

# 房地产

## 销售增速转负，格局分化加剧——6 月百强房企销售点评

**事件：**克而瑞公布 2023 年 6 月百强房企销售数据，TOP10、TOP11-30、TOP100 房企 6 月单月销售金额同比分别-29%、-31.3%、-32.7%，相比 5 月份分别下降 45.1pct、42.9pct、38.7pct。1-6 月累计销售额同比增速分别为+11.4%、+5.7%、+1.2%，增速相比 1-5 月份分别-14.2pct、-12pct、-5.5pct。

### 6 月百强销售额同比转负，环比小幅增长

6 月，百强房企单月销售额降幅较大，同比下降 32.7%，较 5 月下降 38.7pct。主要或与 1) 5-6 月市场表现低于预期，去化压力下房企年中推盘意愿弱于往年；2) 22 年 6 月高基数效应影响；3) 销售下行、房价承压、居民收入预期不明朗，购房者观望态度较浓；4) 发生少量房企新增违约事件及房企集中退市潮引起购房者信心波动，影响置业节奏等因素有关。

6 月，百强销售环比小幅回升 14.9 个 pct，但环比增幅处于历年同期最低水平。6 月为传统年中冲刺月，去化压力下房企提高营销力度，头部房企中，华润、中海、龙湖、绿城月内均有促销活动。房企部分原本收回的折扣再次释放，部分城市出现价格战。除传统降价营销外，房企也普遍采用团购、直播、分销等渠道。但从实际效果看，市场去化动能仍较弱，需求转弱对房企业绩影响短期或仍将持续。

全口径看，TOP10、TOP11-30、TOP100 房企 6 月单月销售分别为 2481 亿元、1548 亿元、5663 亿元，高基数效应下，同比分别-29%、-31.3%、-32.7%，增速相比 5 月份分别下降 45.1pct、42.9pct、16pct，环比分别+1.4%、-2%、+3.6%。1) TOP10 房企中除建发房产当月同比上升 13.2%外，均同比双位数下降，碧桂园降幅最大，同比-54.1%。2) TOP11-20 房企中有 7 家房企降幅超过 30%。3) 6 月百强房企环比增速上升，TOP10、TOP11-30、TOP100 房企的环比增速分别为+1.4%、-2%、+3.6%。较 5 月相比，环比增速分别上升 14.8pct、6.9pct、14.9pct。

### 分化格局继续演绎，地方国企韧性良好

头部国企抗周期韧性较强，同比虽有下滑但降幅相对较小，头部民企单月销售额同比降幅均在 30%以上。在 TOP20 房企中：1) 国企 6 月单月同比-23%，降幅低于其他类型（混合所有制同比-31.2%，民营同比-47.1%），环比+4.0%。其中，建发房产同比+13.2%，环比+20.1%，表现较好；2) 头部民企销售单月同比均有下降，碧桂园、龙湖、滨江、新城控股同比分别为-54.1%、-31.4%、-47%、-51.3%；3) 混合所有制房企表现较为稳定，环比双位数上升 11.8%。

近期各城市分化表现延续，下半年核心城市仍将是推盘重点区域，弱二三线以去库存为主。“以销定产”策略下，房企于一线推盘积极性仍显著高于二三线城市。值得注意的是，伴随三四线城市供给端参与主体出清，在低能级城市具有区域深耕优势的房企具备市占率继续提升的空间，下半年不排除逆势发力的可能。

### 年中房企促销力度加强，销售均价环比下降

6 月销售均价环比下降 5.5%，相比 5 月份下降 1.7pct，主要或因去库存压力下，房企促销力度及手段升级；中小房企尤为明显，TOP50-100 房企销售均价环比-21.8%。

从全口径的销售均价看，TOP10、TOP11-30、TOP100 房企 6 月单月销售均价为 18415、18269、18110 元/平米，同比分别+17.3%、+7.4%、+11.2%，较 5 月份分别-5.7pct、5.1pct、-12.1pct，环比变动分别为-6%、4.4%、-5.5%。TOP10 房企中，销售均价环比均有下降；同比来看，万科、碧桂园、绿城中国同比增速为负，分别为万科 15381 元/平米（同比-6.7%）、碧桂园 8074 元/平米（同比-3.9%）、绿城中国 27518 元/平米（同比-3.2%），其余房企销售均价单月同比均有上升，其中保利发展均价升至 15208 元/平米（同比+61.9%）。

6 月房企大力促销背景下，市场表现仍较平淡，存量房去化节奏仍需加快，房企针对低效库存营销力度短期或将持续。近期地产需求侧政策出台频率明显增加，伴随更有力度的推出，我们认为购房者置业信心具备提升空间，下半年房企销售存在边际修复机会。

**投资建议：**当前时点看好地产板块表现，逻辑包括：地产板块调整相对充分、政策释放友好信号、板块逐步走出反弹走势。具体来看：1) 板块调整至相对低位，2) 地产政策预期改善，基本面走弱情况下不断释放积极信号，3) 地产链近期连续表现，逐步走出反弹走势。随着二季度地产基本面走弱，新一轮政策友好期或已来临，货币政策端近期存款、逆回购、SLF 等利率逐步下调，需求端青岛新政指引需求托底信号，融资端支持有望从前期放缓进入加速推进节奏。标的方面，建议重点关注：我爱我家、天地源、招商蛇口、中国海外宏洋集团。建议关注以下思路：①存量房赛道（我爱我家、贝壳-W）、②行业复苏（中国海外宏洋集团、招商蛇口、保利发展）、③格局优化（天地源、华发股份、越秀地产）、④信用修复（新城控股、龙湖集团、金地集团）。

**风险提示：**宏观经济不及预期、房屋价格大幅下滑、库存去化不及预期

证券研究报告

2023 年 07 月 02 日

投资评级

行业评级

强于大市(维持评级)

上次评级

强于大市

作者

刘清海

分析师

SAC 执业证书编号：S1110523010003

liuqinghai@tfzq.com

行业走势图

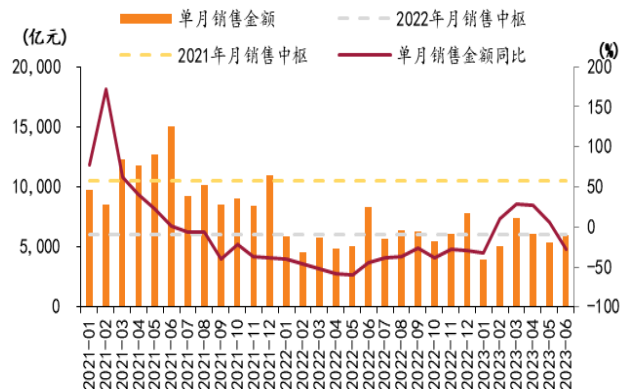


资料来源：聚源数据

相关报告

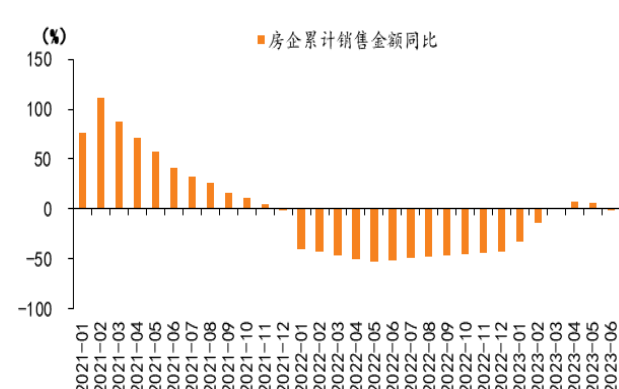
- 1 《房地产-行业研究周报:二手房挂牌数据解读?》2023-06-26
- 2 《房地产-行业研究周报:降息对房贷利率有何影响?》2023-06-18
- 3 《房地产-行业点评:缓慢恢复, 仍具支撑——统计局 5 月数据点评》2023-06-16

图 1: TOP100 房企单月销售金额



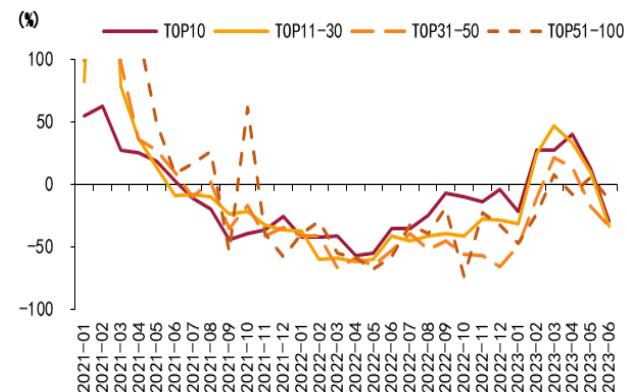
资料来源：克而瑞，天风证券研究所

图 2: TOP100 房企累计销售金额同比



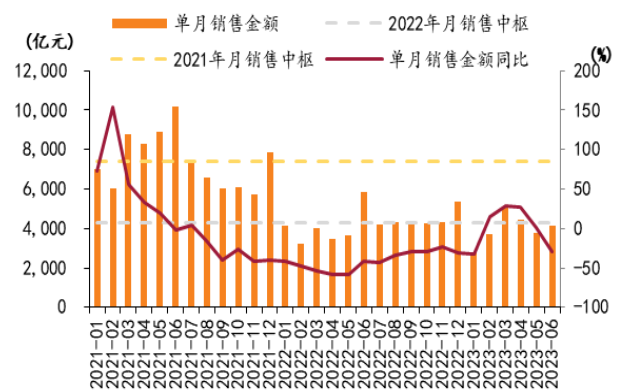
资料来源：克而瑞，天风证券研究所

图 3: TOP100 房企分梯度单月销售金额同比



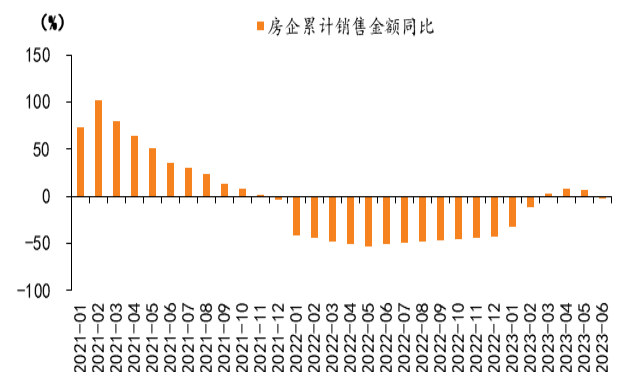
资料来源：克而瑞，天风证券研究所

图 4: TOP100 房企单月权益销售金额



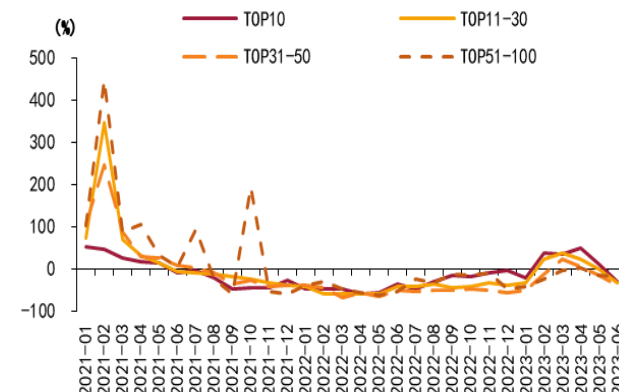
资料来源：克而瑞，天风证券研究所

图 5: TOP100 房企累计权益销售金额同比



资料来源：克而瑞，天风证券研究所

图 6: TOP100 房企分梯度单月权益销售金额同比



资料来源：克而瑞，天风证券研究所

图 7：房企销售热力图

公司名称	22/07	22/08	22/09	22/10	22/11	22/12	23/01	23/02	23/03	23/04	23/05	23/06	滚动12个月	年初至今
保利发展	-22	-18	10	-16	-3	42	4	58	23	37	5	-20	4	13
万科地产	-27	-18	-6	-25	-36	-6	-17	-5	9	-3	11	-15	-13	-4
中海地产	-29	-2	11	22	-11	-9	-19	144	105	42	17	-22	11	30
华润置地	22	9	41	36	9	9	7	142	86	119	55	-33	29	41
招商蛇口	18	18	47	53	-9	-2	5	124	53	171	64	-29	27	40
碧桂园	-48	-41	-28	-29	-28	-23	-45	-32	-22	-6	-39	-54	-35	-35
龙湖集团	-4	11	-5	-22	-22	-49	1	86	31	48	9	-31	-7	15
绿城中国	34	-7	-34	-6	6	12	-10	50	51	89	21	-40	5	16
建发房产	6	71	-5	29	198	10	29	24	99	213	38	13	46	54
滨江集团	-11	-13	-6	9	11	40	17	60	126	89	108	-47	19	35
中国金茂	-40	15	-5	-34	-19	-20	0	102	37	41	58	-31	-2	23
金地集团	-29	11	7	25	4	-16	-39	69	-8	20	-7	-53	-8	-15
越秀地产	88	-39	175	20	-14	-1	60	353	314	15	33	-4	36	71
华发股份	28	29	45	19	60	-8	19	294	149	76	6	-17	38	56
绿地控股	-66	-53	-35	-65	-34	-6	-14	-10	19	-33	9	-23	-31	-9
中国铁建	10	54	49	78	27	-14	-61	347	204	254	12	-49	24	31
融创中国	-78	-76	-81	-81	-78	-83	-74	-51	-49	-41	-40	-50	-72	-54
新城控股	-28	-45	-52	-64	-64	-69	-37	-22	-32	-21	-40	-51	-48	-35
旭辉集团	-23	-25	-37	-44	-75	-71	-41	-5	-31	-18	-35	-60	-41	-34
卓越集团	-49	-55	19	1	-24	-24	9	1	63	14	142	-30	-9	23
美的置业	-30	-25	-37	-46	-48	-38	-13	27	51	28	-20	-38	-21	1
中交房地产	-25	10	11	18	20	-63	-3	47	94	101	99	16	3	52
中国恒大	-93	-91	-27				-30	-30	463	74	71	-28	-46	64
保利置业	-22	78	81	33	152	-30	84	479	287	178	108	-40	67	112
联发集团	-30	-28	-20	-23	19	-39	-37	22	151	136	60	15	13	58
远洋集团	-13	-13	-51	-41	-28	-30	-27	35	22	0	-32	-48	-27	-17
首开股份	-2	-25	7	-8	-39	-11	-35	-45	27	-13	7	-25	-14	-14
电建地产	-24	4	62	150	74	-43	41	140	95	18	20	33	16	49
国贸地产	-37	122	141	126	127	258	-64	46	217	441	352	65	120	139
路劲集团	-35	-23	0	0	0	20	-20	43	54	8	44	-17	0	13
世茂集团	-69	-74	-65	-60	-64	-30	-40	-43	-15	-17	-35	-56	-56	-36
城建集团	-100	1212	225	-100	-100	-100	-100	102	-4	112	-54		31	
大悦城控股	-57	-58	67	-32	2	-18	-100	244	242	10	-7	-31	-19	-5
中南置地	-72	-65	-64	-69	-65	-47	-29	-20	-27	-17	-25	-28	-53	-24
华侨城	7	5	-22	-33	33	-57	-20	-22	55	166	11	-42	-7	11
雅居乐	-54	-42	-56	-73	-84	-84	-71	-34	24	10	-16	-36	-54	-26
中建东孚			-66			-79	31	42	243	174	403	524	22	199
大家房产	76	-39	123	91	98	77	29	40	232	118	33	32	61	63
仁恒置地	-21	207	75	142	-74	-47	-87	126	-41	57	390	-78	-19	-29
大华集团	-56	-16	-5	-40	562	-14	-65	546	284	182	203	58	30	77
武汉城建	13	17	-14	95	1	-22	-32	138	32	-40	-17	-61	-4	-17
伟星房产	-57	29	146	-38	365	224	-35	79	47	67	163	104	72	64
中骏集团		-95	-40	-40	-44	-8	-39	-9	-43	-44	-41	-45	-65	-38
阳光城	-55	-78	-85	-81	-78	-86	-70	-16	24	-2	23	-52	-66	-25
佳兆业	-78	-59	-35	-86	-36	-10			-6	111	210	-33	-38	43
宝龙地产	-66	-68	-63	-57	-61	-63	-56	7	-19	1	-20	-38	-51	-24
新希望地产	-62	-25	-65	-29	-20	-54	-40	-12	-35	-30	-54	-61	-45	-42
上海地产						4						40	143	336
中天美好集团		-93	147	31	86	-48	12	32	95	121	-57	24	-22	27
金融街	64	182	-31	72	123	-56	3	315	91	-12	30	-57	28	32
TOP3	-36	-22	-4	-23	-24	0	-24	-3	4	10	-4	-22	-14	-7
TOP10	-35	-25	-7	-10	-14	-4	-22	27	27	40	12	-30	-7	5
TOP11-30	-45	-41	-39	-41	-28	-28	-31	24	47	33	9	-34	-23	3
TOP31-50	-39	-52	-45	-56	-57	-66	-49	-11	22	14	-18	-34	-41	-16
Top51-100	-32	-39	-18	-73	-22	-33	-47	-23	8	-8	6	-12	-28	-14
百强合计	-38	-37	-26	-39	-28	-29	-33	11	28	26	6	-28	-21	-2

资料来源：克而瑞，天风证券研究所

### 分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，本报告所表述的所有观点均准确地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法。我们所得报酬的任何部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

### 一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属天风证券股份有限公司（已获中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）及其附属机构（以下统称“天风证券”）。未经天风证券事先书面授权，不得以任何方式修改、发送或者复制本报告及其所包含的材料、内容。所有本报告中使用的商标、服务标识及标记均为天风证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，天风证券不因收件人收到本报告而视其为天风证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但天风证券对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，天风证券及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，天风证券可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。天风证券的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。天风证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。天风证券的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

### 特别声明

在法律许可的情况下，天风证券可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。因此，投资者应当考虑到天风证券及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

### 投资评级声明

类别	说明	评级	体系
股票投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	买入	预期股价相对收益 20%以上
		增持	预期股价相对收益 10%-20%
		持有	预期股价相对收益 -10%-10%
		卖出	预期股价相对收益 -10%以下
行业投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	强于大市	预期行业指数涨幅 5%以上
		中性	预期行业指数涨幅 -5%-5%
		弱于大市	预期行业指数涨幅 -5%以下

### 天风证券研究

北京	海口	上海	深圳
北京市西城区佟麟阁路 36 号 邮编：100031 邮箱：research@tfzq.com	海南省海口市美兰区国兴大道 3 号互联网金融大厦 A 栋 23 层 2301 房 邮编：570102 电话：(0898)-65365390 邮箱：research@tfzq.com	上海市虹口区北外滩国际客运中心 6 号楼 4 层 邮编：200086 电话：(8621)-65055515 传真：(8621)-61069806 邮箱：research@tfzq.com	深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 71 楼 邮编：518000 电话：(86755)-23915663 传真：(86755)-82571995 邮箱：research@tfzq.com