



对房企 10 月销售数据的 点评：市场弱复苏 格局在 重塑



本报告导读：

2022年10月TOP50房企实现销售金额3631亿元,同比下降28.3%,较9月提升1.8pcts。其中民企同比下降49.5%，央企和国企分别同比增长5.8%和0.1%。

摘要：

10月房企销售出现弱复苏，央企和国企保持同比正增长，民企同比增速进一步下滑。2022年10月，TOP50房企实现销售3631亿元，同比下降28.3%，较9月提升1.8pcts，复苏较弱。其中，民企销售增速进一步下滑，较9月下滑2.5pcts达到49.5%。央企和国企继续保持正增长，分别实现5.8%和0.1%，分别较9月提升14.0pcts和下滑16.3pcts。TOP20中，以中海地产、华润置地、招商蛇口、中国铁建为代表的央企实现了较高增速，民企中仅金地、滨江集团实现正增长。

9月底出台的多项刺激政策尚未带来明显销售改善。我们在前期报告指出，临近国庆节前密集出台的放松政策力度超预期，例如部分城市下调首套房贷利率折扣下限、换房个人所得税返还、公积金利率下调等。但从10月销售改善的幅度来看，当前政策组合带来的效果依然偏弱，原因还是在于经济下行压力下，居民预期依然未受扭转，直接通过需求端的宽松难以达到以往政策的效果。我们预计四季度销售整体同样呈现弱复苏的态势。当前房企的重点也放在竣工端，而非推新盘上，因此预计四季度竣工超预期逻辑将逐渐得到兑现。

当前榜单 TOP20 中民企仅占不到 4 成，市场加速出清的同时新玩家逐渐登场。10 月销售整体弱复苏的同时，民企销售持续下滑。TOP20 榜单上民企仅余碧桂园、金地、龙湖、融创、滨江、新城、旭辉等 7 家民营房企，较 2021 年底 11 家下降了 36.4%。同时以中国铁建为代表的建筑企业已经进入销售 TOP20，建筑企业为大股东的电建地产和中交地产分别在 TOP40 和 TOP50。2022 年以来多个建筑企业和城投背景的轨交公司在拿地端进入到 TOP20，实施土地两集中的 22 城销售排行榜中也出现多个建筑公司和轨交公司的名字，例如深圳、广州、南京等城市。当前房企依然处于去金融化阶段，市场出清的同时，新玩家在进入。再叠加前期证监会表示允许部分存在少量涉房业务的企业在 A 股市场融资，行业竞争格局已经发生改变。

市场出清，新玩家进入，市场格局正在发生改变。当前结构性信用扩张的机会仅在二线央国企，作为板块内的超额收益来源，受益中交地产、建发股份。低风险稳定现金流的持有型物业依然面临资产荒，享受价值重估，推荐金融街，中新集团，受益中国国贸等，并持续推荐一线央国企，包括保利发展 招商蛇口和万科 A

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_48093

