

# 百强房企单月同比增速继续放缓

——2018 年百强房企销售数据点评（20181231）



## ❖ 事件

克尔瑞发布 2018 年房地产公司 TOP100 销售排行榜，碧桂园销售流量金额已突破 7000 亿元，达到 7286.9 亿元。万科地产销售流量金额超过 6000 亿元，6069.2 亿元。中国恒大销售流量金额超过 5000 亿元，达到 5511 亿元。融创中国和保利发展销售额突破 4000 亿元，分别为 4600 亿元和 4050 亿元。

## ❖ 点评

**百强房企单月同比增速进一步放缓。**2018 年百强房企销售规模进一步增长，同比增长 35%。不过值得注意的是，自下半年以来，政策调控的效果开始显现，市场预期下降，行业增速放缓。特别是第四季度，虽然房企推盘量大幅增加、项目积极入市，但市场去化表现普遍不及预期。12 月 TOP100 房企单月销售规模达到 12800 亿元，创历史新高，但单月同比增速偏低，并从 7 月近 60% 大幅回落至 21% 左右。此外，百强房企内部分化也愈发明显，全年销售规模 500 亿以上的房企数量较 2017 年进一步增加了 20 家，强者愈强。与之相比，300-500 亿房企的数量则逐年减少。这说明，当前中小房企把规模维持在 300 亿以下，仍然有一定的生存空间，但想把规模做上 300 亿，对投资布局、融资能力、内部管控等要求极高，因此难度较大，这个区间的房企发展面临较大瓶颈。

**多城市地产政策出现微调。**近期菏泽、广州、珠海等地都出现政策微调，这符合市场发展需要的，也符合“一城一策”的政策导向，地方政府根据自身状况进行政策微调的空间较大，这也意味着当前阶段基于政策宽松预期的博弈行情仍将反复。通常情况下，在新开工和商品房销售面积同比增速转负后 1-2 个月地产股见底，不过本轮销售与新开工增速出现错位，9 月销售已经转负，但新开工仍保持两位数的增长，但 2018 年 8-10 月土地成交面积增速快速走弱，考虑到新开工将滞后土地成交 6-9 个月左右的时间，预计将在明年 2 季度传导至新开工的走弱、甚至转负，伴随着新开工增速转负，施工类投资将会出现明显下行，对于地产上游的影响较大，宏观经济整体下行压力较大，政策宽松的拐点也将出现。这也意味着，地产板块可能会在 2 季度见底，叠加行业政策边际宽松，地产股将迎来投资的“蜜月期”。建议投资者重点关注保利地产、招商蛇口、新城控股、华夏幸福和荣盛发展。

❖ **风险提示：**国内经济持续走弱；国内房贷政策继续收紧；调控持续加码。

## 📄 证券研究报告

所属部门 | 股票研究部  
报告类别 | 行业动态  
所属行业 | 金融地产/地产  
报告时间 | 2018/12/31

## 👤 分析师

方科  
证书编号：S1100518070002  
021-68595195  
fangke@cczq.com

## 👤 联系人

徐伟平  
证书编号：S1100117100001  
010-66495639  
xuweiping@cczq.com

## 📍 川财研究所

北京 西城区平安里西大街 28 号  
中海国际中心 15 楼，  
100034

上海 陆家嘴环路 1000 号恒生大厦 11 楼，200120

深圳 福田区福华一路 6 号免税商务大厦 21 层，518000

成都 中国（四川）自由贸易试验区成都市高新区交子大道 177 号中海国际中心 B 座 17 楼，610041

## 分析师声明

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，以勤勉尽责的职业态度、专业审慎的研究方法，使用合法合规的信息，独立、客观地出具本报告。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也不会与本报告中的具体推荐意见或观点直接或间接相关。

## 行业公司评级

证券投资评级：以研究员预测的报告发布之日起6个月内证券的绝对收益为分类标准。30%以上为买入评级；15%-30%为增持评级；-15%-15%为中性评级；-15%以下为减持评级。

行业投资评级：以研究员预测的报告发布之日起6个月内行业相对市场基准指数的收益为分类标准。30%以上为买入评级；15%-30%为增持评级；-15%-15%为中性评级；-15%以下为减持评级。

## 重要声明

本报告由川财证券有限责任公司（已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格）制作。本报告仅供川财证券有限责任公司（以下简称“本公司”）客户使用。本公司不因接收人收到本报告而视其为客户，与本公司无业务关系的阅读者不是本公司客户，本公司不承担适当性职责。本报告在未经本公司公开披露或者同意披露前，系本公司机密材料，如非本公司客户接收到本报告，请及时退回并删除，并予以保密。

本报告基于本公司认为可靠的、已公开的信息编制，但本公司对该等信息的真实性、准确性及完整性不作任何保证。本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断，该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。在不同时期，本公司可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。同时，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。对于本公司其他专业人士（包括但不限于销售人员、交易人员）根据不同假设、研究方法、即时动态信息及市场表现，发表的与本报告不一致的分析评论或交易观点，本公司没有义务向本报告所有接收者进行更新。本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本公司力求报告内容客观、公正，但本报告所载的观点、结论和建议仅供投资者参考之用，并非作为购买或出售证券或其他投资标的的邀请或保证。该等观点、建议并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对客户私人投资建议。根据本公司《产品或服务风险等级评估管理办法》，上市公司价值相关研究报告风险等级为中低风险，宏观政策分析报告、行业研究分析报告、其他报告风险等级为低风险。本公司特此提示，投资者应当充分考虑自身特定状况，并完整理解和使用本报告内容，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素，必要时可就法律、商业、财务、税收等方面咨询专业财务顾问的意见。本公司以往相关研究报告预测与分析的准确，也不预示与担保本报告及本公司今后相关研究报告的表现。对依据或者使用本报告及本公司其他相关研究报告所造成的一切后果，本公司及作者不承担任何法律责任。

本公司及作者在自身所知情的范围内，与本报告所指的证券或投资标的不存在法律禁止的利害关系。投资者应当充分考虑到本公司及作者可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突。在法律许可的情况下，本公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为之提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。本公司的投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

对于本报告可能附带的其它网站地址或超级链接，本公司不对其内容负责，链接内容不构成本报告的任何部分，仅为方便客户查阅所用，浏览这些网站可能产生的费用和风险由使用者自行承担。

本公司关于本报告的提示（包括但不限于本公司工作人员通过电话、短信、邮件、微信、微博、博客、QQ、视频网站、百度官方贴吧、论坛、BBS）仅为研究观点的简要沟通，投资者对本报告的参考使用须以本报告的完整版本为准。

本报告版权仅为本公司所有。未经本公司书面许可，任何机构或个人不得以翻版、复制、发表、引用或再次分发他人等任何形式侵犯本公司版权。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许范围内使用，并注明出处为“川财证券研究所”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。如未经川财证券授权，私自转载或者转发本报告，所引起的一切后果及法律责任由私自转载或转发者承担。本公司保留追究相关责任的权利。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

本提示在任何情况下均不能取代您的投资判断，不会降低相关产品或服务的固有风险，既不构成本公司及相关从业人员对您投资本金不受损失的任何保证，也不构成本公司及相关从业人员对您投资收益的任何保证，与金融产品或服务相关的投资风险、履约责任以及费用等将由您自行承担。

本公司具有中国证监会核准的“证券投资咨询”业务资格，经营许可证编号为：00000000857

本报告由川财证券有限责任公司编制 谨请参阅尾页的重要声明 C0003