

积极营销提振销售，累计增速升至双位

2020年11月房企销售数据点评

事件描述：

克而瑞发布2020年11月房企销售情况，累计销售额TOP100房企2020年11月销售增速继续提升，前11月累计销售金额同比增长10.3%，11月单月销售金额同比上升20.1%。

事件评论：

龙头房企积极营销，累计销售金额实现双位数增长。2020年1-11月，TOP100房企实现销售额11.33万亿元，同比增长10.3%（2020年前10月为增长9.0%）；实现销售面积8.34亿平方米，同比增长10.1%（2020年前10月为增长7.3%）。11月，在双十一等营销活动的开展之下，TOP100房企单月销售增速仅较10月略微下降1.4个百分点至20.1%，累计销售增速提升至双位数。预计年末各大房企将继续冲击年度目标，龙头房企销售有望实现稳健增长。

中小型房企累计增速较快，中型房企单月销售表现突出。截至2020年11月末，各规模房企的累计销售增速继续提升，其中累计销售额排名11-50的房企累计销售增速最快，同比增长14%（排名前10及51-100的房企分别为同比增长6%和10%）。11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10%和13%）。2020年1-11月累计销售增速较快的房企为建发房产（+69%）、龙光集团（+52%）、绿城中国（+48%）、禹洲集团（+47%）、中国金茂（+35%）。

顶层再提“房住不炒”，地方政策提振刚需。本月，国务院副总理刘鹤在其文章中、央行在第三季度货币政策执行报告中均提及“房住不炒”定位，行业整体基调继续维持稳定。地方层面，多地放宽了落户条件及出台了人才引入政策：云南全面放开全省城镇、城区户口迁移政策，赣州将全面取消城镇落户限制；珠海两次放宽人才引进条件，苏州放宽青年人才落户限制等。同时，部分城市加强住房价格管控，稳定市场预期：厦门拟将新建商品住宅价格在2021-2025年的年度涨幅限定于不超过5%，哈尔滨鼓励开发企业对销售的住宅房屋、居住型公寓等新建商品房进一步让利给购房群众。中央和地方层面的政策或将继续引导房价预期趋于稳定，对刚性购房需求带来一定提振。

投资建议：

2020年11月，TOP100房企的累计销售增速继续提升，行业基本面保持良好。月内顶层再次提及“房住不炒”、央行在第三季度货币政策执行报告中再次提出“保持流动性合理充裕”，对行业基调的稳定性和整体流动性的常态化做出了确认；在此背景下，各地对人才的引入政策和住房价格的管控或将进一步提振居民的刚性购房需求，行业全年销售有望保持平稳增长。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

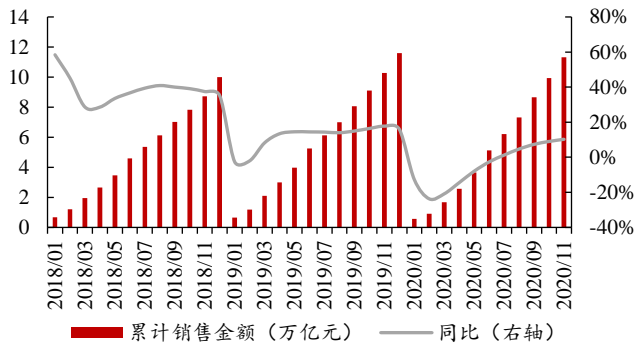
zhugelianxin@cwghl.com

SFC CE Ref: BPK 789

克而瑞发布 2020 年 11 月房企销售情况，累计销售额 TOP100 房企 2020 年 11 月销售增速继续提升，前 11 月累计销售金额同比增长 10.3%，11 月单月销售金额同比上升 20.1%。

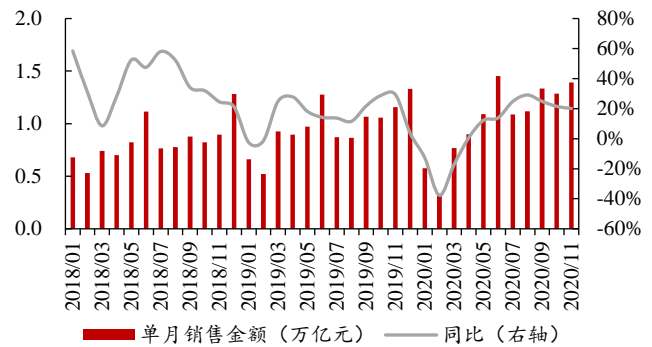
龙头房企积极营销，累计销售金额实现双位数增长。2020 年 1-11 月，TOP100 房企实现销售额 11.33 万亿元，同比增长 10.3%（2020 年前 10 月为增长 9.0%）；实现销售面积 8.34 亿平方米，同比增长 10.1%（2020 年前 10 月为增长 7.3%）。11 月，在双十一等营销活动的开展之下，TOP100 房企单月销售增速仅较 10 月略微下降 1.4 个百分点至 20.1%，累计销售增速提升至双位数。预计年末各大房企将继续冲击年度目标，龙头房企销售有望实现稳健增长。

图 1：2020 年 1-11 月 TOP100 房企累计销售额同比增长约 10.3%



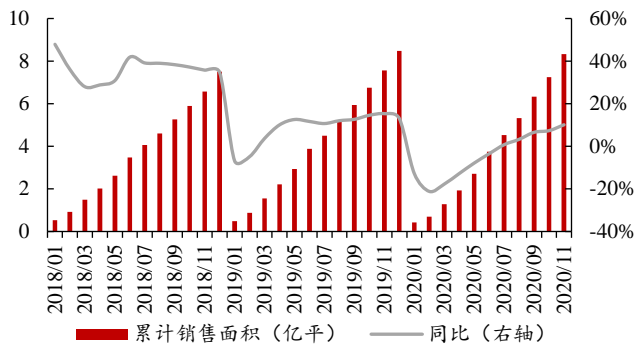
数据来源：克而瑞，中达证券研究

图 2：2020 年 11 月 TOP100 房企单月销售金额同比上升约 20.1%



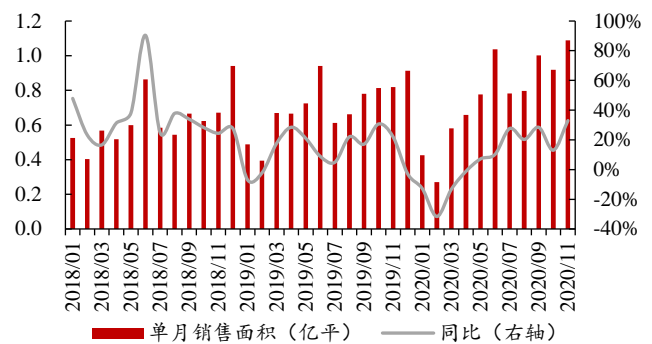
数据来源：克而瑞，中达证券研究

图 3：2020 年 1-11 月 TOP100 房企累计销售面积同比增长约 10.1%



数据来源：克而瑞，中达证券研究

图 4：2020 年 11 月 TOP100 房企单月销售面积同比上升约 33.0%

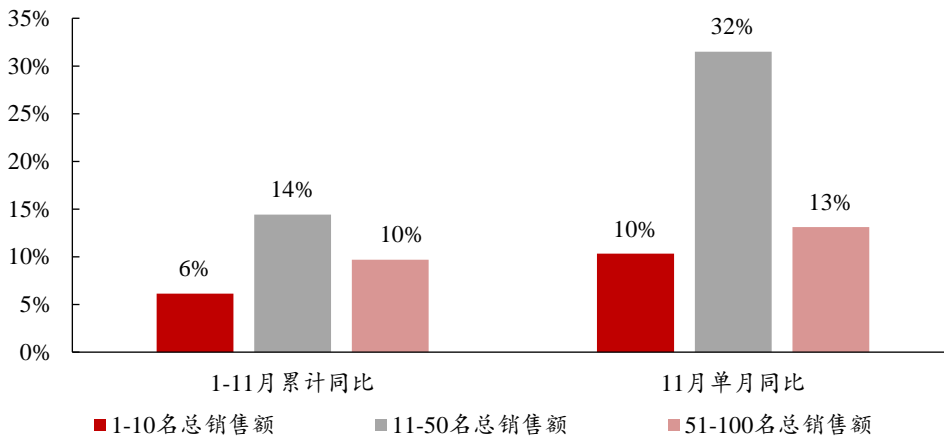


数据来源：克而瑞，中达证券研究



中小型房企累计增速较快，中型房企单月销售表现突出。截至 2020 年 11 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 14%（排名前 10 及 51-100 的房企分别为同比增长 6% 和 10%）。11 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 10% 和 13%）。2020 年 1-11 月累计销售额增速较快的房企为建发房产（+69%）、龙光集团（+52%）、绿城中国（+48%）、禹洲集团（+47%）、中国金茂（+35%）。

图 5：中小型房企累计增速较快，中型房企单月销售表现突出



数据来源：克而瑞，中达证券研究

顶层再提“房住不炒”，地方政策提振刚需。本月，国务院副总理刘鹤在其文章中、央行在第三季度货币政策执行报告中均提及“房住不炒”定位，行业整体基调继续维持稳定。地方层面，多地放宽了落户条件及出台了人才引入政策：云南全面放开全省城镇、城区户口迁移政策，赣州将全面取消城镇落户限制；珠海两次放宽人才引进条件，苏州放宽青年人才落户限制等。同时，部分城市加强住房价格管控，稳定市场预期：厦门拟将新建商品住宅价格在 2021-2025 年的年度涨幅限定于不超过 5%，哈尔滨鼓励开发企业对销售的住宅房屋、居住型公寓等新建商品房进一步让利给购房群众。中央和地方层面的政策或将继续引导房价预期趋于稳定，对刚性购房需求带来一定提振。



表 1: 11 月顶层再提“房住不炒”，地方政策提振刚需

时间	城市/部门	政策概述
2020-11-02	银保监会	继续严控房地产信托规模，按照“实质重于形式”原则强化房地产信托穿透监管，严禁通过各类形式变相突破监管要求，严禁为资金违规流入房地产市场提供通道。
2020-11-04	台州	台州市将建立房价地价联动机制，优化住宅用地供应规模、布局和节奏，实行差别化供地。11月4日起市区新购买的住房，自取得不动产权证书满3年后方可转让。
2020-11-05	丽水	申请预售的商品房，每期预售建筑面积不少于5万平方米；总建筑面积或剩余面积5万平方米以上10万平方米以下的，可以分两次申请预售，每次预售建筑面积可以少于5万平方米，但不少于2万平方米等。
2020-11-09	珠海	放宽人才引入条件：放宽年龄条件、取消部分技能型人才的限制条件、将“先落户后就业”条件统一由“毕业三年内”放宽为“毕业五年内”等。
2020-11-13	银保监会	为规范保险资金直接投资未上市企业股权行为，禁止保险资金投资直接从事房地产开发建设的标的企业，包括开发或者销售商业住宅。
2020-11-13	赣州	将全面取消城镇落户限制。
2020-11-17	云南	全面放开全省城镇、城区户口迁移政策，实施全省统一的城镇地区户口迁移政策，细化落户政策，制定具有可操作性的政策措施，加快推动农业转移人口重点群体落户城镇。
2020-11-19	厦门	发布了关于《厦门市住房发展规划(2021-2025年)》(公示稿)公开征求意见的公告：新建商品住宅价格年度涨幅不超过5%，住房租金价格年度涨幅不高于城镇居民人均可支配收入增长幅度。
2020-11-19	苏州	符合条件的人才和特殊人才家庭可享受1次优先购房服务且仅限购买1套房；将筹建人才优租房和“青年人才驿站”、放宽青年人才落户限制等。
2020-11-19	哈尔滨	鼓励开发企业对销售的住宅房屋、居住型公寓等新建商品房进一步让利给购房群众。
2020-11-19	丽水	符合条件的高效毕业生将给予一次性购房补贴；引进人才享受购房补贴后，其所购房产5年内限制上市交易；未服务满服务期离职的，应按未服务期月数退回购房补贴等。
2020-11-24	成都	登记购房人数在当期准售房源数3倍及以上的，全部房源仅向已报名登记的无房居民家庭及棚改货币化安置住户销售，其中无房居民家庭房源不低于房源数的70%，剩余房源用于棚改货币化安置住户选购。
2020-11-25	国务院	国务院副总理刘鹤在其文章中明确指出，房地产业影响投资和消费，事关民生和发展。要坚持“房子是用来住的、不是用来炒”的定位，坚持租购并举、因城施策，完善长租房政策，促进房地产市场平稳健康发展。
2020-11-26	央行	2020年第三季度中国货币政策执行报告中表示，要牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性，实施好房地产金融审慎管理制度。
2020-11-26	珠海	将人才引进的对象范围放宽为珠海市用人单位引进且在珠海市缴纳社会保险费或工资薪金个人所得税的人才。放宽人才引入的学历、年龄及部分限制条件，支持重点企业一线优秀员工引进入户，放宽“先落户后就业”人才引进条件等。

数据来源：政府网站，中达证券研究

表 2：2020 年 11 月房企销售情况，建发房产、龙光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)			
	1-11 月 累计	1-11 月 累计同比	11 月 单月	11 月 单月同比	1-11 月 累计	1-11 月 累计同比	11 月 单月	11 月 单月同比
碧桂园	7703	2%	800	-7%	9629	15%	1723	80%
万科地产	6025	5%	557	2%	4014	9%	391	7%
中国恒大	6856	18%	531	43%	7644	36%	592	53%
融创中国	5201	4%	689	3%	3729	9%	500	8%
保利发展	4630	10%	407	25%	3129	11%	359	48%
绿地控股	2764	-8%	350	8%	2280	-16%	310	-5%
中海地产	3201	4%	334	50%	1721	5%	195	76%
新城控股	2202	-11%	296	22%	2049	-6%	279	22%
世茂集团	2628	15%	315	3%	1498	17%	180	1%
华润置地	2460	9%	290	11%	1329	8%	166	14%
龙湖集团	2428	9%	285	35%	1428	9%	167	36%
招商蛇口	2455	25%	292	63%	1080	7%	140	49%
阳光城	1880	3%	180	1%	1345	-9%	131	-11%
金地集团	2052	17%	151	-14%	1000	12%	80	-20%
旭辉集团	2000	12%	257	16%	1342	25%	164	12%
中南置地	1947	14%	265	13%	1457	9%	193	7%
金科集团	1958	29%	234	53%	1948	21%	226	29%
中国金茂	2003	35%	200	63%	1017	50%	77	21%
中梁控股	1487	14%	180	12%	1201	-3%	148	-1%
富力地产	1267	-3%	158	5%	1012	-15%	121	-13%
融信集团	1337	6%	188	10%	622	3%	94	9%
绿城中国	1667	48%	257	81%	648	47%	91	50%
远洋集团	1083	-4%	163	36%	542	-3%	81	42%
雅居乐	1158	6%	110	24%	864	5%	101	32%
奥园集团	1138	12%	153	21%	1100	9%	151	14%
佳兆业	1194	22%	147	0%	974	37%	120	500%
荣盛发展	1009	9%	174	10%	951	9%	174	16%
滨江集团	1184	21%	134	28%	345	10%	32	12%
蓝光发展	911	-3%	143	44%	1023	1%	138	18%
美的置业	1098	21%	125	34%	958	6%	98	-1%
龙光集团	1298	52%	175	171%	1073	73%	145	248%
新力地产	989	19%	154	213%	632	18%	36	13%
金辉集团	847	5%	144	38%	652	13%	111	58%
合景泰富	907	18%	123	42%	543	21%	72	38%
中骏集团	904	28%	102	6%	596	8%	65	15%
时代中国	836	24%	129	56%	580	26%	83	38%
禹洲集团	986	47%	100	9%	610	38%	61	12%
建发房产	983	69%	111	23%	522	66%	54	26%
弘阳地产	743	28%	98	13%	518	19%	66	4%
宝龙地产	720	30%	95	99%	470	36%	63	100%
TOP1-10 合计	43923	6%	4566	10%	37640	13%	4753	41%
TOP1-50 合计	93573	10%	11197	22%	70560	11%	9265	34%
TOP1-100 合计	113275	10%	13916	20%	83351	10%	10887	33%

数据来源：克而瑞，中达证券研究



投资建议：

2020年11月，TOP100房企的累计销售增速继续提升，行业基本面保持良好。月内顶层再次提及“房住不炒”、央行在第三季度货币政策执行报告中再次提出“保持流动性合理充裕”，对行业基调的稳定性和整体流动性的常态化做出了确认；在此背景下，各地对人才的引入政策和对住房价格的管控或将进一步提振居民的刚性购房需求，行业全年销售有望保持平稳增长。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 and 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。