房地产

证券研究报告
2021 年 02 月 01 日

1 月单月同比增长明显，龙头房企分化显著—1 月百强房企销售点评

事件：克而瑞公布 2021 年 1 月百强房企销售额，10 强、50 强、100 强 1 月单月分别为 3844.2 亿元、8167 亿元、9863 亿元，同比增速分别为+56.19%、+67.50%、+69.93%。

因去年 1 月疫情影响，1 月单月同比增长明显。克而瑞公布 2021 年 1 月百强房企销售额，10 强、50 强、100 强 1 月单月分别为 3844.2 亿元、8167 亿元、9863 亿元，同比增速分别为+56.19%、+67.50%、+69.93%，较 2020 年 12 月环比变动-24.69%、-37.69%、-43.91%。TOP10 房企分化明显，8 家房企均实现了双位数增长，此外华润置地和招商蛇口实现三位数增长，增速分别为 119.20%、106.76%。TOP10-20 房企中，绿城中国表现十分亮眼，实现单月 217.83%高速增长。**从单月的数据来看，房企销售数据改善明显。**

一二线、三四线房企均持续恢复，一二线房企增速较去年 12 月下滑明显。分结构来看，布局一二线、三四线为主房企单月销售同比增速分为 63.74%、27.60%，环比增速分别为-31.48%、9.31%。我们关注的重点房企单月同比增速为 50.16%，环比下降 25.21%，单月同比增速均低于 TOP10、TOP50 和 TOP100 房企单月同比增速。

单月销售量价同升，权益比例下降。根据克而瑞数据，10 强、30 强、50 强 1 月单月销售面积分别为 2940.5、4827.3、5652.9 万平，同比增长 52.36%、58.15%、59.65%，增速较去年 12 月分别变动 42.51、50.06、55.01 个百分点，环比增速分别为-4.58%、-21.16%、-25.46%；1 月单月 10 强、30 强、50 强销售均价分别为 13073.29、13626.46、14446.74 元/平米，同比增速 1.51%、3.38%、4.89%，较去年 12 月增速分别变动-8.84、-9.81、36.14 个百分点，环比增速分别为-12.87%、-14.78%、-16.01%，**1 月销售量价同升。**TOP10 公司 1 月销售均价 13073.29 元/平，同比增速为 1.51%，TOP10 中 3 家公司单月销售均价同比上升。1 月，碧桂园销售均价 8700.14 元/平，同比减少 199.59 元/平；中国恒大销售均价 8944.79 元/平，同比减少 1335.98 元/平；万科销售均价 15087.04 元/平，同比减少 253.68 元/平，融创中国销售均价 14022.44 元/平，同比减少 510.16 元/平；保利销售均价 14747.19 元/平，同比减少 40.74 元/平；龙湖集团销售均价 16751.95 元/平，同比减少 239.65 元/平；新城控股销售均价 9128.52 元/平，同比减少 587.98 元/平。**权益比例看，**10 强、30 强、50 强 1 月权益比例分别为 72.47%、71.25%、68.72%，同比分别变动-0.93、-2.99、0.18 个百分点，较去年 12 月权益比例变动-2.65、-0.25、-2.54 个百分点。

销售目标方面。以 1 月累计完成情况看，有三家房企已经披露 2021 年销售目标，分别是中国恒大、世茂集团和滨江集团，销售目标分别是 7500 亿、3303 亿和 1200 亿，分别较去年销售总额增加 267 亿、增加 300 亿、减少 150 亿，中国恒大和世茂集团 2021 年销售目标较去年分别增加 1000 亿和 303 亿。三家房企 1 月销售完成率分别为 8.04%、6.06%和 8.06%。

投资建议：行业趋势有望由融资驱动规模增长转向至经营驱动质量增长，加之“因城施策”常态化，政策博弈的贝塔机会或逐步减少，行业融资端的再收紧或进一步催化企业间的分化。可关注：资产负债表雄厚的企业，这类企业具备一定的加杠杆空间且在融资收紧下有望持续享受融资端的溢价；权益比例较高的房企，具备权益比例调整区间以撬动空间；合作模式有特色及其优势的房企。短期重点推荐：万科 A、保利地产、金地集团、金科股份、城投控股、阳光城、招商积余、南山控股等；持续建议关注：1）优质地产：万科 A、金地集团、保利、招蛇、金科、阳光城、世茂、融创、龙湖集团、旭辉控股、中南建设等；2）物业管理：招商积余、保利物业、碧桂园服务、新城悦、永升生活、雅生活、绿城服务等；3）商业及 reits：南山控股、城投控股、大悦城、光大嘉宝、中国国贸、城建发展。

风险提示：房屋价格大幅下滑，房屋去化不及预期，疫情二次反弹

投资评级

行业评级	强于大市(维持评级)
上次评级	强于大市

作者

陈天诚 分析师
SAC 执业证书编号：S1110517110001
chentiancheng@tfzq.com

张春娥 分析师
SAC 执业证书编号：S1110520070001
zhangchune@tfzq.com

胡孝宇 联系人
huxiaoyu@tfzq.com

行业走势图

资料来源：贝格数据

相关报告

1 《房地产-行业研究周报:25 城新房在线均价环比上涨，楼市各地政策趋严——房地产销售周报 0131》 2021-01-31
2 《房地产-行业研究周报:地产政策因地制宜，土地市场供应成交放缓——房地产土地周报 0124》 2021-01-31
3 《房地产-行业研究周报:2020 商品房销售破 17 万亿，LPR 连续 9 个月持平——房地产销售周报 0124》 2021-01-24

图 1：2021 年 1 月重点房企销售情况

公司	1月当月销售（亿元）			全年销售（亿元）				
	2021年1月	2020年1月	2021年1月同比增速	21年预期销售目标	21年1-12月销售完成情况	20年销售额	20年销售增速	21年预期销售目标对应增速
TOP10	3844.2	2461.2	56.19%			48763	23.17%	
TOP50	8167	4876	67.50%			106757	11.81%	
TOP100	9863	5804	69.93%			130462	12.43%	
重点布局一二线房企	2932	1791	63.74%			36553	11.55%	
重点布局三四线房企	1523	1193	27.60%			21454	3.59%	
重点房企	4971	3310	50.16%			49145	9.13%	
龙头房企	1607	1026	56.57%			17245	12.53%	
碧桂园	556	465	19.59%			7888	2.24%	
万科A	702	549	27.85%			7011	11.08%	
中国恒大	603	406	48.63%	*7500*	8.04%	7035	15.71%	6.61%
融创中国	350	186	87.87%			5750	3.49%	
保利地产	420	236	78.06%			5028	6.93%	
中海地产	285	203	40.71%			3634	10.09%	
绿地控股	161	85	89.19%			3567	-8.07%	
新城控股	166	112	47.72%			2522	-8.23%	
世茂集团	200	102	96.20%	*3303*	6.06%	3003	15.16%	10.00%
华润置地	242	110	119.20%			2850	17.30%	
龙湖集团	151	101	48.96%			2706	11.59%	
招商蛇口	246	119	106.76%			2780	26.05%	
阳光城	139	102	36.98%			2180	3.31%	
旭辉集团	162	98	65.51%			2310	10.52%	
金地集团	239	122	95.26%			2426	15.19%	
中南置地	135	60	127.23%			2232	12.72%	
金科集团	136	87	56.85%			2235	23.93%	
中国金茂	201	105	91.25%			2237	39.06%	
华夏幸福	0	86	-			963	-36.23%	
中梁控股	138	74	86.76%			1688	10.59%	
富力地产	111	65	70.66%			1497	0.23%	
正荣集团	112	70	59.99%			1530	8.68%	
融信集团	123	74	67.12%			1552	9.80%	
远洋集团	55	35	56.25%			1183	-8.93%	
绿城中国	146	46	217.83%			2146	58.54%	
雅居乐	110	50	119.72%			1382	16.57%	
奥园集团	101	51	99.80%			1330	12.66%	
祥生集团	91	55	64.79%			1306	12.65%	
滨江集团	97	62	56.98%	*1200*	8.06%	1364	21.68%	-12%
蓝光发展	82	55	50.09%			1036	-4.03%	
美的置业	123	52	136.08%			1261	24.66%	
荣盛发展	60	50	18.99%			1358	20.06%	
金辉集团	78	41	91.89%			972	9.39%	
华发股份	100	43	131.34%			1205	30.59%	
蓝光发展	82	55	50.09%			1036	-4.03%	

资料来源：克而瑞，Wind，天风证券研究所

分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，本报告所表述的所有观点均准确地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法。我们所得报酬的任何部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属天风证券股份有限公司（已获中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）及其附属机构（以下统称“天风证券”）。未经天风证券事先书面授权，不得以任何方式修改、发送或者复制本报告及其所包含的材料、内容。所有本报告中使用的商标、服务标识及标记均为天风证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，天风证券不因收件人收到本报告而视其为天风证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但天风证券对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，天风证券及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，天风证券可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。

天风证券的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。天风证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。天风证券的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

特别声明

在法律许可的情况下，天风证券可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。因此，投资者应当考虑到天风证券及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

投资评级声明

类别	说明	评级	体系
股票投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	买入	预期股价相对收益 20%以上
		增持	预期股价相对收益 10%-20%
		持有	预期股价相对收益-10%-10%
		卖出	预期股价相对收益-10%以下
行业投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	强于大市	预期行业指数涨幅 5%以上
		中性	预期行业指数涨幅-5%-5%
		弱于大市	预期行业指数涨幅-5%以下

天风证券研究

北京	武汉	上海	深圳
北京市西城区佟麟阁路 36 号	湖北武汉市武昌区中南路 99 号保利广场 A 座 37 楼	上海市浦东新区兰花路 333 号 333 世纪大厦 20 楼	深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 71 楼
邮编：100031	邮编：430071	邮编：201204	邮编：518000
邮箱：research@tfzq.com	电话：(8627)-87618889	电话：(8621)-68815388	电话：(86755)-23915663
	传真：(8627)-87618863	传真：(8621)-68812910	传真：(86755)-82571995
	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com