

单月销售增逾两成，累计增速持续提升

2020年10月房企销售数据点评

事件描述:

克而瑞发布2020年10月房企销售情况，累计销售额TOP100房企2020年10月销售增速继续提升，前10月累计销售金额同比增长9.0%，10月单月销售金额同比上升21.5%。

事件评论:

单月销售金额增逾两成，累计销售增速持续提升。2020年1-10月，TOP100房企实现销售额9.94万亿元，同比增长9.0%（2020年前9月为增长7.4%）；实现销售面积7.25亿平方米，同比增长7.3%（2020年前9月为增长6.6%）。10月，各大房企在推货及营销端的表现仍较为积极，单月销售增速达到21.5%，较9月略有放缓。预计年内商品房供给端仍将保持充裕，行业全年销售有望保持平稳。

中型房企累计销售增速最快，中小型房企单月销售表现亮眼。截至2020年10月末，各规模房企的累计销售额增速持续提升，其中累计销售额排名11-50的房企累计销售额增速最快，同比增长12%（排名前10及51-100的房企分别为同比增长6%和9%）。10月单月销售额表现方面，累计销售额排名11-50的房企增速最快，达32%（累计销售额排名前10和51-100的房企为增长8%和30%）。2020年1-10月累计销售额增速较快的房企为建发房产（+77%）、禹洲集团（+53%）、龙光集团（+43%）。

行业基调维持稳定，区域协同稳步推进。本月，住建部部长王蒙徽在《人民日报》刊文称“住房发展向住有所居目标大步迈进，房地产市场已基本实现‘稳地价、稳房价、稳预期’目标”，肯定了当前的行业发展态势；同时，亦再次提出“未来要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位”，行业整体基调继续维持稳定。地方层面，多地区域一体化发展稳步推进，中共中央政治局召开会议审议《成渝地区双城经济圈建设规划纲要》、广州22号线将延伸至东莞并与深圳衔接，或将助力相关节点城市的产业发展，并为当地购房需求带来一定支撑；部分热点城市继续出台调控政策，徐州、绍兴对商品住宅备案价格的调整做出限制，无锡上调二套房公积金贷款利率，或将抑制投机性购房行为，并引导当地楼市健康发展。

投资建议:

2020年10月，TOP100房企销售情况继续向好。在维持平稳的行业政策环境下，出于发力冲击年度销售目标、加强回款以应对融资监管等考量，房企或将继续提供较为充裕的货值铺排和丰富的营销活动，驱动全年行业销售的稳健发展。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。

强于大市

(维持)

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 3958 4600

zhugelianxin@cwghl.com

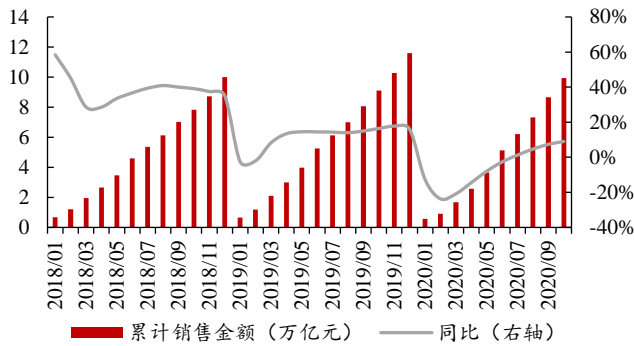
SFC CE Ref: BPK 789



克而瑞发布 2020 年 10 月房企销售情况，累计销售额 TOP100 房企 2020 年 10 月销售增速继续提升，前 10 月累计销售金额同比增长 9.0%，10 月单月销售金额同比上升 21.5%。

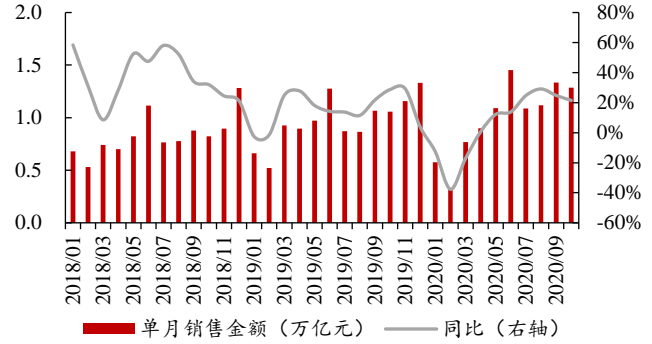
单月销售金额增逾两成，累计销售增速持续提升。2020 年 1-10 月，TOP100 房企实现销售额 9.94 万亿元，同比增长 9.0%（2020 年前 9 月为增长 7.4%）；实现销售面积 7.25 亿平方米，同比增长 7.3%（2020 年前 9 月为增长 6.6%）。10 月，各大房企在推货及营销端的表现仍较为积极，单月销售增速达到 21.5%，较 9 月略有放缓。预计年内商品房供给端仍将保持充裕，行业全年销售有望保持平稳。

图 1：2020 年 1-10 月 TOP100 房企累计销售额同比增长约 9.0%



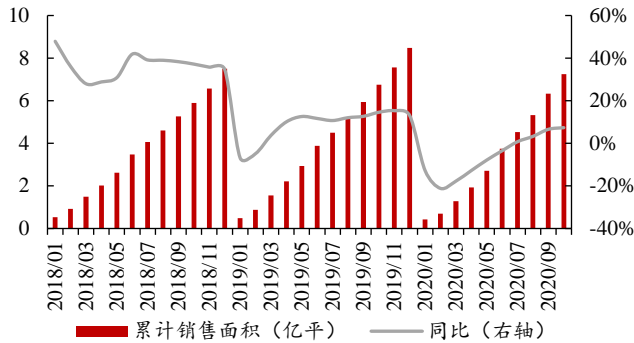
数据来源：克而瑞，中达证券研究

图 2：2020 年 10 月 TOP100 房企单月销售金额同比上升约 21.5%



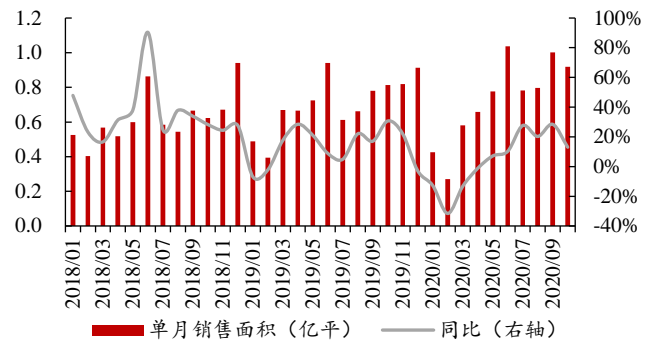
数据来源：克而瑞，中达证券研究

图 3：2020 年 1-10 月 TOP100 房企累计销售面积同比增长约 7.3%



数据来源：克而瑞，中达证券研究

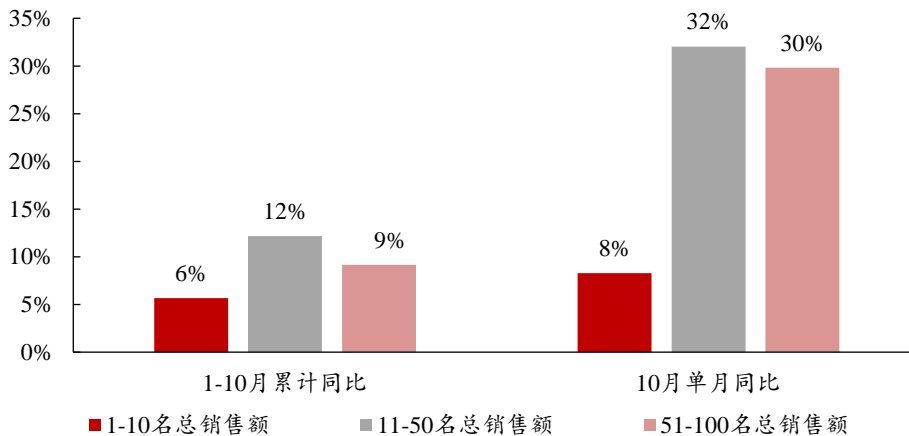
图 4：2020 年 10 月 TOP100 房企单月销售面积同比上升约 13.0%



数据来源：克而瑞，中达证券研究

中型房企累计销售增速最快，中小型房企单月销售表现亮眼。截至 2020 年 10 月末，各规模房企的累计销售额增速继续提升，其中累计销售额排名 11-50 的房企累计销售额增速最快，同比增长 12%（排名前 10 及 51-100 的房企分别为同比增长 6% 和 9%）。10 月单月销售额表现方面，累计销售额排名 11-50 的房企增速最快，达 32%（累计销售额排名前 10 和 51-100 的房企为增长 8% 和 30%）。2020 年 1-10 月累计销售额增速较快的房企为建发房产（+77%）、禹洲集团（+53%）、龙光集团（+43%）。

图 5：中型房企累计销售增速最快，中小型房企单月销售表现亮眼



数据来源：克而瑞，中达证券研究

行业基调维持稳定，区域协同稳步推进。本月，住建部部长王蒙徽在《人民日报》刊文称“住房发展向住有所居目标大步迈进，房地产市场已基本实现‘稳地价、稳房价、稳预期’目标”，肯定了当前的行业发展态势；同时，亦再次提出“未来要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位”，行业整体基调继续维持稳定。地方层面，多区域一体化发展稳步推进，中共中央政治局召开会议审议《成渝地区双城经济圈建设规划纲要》、广州 22 号线将延伸至东莞并与深圳衔接，或将助力相关节点城市的产业发展，并为当地购房需求带来一定支撑；部分热点城市继续出台调控政策，徐州、绍兴对商品住宅备案价格的调整做出限制，无锡上调二套房公积金贷款利率，或将抑制投机性购房行为，并引导当地楼市健康发展。



表 1: 10 月行业基调维持稳定, 区域协同稳步推进

时间	城市/部门	政策概述
2020-10-06	广州	拟将“双一流”建设高校本科及以上学历的青年人才入户条件放宽为参保即可入户, 进一步优化高校毕业生的就业环境。
2020-10-09	黑龙江	要求各地结合本地人才住房保障规定, 探索将毕业未满 5 年且在本地就业的大学生纳入公租房保障范围, 适当放宽准入门槛, 分类确定保障标准, 采取租赁补贴为主、实物配租为辅的方式予以保障。
2020-10-12	深圳	将国务院可以授权的永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项委托深圳市政府批准。支持在符合国土空间规划要求的前提下, 推进二三产业混合用地。支持盘活利用存量工业用地, 探索解决规划调整、土地供应、收益分配、历史遗留用地问题等。
2020-10-12	徐州	提出坚持“一区一策”精准调控、商品住宅备案价格一年内不得调整、不得强制购房人进行升级装修、继续坚持商品住房限制交易政策等八项政策。
2020-10-12	绍兴	新开盘项目价格备案须综合考虑同区域内其他类似房源价格或“地价+成本”等因素, 加推盘项目价格备案不得高于首次备案的商品住房价格。
2020-10-14	广州	22 号线将成为跨市快线, 将延伸至东莞, 与深圳衔接。
2020-10-15	无锡	职工家庭第二套自住住房公积金个人住房贷款利率, 按照同期首套住房个人住房贷款利率的 1.1 倍执行。
2020-10-16	成渝	中共中央政治局召开会议审议《成渝地区双城经济圈建设规划纲要》。会议指出, 要推动成渝地区双城经济圈建设, 突出重庆、成都两个中心城市的协同带动, 注重体现区域优势和特色, 使成渝地区成为具有全国影响力的重要经济中心。
2020-10-22	住建部	住房发展向住有所居目标大步迈进, 房地产市场已基本实现“稳地价、稳房价、稳预期”目标。未来要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位, 加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度, 不断完善住房市场体系和住房保障体系, 推动居民住房条件显著改善。
2020-10-27	山东	青岛、烟台、威海、潍坊、日照五市正式建立了住房公积金一体化发展主任联席会议制度, 同时确立了建立信息共享机制、深入推进互认互贷等七项合作内容。
2020-10-29	十九届五中全会	优化国土空间布局, 推进区域协调发展和新型城镇化。坚持实施区域重大战略、区域协调发展战略、主体功能区战略, 健全区域协调发展体制机制, 完善新型城镇化战略, 构建高质量发展的国土空间布局和支撑体系。要构建国土空间开发保护新格局, 推动区域协调发展, 推进以人为核心的新型城镇化。

数据来源: 政府网站, 中达证券研究

表 2：2020 年 10 月房企销售情况，建发房产、禹洲集团等累计销售金额增速居前

公司	销售额 (亿元)				销售面积 (万平)			
	1-10 月 累计	1-10 月 累计同比	10 月 单月	10 月 单月同比	1-10 月 累计	1-10 月 累计同比	10 月 单月	10 月 单月同比
碧桂园	6903	4%	750	-12%	7906	7%	833	-12%
中国恒大	6325	16%	1006	11%	7052	34%	1184	22%
万科地产	5468	5%	540	24%	3623	9%	358	32%
融创中国	4512	4%	705	9%	3229	9%	505	15%
保利发展	4223	9%	549	36%	2769	7%	321	13%
中海地产	2867	3%	295	16%	1526	0%	155	3%
绿地控股	2414	-10%	236	-6%	1970	-18%	237	7%
世茂集团	2313	17%	301	29%	1319	20%	171	32%
华润置地	2170	9%	260	3%	1163	7%	176	31%
招商蛇口	2163	21%	261	53%	940	2%	119	38%
龙湖集团	2144	6%	280	4%	1261	6%	162	4%
新城控股	1906	-14%	276	12%	1770	-10%	261	11%
金地集团	1901	21%	200	27%	920	15%	97	11%
中国金茂	1803	33%	185	52%	941	53%	87	58%
旭辉集团	1744	12%	200	5%	1178	28%	158	31%
金科集团	1723	27%	249	70%	1723	20%	297	105%
阳光城	1701	4%	228	63%	1215	-8%	144	23%
中南置地	1682	14%	251	44%	1264	9%	194	43%
绿城中国	1410	41%	252	30%	557	47%	118	76%
融信集团	1148	5%	147	-2%	528	1%	73	-2%
龙光集团	1123	43%	125	77%	928	60%	104	98%
正荣集团	1109	8%	148	14%	715	7%	100	17%
富力地产	1109	-4%	171	12%	891	-15%	130	-10%
滨江集团	1050	20%	130	61%	314	10%	40	88%
雅居乐	1048	5%	150	18%	763	3%	97	-16%
佳兆业	1047	26%	188	82%	855	23%	156	5%
奥园集团	985	11%	152	51%	949	8%	118	18%
美的置业	973	19%	135	25%	860	7%	120	10%
远洋集团	920	-9%	160	30%	460	-8%	75	20%
禹洲集团	886	53%	115	25%	550	40%	79	25%
建发房产	872	77%	112	143%	468	72%	57	59%
荣盛发展	834	8%	97	6%	777	7%	105	15%
华发股份	828	23%	96	52%	349	17%	45	35%
中骏集团	802	32%	111	82%	531	7%	61	7%
合景泰富	785	15%	125	24%	471	19%	67	2%
蓝光发展	768	-8%	106	57%	885	-2%	110	53%
TOP1-10 合计	39357	6%	4886	8%	32887	10%	4227	13%
TOP1-50 合计	82376	9%	10627	20%	61295	8%	7745	12%
TOP1-100 合计	99359	9%	12847	22%	72464	7%	9194	13%

数据来源：克而瑞，中达证券研究



投资建议：

2020年10月，TOP100房企销售情况继续向好。在维持平稳的行业政策环境下，出于发力冲击年度销售目标、加强回款以应对融资监管等考量，房企或将继续提供较为充裕的货值铺排和丰富的营销活动，驱动全年行业销售的稳健发展。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報告所涵蓋的公司或有業務往來。因此，投資者應該意識到公司可能存在利益衝突，這可能會影響報告的客觀性。投資者在做出投資決策時，應僅將本報告視為參考因素之一。

本報告所提供的任何資料僅供參考，並不考慮任何特定接受者的投資目標、財務狀況或風險承受能力，也不構成任何招標或買賣任何證券或任何其他金融工具的要約。本報告並未經香港證監會審核。投資有風險，在簽訂任何投資合同之前，個人應在必要時做出判斷或尋求專業意見。

本報告所載資料來自中達證券投資有限公司認為可靠的來源，但在本報告所載材料的準確性、完整性或可靠性方面，中達證券投資有限公司不提供任何明示或暗示的表述或保證。所有與價格相關的信息均為指導性信息，本報告中提到的投資價值和來自這些信息的收入可能會波動。本報告所載資料隨時可能有所改變，中達證券投資有限公司不承諾就該等更改發出通知。



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。