%



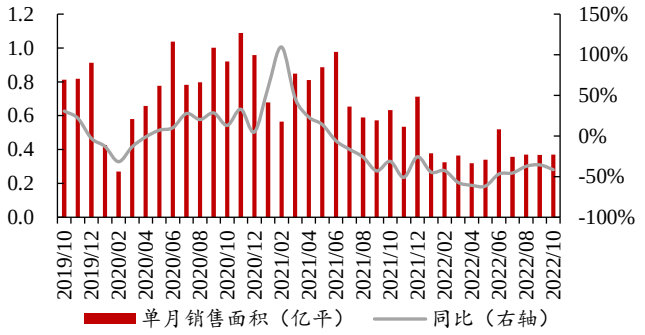
数据来源：克而瑞，中达证券研究

图 3：2022 年 1-10 月 TOP100 房企累计销售面积同比下降约 48.6%



数据来源：克而瑞，中达证券研究

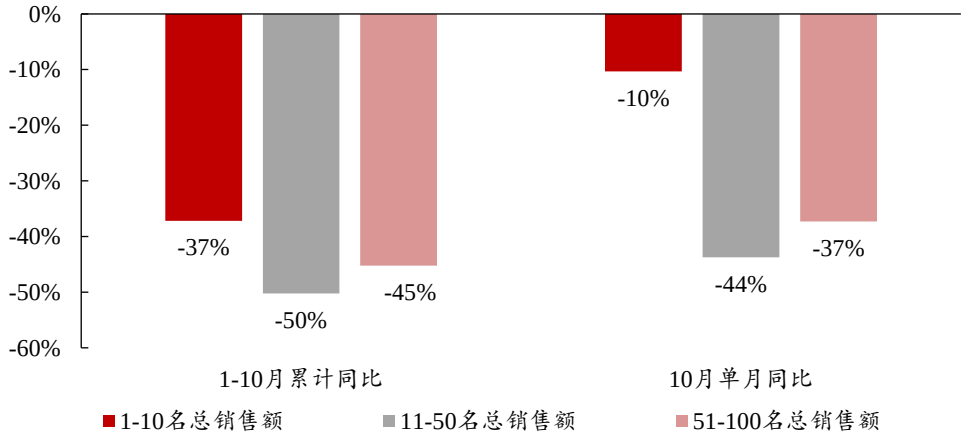
图 4：2022 年 10 月 TOP100 房企单月销售面积同比下降约 41.4%



数据来源：克而瑞，中达证券研究

规模房企累计销售降幅收窄，单月销售降幅有所扩大。累计销售额方面，截至2022 年 10 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 2pct、1pct 及 1pct。单月销售额方面，各规模房企销售降幅有所扩大，与 9 月相比大、中、小型房企分别降幅扩大 3pct、3pct、14pct。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（+56%）、越秀地产（+12%）、仁恒置地（+9%）

图 5：规模房企累计销售降幅收窄，单月销售降幅有所扩大



数据来源：克而瑞，中达证券研究

地方政策同步推进销售复苏及“保交楼”进程。需求侧，10 月顶层会议针对房地产行业未来发展进行定调，近期地方政策亦有所跟进：1）住房公积金方面，部分地方再度调整相关政策，如北京、南京等城市同步下调首套公积金贷款利率 0.15 个百分点，厦门、梅州等地支持住房公积金直接支付首付款，进一步减轻居民购房资金压力，或可激发市场潜在住房刚需，持续推进销售回升。2）改善性住房方面，多孩家庭购房补贴持续推广，如哈尔滨 9 区内购买新房的多孩家庭最高可获 2 万元补贴，四川放宽生育二孩、三孩家庭购房资格条件，我们预计未来或有更多支持多孩家庭购房的政策出台，改善性住房需求有望得到更多支撑。供给侧，目前各地“保交楼”推进有序，如 1014 央行推动专项借款加快落地、1011 贵州落实“一楼一策”处置方案等，随着相关项目复工交付，地方开发竣工或出现一定改善，行业基本面有望走向企稳。

表 1：10 月多地下调首套个人住房公积金贷款利率 0.15 个百分点

时间	城市/部门	政策概述
2022-10-08	济宁微山	2022 年 8 月 1 日至 2022 年 10 月 31 日期间，在该县取得一手房（含住宅、非住宅）和存量房（二手房）不动产契税完税凭证的自然人实行不动产契税补贴，最高按缴纳契税税款比例的 50%给予补贴。
2022-10-08	杭州	从 10 月 1 日起，杭州住房公积金管理中心下调首套个人住房公积金贷款利率 0.15 个百分点，5 年以下和 5 年以上利率分别调整为 2.6%和 3.1%；第二套个人住房公积金贷款利率政策保持不变。
2022-10-09	东莞	自 2022 年 10 月 1 日起，下调首套个人住房公积金贷款利率：5 年期以下（含 5 年）个人住房公积金贷款利率由 2.75%下调至 2.6%，5 年期以上个人住房公积金贷款利率由 3.25%下调至 3.1%；第二套个人住房公积金贷款利率政策保持不变。
2022-10-09	宁波	自 2022 年 10 月 1 日起，首套个人住房公积金贷款执行新利率，5 年期以下由 2.75%下调至 2.6%，5 年以上由 3.25%下调至 3.1%；第二套个人住房公积金贷款利率政策保持不变。
2022-10-09	南京	自 2022 年 10 月 1 日起，首套个人住房公积金贷款利率，五年期（含五年）以下由现行的 2.75%下调至 2.6%，五年期以上由现行的 3.25%下调至 3.1%；第二套个人住房公积金贷款利率保持不变。
2022-10-09	四川	四川省政府印发了《关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的实施方案》，包括对生育二孩、三孩的家庭放宽购房资格条件等。
2022-10-10	郑州	自 2022 年 10 月 1 日起，首套个人住房公积金贷款利率，五年期（含五年）以下由现行的 2.75%下调至 2.6%，五年期以上由现行的 3.25%下调至 3.1%。
2022-10-10	开封	另外，自 2022 年 10 月 10 日起至 2022 年 12 月 20 日期间缴纳且符合补贴范围并在 2022 年 12 月 20 日前申报补贴的纳税人，按照契税总额的 15%给予补贴。
2022-10-10	海南	自 2022 年 10 月 1 日起，下调首套个人住房公积金贷款利率 0.15 个百分点，5 年以下（含 5 年）和 5 年以上利率分别调整为 2.6%和 3.1%；第二套个人住房公积金贷款利率政策保持不变。
2022-10-11	重庆	下调首套个人住房公积金贷款利率 0.15 个百分点，首套房五年以下（含五年）个人住房公积金贷款利率 2.6%，五年以上个人住房公积金贷款利率 3.1%;第二套个人住房公积金贷款利率政策保持不变。
2022-10-11	贵州	根据《方案》显示，在促进房地产市场健康发展方面，贵州省将严格落实“一楼一策”处置方案，全力争取国家房地产专项借款支持，推进已售、逾期、难交付的住宅项目加快建设交付。
2022-10-12	武汉	自 2022 年 10 月 1 日起，下调首套个人住房公积金贷款利率 0.15 个百分点，五年以下（含 5 年）首套个人住房公积金贷款利率由 2.75%调整为 2.6%，五年以上首套个人住房公积金贷款利率由 3.25%调整为 3.1%；第二套个人住房公积金贷款利率政策保持不变。
2022-10-13	贵州	实施更大力度的住房公积金阶段性支持政策，加强已出台政策的优化落实，有力引导购房消费。鼓励机关、企事业单位职工开展商品房团购，团购优惠价格不计入商品房备案价格跌幅比例范围。
2022-10-13	中山	工商银行中山分行正式推出“带押过户”的个人二手房贷款服务。将原本一个月的业务，直接缩减至两三天。

2022-10-14	央行	央行行长易纲表示，央行将加大稳健货币政策实施力度，为实体经济提供更有力支持，支持金融机构发放制造业等重点领域设备更新改造贷款，同时推动“保交楼”专项借款加快落地使用。
2022-10-14	石家庄	自 2022 年 10 月 1 日起，下调个人住房公积金贷款利率，5 年期以下（含 5 年）首套个人住房公积金贷款利率由现行的 2.75%下调至 2.6%，5 年期以上首套个人住房公积金贷款利率由现行的 3.25%下调至 3.1%；第二套个人住房公积金贷款利率保持不变。
2022-10-14	天津	天津市首套商业性个人住房贷款利率再度下调，最低由“LPR-20 个基点”下调至“LPR-40 个基点”，即首套房商贷利率降至最低 3.9%，二套房商贷未变最低 4.9%。
2022-10-14	贵阳	贷款期限在 5 年以下的和贷款期限在 5 年以上的首套个人住房公积金贷款利率，由原来的 2.85%和 3.25%分别调整为 2.6%和 3.1%；第二套个人住房公积金贷款利率政策保持不变。
2022-10-17	北京房山区	房山区住建、公安分局、税务局等部门由此成立专班开展新建商品房“交房即交证”试点工作，并选择位于青龙湖的三个新房项目进行试点。
2022-10-17	保定	保定白沟新城管委会官微披露，支持二孩及以上家庭购房需求，生育二孩及以上的本区户籍居民家庭，在本区购买第 2 套普通商品住房时，可享受本意见规定的首套商品住房购房政策。
2022-10-18	宁波	发布市区落户细则。租赁落户从城镇地区同一街道（镇）的成套住宅连续租住登记和社保缴纳均满 2 年放宽至均满 1 年。
2022-10-24	孝感	孝感市在公积金住房贷款方面提高了贷款额度，降低了贷款首付比例，扩大了商转公办理范围。并且，首次申请公积金贷款购房额度调整至最高 60 万元。
2022-10-24	梅州	《实施细则》明确了提取额度，即在未申请个人住房公积金贷款的前提下，可一次性提取购房人本人及配偶的住房公积金账户余额（保留十元以上）用于支付购房首付款。
2022-10-25	湖北恩施	在 2022 年底前阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限。加大房地产开发贷款投放力度，鼓励银行机构向上积极争取政策。在住房公积金政策方面，下调首套个人住房公积金贷款利率；扩大住房公积金异地贷款范围。
2022-10-26	安庆	自 2022 年 10 月 19 日起，安庆市阶段性取消新发放的首套住房商业性个人住房贷款利率下限，该政策执行至 2022 年 12 月 31 日。在该政策范围内，银行和客户可按市场化原则确定具体的新发放首套住房贷款利率水平。
2022-10-27	福州	福州市城乡建设局下发《关于房地产开发企业项目竣工验收交付前相关事项的通知》，其中提到房企交房前需在交房现场公开展示“两书一表”，即住宅使用说明书、住宅质量保证书、房屋建筑工程竣工验收备案表。
2022-10-27	自贡	实行“认贷不认房”。对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买新建商品住房，银行金融机构执行首套房贷款政策；且将公积金贷款首付比例降至 20%。
2022-10-27	宁波	宁波市区户口迁移细则自今日 10 月 27 日起开始执行，细则提到实行“70 年产权房即可落户”，取消原先“缴纳社保”要求。
2022-10-28	上海临港	放松购房条件。符合相关条件（单位、个人、工作年限条件）的非本市户籍人才，按规定在沪缴纳职工社会保险或个人所得税满 1 年及以上、且在本市无住房的，在新片区限购 1 套住房，同时购房资格由居民家庭调整为个人。
2022-10-28	厦门	1）购买厦门市新建商品住房的职工及其配偶可向厦门市住房公积金中心申请提取住房公积金，用于支付购房首付款。2）多孩家庭购买首套房公积金贷款额度增加 10 万元。

2022-10-28	湖北十堰	购房人及其配偶在购房地和住房公积金缴存地有两套（含）以内住房的，可办理住房公积金提取业务。另本人、配偶、父母及子女购房或还贷可提取公积金。
2022-10-30	国务院	积极稳妥防范化解金融风险，保持房地产融资平稳有序，满足刚性和改善性住房需求，支持保交楼、稳民生，推动建立房地产发展新模式。

数据来源：政府网站，中达证券研究

表 2：2022 年 10 月房企销售情况，万达集团、越秀地产、仁恒置地等累计销售金额增速居前

公司	销售额（亿元）				销售面积（万平）			
	1-10月累计	1-10月累计同比	10月单月	10月单月同比	1-10月累计	1-10月累计同比	10月单月	10月单月同比
碧桂园	4033	-40%	420	-29%	5012	-36%	757	0%
保利发展	3631	-21%	430	-14%	2179	-24%	45	-86%
万科地产	3407	-35%	277	-34%	2097	-35%	186	-28%
中海地产	2340	-23%	315	16%	1073	-30%	166	31%
华润置地	2295	-8%	274	36%	1043	-28%	99	-22%
招商蛇口	2267	-12%	251	52%	868	-22%	51	-35%
金地集团	1834	-25%	205	24%	794	-32%	103	3%
龙湖集团	1658	-27%	202	-22%	991	-25%	121	-14%
绿城中国	1623	-26%	189	-10%	609	-20%	73	11%
融创中国	1529	-70%	97	-81%	1159	-68%	72	-80%
中国金茂	1232	-37%	132	-34%	613	-44%	59	-39%
建发房产	1205	-14%	204	29%	600	-11%	96	27%
滨江集团	1182	-16%	132	9%	235	-20%	31	29%
旭辉集团	1134	-46%	91	-44%	781	-36%	72	-33%
绿地控股	1076	-57%	73	-65%	1011	-49%	69	-35%
新城控股	1032	-46%	87	-61%	1048	-44%	99	-60%
越秀地产	912	12%	112	6%	318	6%	29	-
华发股份	841	-8%	111	19%	288	-18%	35	11%
中国铁建	822	-16%	134	79%	610	0%	47	26%
远洋集团	787	-26%	96	-41%	432	-26%	58	-33%
世茂集团	730	-70%	82	-60%	452	-67%	51	-57%
首开股份	725	-27%	78	-8%	262	-19%	43	42%
美的置业	640	-46%	55	-46%	507	-50%	47	-52%
金科集团	609	-62%	33	-79%	873	-48%	69	-66%
卓越集团	587	-44%	66	1%	226	-56%	28	3%
中梁控股	566	-60%	45	-63%	551	-53%	44	-63%
仁恒置地	560	9%	43	142%	111	-76%	13	-96%
中南置地	520	-69%	51	-69%	431	-66%	46	-66%
中交房地产	517	-30%	69	18%	181	-44%	24	9%
中骏集团	502	-44%	46	-40%	390	-38%	31	-47%
电建地产	501	-21%	69	150%	251	-21%	35	154%
雅居乐	482	-57%	30	-73%	380	-50%	25	-72%
融信集团	477	-65%	16	-88%	205	-68%	-	-
华侨城	471	-34%	62	38%	221	-36%	29	-7%
路劲集团	470	-29%	50	0%	260	-29%	28	0%
武汉城建	444	-8%	70	95%	248	-10%	39	104%
新希望地产	435	-53%	37	-29%	243	-42%	21	-17%
城建集团	432	-6%	58	-59%	123	-10%	19	-35%
万达集团	432	56%	33	30%	497	139%	46	109%
中粮大悦城	422	-32%	48	32%	258	11%	77	158%
TOP1-10合计	**24617**	**-37%**	**2660**	**-10%**	**16485**	**-48%**	**1669**	**-34%**
TOP1-50合计	**49125**	**-44%**	**5233**	**-31%**	**31571**	**-48%**	**3189**	**-40%**
TOP1-100合计	**59223**	**-45%**	**6135**	**-32%**	**37094**	**-49%**	**3708**	**-41%**

数据来源：克而瑞，中达证券研究

投资建议：

2022 年 10 月 TOP100 房企单月销售金额环比下滑，主要系整体居民购置意愿较弱等带动商品住房销售复苏缓慢，需求端政策落地成效有限，未来各地支持购房政策及纾困措施或持续加码。当前环境下，资金优势和资源禀赋仍为房企的重要竞争力。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和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。