

## 累计销售金额增速转负，居民购房成本继续下降

### 2023 年 6 月房企销售数据点评

#### 事件描述：

克而瑞发布 2023 年 6 月房企销售情况，TOP100 房企累计销售金额同比增速转负，1-6 月累计销售金额同比下降 0.4%（较前 5 月同比下降 8.6pct）；6 月单月销售金额同比下降 27.6%（较 5 月同比下降 33.4pct）。

#### 事件评论：

百强房企单月销售额环比回升，累计销售额同比增速转负。6 月单月，TOP100 房企单月销售金额为 0.60 万亿元，环比上升约 9.5%（5 月环比：下降 14.1%）；销售面积为 0.32 亿平方米，环比上升约 9.6%（5 月环比：下降 9.1%）。累计销售方面，2023 年 1-6 月，TOP100 房企实现销售额 3.46 万亿元，同比下降 0.4%（2023 年前 5 月：增长 8.2%）；实现销售面积 1.93 亿平方米，同比下降 13.9%（2023 年前 5 月：下降 6.7%），在去年同期基数变动的影响下，6 月百强房企销售金额及面积同比同步下滑。但从单月销售表现来看，销售金额及面积环比皆有所回升，随着地方政策在公积金贷款、商贷利率等方面的进一步支持，或有望推动百强房企成交情况逐步改善。

各规模房企累计销售同比增速继续下降，大中型房企单月销售降幅扩大。截至 2023 年 6 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 11.7pct、8.3pct、3.0pct，大型房企累计同比增速放缓，中型房企累计同比增速转负。单月销售表现上，与 5 月相比，大型、中型、小型房企降幅分别扩大 42.1pct、29.8pct、19.5pct，其中大中型房企单月同比下滑较多。公司表现上，2023 年 1-6 月累计销售额增速较快的房企为象屿地产（+713%）、电建地产（+161%）、国贸地产（+139%）、保利置业（+112%）、中交房地产（+95%）。

地方持续调整公积金政策，北京、宁波降低住房贷款利率。6 月，重点城市地方政策多着重于优化公积金使用范围，如苏州公积金余额可提取用作首付款（仅适用于大市范围内）、广州购买首套住房的多子女家庭的公积金贷款额度上浮 30% 等。同时，多地调整了购房首付比例，如青岛调整非限购区首付比、连云港购买首套家庭首付比由 30% 降至 20%、毕节降低二套首付比例等；另外，随着 LPR 下降 10 个基点，北京首套/二套房贷利率分别降至 4.75%/5.25%、宁波首套/二套房贷利率分别降至 4.0%/4.8%，居民购房成本进一步下降。近期，部分核心城市政策发布较为高频，持续为住房销售回升提供更多支撑。

#### 投资建议：

6 月，百强房企累计、单月销售金额同比皆有所下滑，规模房企累计销售同比持续下降亦反映出当前销售端复苏依然偏弱。从政策端来看，近期调整地方政策的城市能级持续上移，主要以缓解购房者的资金压力为主，或有望激发部分重点城市潜在的购房需求，进一步带动整体销售回稳。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

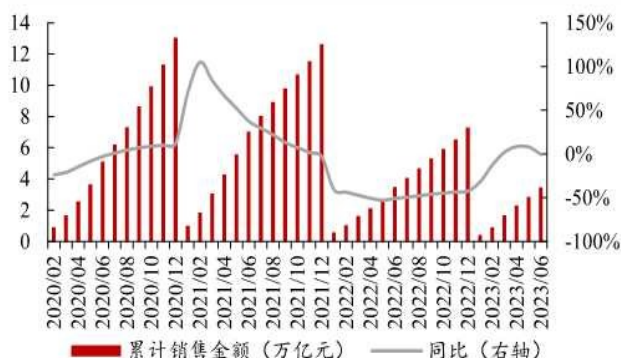
+852 3958 4600

zhugelianxin@cwghl.com

克而瑞发布 2023 年 6 月房企销售情况，TOP100 房企累计销售金额同比增速转负，1-6 月累计销售金额同比下降 0.4%（较前 5 月同比下降 8.6pct）；6 月单月销售金额同比下降 27.6%（较 5 月同比下降 33.4pct）。

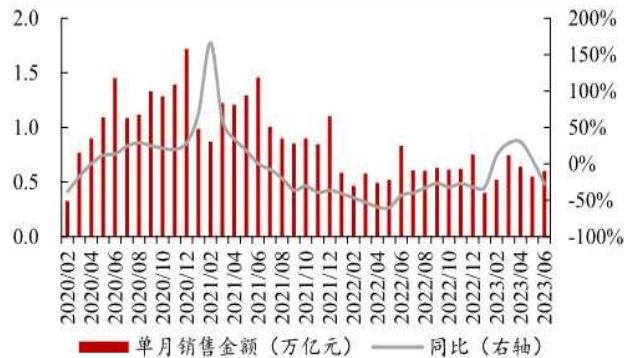
**百强房企单月销售额环比回升，累计销售额同比增速转负。**6 月单月，TOP100 房企单月销售金额为 0.60 万亿元，环比上升约 9.5%（5 月环比：下降 14.1%）；销售面积为 0.32 亿平方米，环比上升约 9.6%（5 月环比：下降 9.1%）。累计销售方面，2023 年 1-6 月，TOP100 房企实现销售额 3.46 万亿元，同比下降 0.4%（2023 年前 5 月：增长 8.2%）；实现销售面积 1.93 亿平方米，同比下降 13.9%（2023 年前 5 月：下降 6.7%），在去年同期基数变动的影响下，6 月百强房企销售金额及面积同比同步下滑。但从单月销售表现来看，销售金额及面积环比皆有所回升，随着地方政策在公积金贷款、商贷利率等方面的进一步支持，或有望推动百强房企成交情况逐步改善。

**图 1：2023 年 1-6 月 TOP100 房企累计销售额同比下降约 0.4%**



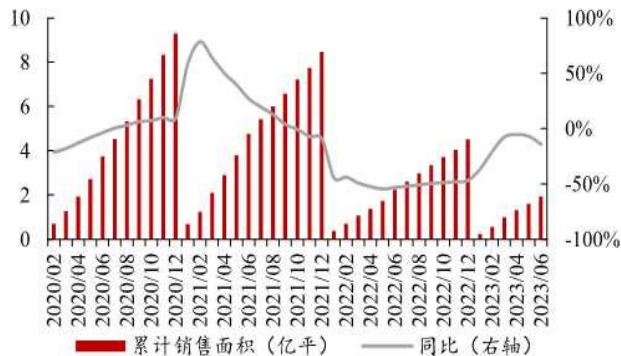
数据来源：克而瑞，中达证券研究

**图 2：2023 年 6 月 TOP100 房企单月销售额同比下降约 27.6%**



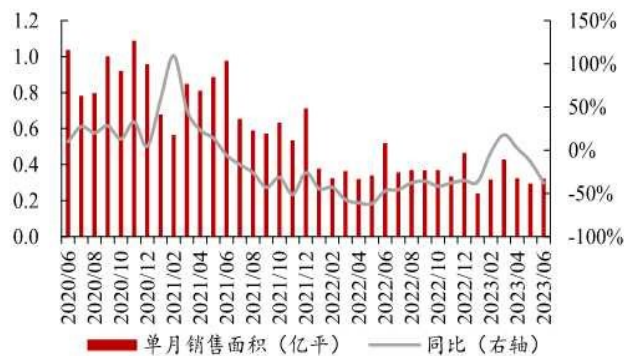
数据来源：克而瑞，中达证券研究

**图 3：2023 年 1-6 月 TOP100 房企累计销售面积同比下降约 13.9%**



数据来源：克而瑞，中达证券研究

**图 4：2023 年 6 月 TOP100 房企单月销售面积同比下降约 37.8%**

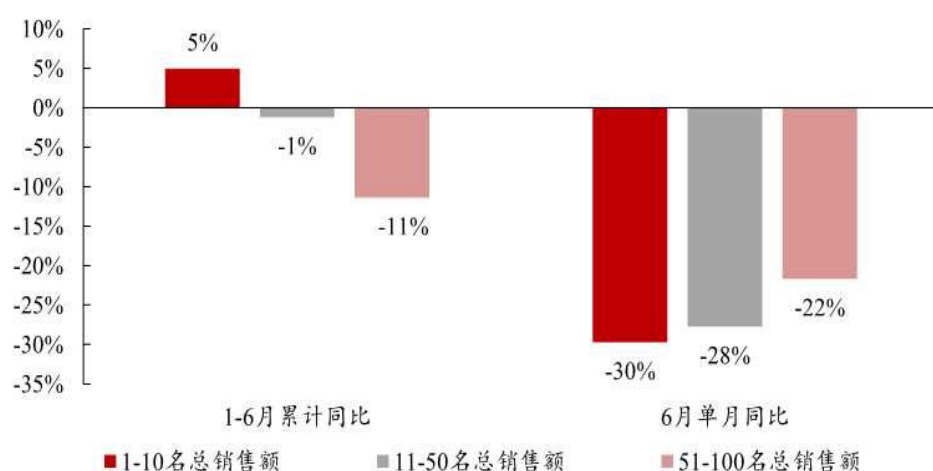


数据来源：克而瑞，中达证券研究



各规模房企累计销售同比增速继续下降，大中型房企单月销售降幅扩大。截至2023年6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11.7pct、8.3pct、3.0pct，大型房企累计同比增速放缓，中型房企累计同比增速转负。单月销售表现上，与5月相比，大型、中型、小型房企降幅分别扩大42.1pct、29.8pct、19.5pct，其中大中型房企单月同比下滑较多。公司表现上，2023年1-6月累计销售额增速较快的房企为象屿地产（+713%）、电建地产（+161%）、国贸地产（+139%）、保利置业（+112%）、中交房地产（+95%）。

图5：规模房企累计销售增速继续下降，大中型房企单月销售降幅扩大



数据来源：克而瑞，中达证券研究

地方持续调整公积金政策，北京、宁波降低住房贷款利率。6月，重点城市地方政策多着重于优化公积金使用范围，如苏州公积金余额可提取用作首付款（仅适用于大市范围内）、广州购买首套住房的多子女家庭的公积金贷款额度上浮30%等。同时，多地调整了购房首付比例，如青岛调整非限购区首付比、连云港购买首套家庭首付比由30%降至20%、毕节降低二套首付比例等；另外，随着LPR下降10个基点，北京首套/二套房贷利率分别降至4.75%/5.25%、宁波首套/二套房贷利率分别降至4.0%/4.8%，居民购房成本进一步下降。近期，部分核心城市政策发布较为高频，持续为住房销售回升提供更多支撑。

**表 1：6 月地方持续调整公积金政策，北京、宁波降低住房贷款利率**

时间	城市/部门	政策概述
2023-06-01	苏州	苏州住房公积金再出新政，住房公积金余额可提取用作首付款，且不影响后续公积金贷款额度。该新政适用于苏州大市范围内（不包括工业园区），即苏州姑苏区、高新区、相城区、吴中区、吴江区、昆山市、常熟市、张家港市、太仓市。
2023-06-02	青岛	青岛出台房地产新政策。《通知》内容主要为调整青岛非限购区域购房首付比例，同时包括优化限售条件，支持刚需、改善需求等。
2023-06-05	兰州	兰州住房公积金管理中心调整购买住房提取住房公积金时限延长至 3 年。通过这次优化，职工购买住房后 3 年内均可提取本人和配偶的住房公积金。
2023-06-07	广东	《实施意见》表示，住房政策向多子女家庭倾斜，对购买首套自住住房的多子女家庭，有条件的城市可给予适当提高住房公积金贷款额度等相关支持政策。
2023-06-14	湖北	湖北省自然资源厅、省政府国资委联合印发《关于加快推进国有企业盘活利用存量土地的通知》，明确提出 8 条政策措施，鼓励国有企业以多种方式盘活利用存量土地，同时对清理出的低效闲置土地，鼓励纳入土地储备。
2023-06-16	福清	取消二手房交易“权证满 2 年限制（凡在福清市购买新建商品住房的，购房合同签订满 2 年，并已取得不动产权证的即可转让）”。
2023-06-19	南京六合区	购买新建商品住房并网签认购的购房对象，在取得《不动产权证书》后，符合条件的可以申请人才购房专项补贴，区财政根据不动产权证证载面积按 300 元/平方米的标准发放。
2023-06-20	沈阳	活动期间，将原 5 年内毕业生，购买新建商品住房给予全额契税补贴的政策，调整为毕业生给予全额契税补贴。即在活动期间，不再限制毕业年限，只要是全日制中专以上毕业即可享受全额契税补贴。
2023-06-20	央行	中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2023 年 6 月 20 日贷款市场报价利率（LPR）为：1 年期 LPR 为 3.55%，5 年期以上 LPR 为 4.2%。以上 LPR 在下次发布 LPR 之前有效。
2023-06-21	临沂	《通知》提出，支持高品质住宅建设。对符合条件的高品质住宅项目，充分考虑项目品质成本增加因素，可按不超过 5% 的比例适当上浮销售价格。
2023-06-21	北京	北京地区银行房贷利率已普遍按照新的 5 年期以上贷款市场报价利率（LPR）报价降低 10 个基点，首套房贷利率由此前的 4.85% 降至 4.75%；二套房贷利率由此前的 5.35% 降至 5.25%。
2023-06-21	宁波	宁波多家银行宣布，该市首套房房贷利率为 4%，二套房房贷利率为 4.8%，均较之前下降 10 个基点。
2023-06-26	佛山	佛山发布上调公积金贷款上限意见稿。在可贷额度方面，缴存职工个人申请的，最高可贷额度提高至 50 万元，缴存职工家庭（夫妻双方）同时申请的，最高可贷额度提高至 100 万元。根据缴存年限划分个人最高，资金总额度 20 亿元。
2023-06-27	嘉兴	自 2023 年 7 月 1 日起，在嘉兴市缴存住房公积金的二孩及以上家庭购买自住住房申请住房公积金贷款的，贷款额度可按当期住房公积金贷款最高限额上浮 20% 确定；其中首次申请住房公积金贷款购买首套自住住房的，贷款额度可按当期首套首次最高额度上浮 20%。



2023-06-27	连云港	通知称，降低住房公积金贷款首付比例。缴存职工家庭购买首套住房进行公积金贷款贷款的，首付最低比例由 30%调整为 20%。并调整住房公积金贷款额度计算方式。取消住房公积金贷款额度与账户余额挂钩的规定，可贷额度按借款申请人及共同申请人的月平均缴存额及剩余工作月数分别计算等。
2023-06-28	贵阳贵安新区	提高贷款额度。首次在贵安新区购买商品住房的，公积金贷款在最高额度基础上再上浮 20%。另支持公积金既提又贷。在贵安新区购买新建商品住房的，在提取公积金支付购房首付款或追加购房首付款后，可申请公积金贷款。
2023-06-28	广州	《通知》明确，生育二孩及以上的家庭（至少一个子女未成年）使用住房公积金贷款购买首套自住住房的，住房公积金贷款最高额度上浮 30%。其他贷款条件及要求依据广州市住房公积金贷款政策执行。
2023-06-29	毕节	贵州省毕节市出台缴存职工购房六条新举措，包括调整贷款最高额度、对多孩家庭实施优惠政策、降低二套房首付款比例等，支持住房公积金缴存职工刚性和改善性购房需求。
2023-06-29	三门峡	在三门峡市区内已购买商品住房(不含二手房)但尚未缴纳契税的购房人，凡在 2023 年 2 月 16 日至 2023 年 4 月 20 日期间缴纳商品房契税且符合补贴范围的，按缴纳契税总额的 15%给予补贴。
2023-06-01	苏州	苏州住房公积金再出新政，住房公积金余额可提取用作首付款，且不影响后续公积金贷款额度。该新政适用于苏州大市范围内（不包括工业园区），即苏州姑苏区、高新区、相城区、吴中区、吴江区、昆山市、常熟市、张家港市、太仓市。
2023-06-02	青岛	青岛出台房地产新政策。《通知》内容主要为调整青岛非限购区域购房首付比例，同时包括优化限售条件，支持刚需、改善需求等。
2023-06-05	兰州	兰州住房公积金管理中心调整购买住房提取住房公积金时限延长至 3 年。通过这次优化，职工购买住房后 3 年内均可提取本人和配偶的住房公积金。
2023-06-07	广东	《实施意见》表示，住房政策向多子女家庭倾斜，对购买首套自住住房的多子女家庭，有条件的城市可给予适当提高住房公积金贷款额度等相关支持政策。
2023-06-14	湖北	湖北省自然资源厅、省政府国资委联合印发《关于加快推进国有企业盘活利用存量土地的通知》，明确提出 8 条政策措施，鼓励国有企业以多种方式盘活利用存量土地，同时对清理出的低效闲置土地，鼓励纳入土地储备。
2023-06-16	福清	取消二手房交易“权证满 2 年限制（凡在福清市购买新建商品住房的，购房合同签订满 2 年，并已取得不动产权证的即可转让）”。
2023-06-19	南京六合区	购买新建商品住房并网签认购的购房对象，在取得《不动产权证书》后，符合条件的可以申请人才购房专项补贴，区财政根据不动产权证证载面积按 300 元/平方米的标准发放。
2023-06-20	沈阳	活动期间，将原 5 年内毕业生，购买新建商品住房给予全额契税补贴的政策，调整为毕业生给予全额契税补贴。即在活动期间，不再限制毕业年限，只要是全日制中专以上毕业即可享受全额契税补贴。
2023-06-20	央行	中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2023 年 6 月 20 日贷款市场报价利率（LPR）为：1 年期 LPR 为 3.55%，5 年期以上 LPR 为 4.2%。以上 LPR 在下次发布 LPR 之前有效。
2023-06-21	临沂	《通知》提出，支持高品质住宅建设。对符合条件的高品质住宅项目，充分考虑项目品质成本增加因素，可按不超过 5%的比例适当上浮销售价格。

2023-06-21	北京	北京地区银行房贷利率已普遍按照新的 5 年期以上贷款市场报价利率 (LPR) 报价降低 10 个基点, 首套房贷利率由此前的 4.85% 降至 4.75%; 二套房贷利率由此前的 5.35% 降至 5.25%。
2023-06-21	宁波	宁波多家银行宣布, 该市首套房房贷利率为 4%, 二套房房贷利率为 4.8%, 均较之前下降 10 个基点。
2023-06-26	佛山	佛山发布上调公积金贷款上限意见稿。在可贷额度方面, 缴存职工个人申请的, 最高可贷额度提高至 50 万元, 缴存职工家庭 (夫妻双方) 同时申请的, 最高可贷额度提高至 100 万元。根据缴存年限划分个人最高, 资金总额度 20 亿元。
2023-06-27	嘉兴	自 2023 年 7 月 1 日起, 在嘉兴市缴存住房公积金的二孩及以上家庭购买自住住房申请住房公积金贷款的, 贷款额度可按当期住房公积金贷款最高限额上浮 20% 确定; 其中首次申请住房公积金贷款购买首套自住住房的, 贷款额度可按当期首套首次最高额度上浮 20%。
2023-06-27	连云港	通知称, 降低住房公积金贷款首付比例。缴存职工家庭购买首套住房进行公积金贷款, 首付最低比例由 30% 调整为 20%。并调整住房公积金贷款额度计算方式。取消住房公积金贷款额度与账户余额挂钩的规定, 可贷额度按借款申请人及共同申请人的月平均缴存额及剩余工作月数分别计算等。
2023-06-28	贵阳贵安新区	提高贷款额度。首次在贵安新区购买商品住房的, 公积金贷款在最高额度基础上再上浮 20%。另支持公积金既提又贷。在贵安新区购买新建商品住房的, 在提取公积金支付购房首付款或追加购房首付款后, 可申请公积金贷款。
2023-06-28	广州	《通知》明确, 生育二孩及以上的家庭 (至少一个子女未成年) 使用住房公积金贷款购买首套自住住房的, 住房公积金贷款最高额度上浮 30%。其他贷款条件及要求依据广州市住房公积金贷款政策执行。
2023-06-29	毕节	贵州省毕节市出台缴存职工购房六条新举措, 包括调整贷款最高额度、对多孩家庭实施优惠政策、降低二套房首付款比例等, 支持住房公积金缴存职工刚性和改善性购房需求。

数据来源: 政府网站, 中达证券研究



表 2: 2023 年 6 月房企销售情况, 象屿地产、国贸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)			
	1-6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
保利发展	2366	13%	410	-20%	1384	6%	270	-8%
万科地产	2018	-6%	359	-24%	1257	-3%	234	-25%
中海地产	1785	29%	322	-26%	809	29%	123	-33%
华润置地	1702	41%	267	-33%	705	20%	101	-41%
招商蛇口	1664	40%	294	-29%	682	40%	122	-22%
碧桂园	1609	-35%	210	-54%	1993	-32%	260	-52%
龙湖集团	985	15%	163	-31%	572	11%	93	-34%
绿城中国	983	32%	155	9%	338	29%	56	8%
建发房产	953	54%	177	13%	426	37%	67	-15%
滨江集团	926	35%	124	-47%	191	56%	22	-40%
中国金茂	860	23%	131	-31%	478	59%	64	-41%
金地集团	858	-15%	135	-53%	472	13%	82	-34%
越秀地产	825	69%	130	-9%	245	38%	38	-29%
华发股份	769	56%	120	-17%	248	39%	30	-46%
绿地控股	620	-9%	144	-23%	520	-18%	131	-17%
中国铁建	522	31%	74	-49%	317	23%	34	-56%
融创中国	520	-54%	71	-49%	389	-54%	50	-55%
新城控股	424	-35%	66	-53%	497	-24%	87	-34%
旭辉集团	419	-34%	55	-60%	286	-31%	38	-53%
卓越集团	407	23%	57	-30%	147	26%	8	-73%
美的置业	405	-1%	51	-38%	313	-9%	39	-36%
中交房地产	389	95%	78	71%	166	37%	30	21%
中国恒大	382	64%	43	-28%	302	15%	34	-49%
保利置业	371	112%	39	-40%	147	60%	16	-50%
中国中铁	361	-	-	-	235	-	-	-
联发集团	359	58%	61	15%	129	15%	19	-31%
远洋集团	357	-17%	70	-49%	216	-15%	43	-44%
首开股份	347	-14%	50	-25%	128	-4%	22	-7%
电建地产	333	161%	75	352%	167	206%	38	194%
国贸地产	314	139%	49	65%	109	165%	13	33%
象屿地产	311	713%	37	-	79	333%	10	-
路劲集团	300	13%	50	-17%	166	13%	28	-17%
世茂集团	281	-36%	42	-56%	187	-31%	29	-52%
城建集团	261	12%	45	-	63	4%	13	-
大悦城控股	247	-	40	-	99	-	17	-
中南置地	246	-25%	49	-29%	206	-23%	40	-30%
华侨城	236	-13%	46	-61%	126	-2%	26	-49%
雅居乐	236	-40%	31	-63%	165	-46%	25	-62%
中建东孚	215	58%	67	163%	79	18%	24	60%
仁恒置地	209	-29%	23	-78%	78	25%	4	-78%
TOP1-10合计	14990	5%	2481	-30%	8896	-12%	1484	-37%
TOP1-50合计	29317	2%	4981	-29%	16418	-14%	2696	-40%
TOP1-100合计	34563	0%	6015	-28%	19319	-14%	3235	-38%

数据来源: 克而瑞, 中达证券研究

**投资建议：**

6月，百强房企累计、单月销售金额同比皆有所下滑，规模房企累计销售同比持续下降亦反映出当前销售端复苏依然偏弱。从政策端来看，近期调整地方政策的城市能级持续上移，主要以缓解购房者的资金压力为主，或有望激发部分重点城市潜在的购房需求，进一步带动整体销售回稳。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。