

2019年10月07日

# 百强房企月度销售点评：销售再超预期，目标完成率均值达75%

增持（维持）

证券分析师 齐东

执业证号：S0600517110004

021-60199775

qid@dwzq.com.cn

研究助理 陈鹏

chenp@dwzq.com.cn

## 投资要点

**事件：**CRIC发布2019年1-9月百强房企销售排行榜：TOP100房企整体实现全口径销售金额8.06万亿元，同比增长15.0%，前值14.0%；整体实现权益销售金额5.93万亿，同比增长3.7%，前值2.6%。

## 点评：

- **百强房企销售超预期。**2019年1-9月TOP100房企整体实现全口径销售金额8.06万亿元，同比增长15.0%，较前值提升1个百分点；整体实现权益销售金额5.93万亿，同比增长3.7%，较前值提升1.1个百分点。分排名段看，TOP10、TOP10-30、TOP30-50、TOP50-100房企累计增速分别为10.2%、17.6%、14.3%、18.2%。从单月数据看，TOP10、TOP10-30、TOP30-50、TOP50-100房企增速分别为14.3%、37.6%、18.7%、17.3%，环比分别提升3.6、16.1、21.6、5.8个百分点；各层级房企销售增速均有提升，但TOP10-30、TOP30-50区间房企提速最为明显；整体看9月销售再超预期，内部增速持续分化，头部房企增速稳健。
- **主流房企销售增速靓丽，一二线和三四线布局不存在显著差异。**在我们统计的34个主流房企中，9月销售金额增速均值达41%，1-9月累计增速均值达19%。从CRIC数据看，碧桂园、龙湖、世茂、招蛇、阳光城、中南、金茂、金科、华夏、富力、正荣、融信单月销售金额增速均超过50%，表现较好；仅绿地、华润、首开、泰禾增速出现负增长。
- **龙头房企目标完成率普遍较高。**2019年龙头房企销售目标普遍较为审慎，1-9月平均目标完成率达75%，TOP30里中海、世茂、招蛇、阳光城、金茂、金科、雅居乐、龙光、宝龙完成度超过80%。从进度上看，75%的完成度符合预期。考虑到4季度货值较其他季度更高，我们认为龙头房企完成全年销售目标压力不大。
- **投资建议：**稳仍是地产未来1-2年的主基调，建议四季度关注地产板块机会，把握估值切换窗口期。我们维持行业增持评级，一线蓝筹推荐保利地产、金地集团，二线成长推荐中南建设、蓝光发展。
- **风险提示：**行业销售波动；政策调整导致经营风险；融资环境变动；企业运营风险；汇率波动风险。

## 行业走势



## 相关研究

- 1、《房地产行业2019年半年报综述：2019半年报综述：业绩增长稳健、政策持续收紧、土地市场降温》2019-09-03
- 2、《房地产行业行业点评：按揭贷款走向利率市场化的起点》2019-08-25
- 3、《房地产行业行业点评：销售超出预期，投资、开工缓慢下行》2019-08-15

## 免责声明

东吴证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

本研究报告仅供东吴证券股份有限公司（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。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议，本公司不对任何人因使用本报告中的内容所导致的损失负任何责任。在法律许可的情况下，东吴证券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并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务。

市场有风险，投资需谨慎。本报告是基于本公司分析师认为可靠且已公开的信息，本公司力求但不保证这些信息的准确性和完整性，也不保证文中观点或陈述不会发生任何变更，在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。

本报告的版权归本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发、转载，需征得东吴证券研究所同意，并注明出处为东吴证券研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

## 东吴证券投资评级标准：

### 公司投资评级：

买入：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘在 15% 以上；

增持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘介于 5% 与 15% 之间；

中性：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘介于 -5% 与 5% 之间；

减持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘介于 -15% 与 -5% 之间；

卖出：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘在 -15% 以下。

### 行业投资评级：

增持：预期未来 6 个月内，行业指数相对强于大盘 5% 以上；

中性：预期未来 6 个月内，行业指数相对大盘 -5% 与 5%；

减持：预期未来 6 个月内，行业指数相对弱于大盘 5% 以上。

东吴证券研究所

苏州工业园区星阳街 5 号

邮政编码：215021

传真：(0512) 62938527

公司网址：<http://www.dwzq.com.cn>