

整体销售延续下行趋势，央行引导降低首付比例

2023年8月房企销售数据点评

事件描述:

克而瑞发布 2023 年 8 月房企销售情况，TOP100 房企 1-8 月累计销售额同比降幅继续扩大，前 8 月累计销售金额同比下降 10.0%（较前 7 月降幅扩大 4.1pct）；8 月单月销售金额同比下降 37.6%（较 7 月单月降幅扩大 0.4pct）。

事件评论:

整体销售延续下行趋势，需求端改善或有望为销售回升提供支撑。2023 年 1-8 月，TOP100 房企实现销售额 4.21 万亿元，同比下降 10.0%（前 7 月：同比下降 5.9%）；实现销售面积 2.37 亿平方米，同比下降 20.0%（前 7 月：同比下降 17.0%），整体成交延续了下行趋势。目前，各大城市对住房需求的支持力度逐渐加大，未来销售端或有望边际好转。

各规模房企累计销售金额同比继续下滑，大、小型房企单月销售金额降幅有所收窄。截至 2023 年 8 月末，大型（累计销售额前 10 名）、中型（累计销售额 11-50 名）、小型（累计销售额 51-100 名）房企累计同比分别下滑 4.9%、11.8%、17.7%，中型房企累计销售额降幅较大。单月销售表现上，与 7 月相比，大型、小型房企分别降幅收窄 3.5pct、4.5pct；中型房企降幅继续扩大 6.6pct。公司表现上，2023 年 1-8 月累计销售额增速较快的房企为象屿地产（+241%）、电建地产（+161%）、卓越集团（+95%）、保利置业（+70%）、越秀地产（+61%）。

中央多方向优化需求侧政策，地方集中推动“认房不认贷”落地。本月，多部委在推动住房消费方面密集表态，如央行等两部门宣布调整首套/二套首付分别最低至 20%/30%并引导降低存量首套贷款利率、住建部等三部门推动“认房不认贷”纳入全国政策工具箱等，中央表态积极对于推动地方政策加速落地具有一定的积极作用，或将带动市场预期有所回升。地方政策上，近期各地在购房资金、户籍制度方面加大了支持力度，且执行城市能级有所上移：1) 降低购房资金成本方面，地方集中调整公积金、执行“认房不认贷”政策等，如成都深化成德眉资四市公积金同城化、山西阳泉城区下调首套公积金个贷利率 15 个 bp，深圳等多地宣布实施“认房不认贷”等，或有望提升居民的购房积极性，为住房销售复苏提供支持。2) 户籍优化方面，地方政策主要涉及取消落户限制、增加随迁范围等方面，如江苏（除南京、苏州市区外）拟全面取消落户限制政策、沈阳人才随迁范围增加“兄弟姐妹”等，该措施或可在一定程度上增加重点城市的购房需求，为后期住房销售提升提供支撑。

投资建议:

近期销售继续探底，房企间表现持续分化，主要系居民对未来收入预期偏弱等因素导致，或仍需要地方在购房资金上提供更多支持。从近期地方政策的布局来看，政策执行城市能级逐步上移，如深广两个一线城市已提出“认房不认贷”，同时在中央表态的引导下，部分销售复苏较慢的高能级城市的政策力度或有望继续加大。维持行业“强于大市”评级。

风险提示: 调控政策存不确定性；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 4600

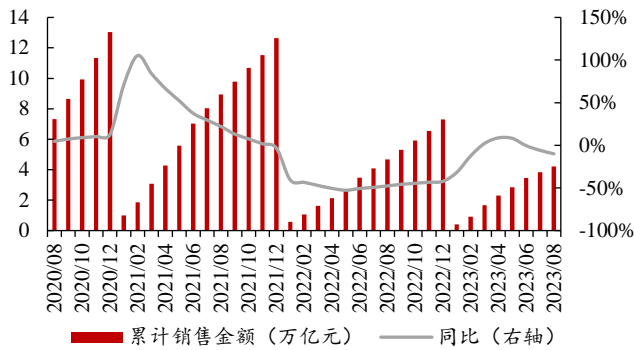
zhugelianxin@cwghl.com



克而瑞发布 2023 年 8 月房企销售情况，TOP100 房企 1-8 月累计销售额同比降幅继续扩大，前 8 月累计销售金额同比下降 10.0%（较前 7 月降幅扩大 4.1pct）；8 月单月销售金额同比下降 37.6%（较 7 月单月降幅扩大 0.4pct）。

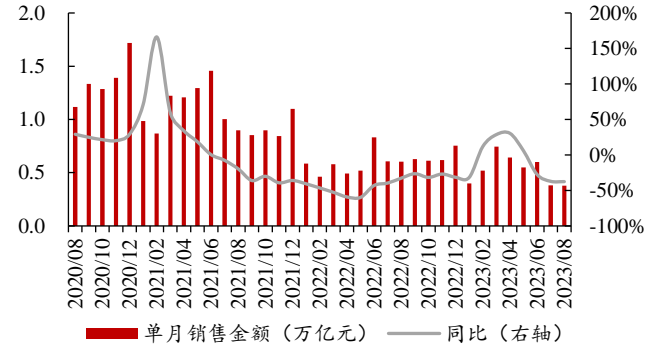
整体销售延续下行趋势，需求端改善或有望为销售回升提供支撑。2023 年 1-8 月，TOP100 房企实现销售额 4.21 万亿元，同比下降 10.0%（前 7 月：同比下降 5.9%）；实现销售面积 2.37 亿平方米，同比下降 20.0%（前 7 月：同比下降 17.0%），整体成交延续了下行趋势。目前，各大城市对住房需求的支持力度逐渐加大，未来销售端或有望边际好转。

图 1：2023 年 1-8 月 TOP100 房企累计销售额同比下降约 10.0%



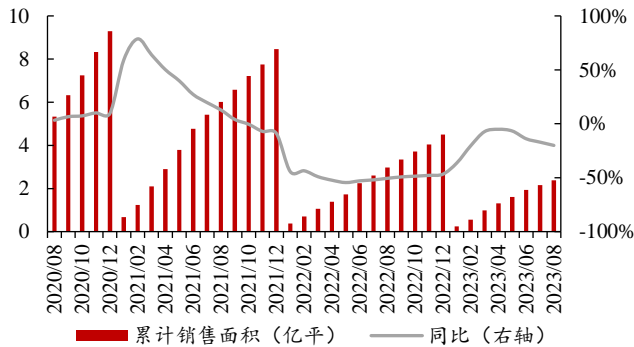
数据来源：克而瑞，中达证券研究

图 2：2023 年 8 月 TOP100 房企单月销售额同比下降约 37.6%



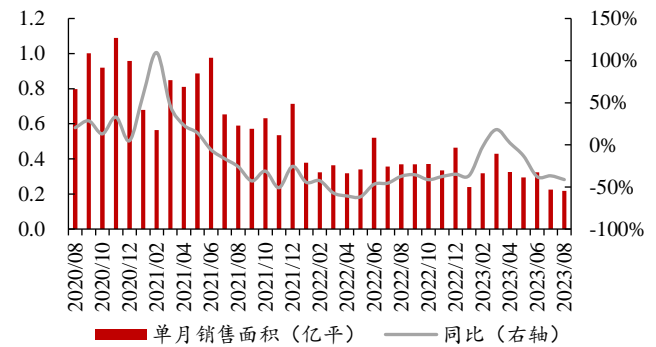
数据来源：克而瑞，中达证券研究

图 3：2023 年 1-8 月 TOP100 房企累计销售面积同比下降约 20.0%



数据来源：克而瑞，中达证券研究

图 4：2023 年 8 月 TOP100 房企单月销售面积同比下降约 41.3%

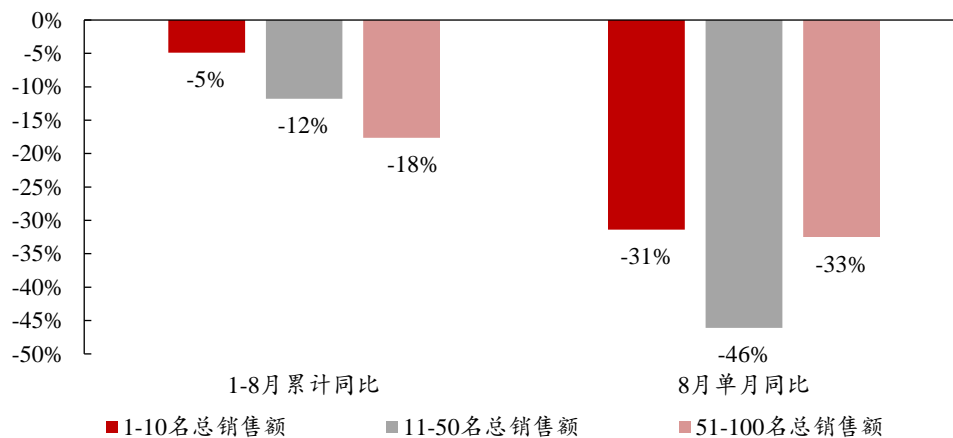


数据来源：克而瑞，中达证券研究



各规模房企累计销售金额同比继续下滑，大、小型房企单月销售金额降幅有所收窄。截至 2023 年 8 月末，大型（累计销售额前 10 名）、中型（累计销售额 11-50 名）、小型（累计销售额 51-100 名）房企累计同比分别下滑 4.9%、11.8%、17.7%，中型房企累计销售额降幅较大。单月销售表现上，与 7 月相比，大型、小型房企分别降幅收窄 3.5pct、4.5pct；中型房企降幅继续扩大 6.6pct。公司表现上，2023 年 1-8 月累计销售额增速较快的房企为象屿地产（+241%）、电建地产（+161%）、卓越集团（+95%）、保利置业（+70%）、越秀地产（+61%）。

图 5：各规模房企累计销售同比继续下滑，大型小型房企单月销售降幅有所收窄



数据来源：克而瑞，中达证券研究

中央多方向优化需求侧政策，地方集中推动“认房不认贷”落地。本月，多部委在推动住房消费方面密集表态，如央行等两部门宣布调整首套/二套首付分别最低至 20%/30%并引导降低存量首套贷款利率、住建部等三部门推动“认房不认贷”纳入全国政策工具箱等，中央表态积极对于推动地方政策加速落地具有一定的积极作用，或将带动市场预期有所回升。地方政策上，近期各地在购房资金、户籍制度方面加大了支持力度，且执行城市能级有所上移：1) 降低购房资金成本方面，地方集中调整公积金、执行“认房不认贷”政策等，如成都深化成德眉资四市公积金同城化、山西阳泉城区下调首套公积金个贷利率 15 个 bp，深圳等多地宣布实施“认房不认贷”等，或有望提升居民的购房积极性，为住房销售复苏提供支持。2) 户籍优化方面，地方政策主要涉及取消落户限制、增加随迁范围等方面，如江苏（除南京、苏州市区外）拟全面取消落户限制政策、沈阳人才随迁范围增加“兄弟姐妹”等，该措施或可在一定程度上增加重点城市的购房需求，为后期住房销售提升提供支撑。



表 1: 8 月中央多方向优化需求侧政策, 地方集中推动“认房不认贷”落地

时间	城市/部门	政策概述
2023-08-01	宁夏隆德	文件提出, 简化预售资金使用程序, 推行公积金和商业贷款组合模式, 推行住房贷款“商转公”, 对符合条件的购房业主商业贷款可转为公积金贷款, 执行现行个人住房公积金贷款利率。另外, 已有 1 套房的家庭申请商贷再买普通住房最低首付比 20%。
2023-08-01	贵阳	通知提出, 支持首次住房公积金贷款“既提又贷”。缴存职工家庭(本人及配偶, 下同)无住房公积金贷款记录且商业性个人住房贷款记录不超过 1 次, 购买新建商品住房的, 可提取住房公积金支付购房首付款, 提取后仍可申请住房公积金贷款。
2023-08-01	浙江	《通知》提到, 落实居住落户。在杭州市城区经常居住, 符合杭州市积分落户条件的, 可以在杭州市城区申请登记常住户口。在本省其他城镇地区经常居住, 有合法稳定住所的, 可以在居住地申请登记常住户口。杭州市城区要取消落户名额限制, 精简积分项目, 确保居住年限和社会保险缴纳年限分数占积分的主要比例。其他城镇地区要降低居住年限要求, 简化办理手续。
2023-08-01	央行	延长保交楼贷款支持计划实施期限。因城施策精准实施差别化住房信贷政策, 继续引导个人住房贷款利率和首付比例下行, 更好满足居民刚性和改善性住房需求。指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率。
2023-08-02	句容	通知显示, 符合国家生育政策生育二孩及以上子女的家庭在句容市购置新建商品住房的, 享受契税缴纳份额 100% 的一次性购房契税补贴; 个人购买 144 平方米以下首套新建商品住房的, 按照契税缴纳份额的 80% 给予一次性补贴; 个人购买 144 平方米以上首套新建商品住房的, 按照契税缴纳份额的 100% 给予一次性补贴; 取消二手房 80% 购房契税补贴。
2023-08-02	惠州	《办法》提出, I 类人才在惠州购买首套、二套自住住房, 住房公积金贷款的最高贷款额度为 100 万元; 夫妻双方合计最高贷款额度为 150 万元。
2023-08-03	邯郸	《通知》提到, 提高住房公积金贷款额度。二孩家庭公积金贷款最高提至 80 万, 三孩家庭 100 万元。同时, 鼓励开发企业根据购房群体对于户型、面积等具体需求, 有针对性地定向开发楼盘。
2023-08-04	郑州	《通知》表示, 落实新发放首套住房个人住房贷款利率政策动态调整长效机制, 结合评估情况及时调整郑州市新发放首套住房商业贷款利率下限。落实“认房不认贷”政策。
2023-08-04	海南	购房人及其配偶无未结清住房公积金贷款, 在签订合同并办理备案后, 可向海南省住房公积金管理机构申请提取购房人及其配偶住房公积金用于支付购房首付款。
2023-08-04	梧州	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商业性个人住房贷款购买普通商品住房的, 可执行首套房贷款政策。同时, 允许将住房公积金用作购房前期资金等。
2023-08-04	发改委	国家发展改革委副秘书长、综合司司长袁达表示: 1) 在更好满足居民刚性和改善性住房需求等方面加强政策储备。2) 稳妥处置化解房地产、地方债务、金融等领域风险隐患。3) 延续实施支持“保交楼”工作、帮助处置不良资产等阶段性政策等。
2023-08-05	郑州	自 2023 年 8 月 7 日起, 在郑州市行政区域内使用住房公积金贷款(含组合贷款)购买家庭首套或改善性住房时, 所购住房为新建商品房的, 最低首付款比例为 20%, 所购住房为存量商品房(二手房)的, 最低首付款比例为 30%。



2023-08-07	南昌	央行南昌中心支行联合召开座谈会。会议指出，人民银行南昌中心支行将在深入调研基础上，联合相关部门制定出台金融支持民营企业发展专项行动方案，增强金融精准服务效能，引导金融资源更多流向民营经济。
2023-08-07	武汉江夏区	《措施》主要涉及支持高端创新人才引进；支持优秀人才创业就业；支持重大产业人才引进；支持改善性住房需求四个方面。包括对来夏创新创业就业的硕士生及以上在江夏购买新建商品住宅的给予每套 15 m ² 奖励，本科生给予每套 10 m ² 奖励，鼓励“以旧换新”等。
2023-08-07	河南	通知提出对符合条件的城市，阶段性放宽首套住房商业性个人住房贷款利率下限。同时，完善二套房认定标准，未实施限购措施的城市，拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，再次申请贷款购买普通商品住房时执行首套房贷款政策。支持郑州开展商品房预售制度改革，推进郑州、开封现房销售试点等。
2023-08-07	池州	在提高住房公积金使用效率方面，《通知》明确，支持提取住房公积金支付首付款，缴存职工家庭购买池州市新建商品住房，公积金账户金额可用于支付购房首付款，提取总额与住房公积金贷款金额之和，不得超过购房总价。
2023-08-09	六盘水	意见稿提出，生育两孩及以上子女的缴存人家庭，购买自住商品住房申请住房公积金贷款，贷款限额按申请贷款时六盘水市根据流动性系数区间调节管理公布的贷款限额上浮 20% 执行。此外，已结清首次住房公积金购房贷款的职工家庭，再次申请住房公积金购房贷款按首次贷款确定首付比例。
2023-08-09	江苏	除南京、苏州市区外，拟全面取消落户限制政策。另外，落实好降低购买首套房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人贷款“认房不认贷”等政策，支持各地提高住房公积金贷款额度。
2023-08-10	惠州	进一步推进户籍制度改革，优化惠城区、惠阳区、大亚湾开发区、仲恺高新区的落户条件，对于拥有自有产权住房的人群，探索适当放开居住就业和参加社会保险的年限限制。
2023-08-11	重庆	《通知》提出，优化住房公积金置换贷款住房套数认定标准，无住房公积金个人住房贷款记录的缴存人家庭，仅有一笔未结清的商业性个人住房贷款且在我市仅有一套住房，可申请将该套住房未结清的商业性个人住房贷款置换为住房公积金个人住房贷款。
2023-08-11	贵安	支持首次住房公积金贷款“既提又贷”；将第二次住房公积金贷款最低首付款比例由 40% 调整为 20%；缩短两次住房公积金贷款时间间隔限制；提高住房公积金最高贷款额度；积极开展住房公积金个人贴息贷款。
2023-08-14	西宁	至少有一个未成年子女的二孩及以上子女的家庭，在申请提取住房公积金用于支付房租时，每增加一个孩子可在目前每年提取限额 14400 元的基础上增加 4800 元。即：二孩家庭最高限额 19200 元，三孩家庭 24000 元，以此类推。
2023-08-16	温州	温州调高并统一全市住房公积金贷款额度，双人缴存家庭最高贷款额度调整至 100 万元，最低保底贷款额度调整至 30 万元；单人缴存家庭最高贷款额度调整至 65 万元，最低保底贷款额度调整至 20 万元。调整贷款计算规则，贷款额度计算办法中按缴存时限确定的基数倍数调整至 6 倍，最高倍数调整至 12 倍。
2023-08-16	新乡经开区	将契税缴纳政府补贴执行时间延长至 2024 年 5 月 15 日，凡在 2022 年 12 月 16 日至 2024 年 5 月 15 日缴纳商品房契税，且符合补贴范围的，按照缴纳契税总额的 20% 给予补贴。纳税人提交申报补贴时间延长至 2024 年 5 月 31 日。契税补贴采取“先征后补”的方式，每套住房只能享受一次补贴。



2023-08-16	山西阳泉城区	《通知》提出下调首套个人住房公积金贷款利率 0.15 个百分点。实行居民换购住房退税政策。积极引导住房消费。积极推动公积金“一站式”业务办理。鼓励以旧换新、以小换大、生育多子女家庭等改善性住房需求。推行住房“以租换购”等。
2023-08-16	成都	成都住房公积金管理委员会等 4 部门下发了《关于成德眉资缴存职工在四市区域内非缴存地购房有关公积金贷款政策措施的通知》，指出成都、德阳、眉山和资阳缴存职工在四市区域内非缴存地购房可向缴存地公积金中心申请公积金贷款，《通知》自 2023 年 8 月 16 日起实施，有效期两年。
2023-08-17	南昌	南昌出台 15 条房产新政。包括推行货币化和“房票”安置方式，及按低限执行住房信贷政策，居民家庭通过公积金或商业银行贷款购买住房的，首次购房首付比例最低执行 20%，二套房首付比例最低执行 30% 等。
2023-08-18	昆明	生育二孩、三孩的缴存职工家庭购买首套自住住房的，住房公积金贷款最高额度分别上浮 20%、30%，即二孩家庭的住房公积金贷款最高额度为：单缴存职工家庭 60 万元、双缴存职工家庭 96 万元。三孩家庭的住房公积金贷款最高额度为：单缴存职工家庭 65 万元、双缴存职工家庭 104 万元。
2023-08-21	深圳	深圳人才房放宽申购条件。第三队列中将人才房的申请门槛由此前的本科降低至“申请人具有全日制专科学历，或者具有中级及以上专业技术资格，且具有中专及以上学历，或者具有技师、高级技师职业资格或高级职业资格”等条件。另外，高层次人才及高精尖缺人才，4 人及以上、3 人家庭皆可认购两房户型或三房户型住房；2 人家庭、单身居民可认购两房户型住房。
2023-08-22	温州鹿城区	《细则》明确了补贴标准。A 类人才，给予最高 800 万元购房补贴，B、C、D、E、F1、F2、F3 类人才分别给予 160 万元、130 万元、100 万元、80 万元、60 万元、40 万元、20 万元人才房票补贴。人才房票补贴可抵首付。
2023-08-23	枣庄	缴存职工家庭首次使用住房公积金贷款购买自住住房最低首付比例为 20%；再次申请住房公积金贷款购买住房，最低首付比例为 30%。符合国家生育政策的多子女职工家庭，在枣庄市购买自住住房申请住房公积金贷款的，最高贷款额度增加 10 万元（职工单方缴存公积金最高贷款额度提高至 40 万元，夫妻双方缴存公积金最高贷款额度提高至 60 万元）。
2023-08-23	青岛	在青岛市行政区域内购买家庭首套自住新建商品房的，支持购房人及其直系亲属提取住房公积金用于支付购房首付款，政策放宽有效期延长至 2024 年 8 月 31 日。
2023-08-23	沈阳	沈阳提出十条新政。主要是进一步放宽、取消、增加户口条件；放宽了就业、投靠、购房、居住地登记户口、人才的落户条件；增加沈阳积分落户缴纳税款加分指标项目；放宽派出所集体户落户人员限制。
2023-08-23	厦门	厦门调整住房公积金贷款首付比例。缴存职工有一笔商业性住房贷款未结清且在厦门市无住房或者有一套住房的，申请住房公积金贷款时，首付款比例由 50% 下调至 40%。
2023-08-24	汕头	对异地缴存住房公积金到汕头市购房的职工，取消其与配偶必须有一方为汕头市户籍或一方须在汕头市缴存住房公积金的条件限制。即：汕头市住房公积金贷款取消户籍地和缴存地限制，只要符合汕头市住房公积金贷款条件的住房公积金缴存职工，均可以在汕头市申请办理使用住房公积金个人住房贷款。
2023-08-25	温州	《通知》提出，调高并统一全市住房公积金贷款额度，双人缴存家庭最高贷款额度调整至 100 万元，最低保底贷款额度调整至 30 万元；单人缴存家庭最高贷款额度调整至 65 万元，最低保底贷款额度调整至 20 万元。



2023-08-25	住建部等三部门	住房和城乡建设部、中国人民银行、金融监管总局联合印发通知明确，居民家庭申请贷款购买商品住房时，家庭成员在当地名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。此项政策作为政策工具，纳入“一城一策”工具箱，供城市自主选用。
2023-08-25	财政部	自2024年1月1日至2025年12月31日，对出售自有住房并在现住房出售后1年内市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。其中，新购住房金额大于或等于现住房转让金额的，全部退还已缴纳的个人所得税；新购住房金额小于现住房转让金额的，按新购住房金额占现住房转让金额的比例退还出售现住房已缴纳的个人所得税。
2023-08-28	青岛	通知提到，自2023年8月28日起，购买青岛市非限购区域的首套和第二套自住住房，公积金贷款首付比例分别调整为20%和30%。
2023-08-30	广州	《通知》提到，居民家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)申请贷款购买商品住房时，家庭成员在当地名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。
2023-08-30	贵州	贵州调整公积金贷款首套住房认定标准，支持公积金“又提又贷”。缴存职工家庭无住房公积金贷款记录且商业性个人住房贷款记录不超过1次，购买新建商品住房的，可提取住房公积金支付购房款。如申请办理住房公积金贷款，需在申请之前提取住房公积金用于支付购房首付款。
2023-08-30	深圳	深圳正式发布“认房不认贷”政策。居民家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)申请贷款购买商品住房时，家庭成员在我市名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。
2023-08-31	南昌	《细则》提到，缴存人在南昌市城区购买新建商品住房且不申请住房公积金贷款的，可申请提取购房人账户内的住房公积金支付购房首付款。提取额度不超过购买新建商品住房的首付款金额。
2023-08-31	中山	中山宣布执行“认房不认贷”。居民家庭(包括借款人、配偶及未成年子女，下同)申请贷款购买商品住房时，家庭成员在当地名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。
2023-08-31	厦门	实行二手房“带押过户”住房公积金贷款业务。落实住房公积金贷款异地缴存互认政策，我市职工配偶在异地公积金中心缴存住房公积金，连续缴存时间符合我市住房公积金贷款
2023-08-31	武汉	武汉市住房保障和房屋管理局网站发布《关于优化我市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》，提出居民家庭在武汉市申请贷款购买商品住房时，家庭成员在该市名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。
2023-08-31	央行、金融监管总局	中国人民银行、国家金融监督管理总局发布关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知。对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付比例统一为不低于20%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付比例统一为不低于30%。

数据来源：政府网站，中达证券研究



表 2：2023 年 8 月房企销售情况，象屿地产、电建地产等累计销售金额增速居前

公司	销售额 (亿元)				销售面积 (万平)			
	1-8月 累计	1-8月 累计同比	8月 单月	8月 单月同比	1-8月 累计	1-8月 累计同比	8月 单月	8月 单月同比
保利发展	2990	6%	312	-19%	1744	3%	179	0%
万科地产	2463	-12%	218	-29%	1599	-6%	171	-15%
中海地产	2114	18%	189	-16%	948	19%	89	-6%
华润置地	2077	21%	203	-9%	893	12%	111	1%
招商蛇口	2061	24%	195	-18%	849	29%	69	-19%
碧桂园	1889	-41%	140	-60%	2340	-39%	173	-59%
龙湖集团	1231	-3%	125	-44%	737	-4%	86	-33%
建发房产	1186	32%	129	9%	537	29%	60	8%
绿城中国	1180	-7%	100	-49%	414	-13%	36	-37%
滨江集团	1133	22%	105	-19%	235	34%	22	-21%
金地集团	1088	-22%	125	-41%	599	59%	70	-32%
越秀地产	1017	61%	98	21%	296	30%	25	-15%
中国金茂	974	1%	51	-69%	549	9%	37	-51%
华发股份	899	39%	52	-20%	290	28%	18	-24%
绿地控股	743	-14%	58	-43%	686	-16%	46	-49%
中国铁建	647	12%	61	-42%	416	-16%	54	-65%
融创中国	614	-54%	42	-61%	455	-55%	34	-58%
新城控股	542	-37%	58	-39%	660	-23%	78	-16%
旭辉集团	511	-46%	45	-70%	357	-43%	31	-69%
美的置业	491	-10%	45	-25%	390	-11%	45	-3%
中交房地产	489	26%	46	-30%	196	41%	10	-34%
卓越集团	467	95%	27	71%	173	37%	12	21%
中国恒大	457	55%	43	33%	361	9%	34	-7%
中国中铁	432	-	24	-	298	-	12	-
保利置业	427	70%	25	60%	171	30%	11	-4%
联发集团	424	46%	29	-14%	157	9%	13	-5%
首开股份	410	-28%	27	-64%	151	-20%	9	-61%
远洋集团	402	-34%	15	-84%	243	-34%	9	-85%
电建地产	366	161%	16	352%	183	206%	8	194%
国贸地产	363	67%	30	-55%	125	96%	10	-33%
华侨城	348	-5%	27	-49%	175	2%	9	-66%
象屿地产	340	241%	14	-	89	-	5	-
城建集团	337	6%	29	-9%	80	-11%	7	-5%
路劲集团	335	-9%	11	-78%	185	-9%	6	-78%
世茂集团	333	-41%	22	-65%	220	-37%	12	-68%
大悦城控股	303	-	37	-	118	-	11	-
中南置地	297	-31%	26	-49%	249	-31%	20	-57%
雅居乐	278	-44%	25	-50%	196	-50%	18	-57%
大家房产	254	58%	29	163%	99	18%	11	60%
大华集团	252	54%	25	-7%	121	42%	15	-28%
TOP1-10合计	18324	-5%	1718	-31%	11053	-16%	1073	-32%
TOP1-50合计	35489	-8%	3050	-39%	20153	-20%	1825	-43%
TOP1-100合计	42148	-10%	3775	-38%	23745	-20%	2173	-41%

数据来源：克而瑞，中达证券研究



投资建议：

近期销售继续探底，房企间表现持续分化，主要系居民对未来收入预期偏弱等因素导致，或仍需要地方在购房资金上提供更多支持。从近期地方政策的布局来看，政策执行城市能级逐步上移，如深广两个一线城市已提出“认房不认贷”，同时在中央表态的引导下，部分销售复苏较慢的高能级城市的政策力度或有望继续加大。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。



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。