

推荐（维持）

“银十”成色不减，中等规模房企增速更胜一筹

## 克而瑞10月百强房企销售点评

### 行业指数

%	1m	6m	12m
绝对表现	2.01	-11.35	11.21
相对表现	1.19	-6.50	-1.18



### 相关报告

- 1、《地方调控政策边际放松对销售短期形成利好：房地产行业周报（10.14-10.20）》2019-10-24
- 2、《二线、强三四线韧性较强，非样本成交改善：9月70城跟踪监测》2019-10-21

### 分析师 董浩

执业证号：BOI846  
852-25105555  
hao.dong@cricsec.com

### 联系人 吴威

852-25105555  
wuwei@ehousechina.com

### 投资要点

- **事件：**CRIC 公布 2019 年 1-10 月中国房地产企业 top100 销售排行榜。
- **百强房企月度增速超预期，top11-30 房企增速最快。**2019 年百强房企 1-10 月全口径累计销售金额约 9.1 万亿元，同比+17.2%，环比+19.7%；10 月单月全口径销售金额合计约 1.1 万亿，同比+31.8%，环比+3.0%。从 1-10 月累计销售金额排名来看，top10/top11-30/top31-50/top51-100 销售金额分别为 3.7/2.5/1.4/1.6 万亿元，对应增速分别为+11%/+24%/+20%/+18%。10 月单月销售情况方面，top10/top11-30/top31-50/top51-100 销售金额分别 4519/2922/1740/1773 亿元，同比增速+30%/+38%/+38%/+20%。top11-30 累计销售增速和 10 月单月销售增速最快。
- **百强房企内部逐渐分化，典型房企目标完成率高。**百强房企中，世茂房地产、佳兆业集团、卓越集团、华发股份、中骏集团和禹洲地产等房企 1-10 月累计销售增速超过 40%；绿地控股、华夏幸福、泰禾集团、佳源国际控股等房企累计销售增速为负值。从 10 月单月来看，中国恒大、绿地控股、龙湖集团、世茂房地产、旭辉集团、金科股份等房企单月销售增速超过 50%；万科、首开股份、荣盛发展、泰禾集团、大悦城等房企 10 月销售增速为负值，百强房企内部分化明显。目标完成率方面，中国恒大、中国海外发展、龙湖集团、世茂房地产、招商蛇口、金科集团、中国金茂、龙光集团、佳兆业集团已完成全年销售目标的 90%以上，有望超额完成今年销售计划。
- **投资建议：**最近南京、天津、泉州、海口等城市推出新的人才落户政策，政策边际宽松对房地产销售形成一定支撑，同时多数房企 10 月通过降价优惠等措施，加大推盘力度，数据端观测主流房企销售维持稳健增长，而房地产板块估值处于低位，建议持续关注房地产行板块的投资机会，继续维持板块增持评级，持续推荐低估值龙头标的：【万科 A】、【金地集团】等，同时建议关注成长性标的：【中国奥园】、【阳光城】等。
- **风险提示：**政策调控超预期，棚改货币化不及预期，行业销售波动

表 1: 2019 年 10 月重点房企销售数据

排名	公司	10月单月销售(亿元)			1-10月累计销售(亿元)			销售目标及完成率(亿)	
		19M10	18M10	单月同比	19M1-M10	18M1-M10	累计同比	目标	完成率
1	碧桂园	850	595	43%	6655	6116	9%	-	-
2	中国恒大	930	530	75%	5462	5011	9%	6000	91%
3	万科地产	443	541	-18%	5199	4856	7%	-	-
4	融创中国	642	534	20%	4337	3745	16%	5500	79%
5	保利发展	373	311	20%	3840	3348	15%	-	-
6	中海地产	261	215	21%	2817	2209	28%	3080	91%
7	绿地控股	251	165	52%	2690	2900	-7%	5000	54%
8	新城控股	251	218	15%	2228	1813	23%	2700	83%
9	龙湖集团	270	150	80%	2016	1641	23%	2200	92%
10	华润置地	248	206	21%	2002	1770	13%	2420	83%
11	世茂房地产	232	152	53%	1972	1360	45%	2100	94%
12	招商蛇口	171	166	2%	1791	1329	35%	2000	90%
13	阳光城	140	120	16%	1642	1211	36%	1800	91%
14	金地集团	157	132	19%	1575	1193	32%	2000	79%
15	旭辉集团	190	108	76%	1558	1179	32%	1900	82%
16	中南置地	164	118	39%	1464	1145	28%	1800	81%
17	金科集团	147	86	72%	1360	1006	35%	1500	91%
18	中国金茂	122	78	55%	1360	1057	29%	1500	91%
19	富力地产	152	87	75%	1153	1045	10%	1600	72%
20	中梁控股	145	100	45%	1150	1002	15%	1300	88%
21	华夏幸福	140	102	37%	1146	1203	-5%	-	-
22	正荣集团	204	100	103%	1104	1031	7%	1300	85%
23	融信集团	150	124	21%	1090	946	15%	1400	78%
24	远洋集团	115	115	0%	1004	823	22%	1400	72%
25	雅居乐	127	81	56%	1003	783	28%	-	-
26	绿城中国	190	91	108%	985	716	38%	1800	55%
27	奥园集团	100	65	55%	886	675	31%	1140	78%
28	滨江集团	81	46	75%	872	697	25%	1000	87%
29	蓝光发展	123	102	21%	838	789	6%	1200	70%
30	祥生地产	72	138	-48%	836	758	10%	1300	64%
31	龙光集团	118	50	135%	835	599	39%	850	98%
32	佳兆业	282	78	262%	834	491	70%	-	-
33	美的置业	108	52	108%	816	654	25%	1000	82%
34	新力地产	69	117	-41%	779	659	18%	1000	78%
35	首开股份	69	152	-55%	760	677	12%	1010	75%
36	荣盛发展	78	100	-23%	756	695	9%	1120	67%
37	卓越集团	105	39	169%	737	428	72%	1000	74%
38	金辉集团	70	44	58%	701	496	41%	1000	70%
39	中国铁建	116	39	197%	701	595	18%	-	-
40	合景泰富	101	45	123%	683	531	28%	850	80%
41	华发股份	63	40	57%	674	416	62%	1100	61%
42	泰禾集团	36	77	-53%	655	1031	-36%	1500	44%
43	首创置业	91	58	56%	602	481	25%	800	75%
44	中骏集团	54	57	-5%	601	392	33%	700	86%
45	时代中国	92	53	73%	599	477	26%	750	80%
46	佳源集团	95	50	91%	588	739	-20%	980	60%
47	禹洲集团	92	63	46%	581	402	45%	680	85%
48	福晟集团	24	52	-54%	580	493	18%	900	64%
49	融侨集团	54	44	24%	544	563	-3%	-	-
50	大悦城控股	21	47	-55%	531	435	22%	-	-
不同梯队	top 10	4519	3466	30%	37246	33410	11%	-	-
	top 11-30	2922	2113	38%	24790	19947	24%	-	-
	top 31-50	1740	1259	38%	13556	11253	20%	-	-
	top 51-100	1773	1476	20%	15558	13177	18%	-	-

数据来源: 公司公告, 克而瑞中国房地产企业销售排行榜, 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，本文件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，克而瑞及其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。