推荐（维持）

百强房企前六月销售已基本恢复至去年同期

克而瑞6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、《房贷利率下行，土地成交缩量：房地产行业周报（06.14-06.20）》2020-06-28

2、《1-5 月统计局数据点评：疫情后单月销售同比首回正，竣工更应关注修复节奏》2020-06-19

3、《5 月百强房企销售点评：百强 5 月销售同比增速年内首次回正》2020-06-02

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

投资要点

- **事件：CRIC 公布 2020 年 1-6 月中国房地产企业 TOP100 销售排行榜。**

- **累计看，前六月百强房企累计销售已恢复至去年同期，top11-30 房企累计销售增速首次回正。**2020 年百强房企 1-6 月全口径销售金额约 49387 亿元，同比-1%，整体百强销售金额已与去年基本持平；从 1-6 月销售金额分段来看，top10/top30/top50/top100 销售增速分别为 -3%/-1%/-1%/-1%，top10/top11-30/top31-50/top51-100 销售增速分别为-3%/+3%/-3%/+1%，其中 top11-30 和 top51-100 房企销售增速首次回正。

- **单月看，6 月单月销售增速维持两位数增长，房企内部持续分化。**6 月单月百强房企全口径销售金额 13927 亿元，同比 +17%，top10/top30/top50/top100 销售增速分别为 +10%/+18%/+16%/+17%，top10/top11-30/top31-50/top51-100 销售增速分别为 +10%/+30%/+7%/+23%，top11-30 和 top51-100 房企单月销售增速最快。6 月单月新房销售持续维持两位数增长，带动百强房企 1-6 月累计销售与去年基本持平。企业层面看，中国恒大、金地集团、中国金茂、金科集团、中梁控股、绿城中国、华发股份、禹洲地产等房企均实现超过 50%的增长，销售增长势头强劲；绿地控股、新城控股、远洋集团等房企销售额略有下降，房企分化持续加剧。考虑到疫情影响愈加式微，复工复产持续推进，我们认为百强房企后续销售仍具备较大提升空间，料全年销售不悲观。

- **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，6 月单月百强房企销售增速维持两位数增长，带动前六月销售金额与去年基本持平。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标的：中国奥园、龙光集团、时代中国控股，建议关注：中骏集团控股、弘阳地产。

- **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 6 月百强房企销售数据

公司	单月全口径销售（亿元） 20M6	19M6	单月同比	累计全口径销售（亿元） 20M1-M6	19M1-M6	累计同比
碧桂园（权益）	574	604	-5%	2634	2820	-7%
中国恒大	760	503	51%	3488	2818	24%
万科地产	709	664	7%	3180	3340	-5%
保利发展	611	637	-4%	2168	2526	-14%
融创中国	540	508	6%	1947	2142	-9%
中海地产	550	467	18%	1695	1772	-4%
绿地控股	412	466	-12%	1350	1705	-21%
龙湖集团	288	214	34%	1111	1056	5%
华润置地	318	285	12%	1108	1188	-7%
招商蛇口	325	283	15%	1107	1012	9%
世茂集团	302	284	6%	1105	1003	10%
中国金茂	376	240	57%	1029	785	31%
金地集团	338	209	62%	1016	856	19%
新城控股	255	295	-14%	970	1224	-21%
阳光城	269	228	18%	900	901	0%
金科集团	232	133	74%	830	789	5%
中南置地	263	191	38%	820	812	1%
旭辉集团	251	223	12%	807	884	-9%
中梁控股	247	136	82%	677	637	6%
绿城中国	248	115	115%	673	494	36%
正荣集团	196	127	54%	605	586	3%
融信集团	196	100	96%	604	567	6%
龙光集团（权益）	85	109	-22%	458	453	1%
雅居乐	149	124	20%	551	582	-5%
富力地产（权益）	145	160	-9%	511	602	-15%
滨江集团	144	112	28%	547	517	6%
奥园集团	176	153	15%	509	536	-5%
美的置业	117	101	16%	482	472	2%
祥生地产	112	112	0%	473	496	-5%
荣盛发展	142	145	-2%	473	466	1%
华发股份	137	90	52%	441	437	1%
新力地产	108	122	-12%	435	463	-6%
禹洲集团	121	72	69%	429	285	50%
远洋集团	101	167	-40%	419	601	-30%
首开股份	85	82	3%	410	404	2%
中骏集团	129	102	26%	410	370	11%
蓝光发展	106	143	-25%	403	483	-17%
卓越集团	73	120	-40%	399	350	14%
华夏幸福	95	124	-23%	395	640	-38%
建发房产	132	78	70%	380	279	36%
越秀地产	115	80	43%	374	369	1%
金辉集团	110	82	35%	373	420	-11%
合景泰富	81	76	7%	368	360	2%
时代中国	80	61	31%	326	312	4%
弘阳地产	109	99	10%	316	303	4%
宝龙地产	103	67	54%	315	292	8%
新希望地产	98	73	34%	315	250	26%
大悦城控股	151	101	51%	311	360	-14%
首创置业	112	157	-29%	309	405	-24%
top 10	5087	4630	10%	19787	20379	-3%
top 30	9187	7783	18%	33351	33575	-1%
top 50	11375	9825	16%	40949	41424	-1%
top 100	13927	11899	17%	49387	49785	-0.8%
top 10	5087	4630	10%	19787	20379	-3%
top 11-30	4100	3153	30%	13564	13196	3%
top 31-50	2188	2041	7%	7599	7849	-3%
top 51-100	2552	2074	23%	8438	8361	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。