2020 年 08 月 02 日

房地产

推荐（维持）

7月百强房企销售大幅增长，累计销售已超去年同期

克而瑞7月百强房企销售点评

行业指数

%	1m	6m	12m
绝对表现	-7.35	-5.55	7.20
相对表现	-4.60	-2.90	2.29



相关报告

1、《房地产投资疫情后首回正，二三线土地成交略升温：1-6 月统计局数据点评》2020-07-19

2、《深圳调控升级，关注热点城市未来政策动向：深圳“715 新政”点评》2020-07-17

3、《因城施策深化，成交持续修复：周度点评&数据跟踪（07.05-07.11）》2020-07-16

分析师 董浩
执业证号：BOI846
852-25105555
hao.dong@cricsec.com

联系人 吴威
852-25105555
wuwei@cric.com

联系人 周卓君
852-25105555
zhouzhuojun@cric.com

投资要点

- **事件：CRIC 公布 2020 年 1-7 月中国房地产企业 TOP100 销售排行榜。**

- **累计看，前 7 月百强房企累计销售额已超去年同期，大中型房企增速最快。**2020 年百强房企 1-7 月全口径销售金额约 59708 亿元，同比+3%，整体百强销售额已超去年同期；从 1-7 月销售金额分段来看，top10/top30/top50/top100 销售增速分别为 +2%/+4%/+4%/+3%，top10/top11-30/top31-50/top51-100 销售增速分别为+2%/+7%/+1%/+1%，其中 top11-30 大中型房企销售增速遥遥领先。

单月看，7 月单月百强房企销售额增速维持两位数增长，行业集中度持续提升。7 月单月百强房企全口径销售金额 10449 亿元，同比+30%，top10/top30/top50/top100 销售增速分别为 +30%/+34%/+32%/+30%，top10/top11-30/top31-50/top51-100 销售增速分别为 +30%/+40%/+24%/+21%，龙头房企和大中型房企单月销售增速最快。7 月单月新房销售持续维持两位数增长，带动百强房企 1-7 月累计销售超过去年同期。企业层面看，中国恒大、保利发展、华润置地、金科集团、旭辉集团、绿城中国等房企均实现超过 50%的增长，销售增长势头强劲；中海地产、绿地控股、新城控股等房企销售额略有下降。TOP30 的房企占据了 7 月百强房企销售额的 66.3%，环比+0.3PCT，同比+2.0PCT，行业集中度持续提升。

- **投资建议：**随着国内新冠疫情对房地产影响已逐渐式微，以及房企复工复产工作有效推进，叠加延迟的购房需求陆续释放，7 月单月百强房企销售增速持续提升，带动前七月累计销售金额已超去年同期。我们认为：在行业规模筑顶、集中度提升、竞争加剧，以及新冠疫情冲击下，具备较强融资优势、投资能力和产品能力的龙头房企，以及财务稳健、发展快速的成长型房企有望受益。我们维持板块“推荐”评级，重点推荐低估值高股息龙头房企：万科 A（财务健康叠加基本面良好，全年销售不悲观）、金地集团、龙湖集团，以及大湾区旧改资源充沛和高速成长型标的：中国奥园、龙光集团、时代中国控股、弘阳地产，建议关注：中骏集团控股。

- **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 7 月百强房企销售数据

公司	单月全口径销售（亿元） 20M7	19M7	单月同比	累计全口径销售（亿元） 20M1-M7	19M1-M7	累计同比
碧桂园（权益）	538	426	26%	3208	3245	-1%
中国恒大	650	405	61%	4138	3223	28%
万科地产	583	482	21%	3788	3822	-1%
保利发展	485	270	79%	2730	2797	-2%
融创中国	520	412	26%	2473	2553	-3%
中海地产	250	300	-17%	1970	2046	-4%
绿地控股	162	232	-30%	1492	1937	-23%
世茂集团	291	200	45%	1395	1204	16%
华润置地	240	127	90%	1348	1315	3%
招商蛇口	229	193	18%	1336	1205	11%
龙湖集团	210	200	5%	1321	1256	5%
中国金茂	214	143	50%	1243	928	34%
金地集团	209	148	41%	1225	1004	22%
新城控股	220	245	-10%	1196	1470	-19%
阳光城	181	160	13%	1081	1060	2%
金科集团	198	42	373%	1028	831	24%
旭辉集团	220	146	51%	1027	1030	0%
中南置地	186	147	26%	1000	959	4%
中梁控股	119	112	6%	796	749	6%
绿城中国	131	73	80%	792	570	39%
正荣集团	174	101	73%	734	687	7%
融信集团	121	129	-6%	725	696	4%
龙光集团（权益）	241	93	159%	704	546	29%
滨江集团	126	66	92%	673	582	16%
富力地产（权益）	107	105	2%	618	707	-13%
雅居乐	106	71	49%	657	655	0%
奥园集团	96	67	44%	604	603	0%
祥生地产	126	83	52%	599	579	4%
美的置业	105	68	54%	587	540	9%
禹洲集团	110	61	82%	539	345	56%
华发股份	83	50	66%	524	487	8%
新力地产	86	93	-8%	521	556	-6%
华夏幸福	125	96	30%	520	736	-29%
首开股份	75	107	-30%	518	511	1%
荣盛发展	30	68	-56%	512	534	-4%
远洋集团	90	78	15%	509	679	-25%
建发房产	123	75	64%	503	354	42%
卓越集团	67	110	-39%	466	460	1%
中骏集团	60	52	15%	460	422	9%
金辉集团	87	70	24%	460	490	-6%
合景泰富	92	67	37%	460	428	8%
越秀地产	62	38	62%	438	407	8%
蓝光发展	90	92	-2%	471	575	-18%
新希望地产	94	52	80%	409	303	35%
弘阳地产	92	40	130%	408	343	19%
大悦城控股	95	82	16%	406	442	-8%
时代中国	79	56	41%	405	368	10%
中国铁建	85	42	102%	392	445	-12%
top 10	3947	3046	30%	23879	23346	2%
top 30	6932	5175	34%	39901	38257	4%
top 50	8662	6573	32%	49409	47681	4%
top 100	10449	8049	30%	59708	57848	3%
top 10	3947	3046	30%	23879	23346	2%
top 11-30	2984	2129	40%	16022	14911	7%
top 31-50	1730	1398	24%	9508	9424	1%
top 51-100	1788	1477	21%	10299	10167	1%

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。