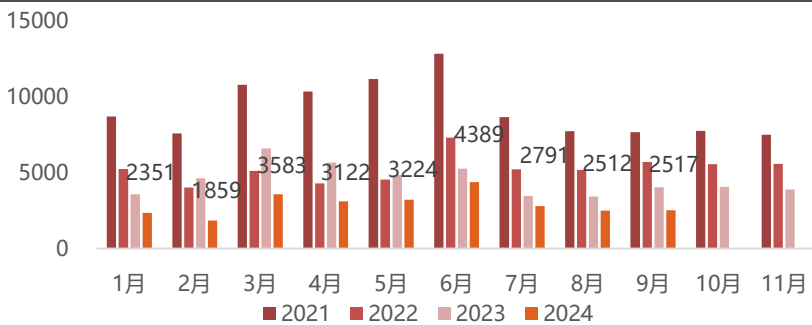


累计业绩降幅再收窄，政策利好下10月销售或将提升

2024年10月04日

➤ **9月操盘2517.2亿元，环比微增0.2%，累计业绩降幅收窄0.07个百分点。**2024年9月，TOP100房企实现销售操盘金额2517.2亿元，环比8月微增0.2%，单月业绩规模继续保持在2021年至今较低水平，同比2023年9月降低37.7%，同比降幅较8月进一步扩大11个百分点。累计业绩方面，1-9月百强房企实现销售操盘金额26347.4亿元，同比降低36.6%，降幅较8月基本持平。

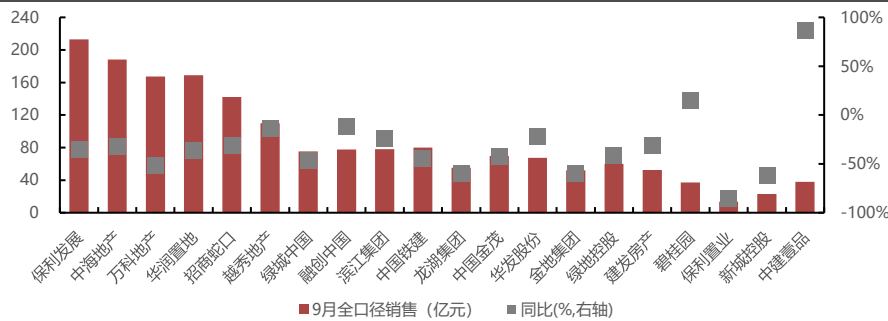
图1: Top100 开发商单月销售操盘金额 (亿元)



资料来源: 克而瑞, 民生证券研究院

➤ **持续筑底，百强房企各梯队门槛值降至近年低位。**克而瑞数据显示，2024年1-9月Top20全口径销售金额排名的开发商中，保利发展、中海地产和万科地产分别以2421、1988、1804.9亿元位列前三；TOP10房企销售操盘金额门槛同比降低49.7%至640亿元。TOP30和TOP50房企门槛也分别同比降低41.1%和43.3%至178.3亿元和106.3亿元。

图2: Top20 开发商 24年9月全口径销售金额及月度同比



资料来源: 克而瑞, 民生证券研究院

➤ **基于政策利好预期，10月整体销售看好。**重点30城9月新房供应环比上升12%，与上半年月均值持平，成交面积三连降，环比下降6%，同比下降34%。分能级来看，4个一线环比下降15%，同比下降35%，较上半年月均下降12%，累计同比下降27%。9月末一线均释放因城施策房地产政策利好，我们预计10月整体成交或将止跌企稳，而一线作为新政利好直接受益者，新房成交仍有放量空间。

➤ **投资建议: 建议关注: 1) 存货与信用减值计提充分标的, 如连续大额计提叠加公司治理大幅改善的中国金茂, 前期计提较多的招商蛇口; 2) 一线城市政策放松与收储直接利好的城投类企业比如城建发展、城投控股等。**

➤ **风险提示: 房地产政策调控效果二三线城市不及预期, 销售回暖不及预期。**

推荐

维持评级



分析师 李阳

执业证书: S0100521110008

邮箱: liyang_yj@mszq.com

分析师 徐得尊

执业证书: S0100524070011

邮箱: xudezun@mszq.com

相关研究

1. 地产行业 2024 年中报业绩综述: 地产政策持续释放, 营收利润仍承压-2024/09/10
2. 2024 年 8 月中国房地产销售数据点评: 累计业绩降幅再收窄, 旺季将至销售或将提升-2024/09/03
3. 2024 年 8 月中国房地产土地市场数据点评: 重点 23 城土地出让金环比下降, 溢价率水平上升-2024/09/03
4. REITs 专题研究报告 (三): REITs 市场持续扩容提质, 二季度板块分化延续-2024/08/29
5. 2024 年 7 月中国房地产销售数据点评: 累计业绩降幅持续收窄, 7 月销售额环比双降-2024/08/03

分析师承诺

本报告署名分析师具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并登记为注册分析师，基于认真审慎的工作态度、专业严谨的研究方法与分析逻辑得出研究结论，独立、客观地出具本报告，并对本报告的内容和观点负责。本报告清晰准确地反映了研究人员的研究观点，结论不受任何第三方的授意、影响，研究人员不曾因、不因、也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

评级说明

投资建议评级标准	评级	说明
以报告发布日后的 12 个月内公司股价（或行业指数）相对同期基准指数的涨跌幅为基准。其中：A 股以沪深 300 指数为基准；新三板以三板成指或三板做市指数为基准；港股以恒生指数为基准；美股以纳斯达克综合指数或标普 500 指数为基准。	推荐	相对基准指数涨幅 15%以上
	谨慎推荐	相对基准指数涨幅 5% ~ 15%之间
	中性	相对基准指数涨幅-5% ~ 5%之间
	回避	相对基准指数跌幅 5%以上
行业评级	推荐	相对基准指数涨幅 5%以上
	中性	相对基准指数涨幅-5% ~ 5%之间
	回避	相对基准指数跌幅 5%以上

免责声明

民生证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。

本报告仅供本公司境内客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告仅为参考之用，并不构成对客户的投资建议，不应被视为买卖任何证券、金融工具的要约或要约邀请。本报告所包含的观点及建议并未考虑个别客户的特殊状况、目标或需要，客户应当充分考虑自身特定状况，不应单纯依靠本报告所载的内容而取代个人的独立判断。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容而导致的任何可能的损失负任何责任。

本报告是基于已公开信息撰写，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、意见及预测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，且预测方法及结果存在一定程度局限性。在不同时期，本公司可发出与本报告所刊载的意见、预测不一致的报告，但本公司没有义务和责任及时更新本报告所涉及的内容并通知客户。

在法律允许的情况下，本公司及其附属机构可能持有报告中提及的公司所发行证券的头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或正在争取提供投资银行、财务顾问、咨询服务等相关服务，本公司的员工可能担任本报告所提及的公司的董事。客户应充分考虑可能存在的利益冲突，勿将本报告作为投资决策的唯一参考依据。

若本公司以外的金融机构发送本报告，则由该金融机构独自为此发送行为负责。该机构的客户应联系该机构以交易本报告提及的证券或要求获悉更详细的信息。本报告不构成本公司向发送本报告金融机构之客户提供的投资建议。本公司不会因任何机构或个人从其他机构获得本报告而将其视为本公司客户。

本报告的版权仅归本公司所有，未经书面许可，任何机构或个人不得以任何形式、任何目的进行翻版、转载、发表、篡改或引用。所有在本报告中使用的商标、服务标识及标记，除非另有说明，均为本公司的商标、服务标识及标记。本公司版权所有并保留一切权利。

民生证券研究院：

上海：上海市浦东新区浦明路 8 号财富金融广场 1 幢 5F；200120

北京：北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 A 座 18 层；100005

深圳：广东省深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 32 层 05 单元；518026