



# 房地产行业22年1月公司月报： 单月销售降幅创新低 企业间 融资拿地持续分化



## 核心观点:

房企销售：单月增速再创新低，企业表现持续分化。根据克而瑞数据，22年1月百强房企销售金额同比下降40.7%，降幅环比扩大4.7pct，为数据统计以来最大单月降幅，38家重点跟踪房企同比21年下降37.6%，降幅环比扩大12.2pct，虽然政策端已经有边际放松，但整体市场仍处于景气度低位，需求端仍未复苏。分企业类型来看，1月无论是按销售排名、按销售均价、按四线三档来分市场中各类房企仍处于全面下滑状态，22年全年预计也将是推盘能力决定最后的销售差异。小型民企由于信用危机销售回款难度显著提升，资金压力进一步加大。

房企拿地：拿地力度持续下降，B、C档企业停止拿地。根据公司经营公告，2022年1月10家主流房企拿地金额241亿元，同比下降73%，环比下降72%，拿地面积169万方，同比下降90%，环比下降79%。

21年下半年以来市场景气度下行，不确定性提升，即便是头部房企拿地态度也更趋谨慎，更加集中于确定性更高的城市，比如二线或者强三线城市。拿地力度集中度来看，10家主流房企拿地金额占300城商住用地比例为22%，环比上升11pct，头部房企更快的恢复了投资与拿地能力。我们结合公司经营表现、境外评级机构最新评级情况，将54家主要企业划分为SABC四类，2022年1月，B、C档企业已经停止拿地，S、A档企业则维持着低力度拿地，低信用企业已经无力进行新增投资，而优质房企则因为流动性较好而可以维持一定的投资节奏。

房企融资：境内融资规模回落，境外渠道边际改善。22年1月，A股样本房企实现债权融资252亿元，环比下降51%，同比下降63%，融资规模再度下行。分渠道来看，1月信用债、海外债占比上升超过10pct，21年10月花样年、新力等境外美元债爆雷后，房企美元债系统性下挫，估值大幅上行，海外债一级市场发行机会几乎关闭，21年12月起海外债发行有所恢复，但仍以优质房企为主，多数存在资金压力的民企境外融资渠道仍处于实质关闭的状态。融资成本方面，1月房企平均融资成本为3.80%，环比下降107bp，主要由于马太效应凸显。

房企估值及投资建议：业绩下调影响板块估值，较真实复苏仍有差距。

近一个月以来，A股及H股板块各房企股价出现分化，央国企及资质优秀的民企股价均波动上行，A股中保利、招蛇、金地等估值已回复至21年以来最高点，H股中绿城、华润、龙湖、中海等公司估值也有回升。板块位置来看，随政策环境边际改善，板块估值低点上修至8.01x，更多由于市场波动中业绩下行，较板块真实复苏仍有差距。

风险提示。公司经营公告数据与第三方公告数据存在一定差异，公司

**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\\_38696](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_38696)

