



9月百强销售点评：基本面 加速下行 关注刚需按揭边 际变化



投资要点

事件: 9月30日, 克而瑞发布百强房企销售榜单。2021年9月单月, 百强房企实现销售金额 8443 亿元, 同比-36.6%, 环比-6.0%。

点评:

9月房企销售加速下行。根据克而瑞数据, 9月百强房企销售金额同比-36.6% (8月为-19.6%), 环比-6.0%, 较8月降幅进一步扩大。各梯队房企销售均明显下滑, Top10 房企 9月销售金额单月同比-44.0%、Top11-30 同比-18.0%, Top31-50 同比-32.7%。

9月主要城市销售加速下行。9月40城新房成交面积同比-31% (8月同比-22%), 环比-6%, 其中, 一/二/三线分别同比-37%/-14%/-43%。二手房销售下行更加明显, 9月核心11城二手房成交套数同比-53%, 环比-18%。

9月土地市场也加速下行。销售下行叠加融资紧张, 现金流压力下, 房企拿地积极性也明显下降。9月全国300城经营性用地成交建面同比-32.4%, 平均溢价率 3.9%, 同比下降 9.5 个百分点, 较今年上半年下降 11.9 个百分点。核心城市土地市场也明显下行, 二轮集中供地城市流拍率大幅上升, 福州、青岛、济南、天津、广州流拍率分别为 35%、13%、35%、34%、52%, 较第一轮上升 10-40 个百分点。

基本面下行压力下, 中短期来讲, 有增加刚需按揭支持基本面防风险

必要。近期，央行货币政策委员会例会“维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益”，银保监会发言人“督促银行机构在贷款首付比例、利率等方面对刚需群体进行差异化支持”，以及媒体报道广佛区域一些银行情况，9月RMBS发行大幅增加等。这些可能都指向，刚需按揭政策边际变化。

中长期来讲，有一定的需要刚需按揭创造信用功能的必要。几乎所有经济体，经济下行，不同程度依靠地产创造信用。中国2015-2019年新增房地产杠杆占比为40%，美国经济下行阶段占比为58%，澳大利亚78%，加拿大39%。中国在去地产供给端杠杆后，未来刚需群体按揭可能更多的承担信用创造功能。

投资建议：近期央行货币政策委员会例会表示，维护房地产市场的健康发展；银保监会发言人表示，支持刚需群体的按揭；同时地产行业内部供给侧改革。

建议关注保利发展、万科A、金地集团、招商蛇口、新城控股等。

风险提示：土地收储收购进度不及预期、调控政策超预期加码、信用风险

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_27351

