

积极推盘销售高增，行业集中度继续提升

—2018年12月克而瑞 TOP200 房企销售点评

点评报告/房地产

2019年01月02日

一、事件概述

克而瑞发布2018年房地产企业TOP200销售排行榜，其中，TOP100房企累计实现销售金额超9.98万亿元，同比增长35%，12月单月实现销售金额1.28万亿元，同比增长21%。

二、分析与判断

➤ TOP100 房企销售保持韧性，部分房企销售保持高位

2018年1-12月，TOP100房企累计实现销售金额超9.98万亿元，同比增长35%，同比增速依旧保持在较高水平。其中，销售金额TOP30的房企中，增速排名前列的A股上市房企分别为金科股份、阳光城、新城控股和中南建设，分别同比增长89.5%、77.9%、74.9%和57.9%，增速显著领先于平均增速。

➤ 单月销售规模创新高，同比增速持续放缓，环比大幅提升

2018年12月TOP100房企单月实现销售金额1.28万亿元，创历史新高，同比增长21%，较11月24.5%的增速下降3.5个百分点，在政策调控常态化背景下，单月销售增速持续回落，预计未来销售增速会继续承压；12月单月销售金额较11月环比大幅增长42.9%，主要是房企年底积极推盘所致，预计年后销售增速将显著下降。

➤ 行业集中度均有所提升，TOP50和100房企集中度提升较大

2018年，克而瑞排行榜上各梯队房企销售规模持续增长，集中度均有较大幅度上升。其中，TOP10房企集中度达26.9%，TOP20房企集中度达37.5%，而TOP50和TOP100房企集中度提升幅度最大，较17年分别提升9.3和11.3个百分点至55.1%和66.7%。

三、投资建议

根据克而瑞TOP100房企销售数据来看，1-12月TOP100房企单月销售增速持续回落，年底房企推盘速度加快致使单月销售额创历史新高；总体而言，TOP100房企销售保持稳健，预计年后房企推盘速率回有所下降，单月销售相比12月会显著回落。建议重点关注销售能力较强、结算有保证及财务较为稳健的头部企业，如万科A、保利地产、招商蛇口、新城控股和华夏幸福等。

四、风险提示：

房地产调控政策持续收紧，销售增速不及预期。

盈利预测与财务指标

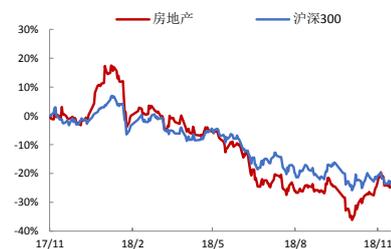
代码	重点公司	现价 12月28日	EPS			PE			评级
			2018E	2019E	2020E	2018E	2019E	2020E	
000002	万科A	23.82	3.32	4.32	5.44	7.2	5.5	4.4	推荐
600048	保利地产	11.79	1.71	2.10	2.66	6.9	5.6	4.4	推荐
001979	招商蛇口	17.35	2.12	2.48	3.04	8.2	7.0	5.7	推荐
601155	新城控股	23.69	4.87	6.37	8.34	4.9	3.7	2.8	推荐
600340	华夏幸福	25.45	4.00	5.10	7.56	6.4	5.0	3.4	推荐

资料来源：公司公告、民生证券研究院

推荐

维持评级

行业与沪深300走势比较



资料来源：Wind，民生证券研究院

分析师：杨柳

执业证号：S0100517050002

电话：010-85127730

邮箱：yangliu_yjs@mszq.com

研究助理：由子沛

执业证号：S0100118010012

电话：021-60878329

邮箱：youzipei@mszq.com

研究助理：侯希得

执业证号：S0100118080033

电话：021-60876707

邮箱：houxide@mszq.com

相关研究

- 1.我国地级市经济财政数据整理
- 2.《土地管理法》修正案草案点评：盘活存量土地，增加农民收入

分析师与研究助理简介

杨柳，策略分析师，英国雷丁大学投资学硕士，四年宏观策略研究经验。专注于A股投资策略、宏观经济政策、新兴产业发展方向的研究。

由子沛，同济大学与美国西北大学联合培养土木工程博士，曾就职于中信证券，2017年加入民生证券。

侯希得，澳大利亚悉尼大学专业会计硕士，2018年加入民生证券。

分析师承诺

作者具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，保证报告所采用的数据均来自合规渠道，分析逻辑基于作者的职业理解，通过合理判断并得出结论，力求客观、公正，结论不受任何第三方的授意、影响，特此声明。

评级说明

公司评级标准	投资评级	说明
以报告发布日后的 12 个月内公司股价的涨跌幅为基准。	推荐	分析师预测未来股价涨幅 15% 以上
	谨慎推荐	分析师预测未来股价涨幅 5%~15% 之间
	中性	分析师预测未来股价涨幅 -5%~5% 之间
	回避	分析师预测未来股价跌幅 5% 以上
行业评级标准		
以报告发布日后的 12 个月内行业指数的涨跌幅为基准。	推荐	分析师预测未来行业指数涨幅 5% 以上
	中性	分析师预测未来行业指数涨幅 -5%~5% 之间
	回避	分析师预测未来行业指数跌幅 5% 以上

民生证券研究院：

北京：北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心A座17层； 100005

上海：上海市浦东新区世纪大道1239号世纪大都会1201A-C单元； 200122

深圳：广东省深圳市深南东路 5016 号京基一百大厦 A 座 6701-01 单元； 518001

免责声明

本报告仅供民生证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、意见及预测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，且预测方法及结果存在一定程度局限性。在不同时期，本公司可发出与本报告所刊载的意见、预测不一致的报告，但本公司没有义务和责任及时更新本报告所涉及的内容并通知客户。

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用，并不构成对客户的投资建议，并非作为买卖、认购证券或其它金融工具的邀请或保证。客户不应单纯依靠本报告所载的内容而取代个人的独立判断。本公司也不对因客户使用本报告而导致的任何可能的损失负任何责任。

本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。

本公司在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或参与本报告所提及的公司的金融交易，亦可向有关公司提供或获取服务。本公司的一位或多位董事、高级职员或/和员工可能担任本报告所提及的公司的董事。

本公司及公司员工在当地法律允许的条件下可以向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务以及顾问、咨询业务在内的服务或业务支持。本公司可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

若本公司以外的金融机构发送本报告，则由该金融机构独自为此发送行为负责。该机构的客户应联系该机构以交易本报告提及的证券或要求获悉更详细的信息。

未经本公司事先书面授权许可，任何机构或个人不得更改或以任何方式发送、传播本报告。本公司版权所有并保留一切权利。所有在本报告中使用的商标、服务标识及标记，除非另有说明，均为本公司的商标、服务标识及标记。