

2019年12月01日

房地产

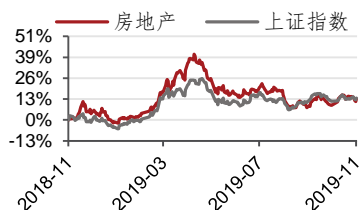
推荐（维持）

中等规模房企增速领先，部分房企已超额完成全年目标

克而瑞11月百强房企销售点评

行业指数

%	1m	6m	12m
绝对表现	3.67	-9.91	13.02
相对表现	1.84	-6.00	-0.49



相关报告

- 1、《LPR 下调信号意义明显，短期或影响购房者预期：房地产行业周报（11.17-11.23）》2019-11-25
- 2、《销售具备韧性，竣工回升趋势确立：月度数据点评》2019-11-17
- 3、《因城施策持续演绎，关注核心城市调控政策变化：房地产行业周报（11.10-11.16）》2019-11-17

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 1-11 月中国房地产企业 top100 销售排行榜。
- **销售持续增长，中等规模房企增速领先。**2019 年百强房企 1-11 月全口径累计销售金额约 10.3 万亿元，同比+17.7%，环比+12.7%；11 月单月全口径销售金额合计约 1.1 万亿，同比+29.5%，环比+1.4%。从 1-11 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 4.1/2.2/1.2/1.5 万亿元，对应增速分别为+14%/+26%/+17%/+21%。11 月单月销售情况方面，top10/top11-30/top31-50/top51-100 销售金额分别 4199/3239/1729/1942 亿元，同比增速+27%/+45%/+20%/+23%，中等规模房企增速领先。
- **内部分化趋势延续，部分房企已超额完成全年目标。**百强房企中，世茂房地产、龙湖集团、阳光城、金科集团、中梁控股、佳兆业集团、龙光地产等房企已超额完成全年销售目标；中国恒大、融创中国、中海地产、新城控股、招商蛇口、旭辉集团控股、中国金茂等约 14 家房企销售目标完成率超 90%，预估全年大概率完成销售目标；绿地控股、绿城中国、蓝光发展、泰禾集团、华发股份、佳源集团等房企销售目标完成率不足 80%。从 11 月单月来看，碧桂园、世茂房地产、旭辉集团控股、中南建设、金科集团、华夏幸福、中梁控股、中国奥园等多家房企单月销售增速超过 50%；万科、雅居乐、蓝光发展、首开股份、新力地产、泰禾集团、禹洲集团等房企 11 月销售增速为负值，百强房企内部分化愈加明显。
- **投资建议：**11 月头部房企销售延续稳健增长，但是目前市场整体的去化率水平仍处于相对低位，且 top51-100 房企增速放缓，市场真实情况或并不像数据反映的那么乐观，特别是中小规模房企的销售压力或在未来有所显现。建议持续关注房地产行业板块的投资机会，继续维持板块推荐评级，持续推荐低估值龙头标的：【万科 A】、【中国奥园】、【阳光城】等，同时建议关注优质高分红品种：【金地集团】、【龙光地产】。
- **风险提示：**政策调控力度超预期，行业销售回落超预期

表 1: 2019 年 11 月重点房企销售数据

【克而瑞证券】2019年11月重点房企销售跟踪											
		11月单月销售 (亿元)				1-11月累计销售 (亿元)				销售目标及完成率 (亿)	
排名	公司	19M1	18M1	单月同比	19M1-18M1	18M1-18M1	累计同比	目标	完成率		
1	碧桂园	860	530	62%	7515	6646	13%	-	-		
2	中国恒大	420	341	23%	5855	5352	9%	6000	98%		
3	万科地产	553	583	-5%	5743	5440	6%	-	-		
4	融创中国	665	449	48%	5004	4162	20%	5500	91%		
5	保利发展	331	335	-1%	4203	3683	14%	5000	84%		
6	中海地产	247	197	25%	3051	2449	25%	3080	99%		
7	绿地控股	326	345	-6%	3016	3245	-7%	5000	60%		
8	新城控股	237	172	37%	2460	1986	24%	2700	91%		
9	世茂房地产	305	191	60%	2277	1551	47%	2100	108%		
10	华润置地	256	175	46%	2261	1945	16%	2420	93%		
11	龙湖集团	211	181	17%	2227	1822	22%	2200	101%		
12	招商蛇口	181	159	14%	1972	1488	33%	2000	99%		
13	阳光城	177	120	47%	1819	1331	37%	1800	101%		
14	旭辉集团	220	130	69%	1778	1309	36%	1900	94%		
15	金地集团	176	144	22%	1752	1337	31%	2000	88%		
16	中南置地	229	115	99%	1702	1260	35%	-	-		
17	金科集团	153	69	120%	1513	1075	41%	1500	101%		
18	中国金茂	122	81	51%	1482	1138	30%	1500	99%		
19	华夏幸福	205	67	205%	1351	1271	6%	-	-		
20	中梁控股	160	71	124%	1310	1073	22%	1300	101%		
21	富力地产	193	186	4%	1303	1230	6%	1600	81%		
22	正荣集团	166	103	61%	1270	1134	12%	1300	98%		
23	融信集团	171	136	26%	1261	1082	17%	1400	90%		
24	远洋集团	120	105	14%	1133	928	22%	1400	81%		
25	绿城中国	140	112	25%	1126	843	34%	1800	63%		
26	雅居乐	89	108	-18%	1092	891	23%	1130	97%		
27	奥园集团	127	64	99%	1013	739	37%	1140	89%		
28	祥生地产	149	114	31%	985	872	13%	1300	76%		
29	佳兆业	147	106	39%	980	597	64%	875	112%		
30	滨江集团	104	65	60%	977	762	28%	1000	98%		
31	蓝光发展	99	103	-4%	937	892	5%	1200	78%		
32	美的置业	94	52	81%	910	706	29%	1000	91%		
33	龙光集团	121	50	42%	909	649	40%	850	107%		
34	荣盛发展	132	128	3%	902	823	10%	1120	81%		
35	中国铁建	198	77	156%	898	672	34%	-	-		
36	首开股份	76	164	-54%	845	840	1%	1010	84%		
37	新力地产	49	90	-46%	828	750	10%	1000	83%		
38	卓越集团	87	56	56%	824	484	70%	1000	82%		
39	金辉集团	104	70	49%	805	566	42%	1000	81%		
40	合景泰富	86	65	32%	769	596	29%	850	90%		
41	华发股份	94	44	115%	768	459	67%	1100	70%		
42	泰禾集团	34	80	-57%	689	1110	-38%	1500	46%		
43	首创置业	87	88	-2%	688	569	21%	800	86%		
44	中骏集团	74	73	1%	681	465	46%	700	97%		
45	时代中国	84	62	36%	678	538	26%	750	90%		
46	禹洲集团	92	103	-11%	672	505	33%	-	-		
47	佳源集团	75	65	15%	663	805	-18%	980	68%		
49	融侨集团	65	39	65%	608	602	1%	-	-		
50	越秀地产	79	26	206%	604	465	30%	-	-		
不	t op 10	4199	3319	27%	41385	36459	14%	-	-		
同	t op 11-30	3239	2236	45%	28046	22181	26%	-	-		
梯	t op 31-50	1729	1435	20%	14680	12497	17%	-	-		
队	t op 51-100	1942	1585	23%	17961	14827	21%	-	-		

备注：排名为2019年11月中国房地产企业销售排行榜单
数据来源：公司公告，未公告数据来源中国房地产企业销售排行榜单

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。