2020 年 11 月 02 日

房地产

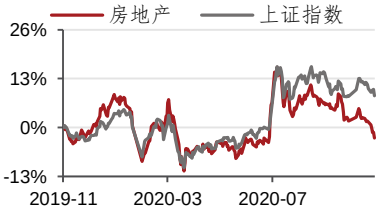
推荐（维持）

10月销售增速小幅回升，部分房企超年销售目标

克而瑞10月百强房企销售点评

行业指数

%	1m	6m	12m
绝对表现	-4.40	1.04	-2.86
相对表现	-4.60	-11.70	-11.87



相关报告

1、《二线城市房地产草根调研纪要——合肥》2020-11-01

2、《二线城市房地产草根调研纪要——武汉》2020-11-01

3、《二线城市房地产草根调研纪要——长沙》2020-10-29

分析师 董浩

执业证号：BOI846

852-25105555

hao.dong@cricsec.com

联系人 周卓君

852-25105555

zhouzhuojun@cric.com

投资要点

- **事件：CRIC 公布 2020 年 1-10 月中国房地产企业 TOP100 销售排行榜。**

- **百强房企前 10 月累计销售增速仍维持高位。**2020 年百强房企 1-10 月全口径销售金额约 97355 元，同比+11%，累计销售额增速仍维持高位；从 1-10 月销售金额分段来看，top10/top30/top50/top100 销售增速分别+7%/+10%/+10%/+11%，top10/top11-30/top31-50/top51-100 销售增速分别+7%/+13%/+13%/+15%，其中 top51-100 增速相对其他分段较高。

- **10 月单月 TOP31-50 房企销售增速领跑百强房企。**10 月单月百强房企全口径销售金额 12608 亿元，同比+23%，增速环比+1.5pct，top10/top30/top50/top100 销售增速分别+14%/+21%/+23%/+23%，top10/top11-30/top31-50/top51-100 销售增速分别+14%/+31%/+32%/+25%。中秋、国庆双节背景下，10 月单月销售增速略有回升，TOP11-50 中型房企单月销售增速亮眼；其中，累计来看龙光集团、滨江集团、佳兆业集团等房企已提前完成全年销售目标。

- **投资建议：**10 月百强房企销售增速略有回升，其中 TOP11-50 中型房企销售增速亮眼；累计层面上看，前 10 月销售增速仍维持高位；其中龙光集团、滨江集团、佳兆业集团等房企已提前完成全年销售目标。近期监管对于行业融资端出台相应规范措施，我们认为财务稳健自律，业务布局良好，组织管理高效的优质房企优势将进一步扩大，持续推荐行业首选配置组合：【金地集团】、【龙湖集团】、【万科 A】、【旭辉控股集团】（财务健康叠加基本面良好，全年销售不悲观），以及布局合理，稳步扩张的中等规模房企【弘阳地产】、【中骏集团控股】、【美的置业】，同时推荐大湾区旧改资源充沛标的：【龙光集团】、【中国奥园】。

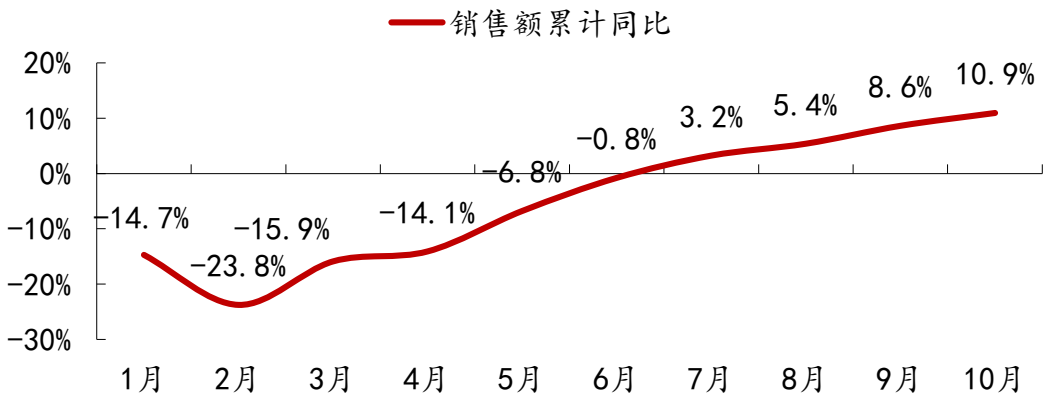
- **风险提示：**政策调控力度不及预期，行业销售下滑超预期，疫情影响超预期。

图 1：2020 年 10 月百强房企销售数据

公司	单月全口径销售（亿元） 20M10	19M10	单月同比	累计全口径销售（亿元） 20M1-M10	19M1-M10	累计同比
碧桂园(权益)	541	568	-5%	5009	4797	4%
中国恒大	1006	903	11%	6325	5462	16%
万科地产	540	434	24%	5468	5190	5%
融创中国	705	644	9%	4512	4339	4%
保利发展	549	404	36%	4223	3872	9%
中海地产	295	253	16%	2867	2863	0%
绿地控股	235	251	-6%	2414	2690	-10%
世茂集团	301	232	29%	2313	1972	17%
华润置地	260	252	3%	2170	2005	8%
招商蛇口	261	171	53%	2163	1791	21%
龙湖集团	280	270	4%	2144	2016	6%
新城控股	276	247	12%	1906	2224	-14%
金地集团	200	158	27%	1901	1576	21%
中国金茂	185	122	52%	1803	1360	33%
旭辉集团	200	190	5%	1744	1558	12%
金科集团	249	147	70%	1723	1360	27%
阳光城	228	140	63%	1701	1642	4%
中南置地	251	174	44%	1682	1474	14%
绿城中国	271	194	40%	1410	986	43%
中梁控股	160	140	14%	1307	1145	14%
融信集团	147	150	-2%	1148	1090	5%
龙光集团	125	71	77%	1123	788	43%
正荣集团	133	130	2%	1094	1030	6%
滨江集团	130	81	61%	1050	872	20%
雅居乐	150	127	18%	1048	1003	4%
佳兆业	188	80	136%	1047	631	66%
富力地产（权益）	160	141	14%	1027	1066	-4%
奥园集团	152	100	51%	985	886	11%
美的置业	135	108	25%	974	816	19%
远洋集团	160	123	30%	920	1013	-9%
祥生集团	100	72	39%	887	836	6%
禹洲集团	115	92	25%	886	581	53%
建发房产	112	46	143%	872	492	77%
新力地产	101	69	47%	835	779	7%
荣盛发展	97	92	6%	834	770	8%
华发股份	96	63	52%	827	674	23%
中骏集团	111	61	82%	802	608	32%
合景泰富	125	101	24%	785	683	15%
蓝光发展	106	67	57%	768	838	-8%
新希望地产	108	65	66%	760	512	49%
首开股份	74	78	-6%	749	769	-3%
越秀地产	152	44	242%	738	525	41%
时代中国	110	87	26%	707	594	19%
金辉集团	91	70	30%	703	701	0%
中国铁建	91	116	-22%	702	701	0%
华夏幸福	73	142	-49%	701	1146	-39%
卓越集团	91	105	-14%	694	737	-6%
大悦城集团	79	21	273%	660	531	24%
弘阳地产	77	57	34%	645	495	30%
宝龙地产	81	54	50%	624	505	24%
top 10	4693	4112	14%	37463	34982	7%
top 30	8474	7005	21%	65199	59518	10%
top 50	10464	8510	23%	80378	72995	10%
top 100	12608	10223	23%	97355	87771	11%
top 10	4693	4112	14%	37463	34982	7%
top 11-30	3781	2893	31%	27736	24536	13%
top 31-50	1991	1505	32%	15179	13477	13%
top 51-100	2144	1713	25%	16977	14776	15%

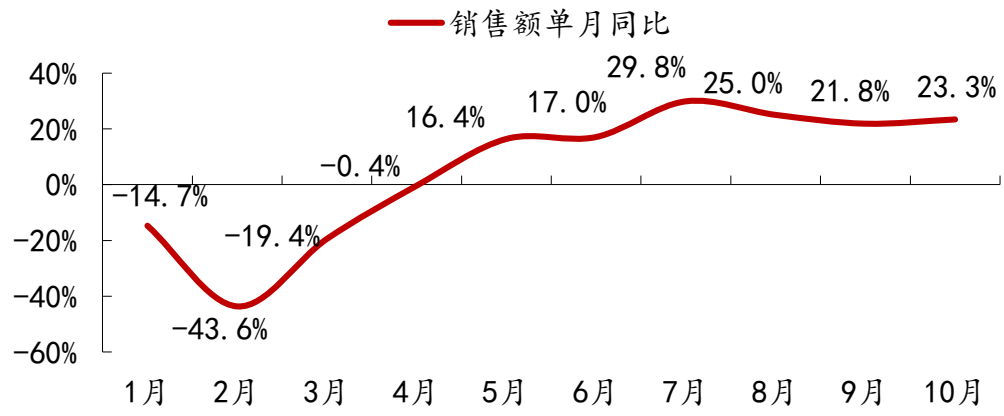
数据来源：公司公告，克而瑞中国房地产企业销售排行榜，克而瑞证券研究院

图 2：2020 年百强房企累计销售额同比



数据来源：公司公告，克而瑞中国房地产企业销售排行榜，克而瑞证券研究院

图 3：2020 年百强房企单月销售额同比



数据来源：公司公告，克而瑞中国房地产企业销售排行榜，克而瑞证券研究院

评级指南及免责声明

行业评级说明

以报告日起 6 个月内，行业指数相对于同期市场基准（恒生指数）的表现为标准：
推荐：行业基本面向好，行业指数将跑赢基准指数，10%以上
中性：行业基本面稳定，行业指数跟随基准指数，-10%到 10%之间
回避：行业基本面向淡，行业指数将跑输基准指数，10%以上

披露事项

本文件由克而瑞证券有限公司(“克而瑞”)编制。克而瑞及其子公司，母公司和/或关联公司跟在本文件中所提及过的公司及其子公司，母公司和/或关联公司之间有正常业务关系和/或股权关系。

免责声明

本文件基于我们认为可靠的信息，但克而瑞证券有限公司并未独立验证本文件的内容。本文件所述的事实，以及其中所表达的意见，估计，预测和推测，截至本报告日期，如有变更，恕不另行通知。对于本文件所含信息，意见，估计，预测和推测的公正性，准确性，完整性或合理性，不作任何明示或暗示的陈述或保证，也不应依赖于这些信息，意见，估计，预测和推测的公正性，准确性，完整性或合理性，而且克而瑞证券有限公司，公司，其股东，或任何其他人，对于因使用本文件或其内容或与之相关的其他原因而造成的任何损失，均不承担任何责任。
本文件不构成认购或购买任何证券的要约，邀请或要约招揽或构成认购或购买任何证券的要约，邀请或要约招揽的一部分，本文作或本文件中的任何内容均不构成任何合同或承诺的基础，也不作为任何合同或承诺的依据。任何在任何发售中购买或讲购证券的决定，必须仅以招股说明书或公司发布的其他发售通函中包含的与该发售有关的信息或其他重要信息为依据。
本文件之内容不是为任何投资者的投资目标，需要及财政状况而编写。在签订任何投资协议之前，投资者应审慎考虑自身状况，并在必要时寻求专业意见后再进行投资决策。本文件内所载之资料乃得自可靠之来源，惟并不保証此等数据之完整及可靠性，亦不存有招揽任何人参与证券或期货等衍生产品买卖的企图。本文件内之意见可随时更改而无须事先通知任何人。在任何情况下，克而瑞及所有其关联方一概不就任何第三方因依赖本文件内容的作为或不作为而直接，间接，附带或偶然产生的任何损失承担或负上任何责任，即使克而瑞在有关作为或不作为发生时而知悉该等作为或不作为。
本文件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。
本文件乃属于克而瑞之财产，未经克而瑞事前书面同意，任何人仕或机构均不得复制，分发，传阅，广播或作任何商业用途，而克而瑞亦不会就此承担任何第三方因复制或分发本文件内的全部或部分内容而引起的任何责任。
投资涉及风险，过往业绩并非未来业绩的指标。投资者应进一步了解指数详情，包括指数产品特征及风险因素。克而瑞(CE No. BAL779)，为香港证券及期货事务监察委员会持牌人，获批准从事香港法例第 571 章《证券及期货条例》界定的第 1 类（证券交易）、第 4 类（就证券提供意见）及第 9 类（提供资产管理）受规管活动。