



累计销售增速回正，单月销售增速提升

2020年7月房企销售数据点评

事件描述:

亿翰智库发布2020年7月房企销售情况，累计销售额TOP100房企2020年7月销售增速年内首次回正，前7月累计销售金额同比增长1.1%，7月单月销售金额同比上升28.1%。

事件评论:

累计销售增速年内首次回正，单月销售额增速提升。2020年1-7月，TOP100房企实现销售额6.28万亿元，同比增长1.1%（2020年前6月为下降3.3%）；实现销售面积4.58亿平方米，同比增长1.8%（2020年前6月为下降2.6%）。7月，TOP100房企累计销售金额同比首次回正，单月销售金额增速继续提升，达28.1%（2020年6月为增长13.9%）。近月，居民购房需求的逐步释放和开发商的积极推盘共同使商品房销售持续回暖，有望支撑全年行业销售实现平稳发展。

大中型房企累计销售金额同比有增、单月销售增速较快。2020年1-7月，累计销售额排名1-10的房企累计销售增速回正，同比增长1.2%（2020年前6月为下降3.4%）；排名11-50的房企累计销售金额增速继续提升，同比增长4.4%（2020年前6月为增长0.03%）。7月单月销售额表现方面，累计销售额排名1-10及11-50的房企同比增长较快，分别达31.5%及31.2%（累计销售额排名前51-100的房企为增长16.0%）。累计销售额排名前50的房企中，2020年1-7月销售额增速最快的为建发房产（+62.2%）、禹洲集团（+56.0%）、新希望地产（+39.5%）、中国金茂（+34.0%）和中国恒大（+29.4%）。

房住不炒基调维稳，地方调控及人才政策共同推进。在部分地区市场热度快速回升的环境下，2020年7月末，长沙、深圳、南京等10城市参与的房地产工作会议及中共中央政治局会议均再次重申房住不炒定位，确保房地产市场平稳健康发展。地方层面，多个热门城市出台调控政策：杭州高层次人才家庭优先购房方式所购商品房5年内不得上市交易，深圳、宁波、南京、东莞等强化限购政策；同时，杭州、宁波、南京在政策中对无房家庭有所倾斜，保障居民住房需求。在市场调控的同时，多城市亦推进人才政策，南京、东莞发布人才安居细则，珠海拟在全市范围内实施毕业5年内先落户后就业等。当前中央及地方政策均继续贯彻房住不炒定位，整体政策环境仍保持稳定。

投资建议:

2020年7月，TOP100房企累计销售金额增速首次回正，行业基本面表现良好。政策方面，中央政治局会议对行业的定调未见明显放松或收紧，地方层面多个热点城市针对投机性需求出台了调控政策，同时也针对无房家庭和人才等刚需群体提供了一定支持，或有望引导行业在更为理性的购房情绪下健康发展。维持行业“强于大市”评级。

风险提示: 行业调控及融资政策或存一定不确定性，影响上市公司销售业绩；宏观经济波动可能对行业内企业经营造成一定影响；疫情控制具有不确定性。

强于大市

(维持)

微信公众号



申思聪
分析师

+852 3958 4699
shensicong@cwghl.com
SFC CE Ref: BNF 348

蔡鸿飞
分析师

+852 3958 4629
caihongfei@cwghl.com
SFC CE Ref: BPK 909

诸葛莲昕
分析师

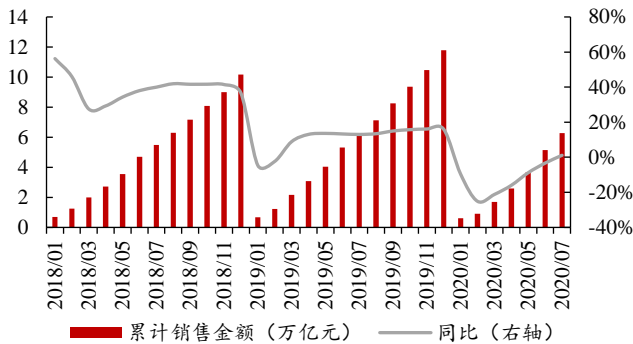
+852 3700 7094
zhugelianxin@cwghl.com
SFC CE Ref: BPK 789



亿翰智库发布 2020 年 7 月房企销售情况，累计销售额 TOP100 房企 2020 年 7 月销售增速年内首次回正，前 7 月累计销售金额同比增长 1.1%，7 月单月销售金额同比上升 28.1%。

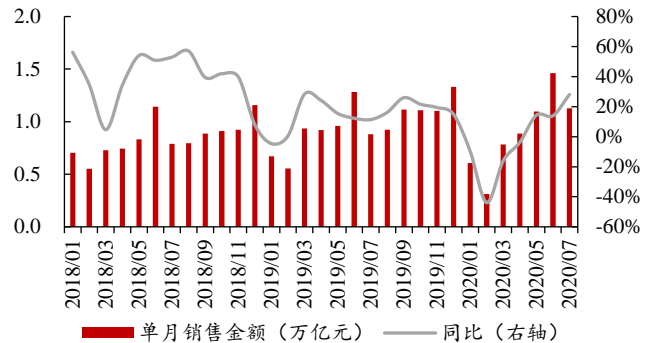
累计销售增速年内首次回正，单月销售额增速提升。2020 年 1-7 月，TOP100 房企实现销售额 6.28 万亿元，同比增长 1.1%（2020 年前 6 月为下降 3.3%）；实现销售面积 4.58 亿平方米，同比增长 1.8%（2020 年前 6 月为下降 2.6%）。7 月，TOP100 房企累计销售金额同比首次回正，单月销售金额增速继续提升，达 28.1%（2020 年 6 月为增长 13.9%）。近月，居民购房需求的逐步释放和开发商的积极推盘共同使商品房销售持续回暖，有望支撑全年行业销售实现平稳发展。

图 1：2020 年 1-7 月 TOP100 房企累计销售额同比增长约 1.1%



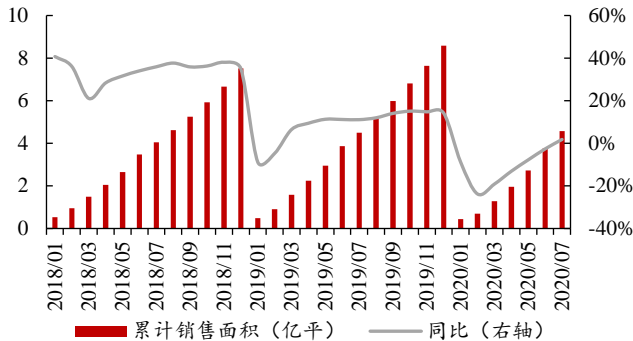
数据来源：亿翰智库，中达证券研究

图 2：2020 年 7 月 TOP100 房企单月销售额同比上升约 28.1%



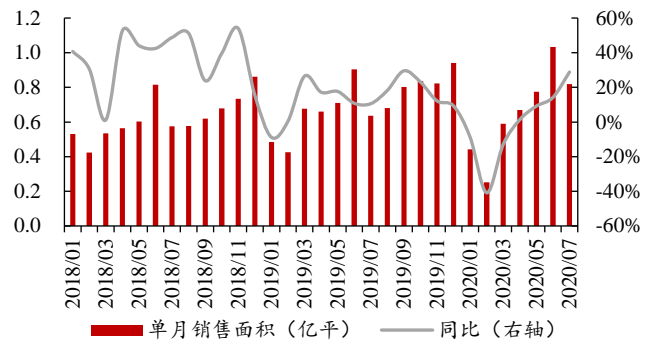
数据来源：亿翰智库，中达证券研究

图 3：2020 年 1-7 月 TOP100 房企累计销售面积同比增长约 1.8%



数据来源：亿翰智库，中达证券研究

图 4：2020 年 7 月 TOP100 房企单月销售面积同比上升约 28.8%

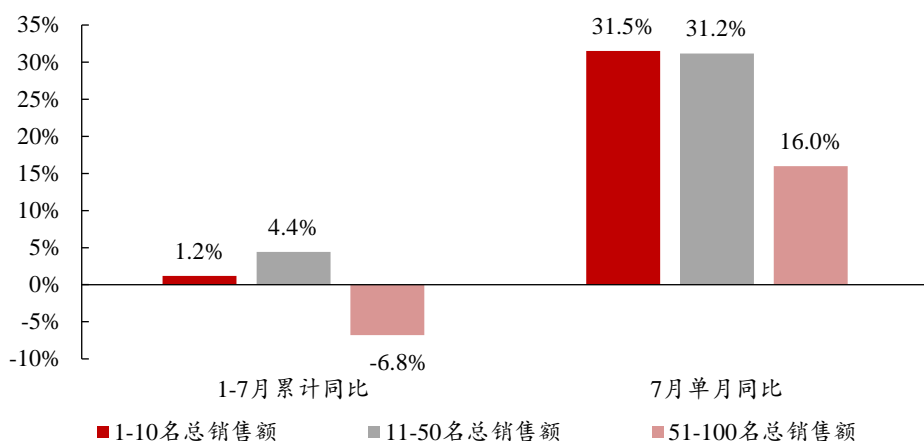


数据来源：亿翰智库，中达证券研究



大中型房企累计销售额同比有增、单月销售增速较快。2020年1-7月，累计销售额排名1-10的房企累计销售增速回正，同比增长1.2%（2020年前6月为下降3.4%）；排名11-50的房企累计销售金额增速继续提升，同比增长4.4%（2020年前6月为增长0.03%）。7月单月销售额表现方面，累计销售额排名1-10及11-50的房企同比增长较快，分别达31.5%及31.2%（累计销售额排名前51-100的房企为增长16.0%）。累计销售额排名前50的房企中，2020年1-7月销售增速最快的为建发房产（+62.2%）、禹洲集团（+56.0%）、新希望地产（+39.5%）、中国金茂（+34.0%）和中国恒大（+29.4%）。

图5：大中型房企累计销售额同比有增、单月销售增速较快



数据来源：亿翰智库, 中达证券研究

房住不炒基调维稳，地方调控及人才政策共同推进。在部分地区市场热度快速回升的环境下，2020年7月末，长沙、深圳、南京等10城市参与的房地产工作会议及中共中央政治局会议均再次重申房住不炒定位，确保房地产市场平稳健康发展。地方层面，多个热门城市出台调控政策：杭州高层次人才家庭优先购房方式所购商品房5年内不得上市交易，深圳、宁波、南京、东莞等强化限购政策；同时，杭州、宁波、南京在政策中对无房家庭有所倾斜，保障居民住房需求。在市场调控的同时，多城市亦推进人才政策，南京、东莞发布人才安居细则，珠海拟在全市范围内实施毕业5年内先落户后就业等。当前中央及地方政策均继续贯彻房住不炒定位，整体政策环境仍保持稳定。



表 1：7 月房住不炒基调维稳，调控及人才政策共同推进

时间	城市/部门	政策概述
2020-07-02	杭州	明确在本市以高层次人才家庭优先购房方式购买的新建商品住房，自房屋网签之日起 5 年内不得上市交易；明确均价 35000 元/平方米以下新建商品住房项目对无房家庭的房源保障比例一般不低于 50%，其中无房家庭除需符合原有要求外，还需满足自购房之日前一年起已在本市限购范围内连续缴纳城镇社会保险或个人所得税满 12 个月的要求。
2020-07-03	东莞	加快在建商品住房入市销售、加强商品住房销售价格指导、加强商品住房项目销售监管等。
2020-07-06	珠海	拟在全市范围内实施毕业 5 年内先落户后就业；满足条件的非全日制大专以上学历可落户；珠海企业新招用毕业两年内的技工（职业）院校学生可落户等。
2020-07-15	深圳	调整商品住房限购年限、完善差别化住房信贷措施、细化普通住房标准、发挥税收调控作用、加强热点楼盘销售管理、推行房屋抵押合同网签管理、加大二手住房交易信息公开力度等。
2020-07-22	长春	自 2020 年 8 月 1 日起，新增第二次申请住房公积金个人住房贷款的，贷款利率执行同期首套住房公积金个人住房贷款利率的 1.1 倍。
2020-07-22	宁波	符合条件的“无房家庭”可在市六区优先认购 1 套商品住房，该套住房要求在取得不动产权属证书满 5 年后方可转让。
2020-07-23	南京	优先保障本市户籍无房家庭的刚性购房需求，商品住宅项目向本市户籍无房家庭提供每批次不低于 30% 比例的房源。夫妻离异的，任何一方自离异之日起 2 年内购买商品住房的，其拥有住房套数按离异前家庭总套数计算。严格执行“限房价、竞地价”出让模式，提高土地市场准入条件，建立热点区域住宅用地报名单位资格筛查机制。
2020-07-24	国务院	韩正：要牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，因城施策、一城一策，确保房地产市场平稳健康发展；要实施好房地产金融审慎管理制度，防止资金违规流入房地产市场；要做好住房保障工作，因地制宜推进城镇老旧小区和棚户区改造等。
2020-07-27	东莞	加大住宅用地和住房供应力度、调整商品住房限购政策、调整商品住房限转让年限等。
2020-07-28	央行	要求各银行统计消费类联合贷款业务的相关信息，摸底线上消费贷款流入楼市情况。
2020-07-28	南京	针对人才优先选房、支持刚需优先购房等事宜，发布摇号、选房的具体细则。
2020-07-30	中共中央政治局会议	要以新型城镇化带动投资和消费需求，推动城市群、都市圈一体化发展体制机制创新；要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，促进房地产市场平稳健康发展。
2020-07-30	东莞	暂停各单位和个人在滨海湾新区范围内新建、改建和扩建任何建（构）筑物行为，包括已在虎门镇、长安镇取得相关批准文书及报备的项目。
2020-07-30	东莞	重点明确七类人才安居措施，在现有特色人才、新就业人才安居政策的基础上，增加顶尖人才、创新人才、高技能人才、研发人才和新入户人才的安居措施，覆盖高层次、基础型等各层次人才。

数据来源：政府网站，中达证券研究



表 2：2020 年 7 月房企销售情况，禹洲集团、新希望地产等累计销售金额增速居前

序号	公司	销售额 (亿元)				销售面积 (万平)			
		1-7 月 累计	1-7 月 累计同比	7 月 单月	7 月 单月同比	1-7 月 累计	1-7 月 累计同比	7 月 单月	7 月 单月同比
1	碧桂园	4483	-1%	760	29%	5332	7%	911	41%
2	中国恒大	4168	29%	680	68%	4616	54%	753	96%
3	万科地产	3775	-1%	570	18%	2447	-1%	370	18%
4	保利发展	2730	-2%	485	79%	1814	-1%	322	72%
5	融创中国	2473	-3%	520	26%	1777	2%	374	35%
6	中海地产	1975	-1%	255	-12%	1096	3%	141	-3%
7	绿地集团	1492	-23%	162	-38%	1181	-31%	150	-35%
8	世茂集团	1395	16%	291	45%	793	19%	164	45%
9	华润置地	1348	3%	240	90%	775	11%	143	98%
10	招商蛇口	1336	11%	229	18%	614	-4%	117	-4%
11	龙湖集团	1321	5%	210	5%	778	2%	124	7%
12	中国金茂	1243	34%	214	50%	668	60%	120	102%
13	金地集团	1225	22%	209	41%	584	17%	100	43%
14	新城控股	1196	-19%	220	-10%	1083	-15%	205	-7%
15	绿城中国	1101	27%	189	49%	528	10%	97	29%
16	阳光城	1080	2%	180	13%	872	4%	145	6%
17	金科集团	1028	11%	198	72%	1039	3%	215	29%
18	旭辉集团	1027	0%	220	51%	647	9%	157	84%
19	中南置地	1000	4%	186	26%	738	-2%	129	16%
20	中梁控股	796	6%	119	6%	687	-4%	146	251%
21	正荣集团	748	9%	188	86%	512	16%	146	137%
22	融信集团	725	4%	121	-6%	318	-5%	61	18%
23	龙光集团	704	29%	133	42%	479	19%	108	66%
24	滨江集团	685	12%	134	40%	205	-1%	40	22%
25	富力地产	666	-12%	117	6%	553	-19%	98	32%
26	雅居乐	657	0%	106	45%	473	3%	68	26%
27	佳兆业	642	16%	131	55%	535	27%	119	51%
28	奥园集团	604	0%	96	44%	603	1%	92	38%
29	祥生集团	602	-7%	93	-3%	496	-17%	84	-9%
30	美的置业	587	9%	105	54%	530	3%	92	44%
31	荣盛发展	562	5%	80	18%	506	4%	72	10%
32	新力地产	557	-6%	122	62%	348	-13%	50	65%
33	首开股份	543	6%	100	-6%	187	4%	34	0%
34	禹洲集团	539	56%	110	82%	329	44%	68	58%
35	华发股份	524	8%	83	64%	216	7%	39	80%
36	华夏幸福	520	-29%	104	9%	302	-52%	87	16%
37	新希望地产	510	40%	110	71%	273	51%	91	242%
38	远洋地产	509	-25%	90	15%	254	-22%	36	-13%
39	卓越集团	507	-9%	71	-12%	257	-20%	23	-48%
40	蓝光发展	506	-13%	125	8%	548	-13%	130	10%
TOP1-10 合计		25176	1%	4312	31%	20446	5%	3467	34%
TOP1-50 合计		52584	3%	9148	31%	39138	5%	6980	41%
TOP1-100 合计		62754	1%	11278	28%	45768	2%	8184	29%

数据来源：亿翰智库, 中达证券研究



投资建议：

2020年7月，TOP100房企累计销售额增速首次回正，行业基本面表现良好。政策方面，中央政治局会议对行业的定调未见明显放松或收紧，地方层面多个热点城市针对投机性需求出台了调控政策，同时也针对无房家庭和人才等刚需群体提供了一定支持，或有望引导行业在更为理性的购房情绪下健康发展。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；
- 3.疫情控制具有不确定性。



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报告所涵盖的公司或有业务往来。因此，投资者应该意识到公司可能存在利益冲突，这可能会影响报告的客观性。投资者在做出投资决策时，应仅将本报告视为参考因素之一。

本研究报告所提供的任何资料仅供参考，并不考虑任何特定接受者的投资目标、财务状况或风险承受能力，也不构成任何招标或买卖任何证券或任何其他金融工具的要约。本报告并未经香港证监会审核。投资有风险，在签订任何投资合同之前，个人应在必要时做出判断或寻求专业意见。

本报告所载资料来自中达证券投资有限公司认为可靠的来源，但在本报告所载材料的准确性、完整性或可靠性方面，中达证券投资有限公司不提供任何明示或暗示的表述或保证。所有与价格相关的信息均为指导性信息，本报告中提到的投资价值 and 来自这些信息的收入可能会波动。本报告所载资料随时可能有所改变，中达证券投资有限公司不承诺就该等更改发出通知。



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。

本报告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。

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。