

2021年09月02日

房地产

中性（维持）

8月增速持续回落，单月销售负增长趋势扩大

克而瑞8月百强房企销售点评

相关报告

- 1、《1家“B”评级及样本房企1-7月销售累计同比翻番》2021-8-6
- 2、《7月增速继续放缓，单月销售首现负增长》2021-8-3
- 3、《“BB”评级样本房企1-7月权益销售累计同比均值36.0%》2021-8-6

分析师 董浩

执业证号：BOI846

hao.dong@cricsec.com

联系人 李凯

likai@cric.com

联系人 刘书雨

liushuyu@cric.com

投资要点

- **事件：**CRIC 公布 2021 年 1-8 月中国房地产企业 TOP100 销售排行榜
- **前 8 月百强房企累计销售额增速继续收窄。**疫情低基数影响消散，前 8 月百强房企销售同比增速回落，录得 89353 亿元，同比增长 24%，比上月下降 5.6pct；整体看，1-8 月 top10/ top30/ top50/ top100 销售金额增速分别 +15%/+20%/+22%/+24%，分段看，1-8 月 top10/ top11-30/ top31-50/ top51-100 销售金额增速分别 +15%/+28%/+32%/+34%。
- **百强房企单月销售负增长趋势扩大，top10 房企下滑明显。**8 月单月百强房企全口径销售额 10017 亿元，同比-13%，比上月下降 6pct，top10/ top30/ top50/ top100 销售增速分别-18%/-14%/-14%/-13%，top10/ top11-30/ top31-50/ top51-100 销售增速分别-18%/-10%/-12%/-8%，top10 房企单月销售下滑最为明显。
- **卓越、越秀、祥生涨幅居前，新希望、铁建、美的跌幅居前。**单月来看，卓越、越秀、祥生同比增速分别达 262%、62%、51%，新希望、铁建、美的跌幅居前，同比增速分别下降 65%、39%、38%。1-8 月累计来看，建发、绿城、卓越涨幅居前，同比增速分别达 86%、82%、81%。祥生累计销售增速转正，同比增速 34%，恒大全年累计销售保持为负态势，同比下降 3%，
- **投资建议：**疫情低基数影响消散，前八月销售增速持续回落，单月销售负增长趋势扩大，整体看，房企去化承压，为保证全年目标实现，预计四季度销售节奏加快。我们认为财务稳健自律，业务布局良好，组织管理高效的优质房企优势将进一步扩大，持续推荐行业首选配置组合：**【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：**疫情反复风险、政策调控超预期、行业基本面不及预期、融资环境变动、企业运营风险、汇率波动风险。

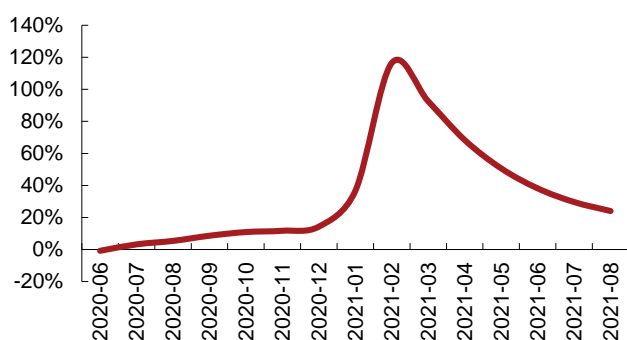
表 1: 2021 年 8 月主流房企销售跟踪

公司	单月全口径销售 (亿元)			累计全口径销售 (亿元)		
	21M8	20M8	单月同比	21M1-M8	20M1-M8	累计同比
碧桂园	598	810	-26%	5606	5293	6%
万科地产	386	597	-35%	4445	4385	1%
中国恒大	366	363	1%	4371	4501	-3%
融创中国	452	642	-30%	4153	3115	33%
保利发展	470	415	13%	3743	3145	19%
中海地产	239	260	-8%	2538	2230	14%
招商蛇口	201	268	-25%	2174	1603	36%
绿地控股	215	201	7%	2086	1693	23%
华润置地	202	272	-26%	2080	1620	28%
金地集团	190	215	-12%	2075	1440	44%
世茂集团	240	295	-18%	1989	1690	18%
龙湖集团	201	242	-17%	1817	1563	16%
旭辉集团	200	256	-22%	1771	1283	38%
绿城中国	232	170	37%	1755	962	82%
中国金茂	144	215	-33%	1620	1458	11%
新城控股	171	195	-12%	1517	1390	9%
中南置地	141	201	-30%	1407	1201	17%
阳光城	191	203	-6%	1329	1284	4%
金科集团	121	191	-37%	1308	1218	7%
中梁控股	120	169	-29%	1190	965	23%
滨江集团	150	116	30%	1157	789	47%
龙光集团	127	129	-1%	1152	833	38%
建发房产	102	112	-9%	1141	615	86%
融信集团	110	108	2%	1098	822	34%
正荣集团	106	112	-6%	1057	846	25%
佳兆业	98	89	10%	1022	731	40%
美的置业	81	131	-38%	1011	718	41%
雅居乐	85	119	-29%	921	776	19%
卓越集团	134	37	262%	910	503	81%
祥生集团	92	61	51%	882	660	34%
奥园集团	104	109	-5%	876	713	23%
首开股份	100	88	14%	867	606	43%
中国铁建	68	110	-39%	832	502	66%
富力地产	93	119	-22%	826	785	5%
新希望地产	48	138	-65%	797	547	46%
荣盛发展	108	136	-21%	774	648	19%
新力地产	82	93	-11%	771	614	26%
华发股份	51	80	-36%	761	604	26%
中骏集团	81	89	-9%	752	569	32%
远洋集团	105	91	15%	733	600	22%
合景泰富	72	96	-25%	715	556	29%
禹洲集团	90	116	-22%	714	655	9%
宝龙地产	85	72	18%	710	462	54%
金辉集团	62	68	-10%	703	528	33%

越秀地产	133	82	62%	658	520	27%
中交房地产	60	59	2%	625	367	70%
弘阳地产	60	72	-17%	620	480	29%
时代中国	68	89	-24%	600	494	22%
华宇集团	70	69	1%	563	359	57%
路劲集团	65	51	28%	560	351	60%
top 10	3318	4042	-18%	33271	29026	15%
top 30	6164	7192	-14%	59324	49333	20%
top 50	7767	9018	-14%	73782	60293	22%
top 100	10017	11454	-13%	89353	71921	24%
top 10	3318	4042	-18%	33271	29026	15%
top 11-30	2846	3150	-10%	26053	20308	28%
top 31-50	1603	1826	-12%	14458	10960	32%
top 51-100	2250	2435	-8%	15571	11628	34%

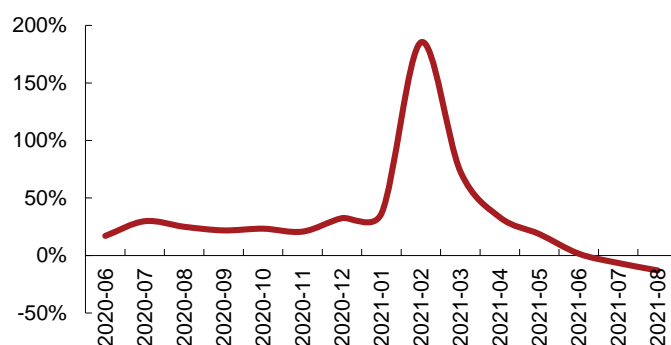
数据来源：公司公告、CRIC、克而瑞证券研究院

图 1：2021 年百强房企累计销售额同比



数据来源：公司公告，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，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。