单月同比增速首超去年，中型房企累计增速回正

2020 年 6 月房企销售数据点评

强于大市
(维持)

微信公众号

事件描述：

亿翰智库发布 2020 年 6 月房企销售情况，累计销售额 TOP100 房企 2020 年 6 月销售降幅继续收窄，前 6 月累计销售金额同比下降 3.3%，6 月单月销售金额同比上升 13.9%。

事件评论:

销售额累计降幅继续收窄，单月销售额增速快于去年同期。2020 年 1-6 月，TOP100 房企实现销售额 5.15 万亿元，同比下降 3.3%（2020 年前 5 月为下降 8.8%）；实现销售面积 3.76 亿平方米，同比下降 2.6%（2020 年前 5 月为下降 7.8%）。6 月，TOP100 房企单月销售金额同比增速已超过去年同期水平，达 13.9%（2019 年 6 月：12.3%），继 5 月单月销售金额同比增长 14.3%后再迎双位数增长。各大房企继续创新营销并积极推盘，受延后的购房需求得以平稳释放。随着行业供需回归正轨，龙头房企销售有望继续回暖。

中型房企累计销售额增速回正，中小型房企单月销售额增速较快。2020 年 1-6 月，累计销售额排名 11-50 的房企累计销售金额增速率先回正，同比增长 0.03%（前 5 月为下降 5.3%）。6 月单月销售额表现方面，累计销售额排名 51-100 的房企同比增长最快，达 17.5%（累计销售额排名前 10 及排名 11-50 的房企分别为增长 10.4%及 15.5%）。累计销售额排名前 50 的房企中，2020 年 1-6 月销售额增速最快的为仁恒置地（+65.0%）、禹洲集团（+50.0%）、建发房产（+50.0%）、新希望地产（+33.0%）和中国金茂（+31.0%）。

区域发展政策细化，人才政策继续推进。2020 年 6 月，各区域政策在大框架下逐步细化，海南自贸港将支持发展 REITs、初步建立以贸易自由便利和投资自由便利为重点的自贸港政策制度体系，深圳发布《粤港澳大湾区建设深圳指引》，交通运输部出台文件推进海事服务粤港澳大湾区，从具体层面加速推进区域经济发展。另一方面，多地人才政策继续推进，江门实现“零门槛”入户政策、海南将全面放开对高效毕业生的落户限制，衢州、南昌发布人才落户补贴政策，或将加速区域人口流动，提振地方产业及经济发展。6 月政策环境维持稳定，区域经济发展及地方人才引入或将对中长期行业需求构成一定支撑。

投资建议：

2020 年 6 月，疫情对行业整体供需带来的影响正逐步减弱，龙头房企销售金额单月增速已超过去年同期水平。在逐步回暖的销售下，近月土地市场持续火热，亦在一定程度上反映出开发商对后续销售较为乐观的预期。政策方面，行业整体基调维持稳定，重点区域发展及地方人才引入等相关政策持续推进，产业的升级和转移、区域的经济发展及人口的流动将持续为行业需求带来结构性机遇。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。

申思聪
分析师
+852 3958 4699
shensicong@cwghl.com
SFC CE Ref: BNF 348

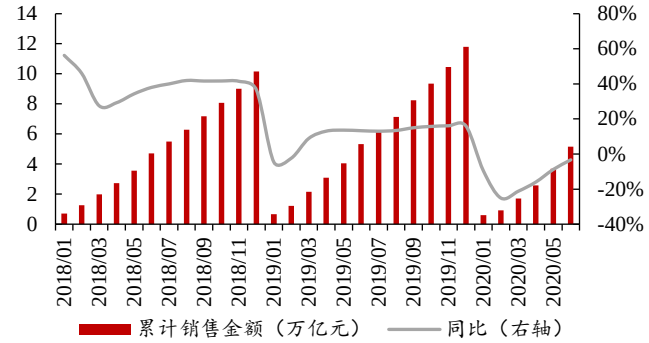
蔡鸿飞
分析师
+852 3958 4629
caihongfei@cwghl.com
SFC CE Ref: BPK 909

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 6 月房企销售情况，累计销售额 TOP100 房企 2020 年 6 月销售降幅继续收窄，前 6 月累计销售金额同比下降 3.3%，6 月单月销售金额同比上升 13.9%。

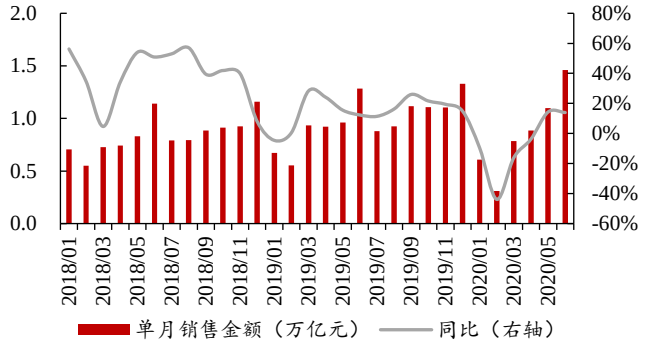
销售额累计降幅继续收窄，单月销售额增速快于去年同期。2020 年 1-6 月，TOP100 房企实现销售额 5.15 万亿元，同比下降 3.3%（2020 年前 5 月为下降 8.8%）；实现销售面积 3.76 亿平方米，同比下降 2.6%（2020 年前 5 月为下降 7.8%）。6 月，TOP100 房企单月销售金额同比增速已超过去年同期水平，达 13.9%（2019 年 6 月：12.3%），继 5 月单月销售金额同比增长 14.3%后再迎双位数增长。各大房企继续创新营销并积极推盘，受延后的购房需求得以平稳释放。随着行业供需回归正轨，龙头房企销售有望继续回暖。

图 1：2020 年 1-6 月 TOP100 房企累计销售额同比下降约 3.3%



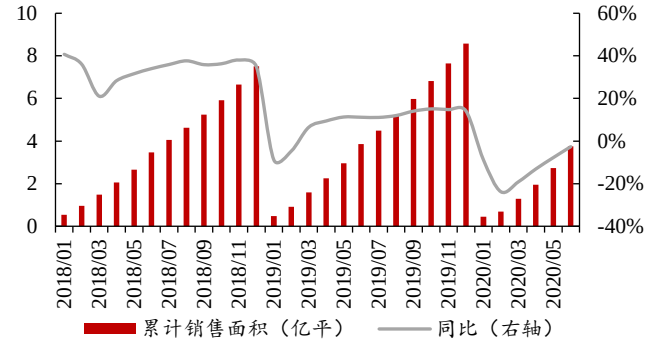
数据来源：亿翰智库，中达证券研究

图 2：2020 年 6 月 TOP100 房企单月销售额同比上升约 13.9%



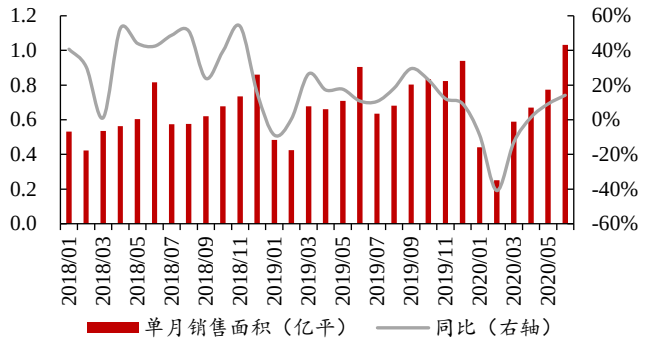
数据来源：亿翰智库，中达证券研究

图 3：2020 年 1-6 月 TOP100 房企累计销售面积同比下降约 2.6%



数据来源：亿翰智库，中达证券研究

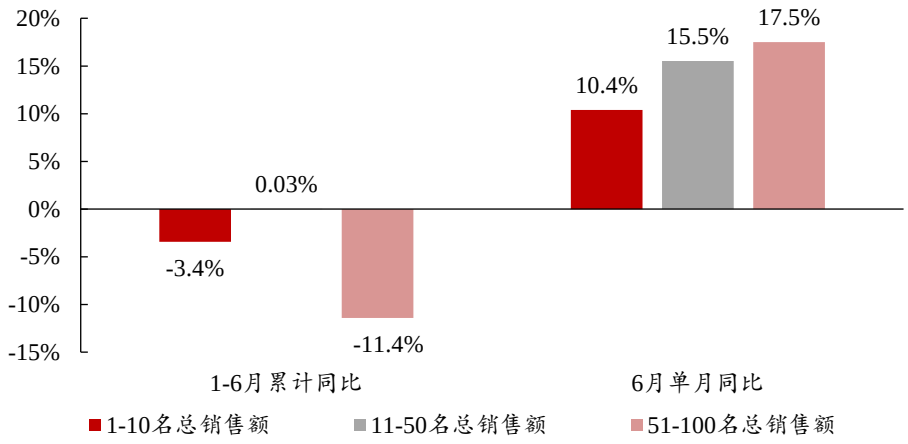
图 4：2020 年 6 月 TOP100 房企单月销售面积同比上升约 14.2%



数据来源：亿翰智库，中达证券研究

中型房企累计销售额增速回正，中小型房企单月销售额增速较快。2020 年 1-6 月，累计销售额排名 11-50 的房企累计销售金额增速率先回正，同比增长 0.03%（前 5 月为下降 5.3%）。6 月单月销售额表现方面，累计销售额排名 51-100 的房企同比增长最快，达 17.5%（累计销售额排名前 10 及排名 11-50 的房企分别为增长 10.4%及 15.5%）。累计销售额排名前 50 的房企中，2020 年 1-6 月销售额增速最快的为仁恒置地（+65.0%）、禹洲集团（+50.0%）、建发房产（+50.0%）、新希望地产（+33.0%）和中国金茂（+31.0%）。

图 5：中型房企累计销售额增速回正，中小型房企单月销售额增速较快



数据来源：亿翰智库，中达证券研究

区域发展政策细化，人才政策继续推进。2020 年 6 月，各区域政策在大框架下逐步细化，海南自贸港将支持发展 REITs、初步建立以贸易自由便利和投资自由便利为重点的自贸港政策制度体系，深圳发布《粤港澳大湾区建设深圳指引》，交通运输部出台文件推进海事服务粤港澳大湾区，从具体层面加速推进区域经济发展。另一方面，多地人才政策继续推进，江门实现“零门槛”入户政策、海南将全面放开对高效毕业生的落户限制，衢州、南昌发布人才落户补贴政策，或将加速区域人口流动，提振地方产业及经济发展。6 月政策环境维持稳定，区域经济发展及地方人才引入或将对中长期行业需求构成一定支撑。

表 1：6 月区域发展政策细化，人才政策继续推进

时间	城市/部门	政策概述
2020-06-01	海南	中共中央、国务院印发《海南自由贸易港建设总体方案》，其中提到加快金融改革创新，支持海南自由贸易港住房租赁金融业务创新和规范发展，支持发展房地产投资信托基金（REITs）等，到 2025 年，初步建立以贸易自由便利和投资自由便利为重点的自由贸易港政策制度体系。
2020-06-10	江门	实现入户区域放开、入户条件放开、入户材料放开、入户人员放开的全放开的“零门槛”入户政策。
2020-06-12	衢州	给予博士研究生 60 平方米购房补贴（100 万元左右）、给予硕士研究生最高 30 平方米购房补贴（50 万元左右）、给予本科生最高 15 平方米购房补贴（25 万元左右），教师、医生岗位的，按照相同层次人生补助标准的 120%执行。
2020-06-17	国务院	下一步要综合运用降准、再贷款等工具，保持市场流动性合理充裕，加大力度解决融资难，缓解企业资金压力，全年人民币贷款新增和社会融资新增规模均超过上年。
2020-06-17	深圳	《粤港澳大湾区建设深圳指引》正式发布。
2020-06-22	海口	严禁将商品住宅用地与其他产业项目用地捆绑或搭配供应，严禁以项目招拍挂、协议出让代替土地招拍挂实施土地供应；对混合用地，应明确各类用途比例，按主导用途对应的用地性质确定供地方式，实行整体供应。
2020-06-22	海南	将全面放开对高校毕业生的落户限制，允许离校三年内的全日制本科学历及以上的高校毕业生在海南省先落户后就业(三沙市除外)，相应享受引进人才落户待遇；支持人才孵化器、创业园区、众创空间、人才公寓、总部企业等设立单位集体户，放宽社区集体户、公共服务机构集体户的条件限制。
2020-06-24	南昌	大学毕业生和技能人才落户江西南昌，最高给予一次性生活补贴 5 万元，凡在昌创业就业并缴纳社保满 2 年的人才，不受年龄和户籍限制，可以在本市辖区内包括限购区购买首套商品住房。
2020-06-24	交通运输部	进一步加强行业监管和保障能力，推进海事服务粤港澳大湾区地方经济高质量发展。

数据来源：政府网站，中达证券研究

表 2：2020 年 6 月房企销售情况，禹洲集团、中国金茂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）			
		1-6 月累计	1-6 月累计同比	6 月单月	6 月单月同比	1-6 月累计	1-6 月累计同比	6 月单月	6 月单月同比
1	碧桂园	3723	-5%	810	-1%	4421	1%	940	8%
2	中国恒大	3488	24%	760	51%	3846	47%	838	80%
3	万科地产	3180	-5%	709	7%	2028	-6%	452	-8%
4	保利发展	2168	-14%	611	-4%	1465	-11%	413	1%
5	融创中国	1947	-9%	540	6%	1414	-4%	392	13%
6	中海地产	1705	0%	560	24%	934	1%	307	22%
7	绿地集团	1328	-21%	390	-11%	1090	-27%	306	-28%
8	龙湖集团	1111	5%	288	34%	655	1%	170	35%
9	华润置地	1108	-7%	318	12%	625	0%	171	25%
10	招商蛇口	1106	9%	325	15%	502	-3%	167	12%
11	世茂集团	1105	10%	302	6%	629	13%	171	11%
12	中国金茂	1029	31%	376	57%	548	53%	169	68%
13	金地集团	1016	19%	338	62%	466	9%	155	44%
14	新城控股	970	-21%	255	-14%	875	-17%	220	-13%
15	绿城中国	912	23%	308	62%	436	8%	151	35%
16	阳光城	902	0%	271	19%	791	13%	237	50%
17	金科集团	830	2%	232	14%	824	-2%	206	26%
18	中南置地	820	1%	263	38%	618	-4%	200	38%
19	旭辉集团	807	-9%	251	12%	504	-1%	170	38%
20	中梁控股	677	6%	247	170%	559	-18%	171	22%
21	正荣集团	609	4%	200	57%	416	9%	148	87%
22	融信集团	594	5%	187	86%	253	-10%	61	87%
23	龙光集团	572	26%	156	44%	371	9%	94	11%
24	滨江集团	552	7%	141	30%	165	-5%	40	46%
25	雅居乐	551	-5%	149	18%	393	-3%	119	25%
26	富力地产	550	-16%	158	-7%	455	-26%	119	-42%
27	佳兆业	511	9%	149	25%	416	22%	123	15%
28	祥生集团	510	-7%	135	22%	411	-18%	91	-13%
29	奥园集团	509	-5%	176	15%	511	-4%	186	21%
30	美的置业	482	2%	117	16%	437	-3%	96	-1%
31	新力地产	478	-8%	150	7%	299	-19%	73	-20%
32	蓝光发展	458	-2%	106	1%	460	-11%	106	-3%
33	荣盛发展	451	-3%	120	-30%	406	-4%	108	6%
34	中骏集团	448	21%	167	63%	305	3%	114	36%
35	首开股份	445	10%	120	46%	152	5%	41	41%
36	华发股份	441	1%	138	54%	176	-1%	53	36%
37	卓越集团	435	-8%	148	0%	233	-15%	79	2%
38	建业地产	435	19%	141	4%	610	14%	205	6%
39	禹洲集团	429	50%	121	69%	261	41%	70	47%
40	远洋地产	419	-30%	101	-40%	209	-27%	43	-48%
TOP1-10 合计		**20864**	**-3.42%**	**5316**	**10.38%**	**16979**	**0.03%**	**4162**	**10.26%**
TOP1-50 合计		**43436**	**-1.66%**	**12031**	**13.20%**	**32159**	**-0.38%**	**8608**	**10.64%**
TOP1-100 合计		**51476**	**-3.32%**	**14611**	**13.93%**	**37584**	**-2.63%**	**10324**	**14.17%**

数据来源：亿翰智库，中达证券研究

投资建议：

2020 年 6 月，疫情对行业整体供需带来的影响正逐步减弱，龙头房企销售金额单月增速已超过去年同期水平。在逐步回暖的销售下，近月土地市场持续火热，亦在一定程度上反映出开发商对后续销售较为乐观的预期。政策方面，行业整体基调维持稳定，重点区域发展及地方人才引入等相关政策持续推进，产业的升级和转移、区域的经济发展及人口的流动将持续为行业需求带来结构性机遇。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

申思聪，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。