

2020年04月01日

房地产

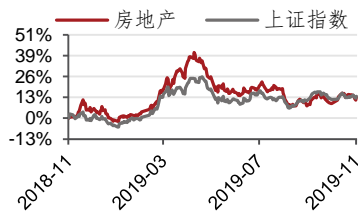
推荐（维持）

## 百强房企销售已恢复近八成 龙头房企集中度加速提升

### 克而瑞3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、《地产调控正边际改善，土地市场迎投资窗口：行业点评》2020-02-28
- 2、《阵风岂能撼巨轮，可待柳暗花明时：地产战“疫”系列三：房企销售压力测试》2020-02-26
- 3、《地方扶持政策拉动地产成交略回暖，优质房企迎来补货良机：房地产行业周报（02.16-02.21）》2020-02-25

#### 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 2020 年 1-3 月中国房地产企业 TOP100 销售排行榜。
- **龙头房企率先回暖，top10 销售已恢复至去年同期九成左右。**2020 年百强房企 1-3 月全口径销售金额约 16287.4 亿元，同比-24.1%。从 1-3 月累计销售金额分段来看，top10、top11-30、top31-50、top51-100 销售金额分别为 7402、4218、2351、2316 亿元，对应增速分别为-14%、-22%、-25%、-25%。整体百强销售已恢复接近去年同期八成，其中龙头房企率先复苏，top10 累计销售已恢复至去年同期九成左右。
- **房企分化明显，龙头房企集中度加速提升。**3 月单月全口径销售金额合计约 7553.9 亿元，同比-19.0%。3 月单月 top10、top11-30、top31-50、top51-100 销售金额分别 3348、2118、1080、1007 亿元，同比增速-9%、-15%、-28%、-23%。分层来看，各梯队分化仍较为明显，top31-top50 区间单月同比下滑 28%，疫情产生的负面影响仍有待消弭。企业层面看，中国恒大、招商蛇口、金科集团、中国金茂、佳兆业集团等房企单月销售同比增长，已逐渐恢复正常销售节奏；保利发展、绿地控股、新城控股、旭辉集团等房企 3 月单月同比降幅较大。伴随着线下售楼处陆续开放，以及复工复产工作的有效开展，未来销售仍具备较大提升空间。CRIC 数据显示：top3 房企集中度提升 4.5pct 至 16.4%，提升幅度最大；top4-10、top11-30、top31-50、top51-100 梯队房企集中度分别提升 0.6pct、0.3pct、0pct、-1.4pct、-1.3pct，龙头房企集中度加速提升。
- **投资建议：**随着国内新冠疫情逐步得到较好控制，叠加房企复工复产工作有效开展，3 月百强房企销售已恢复接近去年同期八成。在行业增速放缓、竞争加剧，以及叠加新冠疫情的影响下，龙头房企集中度加速提升。我们认为，新冠疫情“危”中有“机”，具备较强融资优势、投资能力和产品能力的龙头房企，以及财务稳健、发展快速的成长型房企将有望受益，我们维持板块“推荐”评级，重点推荐低估值高股息龙头房企：万科 A、金地集团，以及高弹性成长型房企：中国奥园，建议关注：中骏集团控股、龙光地产、弘阳地产。
- **风险提示：**政策调控力度不及预期，行业销售下滑超预期，疫情影响超预期

表 1: 2020 年 3 月百强房企销售数据

排名	公司	单月全口径销售 (亿元)			累计全口径销售 (亿元)			累计同
		20M3	19M3	单月同比	20M1-M3	19M1-M3	比	
1	中国恒大	602	549	10%	1455	1196	22%	
2	碧桂园 (权益)	468	451	4%	1006	1200	-16%	
3	万科地产	541	574	-6%	1370	1494	-8%	
4	保利发展	261	427	-39%	697	1097	-36%	
5	融创中国	310	376	-18%	618	799	-23%	
6	中海地产	280	269	4%	609	728	-16%	
7	绿地控股	249	393	-37%	505	708	-29%	
8	华润置地	224	258	-13%	389	512	-24%	
9	龙湖集团	211	196	8%	382	445	-14%	
10	世茂集团	203	192	6%	370	408	-9%	
11	招商蛇口	217	178	22%	362	379	-5%	
12	新城控股	133	231	-42%	301	467	-36%	
13	金科集团	164	132	24%	285	299	-5%	
14	阳光城	137	140	-2%	283	340	-17%	
15	金地集团	130	163	-20%	282	338	-17%	
16	中国金茂	131	100	30%	261	283	-8%	
17	旭辉集团	101	190	-47%	224	344	-35%	
18	中南置地	105	141	-26%	214	309	-31%	
19	正荣集团	87	90	-4%	189	250	-25%	
20	中梁控股	82	161	-49%	187	339	-45%	
21	富力地产	99	119	-17%	185	248	-25%	
22	融信集团	78	105	-25%	182	254	-28%	
23	绿城中国	107	99	8%	173	181	-4%	
24	龙光集团	82	79	5%	170	170	0%	
25	雅居乐	77	118	-35%	157	251	-38%	
26	远洋集团	90	110	-18%	155	221	-30%	
27	华发股份	54	97	-44%	152	184	-17%	
28	佳兆业	85	55	55%	152	138	10%	
29	滨江集团	85	100	-14%	152	212	-28%	
30	祥生地产	74	96	-23%	152	192	-21%	
31	美的置业	73	80	-8%	152	188	-19%	
32	华夏幸福	42	137	-69%	150	306	-51%	
33	奥园集团	73	75	-3%	143	187	-24%	
34	新力地产	70	99	-29%	141	158	-11%	
35	蓝光发展	62	107	-42%	139	225	-38%	
36	卓越集团	66	98	-33%	139	123	13%	
37	合景泰富	62	63	-2%	130	155	-16%	
38	荣盛发展	64	74	-13%	126	167	-25%	
39	时代中国	47	67	-30%	124	140	-11%	
40	金辉集团	70	88	-21%	118	183	-36%	
41	首开股份	44	58	-25%	118	103	15%	
42	中骏集团	44	67	-35%	113	157	-28%	
43	泰禾集团	41	121	-66%	108	258	-58%	
44	路劲集团	36	50	-28%	104	98	6%	
45	禹洲集团	57	51	11%	103	110	-6%	
46	建业地产	40	57	-31%	98	128	-24%	
47	越秀地产	48	74	-34%	91	143	-36%	
48	建发房产	49	54	-9%	86	134	-36%	
49	石榴集团	52	23	125%	86	42	104%	
50	融侨集团	43	57	-24%	82	127	-36%	
不	top 10	3348	3685	-9%	7402	8587	-14%	
同	top 11-30	2118	2502	-15%	4218	5399	-22%	
梯	top 31-50	1080	1498	-28%	2351	3132	-25%	
队	top 51-100	1007	1301	-23%	2316	3099	-25%	

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。