8月百强销售增速创新高，需求释放韧性获印证

行业评级：增　持

报告日期：　2020-09-01

行业指数与沪深300走势比较



分析师：邹坤
执业证书号：S0010520040001
邮箱：zoukun@hazq.com
研究助理：王洪岩
执业证书号：S0010120060026
邮箱：wanghy@hazq.com

相关报告

1.《华安证券_行业研究_点评报告_房地产行业：7月百强销售延续高增，梯队分化加深》2020-08-03

主要观点：

事件

8月31日，克而瑞发布《2020年1-8月中国房地产企业销售TOP100排行榜》

百强表现：8月权益销售额同比增速创年内新高达26%，1-8月累计权益销售额同比年内首次转正约3%

根据克而瑞数据计算，百强8月全口径销售金额约11175亿元，同比增长29%，增速较前值提升4.4个百分点；1-8月全口径销售金额累计值达73186亿元，同比增幅较前值提升3.5个百分点至5%。从权益的角度看，百强8月实现权益销售金额7957亿元，同比增长26%，较前值提升2.1个百分点。1-8月权益口径销售金额累计达53079亿元，同比增速约3%。1-8月百强权益销售金额同比年内首次转正，单月同比连续4个月为正并创新高。**从近三年的历史数据看，8月销售金额（统计局口径）同比增速分别为6.4%、15.2%、10.0%，占全年比重在7.5%上下。百强8月增速创新高印证需求端韧性十足：（1）从去化率角度（中指重点城市高频数据汇总）计算，6-8月单月去化水平呈浅凹槽型，8月去化率较7月有所提升，成交由供给侧主导向需求端韧性确认已得；（2）行业融资端收紧，资源向头部倾斜带动集中度进一步提升。三季度供给力度有望维持高位，叠加首套房贷利率自年初以来稳中有降，提振需求释放；不排除四季度房企采取以价换量等方式冲击年初设定的销售目标，预计头部房企下半年销售有望维持稳步增长。**

梯队分化：百强门槛回落，头部准入规模继续提升

今年以来，规模房企竞争加剧，8月百强房企梯队分化呈加深态势。从准入门槛来看，截至8月累计销售金额（全口径）门槛，TOP3/10/20/50门槛较去年同期分别增加683、127、90、31亿元，而百强门槛则较去年下降2亿元，门槛分布逐级递减，头部准入规模提升大于后半段。分梯队来看，TOP1-3/4-10/11-20/21-50/51-100的8月全口径销售金额同比分别为18%、25%、35%、40%和25%；权益口径销售金额同比分别为18%、20%、18%、42%和30%。重点跟踪的房企名单中，单月销售金额增速居前的有：旭辉控股（86%）、招商蛇口（48%）、中国金茂（39%）、中南建设（38%）、世茂集团（37%）等；1-8月累计销售金额增速居前的有：中国金茂（35%）、金地集团（23%）、中国恒大（22%）、金科股份（20%）、世茂集团（19%）等。

投资建议

受疫情的影响，行业基本面年初出现大幅下行。随着复产复工的有序推进，销售迎来持续修复，8月百强销量进一步走强，累计权益销售金额同比年内首次转正。主流房企三季度整体加推力度有持高位，四季度不排除采取以价换量等方式冲击年初设定的销售目标，下半年销量有望延

续稳增。此外，年初至今首套房贷利率稳中有降，促进市场需求提振。短期冲击不改销量长期向合理中枢回归的趋势。当前政策以稳为主风向未变，融资端趋紧或促使行业供给端加推节奏放缓，快周转、内生融资占优及土储丰厚且布局合理的标的表现有望持续向好。建议关注：（1）低估值、稳健型：万科 A、保利地产、金地集团；(2) 成长型标的：金科股份、中南建设、华发股份、阳光城；（3）A 股物业板块优质标的：招商积余等。

风险提示

调控政策趋严，资金端超预期收紧，房企开工进度不及预期，房贷利率上行等。

重要声明

分析师声明

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，以勤勉的执业态度、专业审慎的研究方法，使用合法合规的信息，独立、客观地出具本报告，本报告所采用的数据和信息均来自市场公开信息，本人对这些信息的准确性或完整性不做任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。报告中的信息和意见仅供参考。本人过去不曾与、现在不与、未来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任何形式的补偿，分析结论不受任何第三方的授意或影响，特此声明。

免责声明

华安证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。本报告中的信息均来源于合规渠道，华安证券研究所力求准确、可靠，但对这些信息的准确性及完整性均不做任何保证，据此投资，责任自负。本报告不构成个人投资建议，也没有考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况。华安证券及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务。

本报告仅向特定客户传送，未经华安证券研究所书面授权，本研究报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。如欲引用或转载本文内容，务必联络华安证券研究所并获得许可，并需注明出处为华安证券研究所，且不得对本文进行有悖原意的引用和删改。如未经本公司授权，私自转载或者转发本报告，所引起的一切后果及法律责任由私自转载或转发者承担。本公司并保留追究其法律责任的权利。

投资评级说明

以本报告发布之日起 6 个月内，证券（或行业指数）相对于同期沪深 300 指数的涨跌幅为标准，定义如下：

行业评级体系

增持—未来 6 个月的投资收益率领先沪深 300 指数 5%以上；

中性—未来 6 个月的投资收益率与沪深 300 指数的变动幅度相差-5%至 5%；

减持—未来 6 个月的投资收益率落后沪深 300 指数 5%以上；

公司评级体系

买入—未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 15%以上；

增持—未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 5%至 15%；

中性—未来 6-12 个月的投资收益率与市场基准指数的变动幅度相差-5%至 5%；

减持—未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 5%至 15%；

卖出—未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 15%以上；

无评级—因无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使无法给出明确的投资评级。 市场基准指数为沪深 300 指数。