



## 发力冲击年度目标，大型房企增速提升

### 2019年11月房企销售数据点评

#### 事件描述：

亿翰智库发布2019年11月房企销售情况，销售额TOP100房企2019年前11个月继续保持稳定增长，销售金额累计同比增长约16.1%，11月单月同比增长约19.4%。

#### 事件评论：

**开发商发力冲击年度业绩，1-11月累计销售增速继续提升。**2019年1-11月，TOP100房企累计实现销售额10.46万亿元，累计同比增长约16.1%（前10个月为15.7%），11月单月同比增长约19.4%；累计实现销售面积7.64亿平方米，累计同比增长约14.8%（前10个月为15.1%），11月单月同比增长约12.2%。11月以来，开发商发力冲击年度销售目标，推动近期销售增速持续提升，龙头房企全年有望保持稳健的销售增长。

**大型房企累计增速持续提升，中型房企累计增速较快。**2019年11月，大型房企单月销售出现较快增长，销售额单月增速达31.4%；中型房企累计增速较快，1-11月销售额排名前10及排名11-50的房企销售额累计增速分别13.0%及21.1%，较1-10月分别加快1.7pct和下降0.7pct。销售额排名前50的房企中，2019年1-11月销售额累计增速最快的为新希望地产（累计同比增长89.9%）、中骏集团（累计同比增长52.6%）、龙光地产（累计同比增长52.0%）、世茂房地产（累计同比增长46.8%）和华发股份（累计同比增长45.4%）。

**人才及产业政策频出，整体调控基调仍然稳定。**2019年11月，地产行业调控基调保持稳定，产业发展、放宽购房条件等相关政策频出。例如，郑州支持总部企业落户发展，总部企业落户奖励、提升奖励最高达2000万元，企业办公用房补贴最高1000万元，企业经营贡献奖励最高500万元；南京为人才购房出台专门文件开辟优先通道，将于2020年1月1日起施行，涉及七类商品住房供应对象，机关事业单位人才首次纳入政策范围；在佛山工作、具有本科及以上学历或中级工及以上职业资格的人才，首套购房不受户籍和个税、社保缴存限制。人才落户政策将对当地住房市场形成一定支撑。

**投资建议：**我们的行业首选为**碧桂园、融创中国、金科股份和中国金茂**。

11月龙头房企累计销售金额增速继续提升，其中大型房企销售增速出现明显回升，主要系各开发商冲击年度销售目标带来的成交增长，房地产市场整体较为平稳，行业调控大幅变动的可能性不大；同时，近期各地因城施策持续推进，地方人才政策频出，部分城市需求得到一定支撑。我们预计未来一段时间整体市场将维持平稳，而具备城市布局与商业模式优势的房企能够在此阶段获得较快增长。维持行业“强于大市”评级。

**风险提示：**1.行业调控及融资政策或存在一定不确定性，影响上市公司销售业绩；2.宏观经济波动可能对行业内企业经营造成一定影响。

强于大市

(维持)

微信公众号



申思聪  
分析师

+852 3958 4600

shensicong@cws.com.hk

SFC CE Ref: BNF 348

蔡鸿飞  
联系人

+852 3958 4600

caihongfei@cws.com.hk

诸葛莲昕  
联系人

+852 3958 4600

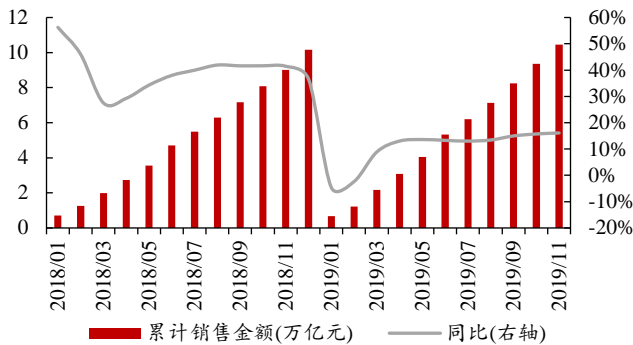
zhugelianxin@cws.com.hk



亿翰智库发布 2019 年 11 月房企销售情况，销售额 TOP100 房企 2019 年前 11 个月继续保持稳定增长，销售金额累计同比增长约 16.1%，11 月单月同比增长约 19.4%。

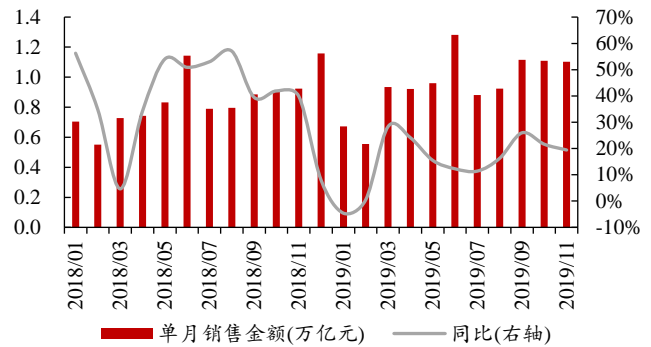
开发商发力冲击年度业绩，1-11 月累计销售增速继续提升。2019 年 1-11 月，TOP100 房企累计实现销售额 10.46 万亿元，累计同比增长约 16.1%（前 10 个月为 15.7%），11 月单月同比增长约 19.4%；累计实现销售面积 7.64 亿平方米，累计同比增长约 14.8%（前 10 个月为 15.1%），11 月单月同比增长约 12.2%。11 月以来，开发商发力冲击年度销售目标，推动近期销售增速持续提升，龙头房企全年有望保持稳健的销售增长。

图 1：2019 年 1-11 月 TOP100 房企累计销售额同比增长约 16.1%



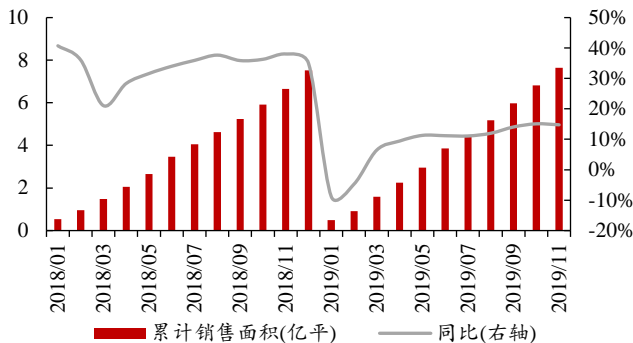
数据来源：亿翰智库，中达证券研究

图 2：2019 年 11 月 TOP100 房企单月销售额同比增长约 19.4%



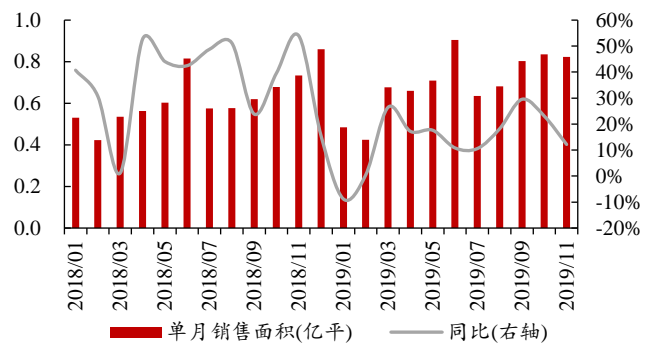
数据来源：亿翰智库，中达证券研究

图 3：2019 年 1-11 月 TOP100 房企累计销售面积同比增长约 14.8%



数据来源：亿翰智库，中达证券研究

图 4：2019 年 11 月 TOP100 房企单月销售面积同比增长约 12.2%

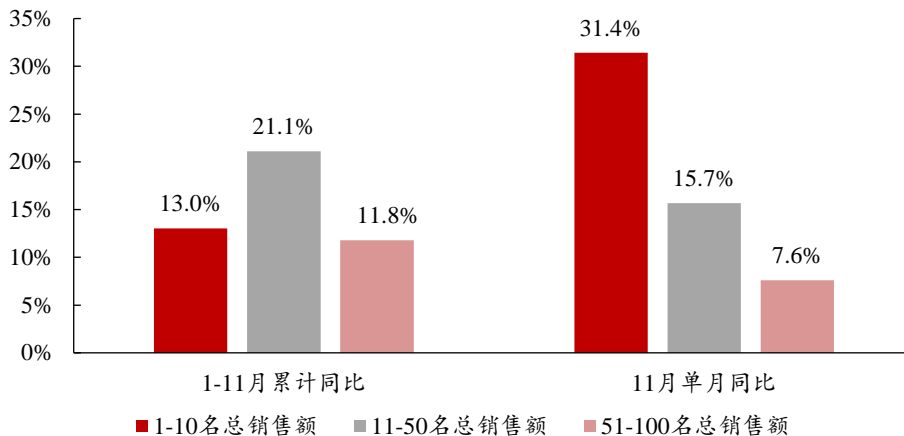


数据来源：亿翰智库，中达证券研究



大型房企累计增速持续提升，中型房企累计增速较快。2019年11月，大型房企单月销售出现较快增长，销售额单月增速达31.4%；中型房企累计增速较快，1-11月销售额排名前10及排名11-50的房企销售额累计增速分别13.0%及21.1%，较1-10月分别加快1.7pct和下降0.7pct。销售额排名前50的房企中，2019年1-11月销售额累计增速最快的为新希望地产（累计同比增长89.9%）、中骏集团（累计同比增长52.6%）、龙光地产（累计同比增长52.0%）、世茂房地产（累计同比增长46.8%）和华发股份（累计同比增长45.4%）。

图5：大型房企单月增速明显提升，中型房企累计增速较快



数据来源：亿翰智库, 中达证券研究

人才及产业政策频出，整体调控基调仍然稳定。2019年11月，地产行业调控基调保持稳定，产业发展、放宽购房条件等相关政策频出。例如，郑州支持总部企业落户发展，总部企业落户奖励、提升奖励最高达2000万元，企业办公用房补贴最高1000万元，企业经营贡献奖励最高500万元；南京为人才购房出台专门文件开辟优先通道，将于2020年1月1日起施行，涉及七类商品住房供应对象，机关事业单位人才首次纳入政策范围；在佛山工作、具有本科及以上学历或中级工及以上职业资格的人才，首套购房不受户籍和个税、社保缴存限制。人才落户政策将对当地住房市场形成一定支撑。



表 1: 11 月行业政策稳定基调不变, 部分城市放宽购房条件

时间	城市/部门	政策概述
2019-11-04	郑州	总部企业落户奖励、提升奖励最高达 2000 万元, 企业办公用房补贴最高 1000 万元, 企业经营贡献奖励最高 500 万元。
2019-11-04	重庆	明确重庆国际航空枢纽建设目标: 到 2035 年, 重庆主城区都市圈将形成全球知名的多机场体系, 成为引领内陆开放的国际航空枢纽。
2019-11-06	大湾区	香港居民在大湾区内地城市购买房屋可获豁免所需的在本地居住、学习或工作年限证明以及缴纳个人所得税及社保条件, 使香港居民享有与当地居民同等的待遇。
2019-11-06	上海	规定差价换房可以采取下列方式: 公有住房承租权与公有住房承租权的交换、有偿转让公有住房承租权; 办法明确, 非本市户籍家庭和个人不得通过差价换房取得公有住房承租权。
2019-11-07	南京	全国首次为人才购房出台专门文件开辟优先通道, 将于 2020 年 1 月 1 日起施行, 涉及七类商品住房供应对象, 机关事业单位人才首次纳入政策范围。
2019-11-08	广西	明确进城落户的农业转移人口, 可按规定参加当地城镇职工基本医疗保险或城乡居民基本医疗保险; 可依法参加当地城镇职工基本养老保险或城乡居民基本养老保险, 参保人员的养老保险关系可在区内顺畅转移接续。对已在城镇落户的农业转移人口随迁子女实行分类排序, 按照相对就近、免试入学的原则统筹安排到公办义务教育学校就读。
2019-11-11	深圳	2019 年 11 月 11 日起, 容积率在 1.0 以上、单套建筑面积在 144 m <sup>2</sup> 以下的房子为普通住宅, 满两年可免征增值税。
2019-11-20	上海临港新片区	在加大国内人才引进力度方面, 此次发布的具体举措中, 包含了特殊人才直接落户、居住证加分、缩短“居转户”年限等方面内容; 在此基础上, 还涵盖了加强人才住房保障方面, 包含购房政策制度调整、公租房、人才公寓等方面的具体措施。
2019-11-29	佛山	在佛山工作、具有本科及以上学历或中级工及以上职业资格的人才, 首套购房不受户籍和个税、社保缴存限制。

数据来源: 政府网站, 中达证券研究



表 2：2019 年 11 月房企销售情况，龙光、世茂、金科等前 11 个月销售额累计增速居前

序号	公司	销售额 (亿元)						销售面积 (万平)					
		1-11月累计	1-11月累计同比	1-10月累计同比	11月单月	11月单月同比	10月单月同比	1-11月累计	1-11月累计同比	1-10月累计同比	11月单月	11月单月同比	10月单月同比
1	碧桂园	7480	12%	8%	860	72%	43%	8367	18%	13%	1012	86%	52%
2	中国恒大	5855	9%	9%	420	23%	72%	5652	11%	8%	405	24%	73%
3	万科地产	5743	6%	7%	553	-5%	-18%	3688	2%	3%	355	0%	-16%
4	融创中国	5004	20%	17%	665	48%	23%	3426	24%	21%	455	47%	21%
5	保利发展	4200	14%	15%	328	-2%	20%	2795	13%	14%	218	-7%	17%
6	中海地产	3183	34%	30%	243	67%	11%	1652	12%	11%	126	17%	8%
7	绿地集团	2976	-10%	-9%	310	-11%	19%	2706	-11%	-10%	300	-14%	18%
8	新城控股	2460	24%	23%	237	37%	15%	2175	37%	34%	215	48%	26%
9	世茂房地产	2277	47%	45%	305	60%	53%	1278	36%	33%	178	61%	40%
10	华润置地	2261	19%	13%	256	102%	21%	1229	13%	11%	139	24%	23%
11	龙湖集团	2227	22%	23%	211	17%	80%	1316	16%	18%	125	9%	77%
12	招商蛇口	1972	33%	35%	181	14%	2%	1009	42%	47%	90	9%	24%
13	阳光城	1819	37%	36%	177	47%	16%	1451	44%	45%	128	33%	14%
14	旭辉集团	1778	36%	32%	220	69%	76%	1060	30%	24%	137	79%	77%
15	金地集团	1752	31%	32%	176	22%	19%	886	24%	24%	89	18%	37%
16	绿城中国	1721	29%	30%	218	21%	94%	933	34%	29%	148	95%	96%
17	中南置地	1702	35%	28%	229	93%	43%	1342	39%	37%	182	49%	103%
18	金科集团	1551	42%	37%	152	122%	-6%	1595	23%	21%	142	51%	159%
19	中国金茂	1482	30%	29%	122	51%	55%	666	73%	72%	50	84%	52%
20	正荣集团	1355	5%	5%	325	126%	100%	897	-1%	1%	229	114%	86%
21	华夏幸福	1351	-4%	-5%	205	-1%	11%	1201	-2%	-6%	194	33%	-15%
22	中梁地产	1310	2%	0%	165	18%	-15%	1269	1%	-1%	174	24%	-17%
23	富力地产	1303	6%	21%	150	-19%	52%	1192	25%	44%	138	-14%	74%
24	融信集团	1261	17%	15%	171	26%	21%	607	21%	18%	86	39%	22%
25	远洋地产	1133	22%	22%	120	14%	0%	581	33%	34%	81	52%	34%
26	雅居乐	1092	23%	28%	89	-18%	56%	813	18%	23%	67	-22%	65%
27	祥生地产	1055	15%	10%	128	75%	74%	974	44%	38%	118	111%	177%
28	奥园集团	1013	37%	31%	127	99%	55%	1011	38%	37%	132	43%	60%
29	滨江集团	990	27%	24%	104	59%	63%	321	91%	89%	28	102%	84%
30	龙光地产	986	52%	45%	199	296%	205%	694	82%	91%	113	139%	203%
31	佳兆业	980	32%	76%	115	-26%	302%	712	61%	117%	81	17%	503%
32	新力地产	965	28%	29%	98	16%	27%	620	19%	21%	58	1%	11%
33	蓝光发展	960	-8%	-12%	95	52%	0%	1022	-2%	-7%	99	98%	-2%
34	美的置业	910	25%	21%	94	77%	53%	903	25%	21%	99	64%	44%
35	卓越集团	870	34%	46%	50	-43%	32%	535	54%	69%	30	-38%	95%
36	荣盛发展	830	1%	8%	60	-53%	-30%	782	-4%	4%	57	-60%	-36%
37	泰禾集团	823	-37%	-32%	42	-70%	-51%	352	-32%	-31%	21	-35%	-42%
38	首开股份	819	-2%	14%	50	-69%	-47%	283	-7%	7%	17	-66%	-48%
39	融侨集团	811	8%	8%	85	14%	11%	489	-4%	-4%	50	5%	-10%
40	金辉集团	800	41%	41%	98	42%	77%	598	41%	34%	84	111%	87%
	TOP1-10合计	41440	13%	11%	4184	31%	25%	32968	13%	10%	3471	34%	37%
	TOP1-50合计	86117	17%	16%	8986	22%	23%	63210	17%	17%	6876	20%	30%
	TOP1-100合计	104564	16%	16%	11029	19%	22%	76373	15%	15%	8235	12%	23%

数据来源：亿翰智库, 中达证券研究

**投资建议：**我们的行业首选为碧桂园、融创中国、金科股份和中国金茂。

11 月龙头房企累计销售金额增速继续提升，其中大型房企销售增速出现明显回升，主要系各开发商冲击年度销售目标带来的成交增长，房地产市场整体较为平稳，行业调控大幅变动的可能性不大；同时，近期各地因城施策持续推进，地方人才政策频出，部分城市需求得到一定支撑。我们预计未来一段时间整体市场将维持平稳，而具备城市布局与商业模式优势的房企能够在此阶段获得较快增长。维持行业“强于大市”评级。



**风险提示：**

- 1.行业调控及融资政策或存在一定不确定性，影响上市公司销售业绩；
- 2.宏观经济波动可能对行业内企业经营造成一定影响。



## 分析师声明

申思聪，主要负责撰写本研究报告全部或部分内容的分析师，在此声明：

- (1) 本研究报告所表述的任何观点均精准地反映了该分析师个人对标的公司及其股票的看法；
- (2) 该分析师所得报酬的任何组成部分无论在过去、现在及将来均不会直接或间接地与研究报告所表述的具体建议或观点或我司投资银行部相联系；
- (3) 该分析师未直接或间接地受我司投资银行部授意或向我司投资银行部报告；
- (4) 标的公司不处于证监会操守准则16.5(g)定义的安静期内；
- (5) 该分析师未于本研究报告涉及的上市公司任高级职员；
- (6) 该分析师及/或其助理与本研究报告涉及的上市公司无利益关系。

## 评级说明

报告中涉及的评级以报告发布后12个月内市场表现为比较标准，A股市场以沪深300指数为基准，港股市场以恒生指数为基准。

### 1) 股票评级：

- 买入——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅20%以上；
- 增持——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于5%~20%之间；
- 持有——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于-10%~5%之间；
- 卖出——相对同期相关证券市场代表性指数跌幅10%以上。

### 2) 行业评级：

- 强于大市——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅10%以上；
- 中性——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于-10%~10%之间；
- 弱于大市——相对同期相关证券市场代表性指数跌幅10%以上。

## 免责声明

中达证券投资有限公司与本報告所涵蓋的公司或有業務往來。因此，投資者應該意識到公司可能存在利益衝突，這可能會影響報告的客觀性。投資者在做出投資決策時，應僅將本報告視為參考因素之一。

本報告所提供的任何資料僅供參考，並不考慮任何特定接受者的投資目標、財務狀況或風險承受能力，也不構成任何招標或買賣任何證券或任何其他金融工具的要約。本報告並未經香港證監會審核。投資有風險，在簽訂任何投資合同之前，個人應在必要時做出判斷或尋求專業意見。

本報告所載資料來自中達證券投資有限公司認為可靠的來源，但在本報告所載材料的準確性、完整性或可靠性方面，中達證券投資有限公司不提供任何明示或暗示的表述或保證。所有與價格相關的信息均為指導性信息，本報告中提到的投資價值和來自這些信息的收入可能會波動。本報告所載資料隨時可能有所改變，中達證券投資有限公司不承諾就該等更改發出通知。



过往业绩不能代表未来表现，未来回报不可保证，并可能发生本金的损失。中达证券投资有限公司及其附属公司、高级职员、董事和雇员可能不时买卖本报告中提到的证券、认股权证、期货、期权、衍生产品或其他金融工具。

在任何情况下，本报告中的信息或意见均不构成对任何人的投资建议。中达证券投资有限公司或中达证券投资有限公司的任何其他成员在任何情况下均不对依赖本报告内容发生的任何第三方的作为或不作为造成的任何直接、间接、后果或附带损失承担责任。

本报告不会发送或打算发送给任何处于此种发送、公布、提供或使用将违反任何法律、条例、规则或其他登记或执照要求的任何地方、国家或其他管辖范围内的个人或实体使用。

未经中达证券投资有限公司事先书面授权，任何人不得为任何目的复制、发送或出版本报告。中达证券保留所有权利。