

单月销售额止降回升，“认房不认贷”密集落地

2023年9月房企销售数据点评

事件描述:

克而瑞发布 2023 年 9 月房企销售情况，TOP100 房企累计销售额同比进一步下降，前 9 月累计销售金额同比下降 12.3%（较前 8 月降幅扩大 2.3pct），9 月单月销售金额同比下降 29.5%（较 8 月降幅收窄 8.1pct）。

事件评论:

单月销售金额环比止跌回升，累计销售同比降幅继续扩大。累计销售方面，2023 年 1-9 月，TOP100 房企实现销售额 4.66 万亿元，同比下降 12.3%（2023 年前 8 月：下降 10.0%）；实现销售面积 2.64 亿平方米，同比下降 21.0%（2023 年前 8 月：下降 20.0%）。从单月销售情况来看，9 月单月销售已有所回升，TOP100 房企单月销售金额为 0.44 万亿元，环比上升约 15.8%；销售面积为 0.26 亿平方米，环比上升约 18.2%。近期，需求端政策改善力度逐步较大，一二线城市在资金补贴、住房需求等方面的支持政策或对住房销售产生一定影响，随着政策逐步传导至销售端，市场信心及销售情况或有所改善。

规模房企累计销售降幅继续扩大，中型房企单月销售改善明显。累计销售额方面，截至 2023 年 9 月末，各规模房企累计销售同比降幅有所扩大，大型房企（累计销售额前 10 名）、中型房企（累计销售额 11-50 名）、小型房企（累计销售额 51-100 名）累计同比分别扩大 2.5pct、1.8pct、3.1pct。9 月单月销售额方面，大中型房企销售降幅收窄，分别降幅收窄 5.8pct、18.6pct；小型房企销售降幅扩大 10.9pct。2023 年 1-9 月累计销售额增速较快的房企为国贸地产（+161%）、象屿地产（+159%）、中国恒大（+95%）、保利置业（+70%）、大华集团（+58%）。

地方“认房不认贷”密集落地，一二线限购限售调整进度加快。9 月，政策端进一步改善，高能级城市在降低购房成本、提升住房市场需求等方面的表态较为积极。1）一二线下降首付比例及商业贷款利率，如上海、成都、苏州等一二线城市相继宣布执行“认房不认贷”，带动其首付比例有所下降；同时，部分城市确定下降贷款利率，如武汉限购区二套贷款利率由 4.9% 降至 4.4%、深圳首套/二套贷款利率下限降至 LPR-10bp/LPR+30bp 等，首付比例及贷款利率的调整促使居民的购房成本进一步下降；深圳作为一线城市率先调整商业贷款利率释放出明显的积极信号，或有望带动其他城市跟进。2）地方放松限购限售进度加快，如青岛全域取消限购政策、福州鼓楼区等五区不再审核购房人资格等。该措施在增加更多本地住房需求的同时，对周边城市的虹吸效应亦有望为住房销售企稳提供一定支撑。近期政策端优化或将对销售端产生持续性的积极作用。

投资建议:

9 月，整体销售在地方政策的引导下已有所改善。当前政策环境较为友好，同时月内央行会议表态再次提及首套房贷利率动态调整、调降首付比、二套房贷利率下限及存量首套房贷利率加速落地等，或有望引导一二线城市需求端进一步改善，积极推动全国住房销售回稳。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



诸葛莲昕

分析师

+852 3958 4600

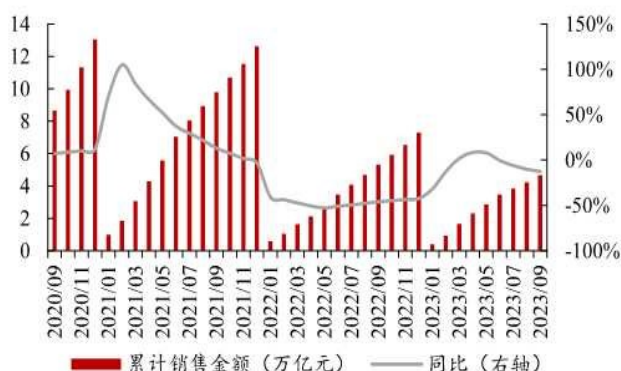
zhugelianxin@cwghl.com

SFC CE Ref: BPK 789

克而瑞发布 2023 年 9 月房企销售情况，TOP100 房企累计销售额同比进一步下降，前 9 月累计销售金额同比下降 12.3%（较前 8 月降幅扩大 2.3pct），9 月单月销售金额同比下降 29.5%（较 8 月降幅收窄 8.1pct）。

单月销售金额环比止跌回升，累计销售同比降幅继续扩大。累计销售方面，2023 年 1-9 月，TOP100 房企实现销售额 4.66 万亿元，同比下降 12.3%（2023 年前 8 月：下降 10.0%）；实现销售面积 2.64 亿平方米，同比下降 21.0%（2023 年前 8 月：下降 20.0%）。从单月销售情况来看，9 月单月销售已有所回升，TOP100 房企单月销售金额为 0.44 万亿元，环比上升约 15.8%；销售面积为 0.26 亿平方米，环比上升约 18.2%。近期，需求端政策改善力度逐步较大，一二线城市在资金补贴、住房需求等方面的支持政策或对住房销售产生一定影响，随着政策逐步传导至销售端，市场信心及销售情况或有所改善。

图 1：2023 年 1-9 月 TOP100 房企累计销售额同比下降约 12.3%



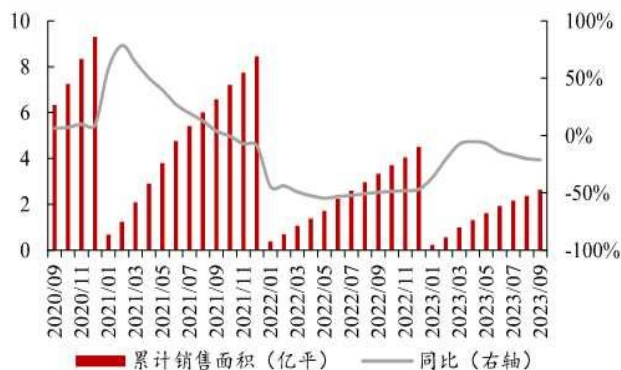
数据来源：克而瑞，中达证券研究

图 2：2023 年 9 月 TOP100 房企单月销售额同比下降约 29.5%



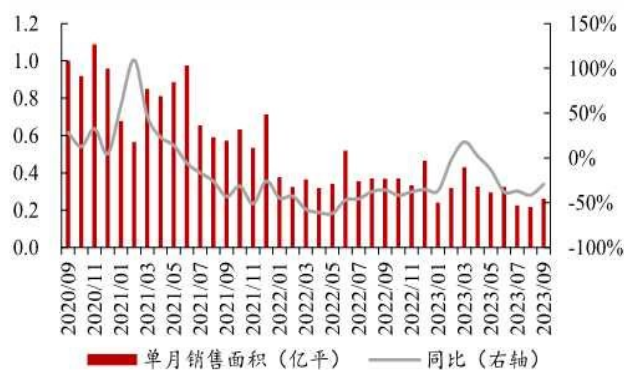
数据来源：克而瑞，中达证券研究

图 3：2023 年 1-9 月 TOP100 房企累计销售面积同比下降约 21.0%



数据来源：克而瑞，中达证券研究

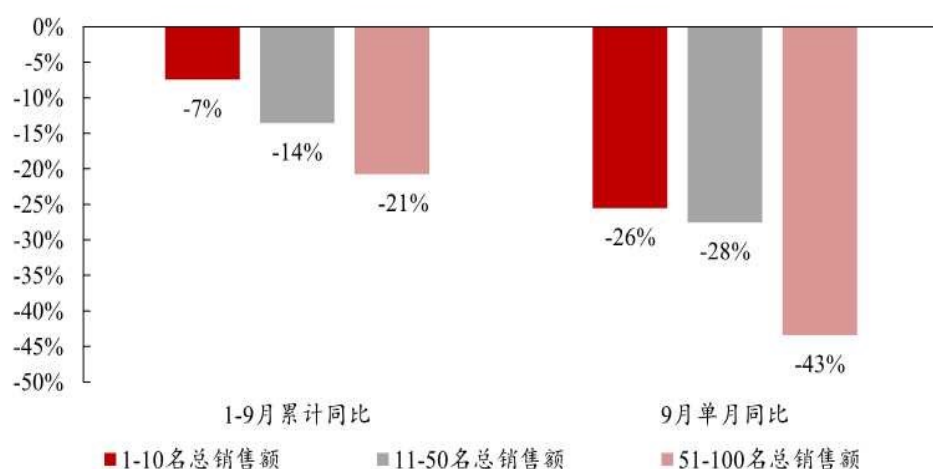
图 4：2023 年 9 月 TOP100 房企单月销售面积同比下降约 29.0%



数据来源：克而瑞，中达证券研究

规模房企累计销售降幅继续扩大，中型房企单月销售改善明显。累计销售额方面，截至 2023 年 9 月末，各规模房企累计销售同比降幅有所扩大，大型房企（累计销售额前 10 名）、中型房企（累计销售额 11-50 名）、小型房企（累计销售额 51-100 名）累计同比分别扩大 2.5pct、1.8pct、3.1pct。9 月单月销售额方面，大中型房企销售降幅收窄，分别降幅收窄 5.8pct、18.6pct；小型房企销售降幅扩大 10.9pct。2023 年 1-9 月累计销售额增速较快的房企为国贸地产（+161%）、象屿地产（+159%）、中国恒大（+95%）、保利置业（+70%）、大华集团（+58%）。

图 5：规模房企累计销售降幅继续扩大，中型房企单月销售改善明显



数据来源：克而瑞，中达证券研究

地方“认房不认贷”密集落地，一二线限购限售调整进度加快。9 月，政策端进一步改善，高能级城市在降低购房成本、提升住房市场需求等方面的表态较为积极。1) 一二线下降首付比例及商业贷款利率，如上海、成都、苏州等一二线城市相继宣布执行“认房不认贷”，带动其首付比例有所下降；同时，部分城市确定下降贷款利率，如武汉限购区二套贷款利率由 4.9% 降至 4.4%、深圳首套/二套贷款利率下限降至 LPR-10bp/LPR+30bp 等，首付比例及贷款利率的调整促使居民的购房成本进一步下降；深圳作为一线城市率先调整商业贷款利率释放出明显的积极信号，或有望带动其他城市跟进。2) 地方放松限购限售进度加快，如青岛全域取消限购政策、福州鼓楼区等五区不再审核购房人资格等。该措施在增加更多本地住房需求的同时，对周边城市的虹吸效应亦有望为住房销售企稳提供一定支撑。近期政策端优化或将对销售端产生持续性的积极作用。

表 1：9 月地方“认房不认贷”密集落地，一二线放松限购限售进度加快

时间	城市/部门	政策概述
2023-09-01	惠州	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。该通知自 9 月 1 日起施行。
2023-09-01	湖南	湖南将用好保交楼专项借款，允许商业银行按市场化、法治化原则，在充分评估房地产企业信用风险、财务状况、声誉风险等因素的基础上进行自主决策，与优质房地产企业开展保函置换预售监管资金业务。探索现房销售试点，优化长沙市限购限贷政策。
2023-09-01	成都	《措施》满足人才多元化购房需求。《成都市人才分类目录》中的 A、B、C、D、E、F 类人才在蓉工作并取得人才安居资格后，可不受户籍、社保缴纳时间限制在我市购买商品住房或二手住房。其中，A、B、C、D、E 类人才购房还可不受住房限购区域限制。
2023-09-01	佛山	《通知》内容提及，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，家庭成员在佛山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。
2023-09-01	成都	成都市住房和城乡建设局等 4 部门发布关于优化成都市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知。通知明确，居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）在成都市申请贷款购买商品住房时，家庭成员在成都市名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。
2023-09-01	上海	上海市住房和城乡建设管理委、市房屋管理局、人民银行上海市分行、国家金融监督管理总局上海监管局，联合印发了《关于优化我市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》，执行购买首套房贷款“认房不用认贷”政策措施。
2023-09-01	重庆	重庆发布进一步支持刚性和改善性购房需求通知，涉及认房不认贷等。并将中心城区范围内新购的住房由“须取得不动产权证满 2 年后才能上市交易”调整为“取得房屋买卖合同备案证明满 2 年，且取得不动产权证后才能上市交易”。
2023-09-01	天津	为进一步加强精准调控，天津市住房限购区域调整为市内六区，居民在住房限购区域内购买新建商品住房或二手住房的，仍然执行天津市住房限购套数及资格政策。
2023-09-01	长沙	长沙市住房和城乡建设局印发《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》，“认房不认贷”政策正式在长沙落地。
2023-09-03	苏州	《通知》称，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，家庭成员在苏州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。
2023-09-11	济南	济南市对当前房地产调控政策措施进行调整：取消二环以内的历下区、市中区区域购房限制。同时，商品住房取得《不动产权证书》后即可上市交易。自 2023 年 9 月 11 日起施行。
2023-09-11	青岛	青岛市调整优化房地产政策，包括：1) 调整住房限购区域。将市南区、市北区（原四方区域除外）移出限购区域，全域取消限购政策。2) 优化住房上市交易年限。在全市范围内，商品住房取得《不动产权证书》可上市交易。

2023-09-11	苏州	对于购买 120 平方米及以上商品住房不再进行购房资格审核。综合采取购房补贴、房票安置、团购等方式，更好满足居民刚性和改善性住房需求。落实降低首套房、二套房执行首付比例和首套房、二套房贷款利率，居民个人换购住房个税优惠，个人首套房“认房不认贷”等政策。
2023-09-11	福州	福州五城区取消商品住房限购限售。在福州市鼓楼区、台江区、仓山区、晋安区、马尾区范围内购买商品住房（含二手住房），不再审核购房人资格。
2023-09-12	东莞	公告显示，人才补贴覆盖租房补贴、购房补贴、创业贷款贴息与引才单位奖励。对于符合购房标准的特色人才，东莞市可给予特级人才最高 1000 万元（原 250 万元）的购房补贴，一类人才可得最高 600 万元（原 200 万元）、二类人才 400 万元（原 150 万元）、三类人才 200 万元（原 100 万元）、四类人才 100 万元（原 30 万元）。
2023-09-12	郑州	通知提到，取消限制性购售政策；取消二环内住房限购政策等购房消费限制性规定，取消住房销售限制年限规定。另外，降低商业性个人住房贷款最低首付比例要求。首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例统一调整为不低于 20%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例统一调整为不低于 30%。
2023-09-13	淮安	江苏淮安市住房公积金管理中心发布《关于支持提取住房公积金支付购房首付款的通知》，明确自 2023 年 10 月 7 日起，购房淮安市新建商品住房的住房公积金缴存人及其配偶可申请提取住房公积金，用于支付购房首付款。
2023-09-13	中山	中山实施“认房不认贷”。《通知》提到，如果职工家庭无中山市房产，全国范围内第一次使用公积金贷款，按照首套房政策执行；如果职工家庭公积金首次贷款结清，且名下无中山房产，全国范围内第二次使用公积金，可按照首套房政策执行。
2023-09-13	吉林	发放农民进城购房补贴。各地应采取发放购房补贴、贷款贴息等方式，支持农民进城购房。省级继续通过农业转移人口市民化奖补资金安排 1 亿元，支持各地开展农民进城购房补贴工作，降低农民进城购房成本。
2023-09-13	福州	福州实施“认房不认贷”。自 2023 年 9 月 14 日起，居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）在福州本市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贷款政策。
2023-09-14	武汉	武汉确定限购区首付比例下调，首套降至二成，二套降至三成；二套贷款利率由 LPR+60bp 调整为 LPR+20bp，即从 4.8% 降至 4.4%，首套贷款利率无调整。
2023-09-14	南京	南京放宽落户条件。此次调整《人才落户办法》，主要是在学历落户中增加“35 周岁（含）以下大专学历毕业生，正在我市缴纳社保即可落户”的内容。
2023-09-14	桂林	桂林市将实施购房补贴政策，支持提取住房公积金支付新建预售商品住房首付款，优化个人住房贷款中住房套数认定标准，适时下调新购商品房个人住房贷款利率下限，鼓励存量个人住房贷款利率有序调整，予以居民换购住房个人所得税退税优惠，优化二手房带押过户流程以及支持去化车位库存。
2023-09-14	海口	海口实施“认房不认贷”。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，家庭成员在海口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。
2023-09-15	玉林	广西玉林执行“认房不认贷”。同时实施购房补贴政策。在玉林城区（含玉州区、福绵区、玉东新区）购买新建商品住房，并完成商品房合同登记备案及契税缴纳的个人，按照其缴纳契税金额的 100% 给予财政补贴。

2023-09-15	合肥	合肥取消限购限售政策。销售登记起始时间在通知发布后（含当日）的房源，取得不动产权证书后可上市交易。人才公寓等特殊情形商品住房需上市交易的，仍按相关政策和合同约定执行。
2023-09-15	济南	济南住房公积金中心本部缴存住房公积金的职工，在济南行政区域内购买新建商品住房或存量房，本人及配偶可申请提取住房公积金支付购房首付款。
2023-09-18	铜仁	1)下调住房公积金贷款首付款比例。二套房首付款比例调整为不低于购房总价的20%。2)加大对多子女家庭购（租）住房支持力度。多子女家庭租房提取最高额度由12000元提高到18000元；多子女家庭公积金贷款最高额度由60万元上浮20%至72万元。
2023-09-18	南宁	在2023年8月30日至2023年12月31日期间，南宁住房公积金管理中心缴存人及配偶在南宁市兴宁区、江南区、青秀区、西乡塘区、邕宁区、良庆区、高新区和经开区购买新建预售商品住房且符合住房公积金购房提取条件的，可申请提取住房公积金账户内余额。
2023-09-18	天津	1)天津执行“认房不认贷”政策。2)自2023年9月18日(含当日)至2023年12月31日(含当日)，在天津静海区购买新建商品住宅，按照总购房款的1%给予购房补贴，补贴金额最高不超过5万元(含5万元)。3)自2023年9月2日(含)至2024年3月31日(含)，在武清区购买新建商品住宅(以商品房买卖合同网签时间为准)且在2024年3月31日(含)前足额缴纳购房契税的，根据购房人申请，按照总购房款的1%给予购房补贴，补贴金额最高不超过3万元(含)。
2023-09-19	昆明	昆明“认房不认贷”政策正式实施。政策指出，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，家庭成员在拟购房所在县级行政区域名下无成套住房的，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。
2023-09-19	青岛	青岛执行“认房不认贷”政策。《通知》明确，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，家庭成员在青岛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。
2023-09-19	无锡	《通知》涉及：1)全市域取消限购政策。将经开区太湖街道、华庄街道移出限购区域；取消现有的购房限制性措施；取消企事业单位购买新建商品住房的套数限制。2)落实“认房不认贷”政策。3)降低购买首套房首付比例。首套住房商业性个人住房贷款最低首付款不低于20%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例不低于30%。指导商业银行有序下调存量房贷利率。
2023-09-19	武汉	通知提及取消住房限购，自2023年9月19日起，取消市二环线以内住房限购政策，满足居民刚性和改善性购房需求。同时，通知支持居民换购住房、阶段性调整住房公积金贷款额度等措施。
2023-09-19	西安	住建局会议提出：1)进一步优化调整限购范围，西安市二环以外区域取消限购；2)全面推行“带押过户”，落实好换购住房退税优惠政策等；3)加大刚性和改善性住房供给，做好价格监测指导等。
2023-09-20	郑州	郑州进一步放宽中心城区落户条件。《意见》提出，凡在郑州市中心城区具有合法稳定就业或合法稳定住所的人员，不受社保缴费年限和居住年限的限制，本人及其共同居住生活的配偶、子女和父母，可以在郑州市申请登记城镇居民户口。同时，继续落实购房入户政策。
2023-09-20	河北雄安新区	据河北雄安新区住房管理中心，雄安新区取消商品住房预售，实行现房销售，实现“所见即所得、交房即交证”。

2023-09-20	广州	广州放松限购。在越秀、海珠、荔湾、天河、白云、南沙等区购买住房的，本市户籍居民家庭限购2套住房；非本市户籍居民家庭能提供购房之日前2年在本市连续缴纳个人所得税缴纳证明或社会保险证明的，限购1套住房。
2023-09-20	重庆	《决定》将房地产税征收对象中“在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的个人新购的首套及以上的普通住房”修改为“在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的个人新购的第二套（含第二套）以上的普通住房”。
2023-09-22	长沙	通知表示，居民家庭(含非本市户籍家庭)在本市购买首套商品住房，不再需要提供购房证明。本市商品住房经住建部门网签备案满4年，可进行转让。
2023-09-22	长春	《通知》提到，加大对多子女家庭购房支持力度。对生育抚养二孩及以上的多子女家庭，首次申请住房公积金贷款的，单笔贷款最高额度可上浮30%。此外，放宽高校毕业生贷款申请条件。
2023-09-22	郑州航空港区	毕业三年内人才首次买新房给予100%契税补贴。青年人才之外人员在该区购买新建商品住房的按照50%的比例给予购房契税补贴。对符合国家生育政策生育二孩、三孩的家庭，在该区购买新建商品住房的，一次性给予二孩家庭2万元补贴、三孩家庭3万元补贴。补贴申请受理时间截至2024年3月31日。
2023-09-22	河南兰考	1) 执行“认房不认贷”政策，优化二套房认定标准，对拥有一套住房且已结清相应购房贷款的家庭，再次申请贷款购买商品住房的，各商业银行执行首房贷款政策。2) 调整公积金贷款额度。自政策发布次日起至2024年3月31日（含当日），住房公积金首套房执行20%首付比例，最高贷款额度上调至60万元。3) 推行二手房“带押过户”。4) 延长商品房契税等优惠，支持团购在售商品住房。
2023-09-25	哈尔滨	此次公积金“认房不认贷”优化政策，特别对公积金首次贷款结清且购房地无住房的职工家庭公积金贷款进行了优化，此类人群在全国范围内第二次使用住房公积金的，可按首套房政策进行贷款。
2023-09-25	西安	西安市住房限购区域调整为二环以内，二环以外区域不再执行住房限购措施。西安市户籍居民家庭在限购区域内限购住房总套数为2套；非该市户籍居民家庭在住房限购区域内限购总套数为1套。符合该市购房资格的二孩及以上家庭，在住房限购区域内限购套数的基础上可新购买1套住房。
2023-09-26	广州	符合《通知》的家庭申请住房公积金贷款，贷款最高额度上浮30%，一人贷款的最高额度为78万元，两人或两人以上一起贷款的最高贷款额度为130万元。
2023-09-26	成都	《通知》表示：1) 不再执行二手住房成交参考价格发布机制。2) 调整住房限购措施，四川天府新区直管区、成都高新区南部园区、锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区继续实施住房限购，统一为一个限购区域。其他区域不再审核购房资格。在限购区域范围内，购买144平方米以上（不含144平方米）住房，不再审核购房资格，更好满足居民改善型住房需求。3) 新出让土地所建商品住房由企业根据市场情况自主定价。
2023-09-26	福州	职工家庭申请纯住房公积金贷款购买产权面积在144平方米（含）以下的首套自住住房，按首付款比例不低于20%执行；购买产权面积在144平方米（含）以下的二套自住住房及144平方米（不含）以上的自住住房，按首付款比例不低于30%执行。
2023-09-26	西宁	《通知》提到，利用商业按揭贷款及公积金贷款购买首套住房最低首付比例为不低于20%，购买二套住房最低首付比例为不低于30%。同时，西宁市将暂缓执行新购买的住房（含新建商品住房和二手住房）自取得不动产权证满2年后方可转让的限制。

2023-09-27	九江	九江市将取消住房限购政策。取消市中心城区住房限购政策，满足居民刚性和改善性购房需求。支持实行购房补贴。县（市、区）可根据实际情况，对在一定期限内购买本区域新建商品住房的个人，适当给予购房补贴。
2023-09-27	央行	中国人民银行货币政策委员会 2023 年第三季度例会指出，因城施策精准实施差别化住房信贷政策，支持刚性和改善性住房需求，落实新发放首套房贷利率政策动态调整机制，调降首付比和二套房贷利率下限，推动降低存量首套房贷利率落地见效，加大对“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造、保障性住房建设等金融支持力度，推动建立房地产业发展新模式，促进房地产市场平稳健康发展。
2023-09-28	南通	江苏南通将退出动态调整机制，首套房恢复原利率水平（LPR-20 个基点，即最低降至 3.7%）。此次调整只涉及首套购房，二套购房仍按照原利率水平执行（LPR+20 个基点）。此次调整只针对 9 月 28 日及之后新发放的贷款，对于已批已放的存量贷款仍按原合同利率执行，不在调整范围之内。
2023-09-28	贵州黔南	在支持多子女家庭购买住房方面，为减轻二孩及以上家庭购房负担，二孩及以上家庭购买自住住房的，住房公积金最高贷款额度上调至 60 万元。
2023-09-28	贵阳	贵阳执行“认房不认贷”政策。居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）在贵阳市各区（市、县）、开发区申请贷款购买商品住房时，家庭成员在拟购房所在区（市、县）、开发区名下无成套住房的，不论是否存在未结清贷款，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。
2023-09-28	宁波	通知表示，取消限制性购房政策。支持居民家庭的刚性和改善型购房需求，停止执行限购政策规定。调整住房限售政策。自 2023 年 10 月 1 日起办理不动产登记的商品住房（包括新建商品住房和二手住房），停止执行住房上市交易限制年限规定。支持“买新卖旧”，出售现有住房用于购买改善型住房的，现有住房停止执行上市交易限制年限规定。
2023-09-28	深圳	首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率（LPR）减 10 个基点，二套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率（LPR）加 30 个基点。

数据来源：政府网站，中达证券研究

表 2: 2023 年 9 月房企销售情况, 国贸地产、象屿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)			
	1-9月 累计	1-9月 累计同比	9月 单月	9月 单月同比	1-9月 累计	1-9月 累计同比	9月 单月	9月 单月同比
保利发展	3321	4%	331	-14%	1890	-2%	147	-35%
万科地产	2806	-11%	343	-1%	1834	-5%	235	3%
中海地产	2390	19%	275	21%	1057	15%	109	-12%
华润置地	2343	16%	266	-13%	989	7%	97	-23%
招商蛇口	2268	13%	207	-41%	931	24%	82	-14%
碧桂园	1966	-46%	77	-81%	2435	-43%	95	-78%
龙湖集团	1376	-5%	145	-25%	813	-9%	76	-39%
建发房产	1326	32%	140	9%	599	29%	61	8%
绿城中国	1307	-8%	127	-19%	462	-14%	48	-16%
滨江集团	1221	16%	88	-28%	254	25%	18	-35%
金地集团	1219	-25%	131	-42%	673	59%	74	-33%
越秀地产	1119	40%	102	-38%	331	14%	34	-42%
中国金茂	1095	0%	121	-8%	609	10%	61	15%
华发股份	1036	42%	137	67%	326	29%	36	34%
绿地控股	845	-16%	102	-27%	791	-16%	105	-20%
中国铁建	733	6%	86	-24%	531	-6%	116	71%
融创中国	710	-50%	96	10%	527	-51%	72	12%
新城控股	602	-36%	59	-29%	742	-22%	82	-13%
旭辉集团	565	-46%	54	-46%	397	-44%	40	-44%
中交房地产	543	21%	54	-11%	221	41%	25	38%
美的置业	533	-12%	42	-31%	423	-13%	33	-34%
中国恒大	511	95%	54	71%	404	37%	43	21%
卓越集团	508	-3%	40	-51%	192	-3%	19	-57%
中国中铁	471	-	38	-	328	-	30	-
保利置业	459	70%	32	60%	187	30%	16	-4%
首开股份	454	-30%	44	-41%	168	-23%	17	-46%
联发集团	448	36%	24	-39%	166	2%	9	-49%
远洋集团	428	-38%	27	-67%	260	-31%	16	-63%
国贸地产	396	161%	33	352%	229	206%	104	194%
大悦城控股	388	-	85	-	161	-	43	-
电建地产	381	-12%	15	-83%	191	-12%	8	-83%
华侨城	375	-13%	27	-56%	190	-5%	15	-47%
城建集团	366	-2%	29	-47%	85	-18%	5	-64%
象屿地产	355	159%	16	-58%	94	104%	6	-
世茂集团	353	-45%	20	-75%	238	-41%	18	-65%
路劲集团	346	-18%	11	-78%	191	-18%	6	-78%
中南置地	328	-31%	31	-34%	277	-31%	27	-34%
雅居乐	300	-43%	22	-38%	214	-49%	19	-36%
大华集团	298	58%	46	163%	142	18%	20	60%
大家房产	277	16%	23	-45%	108	8%	9	-38%
TOP1-10合计	20324	-7%	2000	-26%	12154	-18%	1101	-32%
TOP1-50合计	39281	-11%	3792	-27%	22366	-21%	2213	-28%
TOP1-100合计	46567	-12%	4419	-30%	26362	-21%	2616	-29%

数据来源: 克而瑞, 中达证券研究

投资建议：

9月，整体销售在地方政策的引导下已有所改善。当前政策环境较为友好，同时月内央行会议表态再次提及首套房贷利率动态调整、调降首付比、二套房贷利率下限及存量首套房贷利率加速落地等，或有望引导一二线城市需求端进一步改善，积极推动全国住房销售回稳。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。