

2021年05月06日

房地产

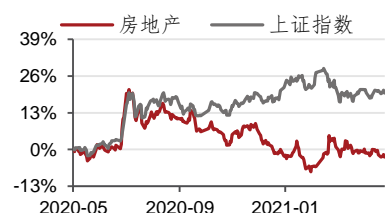
推荐（维持）

首4月百强销售增速收窄，绝对规模维持高位

2021年4月主流房企销售跟踪

行业指数

%	1m	6m	12m
绝对表现	-1.86	-7.71	-2.70
相对表现	-0.83	-11.78	-22.46



相关报告

1、《成交热度显著分化，优质地块竞争激烈：集中供地逐城梳理系列（2）——广州》2021-05-03

2、《新政后首拍成交平淡，头部房企参与度较低：集中供地逐城梳理系列（1）——长春》2021-04-28

分析师 董浩

执业证号：BOI846

hao.dong@cricsec.com

联系人 李凯

likai@cric.com

投资要点

- 前4月百强房企累计销售额增速继续收窄。前2月受去年疫情低基数影响，销售增速大幅走阔，3月起在去年复工复产、销售回暖的基础上，销售增速回落，4月销售额增速继续收窄，录得42912亿元，同比+68%，比上月下滑24pct；整体来看，1-4月top10、top30、top50、top100销售金额增速分别+43%、+60%、+63%、+68%，分段来看，1-4月top10、top11-30、top31-50、top51-100销售金额增速分别+43%、+88%、+79%、+97%，其中top51-100增速较高。
- 4月单月top51~100房企领跑。4月单月百强房企全口径销售额12043亿元，同比+33%，比上月走窄40pct，top10、top30、top50、top100销售增速分别+28%、+32%、+31%、+33%，top10、top11-30、top31-50、top51-100销售增速分别+28%、+37%、+29%、+43%，top51-100房企单月销售增速最快。
- 房企间销售增速分化。前3月百强房企销售增速普涨态势不再，企业横向对比单月销售分化。从50强数据来看，销售增速前三的为中国铁建、建发地产、中交地产，单月同比分别为+227%、+136%、+120%，增速后三为新力地产、卓越集团、荣盛发展，单月同比分别为-19%、-18%、-17%，企业间销售出现分化。
- 投资建议：疫情冲击及政策调控下，行业加速洗牌，优质公司优势在逆境中得到凸显，我们认为财务稳健自律，业务布局良好的优质房企优势将进一步扩大，持续推荐配置组合：【金地集团】、【龙湖集团】、【万科A】、【旭辉控股集团】（财务健康叠加基本面良好，全年销售不悲观），以及布局合理，稳步扩张的中等规模房企【弘阳地产】、【中骏集团控股】、【美的置业】，同时推荐大湾区旧改资源充沛标的：【龙光集团】、【中国奥园】。
- 风险提示：新冠疫情扩散超预期；政策调控超预期；行业融资进一步收紧。

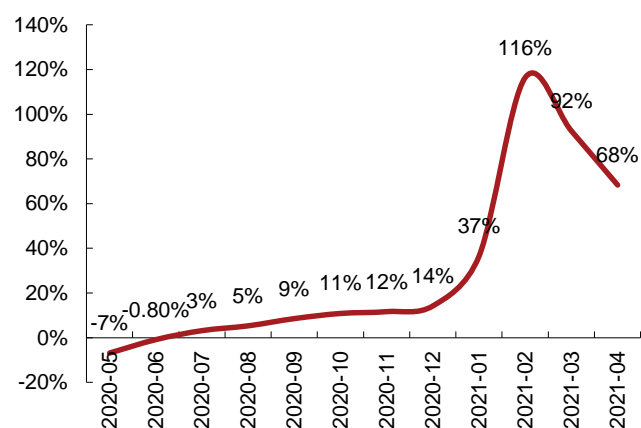
表 1: 2021 年 4 月主流房企销售跟踪

公司	单月全口径销售 (亿元)			累计全口径销售 (亿元)		
	21M4	20M4	单月同比	21M1-M4	20M1-M4	累计同比
碧桂园	760	690	10%	2736	2115	29%
万科地产	562	490	15%	2357	1860	27%
中国恒大	685	669	2%	2217	2124	4%
保利发展	514	383	34%	1757	1080	63%
融创中国	554	340	63%	1717	958	79%
中海地产	345	273	26%	1239	882	40%
招商蛇口	290	193	51%	1013	554	83%
华润置地	332	189	76%	1010	578	75%
金地集团	317	168	89%	1004	450	123%
世茂集团	252	212	19%	927	583	59%
绿地控股	197	203	-3%	902	708	27%
中国金茂	240	190	26%	868	451	93%
龙湖集团	240	220	9%	842	602	40%
旭辉集团	265	130	104%	832	354	135%
绿城中国	256	129	98%	801	302	165%
新城控股	228	205	11%	724	505	43%
中南置地	200	155	29%	685	369	85%
金科集团	175	129	36%	666	414	61%
阳光城	155	167	-7%	641	450	42%
中梁控股	141	93	52%	621	280	122%
龙光集团	131	104	26%	619	273	126%
滨江集团	111	114	-3%	584	267	119%
建发房产	148	63	136%	565	149	279%
正荣集团	147	103	42%	547	292	87%
融信集团	144	97	49%	542	280	94%
美的置业	143	90	59%	533	241	121%
雅居乐	113	107	6%	509	263	93%
佳兆业	164	86	91%	473	238	99%
中国铁建	120	37	227%	421	115	266%
奥园集团	110	88	26%	411	231	78%
祥生地产	114	84	36%	403	236	71%
富力地产	97	93	4%	403	279	44%
华发股份	115	83	39%	396	235	68%
首开股份	109	52	110%	386	170	128%
卓越集团	78	95	-18%	366	234	56%
中骏集团	101	85	19%	362	198	83%
新力地产	76	93	-19%	349	235	49%
蓝光发展	95	70	37%	347	209	66%
新希望地产	79	48	66%	347	120	188%
合景泰富	129	65	98%	346	196	77%
金辉集团	88	68	30%	339	186	82%
宝龙地产	85	58	46%	331	139	139%
荣盛发展	69	83	-17%	324	209	55%
越秀地产	71	57	25%	321	148	117%

禹洲集团	92	97	-5%	313	200	57%
远洋集团	95	80	19%	305	235	30%
时代中国	80	47	72%	283	171	65%
中交房地产	96	44	120%	274	124	120%
弘阳地产	72	58	23%	267	118	126%
华宇集团	76	45	69%	259	118	120%
top 10	4611	3606	28%	15976	11184	43%
top 30	8041	6114	32%	28760	17968	60%
top 50	9860	7519	31%	35479	21725	63%
top 100	12043	9044	33%	42912	25494	68%
top 10	4611	3606	28%	15976	11184	43%
top 11-30	3430	2508	37%	12784	6784	88%
top 31-50	1819	1404	29%	6720	3757	79%
top 51-100	2183	1526	43%	7433	3769	97%

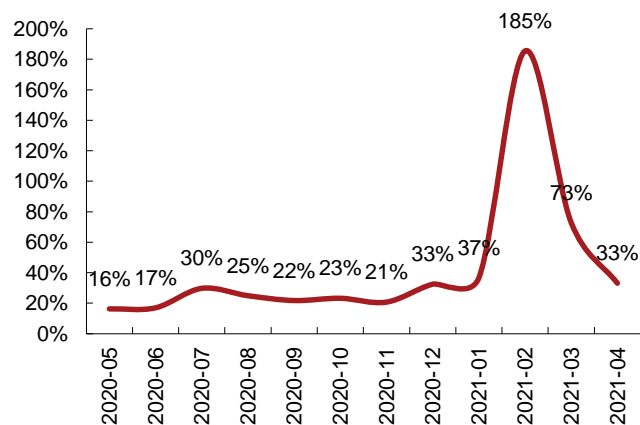
数据来源：公司公告，CRIC，克而瑞证券研究院

图 1：2021 年百强房企累计销售额同比



数据来源：公司公告，CRIC，克而瑞证券研究院

图 2：2021 年百强房企单月销售额同比



数据来源：公司公告，CRIC，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。