

2020年06月01日

房地产

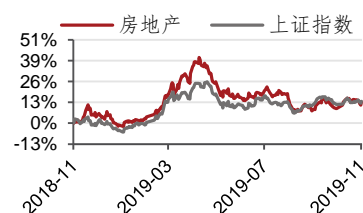
推荐（维持）

百强5月销售同比增速年内首次回正

## 克而瑞5月百强房企销售点评

### 行业指数

%	1m	6m	12m
绝对表现	3.67	-9.91	13.02
相对表现	1.84	-6.00	-0.49



### 相关报告

- 1、《销售持续复苏，百强房企4月销售已恢复至去年同期》2020-05-07
- 2、《百强房企销售已恢复近八成，龙头房企集中度加速提升》2020-04-02
- 3、《疫情致单月销售疲软，加速房企营销模式创新》2020-03-04

### 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 1-5 月中国房地产企业 TOP100 销售排行榜。
- 累计看，前五月百强房企销售恢复逾去年九成，大中型房企复苏更快。2020 年百强房企 1-5 月全口径销售金额约 35705 亿元，同比-7%，整体百强销售已恢复近去年同期九三成；从 1-5 月累计销售金额分段来看，top10/top30/top50/top100 销售增速分别为-7%/-6%/-6%/-7%，top10/top11-30/top31-50/top51-100 销售增速分别为-7%/-5%/-8%/-9%，其中 top11-30 房企复苏更快。
- 单月看，百强房企 5 月销售增速转正并取得两位数增长，多家房企增速亮眼。5 月单月百强房企全口径销售金额合计约 10688 亿元，同比+16%，增速明显。其中 top10/top30/top50/top100 销售增速分别为 4%/+13%/+14%/16%，top10/top11-30/top31-50/top51-100 销售增速 4%/+27%/+15%/+31%，top11-30 和 top51-100 房企单月销售增速最快。企业层面看，金地集团、中国金茂、中梁控股、禹洲地产、中骏集团控股等房企均实现超过 50% 的增长，销售增长势头强劲；华夏幸福、绿地控股、远洋集团、建业地产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，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，5 月单月百强房企销售增速已回正且实现两位数增长。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、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、龙光地产、时代中国控股，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。

表 1: 2020 年 5 月百强房企销售数据

排名	公司	单月全口径销售 (亿元)			单月同比	累计全口径销售 (亿元)			累计同比
		20M5	19M5			20M1-5	19M1-5		
1	碧桂园 (权益)	565	543		4%	2064	2216		-7%
2	中国恒大	610	535		14%	2736	2315		18%
3	万科地产	602	580		4%	2460	2676		-8%
4	保利发展	439	419		5%	1525	1890		-19%
5	融创中国	450	444		1%	1405	1634		-14%
6	中海地产	277	306		-10%	1153	1316		-12%
7	绿地控股	230	290		-21%	938	1239		-24%
8	龙湖集团	221	201		10%	823	842		-2%
9	世茂集团	220	161		37%	803	720		12%
10	华润置地	212	213		-1%	790	904		-13%
11	招商蛇口	223	171		31%	780	729		7%
12	新城控股	219	248		-12%	709	929		-24%
13	金地集团	228	145		57%	678	647		5%
14	中国金茂	201	133		51%	652	545		20%
15	阳光城	181	171		6%	631	673		-6%
16	金科集团	185	173		7%	598	656		-9%
17	旭辉集团	202	160		26%	556	661		-16%
18	中南置地	183	158		16%	554	621		-11%
19	中梁控股	151	71		13%	430	545		-21%
20	绿城中国	126	103		23%	429	370		16%
21	正荣集团	135	106		27%	419	459		-9%
22	融信集团	137	111		24%	417	466		-11%
23	龙光集团 (权益)	116	84		38%	373	311		20%
24	滨江集团	137	111		23%	403	405		0%
25	雅居乐	138	112		24%	402	456		-12%
26	富力地产 (权益)	106	105		1%	365	442		-17%
27	祥生地产	126	95		33%	362	384		-6%
28	美的置业	119	86		38%	360	371		-3%
29	佳兆业	177	73		143%	357	278		28%
30	奥园集团	103	100		2%	333	383		-13%
31	荣盛发展	116	81		43%	333	320		4%
32	新力地产	93	111		-16%	327	341		-4%
33	卓越集团	92	85		9%	326	229		42%
34	远洋集团	82	101		-19%	318	434		-27%
35	禹洲集团	108	52		109%	307	213		44%
36	华发股份	68	82		-17%	303	346		-12%
37	华夏幸福	68	110		-38%	300	516		-42%
38	首开股份	84	92		-8%	300	321		-7%
39	蓝光发展	88	83		6%	297	340		-13%
40	中骏集团	106	54		95%	296	268		10%
41	合景泰富	91	63		45%	287	285		1%
42	金辉集团	77	81		-5%	263	338		-22%
43	越秀地产	117	77		52%	263	289		-9%
44	建发房产	99	36		178%	248	201		23%
45	时代中国	75	60		26%	246	251		-2%
46	泰禾集团	88	34		159%	239	396		-40%
47	新希望地产	97	62		55%	217	177		23%
48	建业地产	4	71		-94%	214	259		-17%
49	宝龙地产	74	65		14%	212	225		-6%
50	路劲集团	51	52		-3%	210	205		2%
不同规模	top 10	3826	3693		4%	14697	15751		-7%
	top 30	7019	6207		13%	24507	26080		-6%
	top 50	8696	7659		14%	30013	32035		-6%
	top 100	10688	9185		16%	35705	38306		-7%
不同梯队	top 10	3826	3693		4%	14697	15751		-7%
	top 11-30	3193	2514		27%	9810	10329		-5%
	top 31-50	1677	1452		15%	5506	5955		-8%
	top 51-100	1992	1526		31%	5692	6271		-9%

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，或任何其他人士，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认购证券的决定，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，需要及财务状况而编写。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，惟并不保证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。