

房地产

单月销售放缓，累计增速提升——5 月百强房企销售点评

 证券研究报告
 2023 年 06 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	
胡孝宇	分析师
SAC 执业证书编号: S1110522070003	
huxiaoyu@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:房地产行业短期偿债压力几何?》 2023-05-28
- 2 《房地产-行业研究周报:湖北首支持上市产业园 REIT 底层资产如何?——REITs 周报》 2023-05-27
- 3 《房地产-行业研究周报:从政治局会议看城市更新——202305W3 周专题》 2023-05-22

事件：克而瑞公布 2023 年 5 月百强房企销售数据，TOP10、TOP11-30、TOP100 房企 5 月单月销售同比增速分别为 16.1%、11.6%、10.3%，相比 4 月份分别下降 35.8pct、17pct、16pct。1-5 月累计销售额同比增速分别为 25.6%、17.7%、12.1%，相比 1-4 月份分别变动-2.6pct、-1.5pct、+5.1pct。

5 月百强房企销售额单月增速放缓，供需趋冷或致市场转淡

5 月单月销售增速放缓或受以下影响：1) 刚需和改善型需求在 3、4 月份集中释放，5 月需求相对不足；2) 个别房企出险，居民购房预期受到负面影响；3) 房企前期拿地较少，在市场去化承压的情况下放缓推盘节奏。5 月百强房企销售额单月增速放缓，同比增长 10.3%，相比 4 月份下降 16pct。全口径看，TOP10、TOP11-30、TOP100 房企 5 月单月销售分别为 2447 亿元、1580 亿元、5574 亿元，低基数效应下，同比增速分别为 16.1%、11.6%、10.3%，较 4 月分别下降 35.8pct、17pct、16pct，环比降幅分别为 13.4%、8.9%、11.2%。1) 头部房企单月同比上升，TOP10 房企除碧桂园外，其他房企均同比增长。滨江集团单月同比三位数增长，同比增速为 108.1%；招商蛇口、华润置地、建发房产、绿城中国、中海地产、万科地产均双位数增长。2) TOP11-20 的房企分化明显，中国金茂同比增速 57.6%，融创中国降幅最大达到 40.1%。3) 2023 年 1-5 月百强房企累计同比增速上升，TOP10、TOP11-30、TOP100 房企的累计销售额分别为 12509 亿元、8233 亿元、28036 亿元，同比增速分别为 25.6%、17.7%、12.1%。较 1-4 月相比，累计增速分别变动-2.6pct、-1.5pct、+5.1pct。我们认为房企有望在即将到来的 6 月加大推盘和营销力度，或可推动居民合理住房需求的释放，市场热度有望进一步提升。

头部房企进一步分化，央企企稳发挥优势，民营分化明显

头部央企及混合所有制企业发挥稳定，民营企业除滨江外都单月销售同比双位数下滑。在 TOP20 房企中：1) 国央企 5 月单月同比+27.62%，显著强于其他类型（混合所有制同比+8.18%，民营同比-17.68%），环比-10.5%（混合所有制环比-13.1%，民营环比-11.5%）；2) 头部民营分化明显，滨江一枝独秀，在单月和累计同比上都表现突出，均处于 TOP10 房企中最高位，分别为单月同比+108.1%，累计同比+78.3%；其余头部民营（碧桂园、融创中国、旭辉集团、新城控股）双读数都同比两位数下降；3) 混合所有制房企表现较为稳定，其中绿城中国单月同比+20.9%，累计同比+40.1%，万科单月同比 10.7%，累计同比-0.9%，金地单月同比-6.83%，累计同比 0.21%。

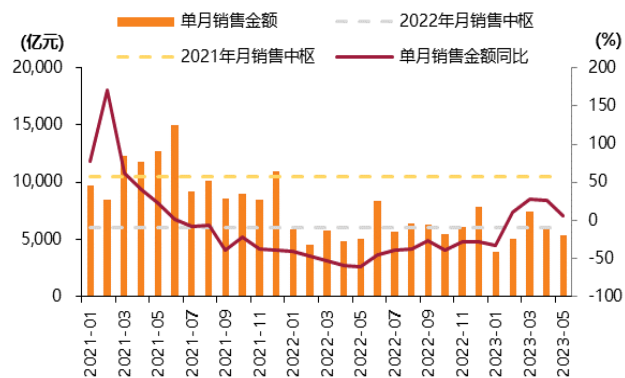
5 月百强房企销售均价同比上升，核心城市销售占比或上升

5 月销售均价上升，主要原因可能是房企销售向一二线高能级城市销售倾斜，上涨 23.3%，相比 4 月份下降 2.4pct。从全口径的销售均价看，TOP10、TOP11-30、TOP100 房企 5 月单月销售均价为 19595 元/平米、17494 元/平米、19334 元/平米，同比增速分别为 23%、2.3%、23.3%，较 4 月份分别变动+5.8pct、-18.8pct、-2.4pct，环比降幅分别为 1.9%、8.1%、3.8%。TOP10 房企中，万科、碧桂园当月同比为负，分别为万科 16232 元/平米（同比-18.6%）、碧桂园 8074 元/平米（同比-3.9%），其余房企销售均价单月同比均有上升，其中中海地产 33295 元/平米（同比+42.4%）、华润置地 28619 元/平米（同比+41.8%）、保利发展 15736 元/平米（同比+13.4%）、招商蛇口 31412 元/平米（同比+4.2%）、绿城中国 26540 元/平米（同比+3%）、滨江集团 64158 元/平米（同比+2.4%）、龙湖集团 17000 元/平米（同比+1.7%）。**滨江集团为 TOP10 中销售均价最高的房企。**

投资建议：我们认为认知差和剪刀差有望推动地产板块跑出相对收益。首先，认知差存在于地产基本面，但数据持续验证我们对于 2023 年地产销售复苏的判断；其次，剪刀差存在于基本面与板块行情之间，即销售持续复苏但板块持续调整。我们看好认知差和剪刀差推动下地产板块跑出相对收益，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，选股思路围绕以下 4 个维度：①二手房标的、②销售复苏、③信用修复、④格局优化，具体包括：1) 二手房中介标的，建议关注我爱我家、贝壳-W；2) 行业销售复苏，建议关注招商蛇口、保利发展、中国海外宏洋集团；3) 优质民企信用修复，建议关注金地集团、新城控股、龙湖集团；4) 区域竞争格局优化，建议关注天地源、滨江集团、华发股份。

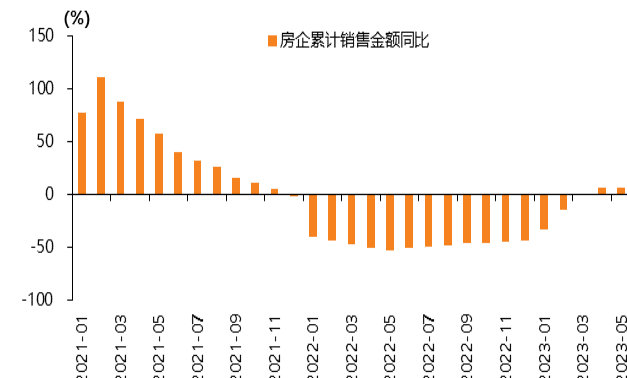
风险提示：宏观经济不及预期、房屋价格大幅下滑、房屋去化不及预期

图 1: TOP100 房企单月销售金额



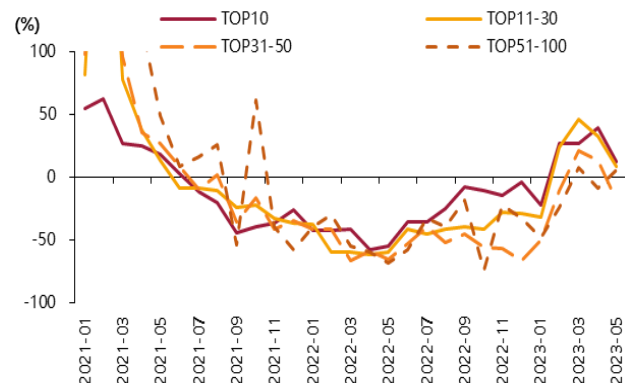
资料来源：克而瑞，天风证券研究所

图 2: TOP100 房企累计销售金额同比



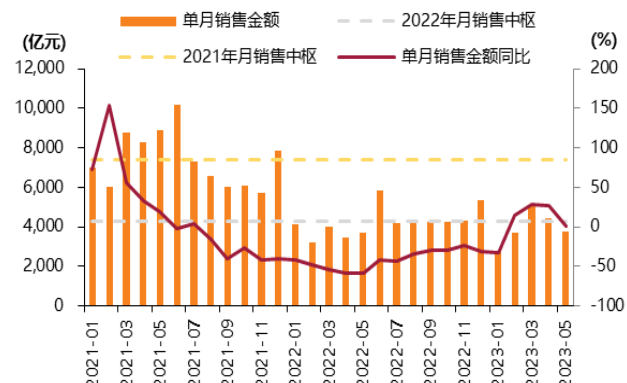
资料来源：克而瑞，天风证券研究所

图 3: TOP100 房企分梯度单月销售金额同比



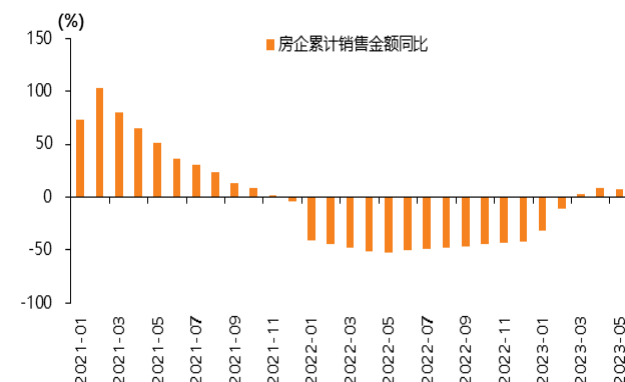
资料来源：克而瑞，天风证券研究所

图 4: TOP100 房企单月权益销售金额



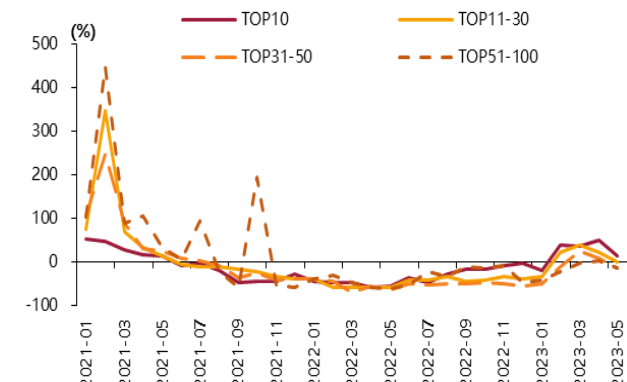
资料来源：克而瑞，天风证券研究所

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

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