金九销售表现亮眼，累计增速继续提升

2020 年 9 月房企销售数据点评

强于大市

(维持)

事件描述：

亿翰智库发布 2020 年 9 月房企销售情况，累计销售额 TOP100 房企 2020 年 9 月销售增速继续提升，前 9 月累计销售金额同比增长 5.7%，9 月单月销售金额同比上升 21.2%。

事件评论:

金九销售表现亮眼，累计增速继续提升。2020 年 1-9 月，TOP100 房企实现销售额 8.71 万亿元，同比增长 5.7%（2020 年前 8 月为增长 3.2%）；实现销售面积 6.25 亿平方米，同比增长 4.6%（2020 年前 8 月为增长 2.6%）。9 月为传统销售旺季，TOP100 房企单月销售金额在去年同期的较高基数上仍实现了 21.2%的同比增长。随着各大房企的积极推盘和居民购房需求的持续释放，全年销售有望实现稳健增长。

各规模房企累计销售额同比有增，中小型房企单月销售额增速突出。截至 2020 年 9 月末，各规模房企的累计销售额增速年内首次全部回正，其中累计销售额排名 11-50 的房企累计销售增速最快，同比增长 7.7%（排名前 10 及 51-100 的房企分别同比增长 5.2%和 1.5%）。9 月单月销售额表现方面，累计销售额排名 51-100 的房企增速最快，达 36.9%（累计销售额排名前 10 及前 11-50 的房企分别为增长 20.3%和 16.3%）。累计销售额排名前 50 的房企中，2020 年 1-9 月累计销售额增速最快的为仁恒置地（+87.6%）、禹洲集团（+57.8%）、建发房产（+57.5%）、龙光集团（+39.3%）和中国金茂（+30.7%）。

热点城市调控加码，核心城市出台人才政策。9 月，行业整体基调维持稳定，银保监会再提房住不炒定位，将规范房地产贷款业务，防止房地产市场过度金融化。地方层面，部分热点城市的调控政策从供需两端持续加码：供给方面，成都提出增加住宅用地供应，优化供应结构，住宅用地占经营性用地的比重不低于 60%，供需紧张区域不低于 70%；需求方面，东莞、常州等地出台限售政策，沈阳、唐山等地提高二套房首付比例。另一方面，部分核心城市加大了人才引入力度，上海放松优秀人才直接落户条件、天津下调积分落户申报指导分值等。部分城市过热的楼市有望在调控之下更趋健康，核心城市的人才引入政策或将对相应区域的购房需求有所提振。

投资建议：

2020 年 9 月，龙头房企销售金额在房企的积极营销之下实现了大幅增长，行业销售在传统旺季的表现依旧亮眼。当前行业政策面维持稳定，地方的调控政策亦将引导部分过热市场更趋理性。在较为稳定的政策基调和更为健康的市场环境下，全年行业销售有望实现稳健增长。维持行业“强于大市”评级。

风险提示：行业调控及融资政策或存一定不确定性，影响上市公司销售业绩；宏观经济波动可能对行业内企业经营造成一定影响；疫情控制具有不确定性。

微信公众号

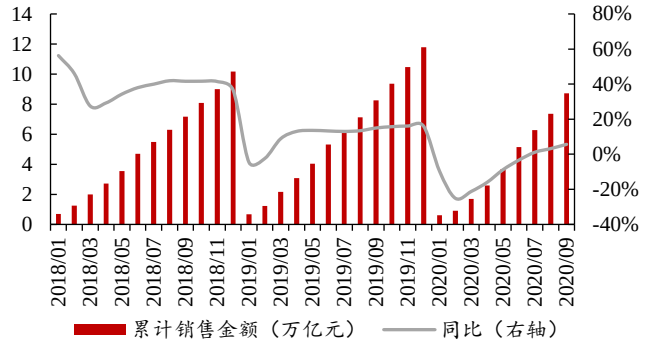
蔡鸿飞
分析师
+852 3958 4629
caihongfei@cwghl.com
SFC CE Ref: BPK 909

诸葛莲昕
分析师
+852 3700 7094
zhugelianxin@cwghl.com
SFC CE Ref: BPK 789

亿翰智库发布 2020 年 9 月房企销售情况，累计销售额 TOP100 房企 2020 年 9 月销售增速继续提升，前 9 月累计销售金额同比增长 5.7%，9 月单月销售金额同比上升 21.2%。

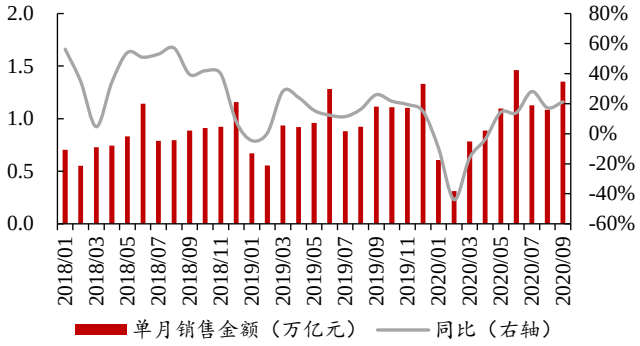
金九销售表现亮眼，累计增速继续提升。2020 年 1-9 月，TOP100 房企实现销售额 8.71 万亿元，同比增长 5.7%（2020 年前 8 月为增长 3.2%）；实现销售面积 6.25 亿平方米，同比增长 4.6%（2020 年前 8 月为增长 2.6%）。9 月为传统销售旺季，TOP100 房企单月销售金额在去年同期的较高基数上仍实现了 21.2%的同比增长。随着各大房企的积极推盘和居民购房需求的持续释放，全年销售有望实现稳健增长。

图 1：2020 年 1-9 月 TOP100 房企累计销售额同比增长约 5.7%



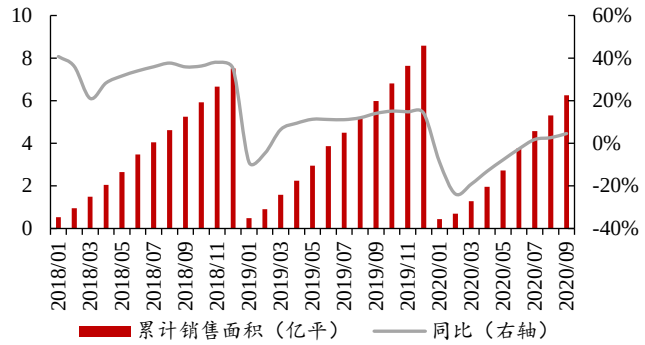
数据来源：亿翰智库，中达证券研究

图 2：2020 年 9 月 TOP100 房企单月销售额同比上升约 21.2%



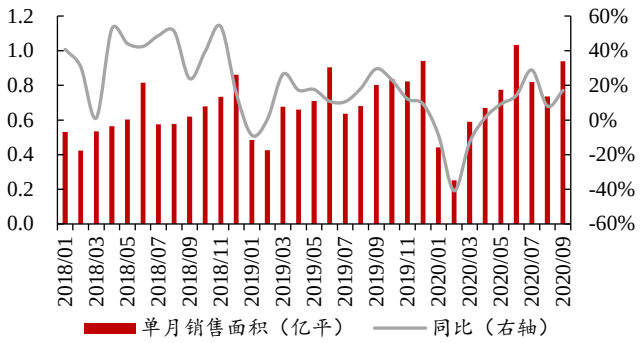
数据来源：亿翰智库，中达证券研究

图 3：2020 年 1-9 月 TOP100 房企累计销售面积同比增长约 4.6%



数据来源：亿翰智库，中达证券研究

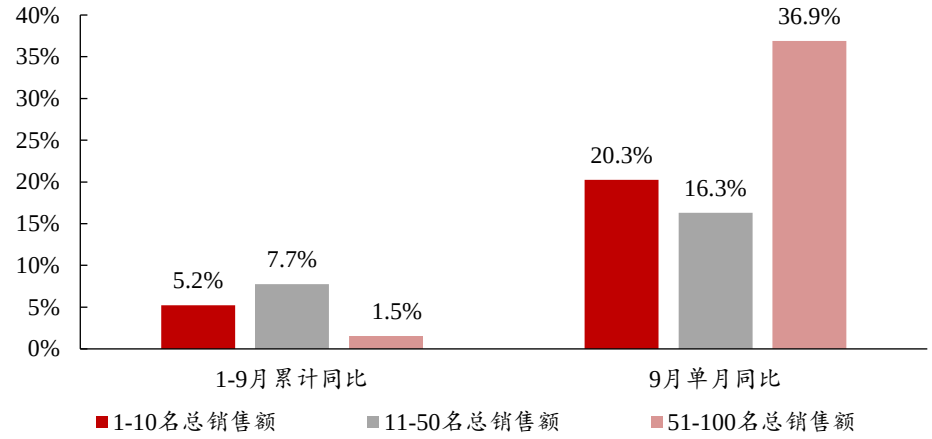
图 4：2020 年 9 月 TOP100 房企单月销售面积同比上升约 17.1%



数据来源：亿翰智库，中达证券研究

各规模房企累计销售额同比有增，中小型房企单月销售额增速突出。截至 2020 年 9 月末，各规模房企的累计销售额增速年内首次全部回正，其中累计销售额排名 11-50 的房企累计销售增速最快，同比增长 7.7%（排名前 10 及 51-100 的房企分别同比增长 5.2%和 1.5%）。9 月单月销售额表现方面，累计销售额排名 51-100 的房企增速最快，达 36.9%（累计销售额排名前 10 及前 11-50 的房企分别为增长 20.3%和 16.3%）。累计销售额排名前 50 的房企中，2020 年 1-9 月累计销售额增速最快的为仁恒置地（+87.6%）、禹洲集团（+57.8%）、建发房产（+57.5%）、龙光集团（+39.3%）和中国金茂（+30.7%）。

图 5：各规模房企累计销售额同比有增，中小型房企单月销售额增速突出



数据来源：亿翰智库，中达证券研究

热点城市调控加码，核心城市出台人才政策。9 月，行业整体基调维持稳定，银保监会再提房住不炒定位，将规范房地产贷款业务，防止房地产市场过度金融化。地方层面，部分热点城市的调控政策从供需两端持续加码：供给方面，成都提出增加住宅用地供应，优化供应结构，住宅用地占经营性用地的比重不低于 60%，供需紧张区域不低于 70%；需求方面，东莞、常州等地出台限售政策，沈阳、唐山等地提高二套房首付比例。另一方面，部分核心城市加大了人才引入力度，上海放松优秀人才直接落户条件、天津下调积分落户申报指导分值等。部分城市过热的楼市有望在调控之下更趋健康，核心城市的人才引入政策或将对相应区域的购房需求有所提振。

表 1：9 月热点城市出台调控政策，核心城市放宽落户条件

时间	城市/部门	政策概述
2020-09-03	重庆	在两江新区房交会期间(8 月 28 日-10 月 31 日)，购买参展项目的新建商品房且已网签重庆市商品房买卖合同的，在符合银行信贷政策前提下，属首房首贷的，可享受银行按揭贷款首付 2 成优惠。
2020-09-03	东莞	2017 年 4 月 11 日零时至 2020 年 7 月 24 日 24 时期间完成网签的商品住房，须取得不动产权证满 2 年后方可交易转让（含赠与）等。
2020-09-04	杭州	以父母投靠成年子女方式落户本市的，须满 3 年方可作为独立购房家庭在本市限购范围内购买新建商品住房和二手住房。
2020-09-07	沈阳	严格执行个人购买首套商品住房首付比例不低于 30%规定，第二套商品住房首付比例提高到 50%；首付款须一次性支付，禁止分期支付和“首付贷”；将个人住房转让增值税免征年限由 2 年增加至 5 年等。
2020-09-11	常州	自取得不动产权证后满 4 年方可上市交易；对已拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，再次申请商业性个人住房贷款购买商品住房的，最低首付款比例调整为不低于 60%等。
2020-09-14	成都	增加住宅用地供应，优化供应结构，住宅用地占经营性用地的比重不低于 60%，供需紧张区域不低于 70%，优先确保保障性住房用地供应；建立房价地价联动机制，有效调控土地价格，引导市场主体理性拿地；全面清理已供未开发的土地情况并向社会公布，加大已供未开发土地的促建力度，严格落实闲置土地处置规定，坚决打击捂地、捂盘行为。
2020-09-15	大连	取消原有“子女可以以自己名义为已退休父母申请一次公积金贷款，且不占用子女的公积金贷款额度”的规定。
2020-09-17	郑州	对 A，B 类高层次人才给予最高 300 万元、150 万元的首次购房补贴或提供不超过 200 平方米、150 平方米的免租住房。
2020-09-23	上海	提出上海交通大学、复旦大学、同济大学、华东师范大学应届本科、世界一流大学建设高校应届硕士等毕业生符合基本申报条件即可落户。
2020-09-23	长春	购买首套商品住房贷款最低首付比例不得低于 30%，购买二套商品住房最低首付比例不得低于 40%，不予发放第三套及以上商品住房贷款等。
2020-09-24	东莞	首套房最高贷款额度由 120 万元调整为 90 万元，二套房最高贷款额度由 80 万调整为 50 万元；增加购买外市二手房申请提取公积金的条件，购买外市二手房应办出不动产权证满 6 个月方可申请提取。另外，还将停止受理物业管理费提取。
2020-09-24	天津	将积分落户申报指导分值由 140 分调整为 110 分，并进一步明确了居住证的申领、管理、积分、落户等条款内容。
2020-09-27	唐山	对在市中心区已拥有 1 套住房的居民家庭，为改善居住条件购买第二套住房申请商业性个人住房贷款，首付款比例不低于 50%；对购买第三套及以上住房的居民家庭，暂停发放商业性个人住房贷款。

数据来源：政府网站，中达证券研究

表 2：2020 年 9 月房企销售情况，禹洲集团、建发房产等累计销售金额增速居前

序号	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
1	碧桂园	6153	7%	860	21%	7284	14%	1003	28%
2	中国恒大	5332	18%	826	-1%	5839	36%	904	9%
3	万科地产	4927	4%	545	11%	3254	6%	360	12%
4	融创中国	3808	3%	691	10%	2729	8%	495	15%
5	保利发展	3673	6%	502	36%	2429	6%	332	22%
6	中海地产	2593	-2%	370	21%	1415	3%	202	28%
7	绿地集团	2177	-7%	485	344%	1731	-18%	400	167%
8	世茂集团	2012	16%	322	0%	1148	18%	185	2%
9	华润置地	1910	9%	290	32%	988	3%	117	-9%
10	招商蛇口	1902	17%	299	27%	848	2%	136	31%
11	龙湖集团	1863	7%	300	11%	1099	6%	177	29%
12	金地集团	1695	19%	252	1%	822	16%	122	-10%
13	新城控股	1642	-17%	251	-4%	1502	-13%	222	-1%
14	中国金茂	1618	31%	160	2%	854	52%	85	17%
15	绿城中国	1607	30%	262	25%	772	16%	119	9%
16	旭辉集团	1544	13%	260	30%	1036	29%	212	90%
17	金科集团	1472	17%	254	62%	1426	14%	201	91%
18	阳光城	1472	-2%	188	-31%	1103	-9%	141	-37%
19	中南置地	1438	11%	243	28%	1068	4%	179	16%
20	中梁控股	1147	14%	182	25%	945	-2%	174	29%
21	正荣集团	1039	15%	220	104%	673	16%	140	100%
22	融信集团	1001	7%	156	16%	455	2%	76	20%
23	龙光集团	998	39%	165	83%	605	15%	49	-22%
24	富力地产	938	-6%	154	19%	761	-16%	104	-8%
25	滨江集团	930	16%	139	43%	279	3%	41	49%
26	雅居乐	898	2%	121	2%	666	6%	99	9%
27	佳兆业	859	16%	128	9%	699	29%	89	27%
28	美的置业	838	18%	120	19%	737	6%	97	-13%
29	奥园集团	834	6%	121	14%	831	7%	120	15%
30	祥生集团	828	3%	126	75%	680	-9%	98	43%
31	禹洲集团	771	58%	117	43%	477	46%	78	38%
32	荣盛发展	762	12%	100	50%	687	8%	90	32%
33	远洋地产	760	-15%	160	18%	380	-13%	64	-10%
34	华发股份	731	20%	128	97%	304	15%	49	61%
35	新力地产	713	-8%	99	-10%	438	-12%	6	-90%
36	新希望地产	711	28%	110	37%	374	38%	50	15%
37	建发房产	709	57%	149	19%	372	57%	59	-9%
38	中骏集团	700	28%	130	100%	470	7%	65	28%
39	首开股份	684	-1%	90	-14%	239	-1%	31	2%
40	蓝光发展	662	-7%	101	25%	775	-1%	56	-41%
TOP1-10 合计		**34488**	**5%**	**5213**	**20%**	**27664**	**8%**	**4127**	**24%**
TOP1-50 合计		**72487**	**7%**	**11004**	**18%**	**52553**	**6%**	**7759**	**13%**
TOP1-100 合计		**87115**	**6%**	**13520**	**21%**	**62523**	**5%**	**9393**	**17%**

数据来源：亿翰智库，中达证券研究

投资建议：

2020 年 9 月，龙头房企销售金额在房企的积极营销之下实现了大幅增长，行业销售在传统旺季的表现依旧亮眼。当前行业政策面维持稳定，地方的调控政策亦将引导部分过热市场更趋理性。在较为稳定的政策基调和更为健康的市场环境下，全年行业销售有望实现稳健增长。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；

3.疫情控制具有不确定性。

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和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。