

2019年11月房企销售数据点评

销售增速创年内新高，行业集中度加速提升

推荐（维持）

◆ 事项

11月30日，克而瑞发布19年11月房地产公司销售排行，碧桂园单月销售排名第一，实现销售金额860亿元，融创、万科分别实现单月销售额665亿元、553亿元，排名第二、三，前三门槛从去年同期450亿升至553亿。11月单月销售过百亿房企为30家，较去年同期多增5家。

◆ 点评

11月主流房企销售额同比+37%、较上月+1pct，销售增速连续5个月扩大
11月主流50家房企单月销售金额9,177亿元，环比+3%，同比+37%、较前值上升1pct；销售面积为6,841万方，环比+1%，同比+38%、较前值上升1pct，大幅优于同期45城成交面积同比-4%的表现。1-11月主流50家房企累计销售金额81,558亿元，同比+17%、较前值上升1pct；累计销售面积为60,176万方，同比+17%、较前值上升2pct，表现好于同期45城1-11月销售面积同比+9%。受全年最低基数月、流动性宽松预期、一城一策持续呈现以及融资收紧下房企加速推盘促回款影响，并且考虑到城市独立周期下市场韧性仍强，主流50家房企11月销售表现大超市场预期，同比涨幅连续5个月扩大，并创年内新高，同时也持续验证行业销售集中度继续提升逻辑。考虑到当前低库存下市场去化仍较不错，主流房企充裕可售货值将确保19年全年销售高增。

单月销售：碧桂园、融创、万科排名前三，二线蓝筹销售同比持续高增
从单月销售来看，碧桂园销售排名第一，融创、万科分别位列二三。其中，碧桂园860亿元（YOY+62%）、融创665亿元（YOY+48%）、万科553亿元（YOY+5%）、恒大420亿元（YOY+23%）、保利331亿元（YOY+1%）、绿地326亿元（YOY+6%）、新城237亿元（YOY+37%）、中南229亿元（YOY+99%）、旭辉220亿元（YOY+69%）、招蛇181亿元（YOY+14%）、阳光城177亿元（YOY+40%）、金地176亿元（YOY+22%）、金科153亿元（YOY+120%）、富力150亿元（YOY+19%）、金茂122亿元（YOY+51%）、华发94亿元（YOY+115%）等。11月龙头房企碧桂园表现继续抢眼，并且排名11-20区间的二梯队蓝筹如旭辉、中南、金科、金茂、阳光城等均有同比超40%以上增长，表现十分靓丽。

累计销售：碧桂园、恒大、万科保持前三，二梯队继续高增，市占率提升
从累计销售来看，碧桂园继续蝉联第一，恒大、万科位列二三。其中，碧桂园7,515亿元（YOY+13%）、恒大5,855亿元（YOY+9%）、万科5,743亿元（YOY+6%）、融创5,004亿元（YOY+20%）、保利4,203亿元（YOY+14%）、绿地3,016亿元（YOY+7%）、新城2,460亿元（YOY+24%）、招蛇1,972亿元（YOY+33%）、阳光城1,819亿元（YOY+37%）、旭辉1,778亿元（YOY+36%）、金地1,752亿元（YOY+31%）、中南1,702亿元（YOY+35%）、金科1,513亿元（YOY+41%）、金茂1,482亿元（YOY+34%）、富力1,303亿元（YOY+6%）、蓝光937亿元（YOY+5%）、华发768亿元（YOY+67%）等。1-11月二梯队蓝筹继续保持高增，比如一二线及城市群布局房企招蛇、阳光城、旭辉、金地、中南、金科、金茂等都有同比超30%以上增长。

投资建议：销售增速创年内新高，行业集中度加速提升，维持“推荐”评级
2019年主流房企销售持续超预期，预判2020年销售仍将保持稳定，龙头集中度继续提升，20年EPS上修概率加大，强化年底估值切换行情；预判2020年政策小松可期，筑底改善，近期MLF、OMO、LPR降息持续出现、一城一策密集推出，增强估值上修弹性，而板块估值仍处于低位：1）主流房企19/20平均PE仅6.4/5.1倍，NAV折价20-70%；2）主流房企股息率达18A4.5%和19E5.8% vs. 10Y国债3.3%；3）板块PE处于12年以来0.5%分位 vs. 沪深两市17%。我们维持推荐评级，推荐：1）住宅开发：万科A、保利地产、融创中国、金地集团、旭辉控股、中南建设、阳光城、金科股份、首开股份；2）物业管理：中航善达，建议关注：保利物业、新大正、碧桂园服务、永升生活服务、绿城服务、新城悦服务；3）商业地产：大悦城、新城控股。

风险提示：房地产调控政策超预期收紧，行业融资政策超预期收紧

华创证券研究所

证券分析师：袁豪

电话：021-20572536

邮箱：yuanhao@hcyjs.com

执业编号：S0360516120001

联系人：鲁星泽

电话：021-20572575

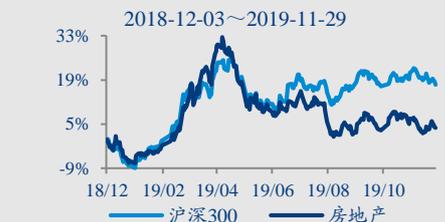
邮箱：luxingze@hcyjs.com

行业基本数据

		占比%
股票家数(只)	131	3.51
总市值(亿元)	21,319.15	3.51
流通市值(亿元)	19,176.71	4.29

相对指数表现

	%	1M	6M	12M
绝对表现	-1.87	-5.22	5.77	
相对表现	-0.26	-10.37	-16.25	



相关研究报告

《非住宅物业管理行业深度报告：物管从小区走向城市，非住宅蓝海疆域无边》

2019-11-20

《LPR下降点评：5Y LPR首次下调，指引房贷利率回落》

2019-11-21

《房地产行业周报：5Y LPR首次下调，一城一策继续演绎》

2019-11-24

图表目录

图表 1、2019 年 11 月 50 家重点房企销售排名（按累计销售金额降序排序）	3
图表 2、50 家主流房企月度销售金额及同比	4
图表 3、50 家主流房企月度销售面积及同比	4
图表 4、全国销售额、50 家主流房企销售金额同比	4
图表 5、45 城销售面积、50 家主流房企销售面积同比	4
图表 6、10 家、20 家、50 家主流房企销售金额同比	5
图表 7、10 家、20 家、50 家主流房企销售面积同比	5
图表 8、2011-2019M10 龙头房企年度销售金额集中度	5
图表 9、2011-2019M10 龙头房企年度销售面积集中度	5
图表 10、2011-2019M10 龙头房企月度销售金额集中度	6
图表 11、2011-2019M10 龙头房企月度销售面积集中度	6
图表 12、2016-2019 万科月度销售金额	7
图表 13、2016-2019 保利地产月度销售金额	7
图表 14、2016-2019 招商蛇口月度销售金额	7
图表 15、2016-2019 金地集团月度销售金额	7
图表 16、2016-2019 新城控股月度销售金额	8

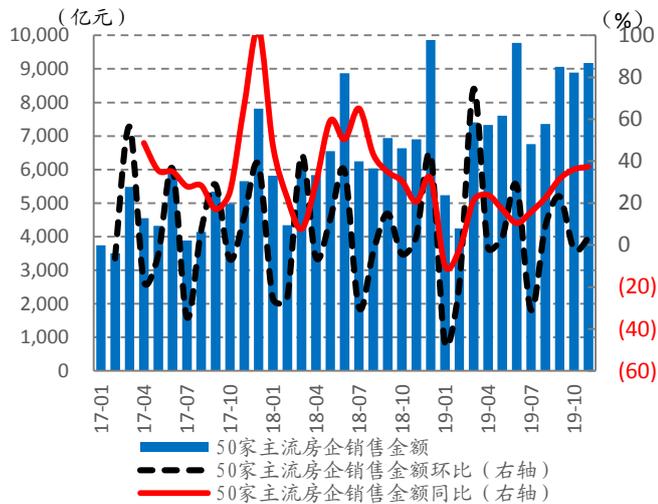
图表1、2019年11月50家重点房企销售排名（按累计销售金额降序排序）

公司	18年1-11月 月销售金 额	18年11月 单月销售 金额	19年1-11月 月销售金 额	19年11月 单月销售 金额	1-11月累 计销售金 额同比	11月单月 销售金额 同比	18年1-11 月销售面 积	18年11月 单月销售 面积	19年1-11 月销售面 积	19年11月 单月销售 面积	1-11月累 计销售面 积同比	11月单月 销售面积 同比
碧桂园*	6,646	530	7,515	860	13	62	7,071	564	8,350	956	18	69
恒大地产	5,352	341	5,855	420	9	23	5,088	327	5,529	282	9	(14)
万科地产	5,440	583	5,743	553	6	(5)	3,599	356	3,697	364	3	2
融创中国	4,162	449	5,004	665	20	48	2,732	308	3,429	458	26	49
保利地产	3,683	335	4,203	331	14	(1)	2,469	234	2,780	203	13	(13)
中海地产	2,402	193	3,051	247	27	28	1,470	108	1,653	127	12	17
绿地集团*	3,245	345	3,016	326	(7)	(6)	3,017	348	2,717	327	(10)	(6)
新城控股	1,986	172	2,460	237	24	37	1,591	145	2,175	215	37	48
世茂房地产	1,551	191	2,277	305	47	60	939	111	1,278	178	36	61
华润置地	1,945	175	2,261	256	16	46	1,095	121	1,251	161	14	33
龙湖地产	1,822	181	2,227	211	22	17	1,131	114	1,316	125	16	9
招商蛇口	1,488	159	1,972	181	33	14	712	83	1,009	90	42	9
阳光城*	1,329	127	1,819	177	37	40	999	94	1,461	142	46	52
旭辉集团	1,309	130	1,778	220	36	69	818	76	1,060	137	30	79
金地集团	1,337	144	1,752	176	31	22	713	76	877	80	23	6
绿城中国*	1,334	180	1,721	218	29	21	694	76	933	148	34	95
中南建设	1,260	115	1,702	229	35	99	966	93	1,342	182	39	96
金科集团*	1,075	69	1,513	153	41	120	1,272	82	1,605	175	26	112
中国金茂	1,108	81	1,482	122	34	51	384	27	666	50	73	84
华夏幸福*	1,271	67	1,351	205	6	205	1,093	58	1,201	194	10	235
富力地产*	1,230	186	1,303	150	6	(19)	951	160	1,192	138	25	(14)
正荣集团*	1,134	103	1,270	240	12	133	782	71	819	151	5	113
融信集团	1,082	136	1,261	171	17	26	502	62	607	86	21	39
远洋地产	928	105	1,133	120	22	14	436	53	581	80	33	52
雅居乐	893	108	1,092	95	22	(12)	691	86	813	71	18	(17)
中国奥园	739	64	1,013	127	37	99	714	72	1,011	132	42	83
佳兆业	597	106	980	349	64	230	336	45	712	365	112	708
滨江集团*	762	65	977	104	28	60	181	16	314	28	74	83
蓝光实业*	892	103	937	99	5	(4)	879	67	1,017	117	16	74
美的地产*	726	53	910	94	25	77	730	60	895	99	23	65
龙光集团	649	50	909	122	40	142	382	48	673	93	76	96
荣盛发展	823	128	902	132	10	3	815	140	857	131	5	(6)
中国铁建*	672	77	898	198	34	156	485	72	655	146	35	103
合景泰富	596	65	769	86	29	32	348	38	445	50	28	32
华发股份*	459	44	768	94	67	115	176	9	343	45	95	407
泰禾集团*	1,110	80	689	34	(38)	(57)	480	40	305	18	(37)	(57)
首创置业*	568	92	688	87	21	(6)	247	44	270	25	9	(44)
时代地产*	534	59	678	79	27	34	344	39	458	62	33	57
禹洲集团	505	103	672	92	33	(11)	335	73	444	55	33	(25)
融侨集团*	602	39	608	65	1	65	410	27	459	49	12	82
越秀地产	465	26	604	79	30	206	220	13	281	37	28	191
建发房产*	518	21	582	90	12	335	244	10	314	42	29	333
路劲基建*	407	22	520	55	28	156	351	19	420	44	20	140
俊发地产*	459	37	506	72	10	96	444	31	352	28	(21)	(10)
万达集团*	518	65	492	63	(5)	(3)	503	63	434	56	(14)	(12)
东原地产*	463	78	485	49	5	(37)	451	54	307	3	(32)	(94)
海伦堡地产*	404	29	473	19	17	(34)	337	24	448	23	33	(2)
保利置业	368	33	398	75	8	127	207	19	223	41	8	117
复地集团*	378	30	338	46	(10)	51	331	107	198	32	(40)	(70)
北辰实业*	227	7	NA	NA	NA	NA	155	5	NA	NA	NA	NA
平均	1,389	134	1,631	184	17	37	1,026	99	1,204	137	17	38
Top10总和	35,130	3,105	39,447	3,940	12	27	28,055	2,443	31,339	3,085	12	26
Top20总和	49,546	4,608	56,999	5,958	15	29	37,115	3,420	42,821	4,464	15	31
总和	69,452	6,680	81,558	9,177	17	37	51,317	4,965	60,176	6,841	17	38

注：50家主流房企采用固定房企名单；上月同期销售和上年同期销售优先采用房企公告数据计算环比和同比；标注星号房企为一直沿用克而瑞数据。

资料来源：克而瑞，华创证券

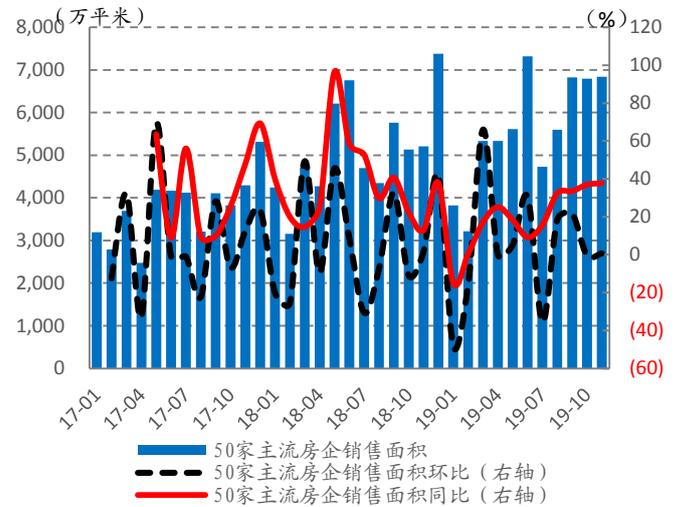
图表 2、50 家主流房企月度销售金额及同比



资料来源：克而瑞，华创证券

注：50 家主流房企房企采用固定房企名单。

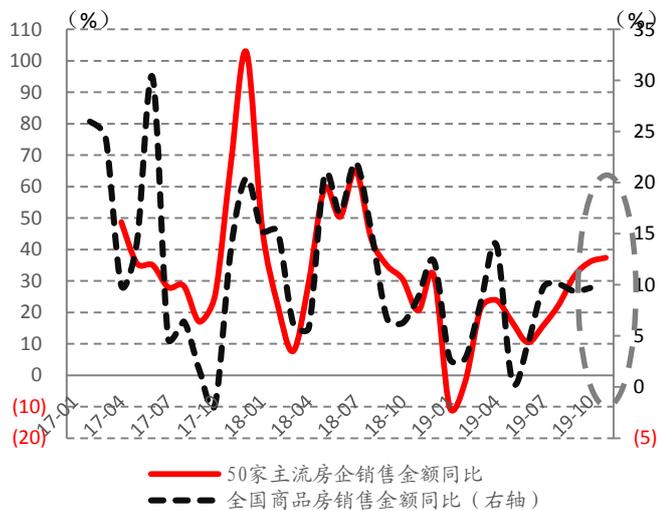
图表 3、50 家主流房企月度销售面积及同比



资料来源：克而瑞，华创证券

注：50 家主流房企房企采用固定房企名单。

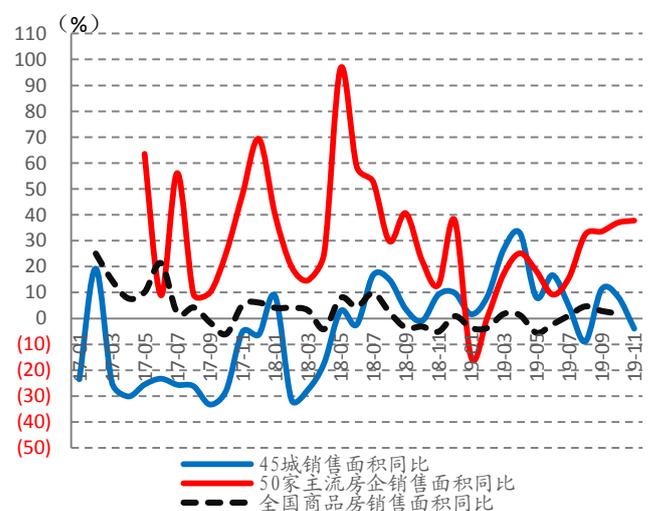
图表 4、全国销售额、50 家主流房企销售金额同比



资料来源：克而瑞，统计局，华创证券

注：50 家主流房企房企采用固定房企名单。

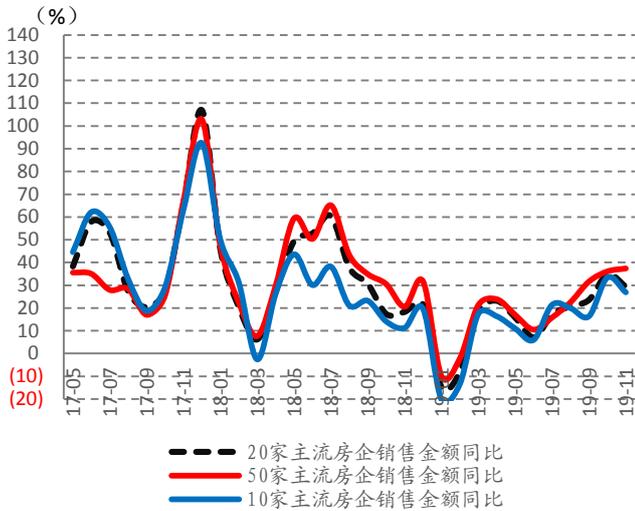
图表 5、45 城销售面积、50 家主流房企销售面积同比



资料来源：克而瑞，统计局，Wind，华创证券

注：50 家主流房企房企采用固定房企名单。

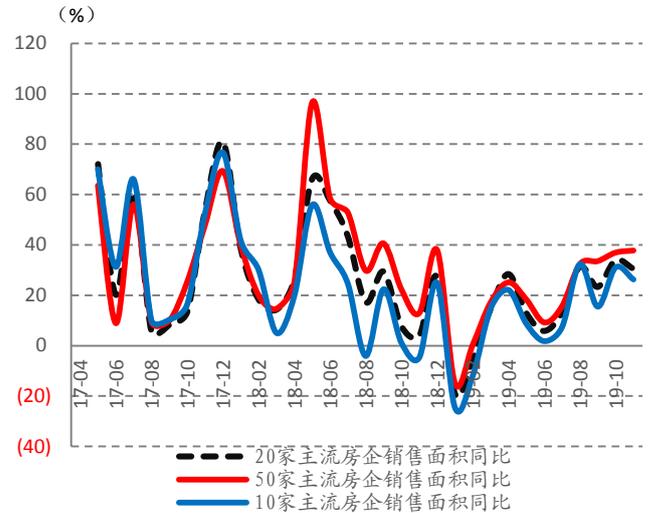
图表 6、10 家、20 家、50 家主流房企销售金额同比



资料来源：克而瑞，华创证券

注：50 家主流房企、20 家主流房企和 10 家主流房企采用固定房企名单，同比和环比数据为历史可比。

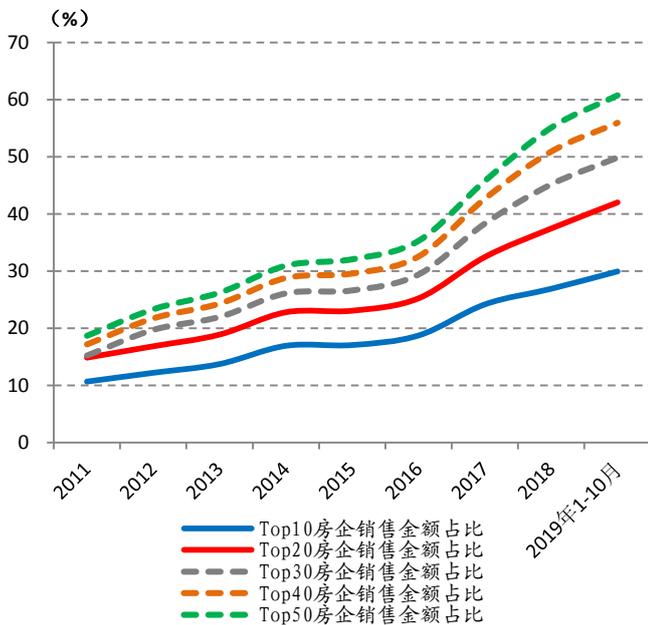
图表 7、10 家、20 家、50 家主流房企销售面积同比



资料来源：克而瑞，华创证券

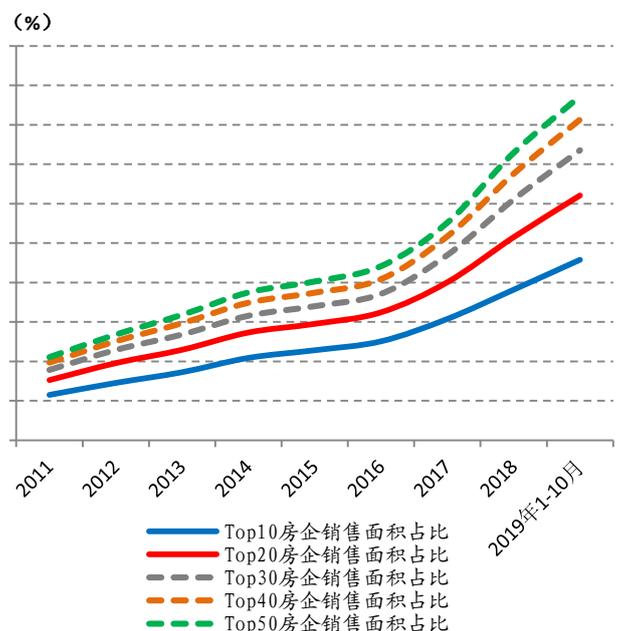
注：50 家主流房企、20 家主流房企和 10 家主流房企采用固定房企名单，同比和环比数据为历史可比。

图表 8、2011-2019M10 龙头房企年度销售金额集中度



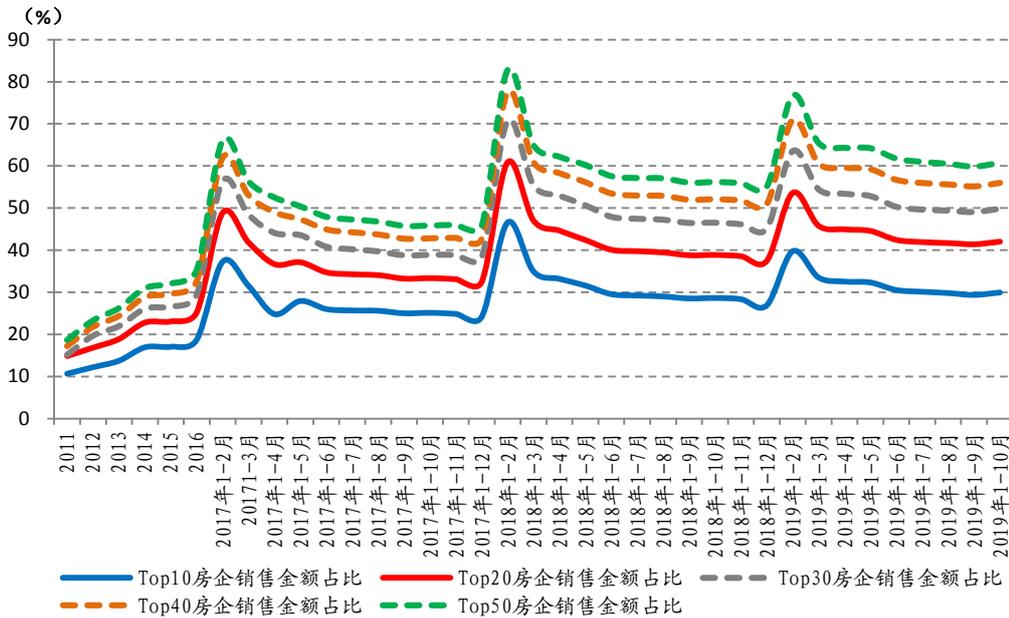
资料来源：克而瑞，统计局，华创证券

图表 9、2011-2019M10 龙头房企年度销售面积集中度



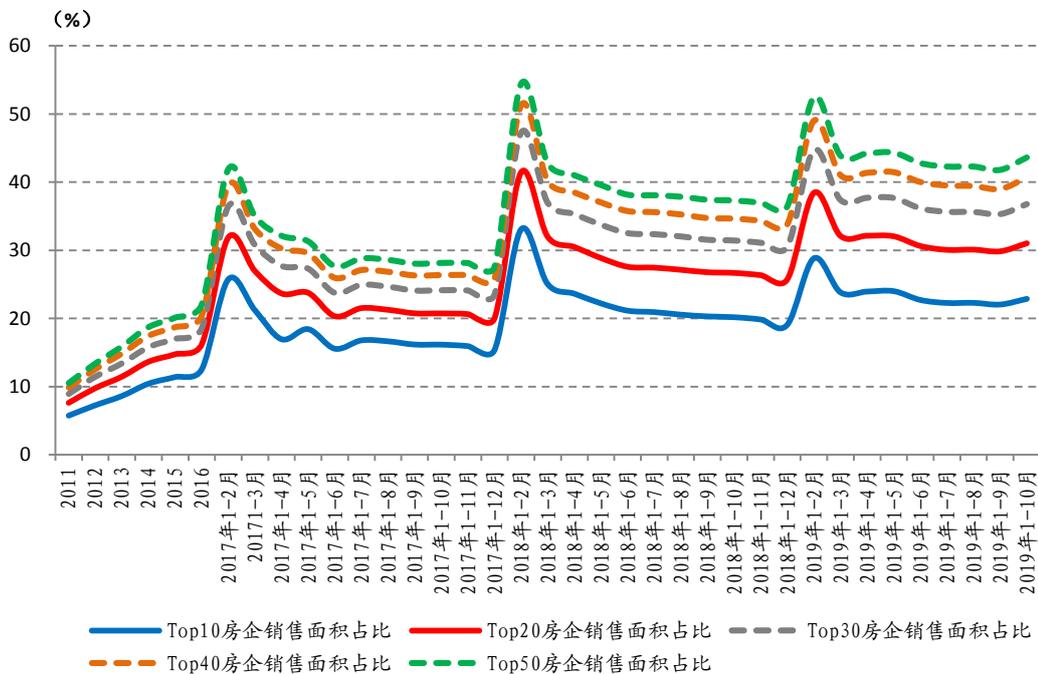
资料来源：克而瑞，统计局，华创证券

图表 10、2011-2019M10 龙头房企月度销售金额集中度



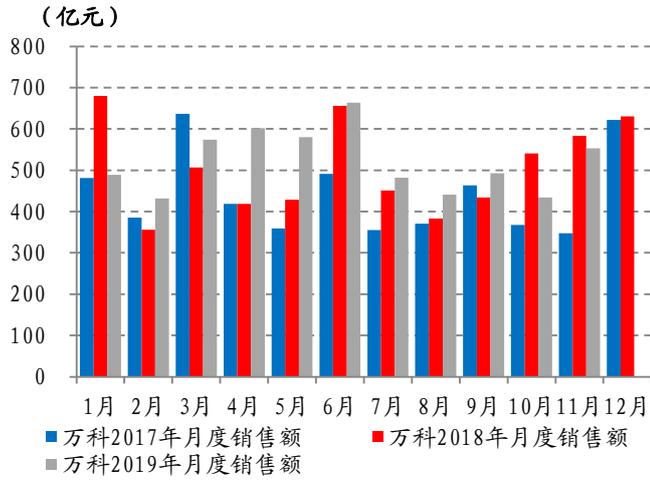
资料来源：克而瑞、统计局，华创证券

图表 11、2011-2019M10 龙头房企月度销售面积集中度



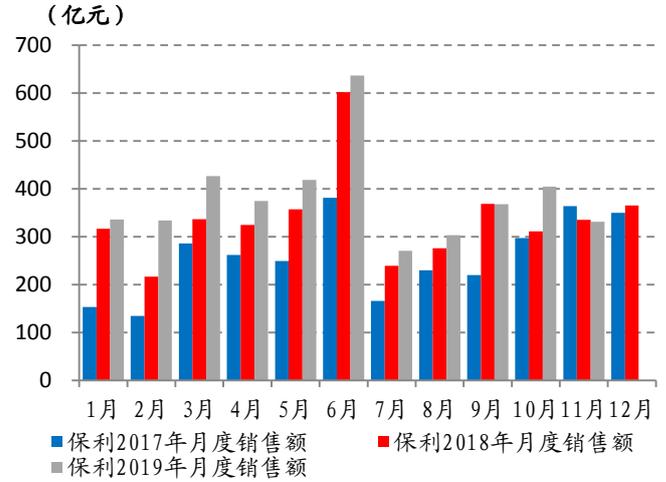
资料来源：克而瑞、统计局，华创证券

图表 12、2016-2019 万科月度销售金额



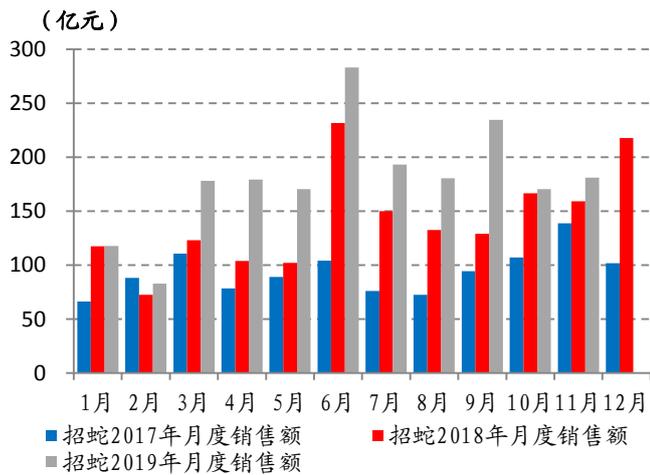
资料来源：克而瑞、Wind，华创证券

图表 13、2016-2019 保利地产月度销售金额



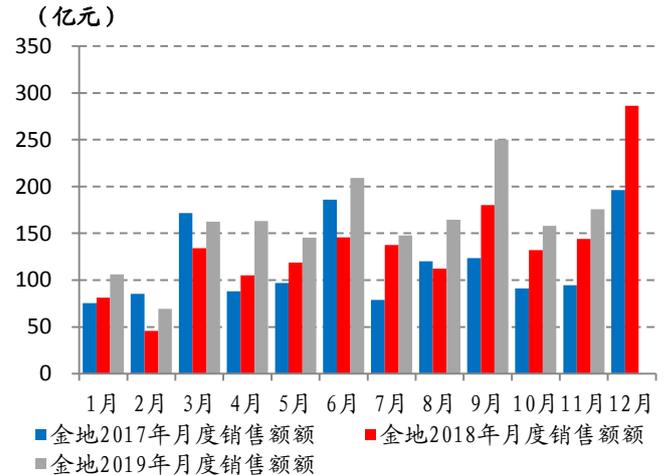
资料来源：克而瑞、Wind，华创证券

图表 14、2016-2019 招商蛇口月度销售金额



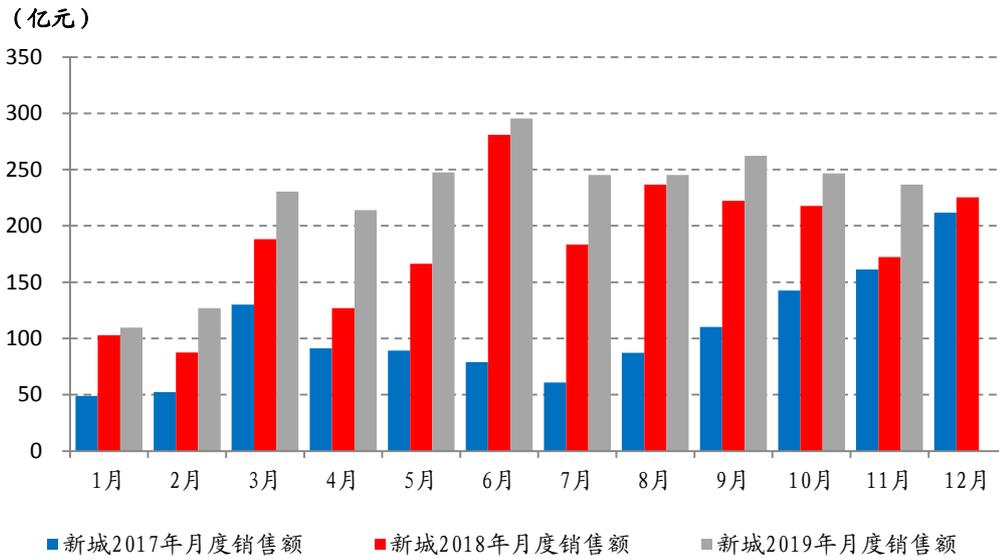
资料来源：克而瑞、Wind，华创证券

图表 15、2016-2019 金地集团月度销售金额



资料来源：克而瑞、Wind，华创证券

图表 16、2016-2019 新城控股月度销售金额



资料来源：克而瑞、Wind，华创证券

房地产组团队介绍

组长、首席分析师：袁豪

复旦大学理学硕士。曾任职于戴德梁行、中银国际。2016年加入华创证券研究所。2017年新财富评选房地产行业入围（第六名）；2018年水晶球评选房地产行业总榜单第四名（公募基金榜单第三名）；2018年金牛奖评选房地产行业第一名。

研究员：鲁星泽

慕尼黑工业大学工学硕士。2015年加入华创证券研究所。2017年新财富评选房地产行业入围（第六名）团队成员；2018年水晶球评选房地产行业总榜单第四名（公募基金榜单第三名）团队成员；2018年金牛奖评选房地产行业第一名团队成员。

分析师：曹曼

同济大学管理学硕士，CPA，FRM。2017年加入华创证券研究所。2017年新财富评选房地产行业入围（第六名）团队成员；2018年水晶球评选房地产行业总榜单第四名（公募基金榜单第三名）团队成员；2018年金牛奖评选房地产行业第一名团队成员。

助理研究员：邓力

哥伦比亚大学理学硕士。2018年加入华创证券研究所。2018年水晶球评选房地产行业总榜单第四名（公募基金榜单第三名）团队成员；2018年金牛奖评选房地产行业第一名团队成员。

华创证券机构销售通讯录

地区	姓名	职务	办公电话	企业邮箱
北京机构销售部	张昱洁	北京机构销售总监	010-66500809	zhangyujie@hcyjs.com
	杜博雅	高级销售经理	010-66500827	duboya@hcyjs.com
	张菲菲	高级销售经理	010-66500817	zhangfeifei@hcyjs.com
	侯春钰	销售经理	010-63214670	houchunyu@hcyjs.com
	侯斌	销售经理	010-63214683	houbin@hcyjs.com
	过云龙	销售经理	010-63214683	guoyunlong@hcyjs.com
	刘懿	销售经理	010-66500867	liuyi@hcyjs.com
	达娜	销售助理	010-63214683	dana@hcyjs.com
广深机构销售部	张娟	所长助理、广深机构销售总监	0755-82828570	zhangjuan@hcyjs.com
	汪丽燕	高级销售经理	0755-83715428	wangliyan@hcyjs.com
	罗颖茵	高级销售经理	0755-83479862	luoyingyin@hcyjs.com
	段佳音	销售经理	0755-82756805	duanjiayin@hcyjs.com
	朱研	销售经理	0755-83024576	zhuyan@hcyjs.com
	花洁	销售经理	0755-82871425	huajie@hcyjs.com
	包青青	销售助理	0755-82756805	baoqingqing@hcyjs.com
上海机构销售部	石露	华东区域销售总监	021-20572588	shilu@hcyjs.com
	潘亚琪	高级销售经理	021-20572559	panyaqi@hcyjs.com
	张佳妮	高级销售经理	021-20572585	zhangjiani@hcyjs.com
	何逸云	销售经理	021-20572591	heyiyun@hcyjs.com
	柯任	销售经理	021-20572590	keren@hcyjs.com
	蒋瑜	销售经理	021-20572509	jiangyu@hcyjs.com
	沈颖	销售经理	021-20572581	shenyin@hcyjs.com
	吴俊	销售经理	021-20572506	wujun1@hcyjs.com
	董昕竹	销售经理	021-20572582	dongxinzhu@hcyjs.com
	汪子阳	销售经理	021-20572559	wangziyang@hcyjs.com
	施嘉玮	销售助理	021-20572548	shijiawei@hcyjs.com
汪莉琼	销售助理	021-20572591	wangliqiong@hcyjs.com	

华创行业公司投资评级体系(基准指数沪深 300)

公司投资评级说明:

强推: 预期未来 6 个月内超越基准指数 20%以上;
推荐: 预期未来 6 个月内超越基准指数 10% - 20%;
中性: 预期未来 6 个月内相对基准指数变动幅度在-10% - 10%之间;
回避: 预期未来 6 个月内相对基准指数跌幅在 10% - 20%之间。

行业投资评级说明:

推荐: 预期未来 3-6 个月内该行业指数涨幅超过基准指数 5%以上;
中性: 预期未来 3-6 个月内该行业指数变动幅度相对基准指数-5% - 5%;
回避: 预期未来 3-6 个月内该行业指数跌幅超过基准指数 5%以上。

分析师声明

每位负责撰写本研究报告全部或部分内容的分析师在此作以下声明:

分析师在本报告中对所提及的证券或发行人发表的任何建议和观点均准确地反映了其个人对该证券或发行人的看法和判断; 分析师对任何其他券商发布的所有可能存在雷同的研究报告不负有任何直接或者间接的可能责任。

免责声明

本报告仅供华创证券有限责任公司(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。

本报告所载资料的来源被认为是可靠的,但本公司不保证其准确性或完整性。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断。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。本公司在知晓范围内履行披露义务。

报告中的内容和意见仅供参考,并不构成本公司对具体证券买卖的出价或询价。本报告所载信息不构成对所涉及证券的个人投资建议,也未考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况,自主作出投资决策并自行承担投资风险,任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。本报告中提及的投资价格和价值以及这些投资带来的预期收入可能会波动。

本报告版权仅为本公司所有,本公司对本报告保留一切权利。未经本公司事先书面许可,任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用本报告的任何部分。如征得本公司许可进行引用、刊发的,需在允许的范围内使用,并注明出处为“华创证券研究”,且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

证券市场是一个风险无时不在的市场,请您务必对盈亏风险有清醒的认识,认真考虑是否进行证券交易。市场有风险,投资需谨慎。

华创证券研究所

北京总部	广深分部	上海分部
地址: 北京市西城区锦什坊街 26 号 恒奥中心 C 座 3A	地址: 深圳市福田区香梅路 1061 号 中投国际商务中心 A 座 19 楼	地址: 上海浦东银城中路 200 号 中银大厦 3402 室
邮编: 100033	邮编: 518034	邮编: 200120
传真: 010-66500801	传真: 0755-82027731	传真: 021-50581170
会议室: 010-66500900	会议室: 0755-82828562	会议室: 021-20572500