

房地产

证券研究报告 2021年02月01日

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

分析师

SAC 执业证书编号: S1110520070001 zhangchune@tfzq.com

胡孝宇 联系人

huxiaoyu@tfzq.com



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一 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

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 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



图 1: 2021年1月重点房企销售情况

TOP10 3844.2 2461.2 56.19% 48763 70P50 8167 4876 67.50% 106757 10P100 9863 5804 69.93% 130462 重点布局一二线房企 2932 1791 63.74% 36553 重点布局三四线房企 1523 1193 27.60% 21454 重点房企 4971 3310 50.16% 49145 龙头房企 1607 1026 56.57% 17245 18柱园 556 465 19.59% 7888 万科A 702 549 27.85% 7011 中国恒大 603 406 48.63% 7500 8.04% 7035 1800中国 350 186 87.87% 5750 (保利地产 420 236 78.06% 5028 中海地产 285 203 40.71% 3634 年海地产 285 203 40.71% 3634 242 110 119.20% 25522 世戊集团 200 102 96.20% 3303 6.06% 3003 生消置地 242 110 119.20% 2850 2780 1280 1280 1280 1280 1280 1280 1280 12	销	20年	21年预
TOP10 3844.2 2461.2 56.19% 48763 TOP50 8167 4876 67.50% 106757 TOP100 9863 5804 69.93% 130462 重点布局一二线房企 2932 1791 63.74% 36553 重点布局二四线房企 1523 1193 27.60% 21454 重点房企 4971 3310 50.16% 49145 董柱园 556 465 19.59% 7888 万科A 702 549 27.85% 7011 中国恒大 603 406 48.63% 7500 8.04% 7035 田神地产 285 203 40.71% 3634 録地控股 161 85 89.19% 3567 新城空股 166 112 47.72% 22522 世茂集団 200 102 96.20% 3303 6.06% 3003 近後集団 151 101 48.96% 2706 超解集団 162 98 65.51% 2310 金地集団 135 60 17.23% 2232 金地集団 135 60 17.23% 2232 金社集団 136 87 876 日本 135 60 17.23% 2232 金社集団 136 87 56.85% 2235 中国金茂 201 105 91.25% 2237 年間金茂 201 105 91.25% 2237 年間金茂 201 105 91.25% 2237 年間金茂 201 105 91.25% 2237 日本 138 74 86.76% 1688 田光空服 138 74 86.76% 1688 電力地产 111 65 70.66% 1497 正栄集団 123 74 67.12% 最佳集団 123 74 67.12%	销	204	
TOP10 3844.2 2461.2 56.19% 48763 106757			期
TOP10 3844.2 2461.2 56.19% 48763 106757	23	肖售增速	销售目标
TOP50 8167 4876 67.50% 106757 : TOP100 9863 5804 69.93% 130462 : 重点布局一二线房企 2932 1791 63.74% 36553 : 重点布局三四线房企 1523 1193 27.60% 21454	23		对应增速
TOP100 9863 5804 69.93% 130462 重点布局一二线房企 2932 1791 63.74% 36553 36553 1193 27.60% 21454 1193 27.60% 21454 1194 17245 1195 11	ì	23.17%	
重点布局一二线房企 2932 1791 63.74% 36553 重点布局三四线房企 1523 1193 27.60% 21454 重点房企 4971 3310 50.16% 49145 龙头房企 1607 1026 56.57% 17245 碧柱园 556 465 19.59% 7888 万科A 702 549 27.85% 7011 中国恒大 603 406 48.63% 7500 8.04% 7035 融创中国 350 186 87.87% 5750 8.04% 7035 5750 保利地产 420 236 78.06% 5028 5750 環境財産 161 85 89.19% 3567 新城控財 166 112 47.72% 2522 世茂集団 200 102 96.20% 3303 6.06% 3003 <	7 11	11.81%	
重点布局三四线房企 1523 1193 27.60% 21454 重点房企 4971 3310 50.16% 49145 龙头房企 1607 1026 56.57% 17245 碧柱园 556 465 19.59% 7888 万科A 702 549 27.85% 7011 中国恒大 603 406 48.63% 7500 8.04% 7035 融创中国 350 186 87.87% 5750 保利地产 420 236 78.06% 5028 中海地产 285 203 40.71% 3634 绿地控股 161 85 89.19% 3567 新城控股 166 112 47.72% 2522 世茂集团 200 102 96.20% 3303 6.06% 3003 华润置地 242 110 119.20% 2850 2850 龙湖集団 151 101 48.96% 2706 2780 沿崎蛇貝 246 119 106.76% 2780 2280 田光城 139 102 36.98%	2 12	12.43%	
重点房企 4971 3310 50.16% 49145 龙头房企 1607 1026 56.57% 17245 碧柱园 556 465 19.59% 7888 万科A 702 549 27.85% 7011 中国恒大 603 406 48.63% 7500 8.04% 7035 融创中国 350 186 87.87% 5750 保利地产 420 236 78.06% 5028 中海地产 285 203 40.71% 3634 绿地控股 161 85 89.19% 3567 新城控股 166 112 47.72% 2522 世茂集团 200 102 96.20% 3303 6.06% 3003 华润雪地 242 110 119.20% 2850 2850 龙湖集团 151 101 48.96% 2706 2780 田光城 139 102 36.98% 2180 2180 阳光城 139 102 36.98% 2180 2310 2232 2232 2232 2232 223	11	11.55%	
お決房企 1607 1026 56.57% 17245	3	3.59%	
碧桂园 556 465 19.59% 7888 万科A 702 549 27.85% 7011 中国恒大 603 406 48.63% 7500 8.04% 7035 融创中国 350 186 87.87% 5750 保利地产 420 236 78.06% 5028 中海地产 285 203 40.71% 3634 绿地控股 161 85 89.19% 3567 新城控股 166 112 47.72% 2522 世茂集团 200 102 96.20% 3303 6.06% 3003 华润置地 242 110 119.20% 2850 2850 龙湖集团 151 101 48.96% 2706 2780 招商蛇口 246 119 106.76% 2780 2180 旭辉集团 162 98 65.51% 2310 2426 中南置地 135 60 127.23% 2232 2426 中南置地 135 60 127.23% 2237 2237 2237 2237 2237 <td>9</td> <td>9.13%</td> <td></td>	9	9.13%	
万科A 702 549 27.85% 7011 中国恒大 603 406 48.63% 7500 8.04% 7035 計画的中国 350 186 87.87% 5750 保利地产 420 236 78.06% 5028 中海地产 285 203 40.71% 3634 3636 36	12	12.53%	
中国恒大 603 406 48.63% 7500 8.04% 7035 融创中国 350 186 87.87% 5750 保利地产 420 236 78.06% 5028 中海地产 285 203 40.71% 3634 绿地控股 161 85 89.19% 3567 新城控股 166 112 47.72% 2522 世茂集团 200 102 96.20% 3303 6.06% 3003 华润置地 242 110 119.20% 2850 龙湖集团 151 101 48.96% 2706 招商蛇口 246 119 106.76% 2780 阳光城 139 102 36.98% 2180 旭辉集团 162 98 65.51% 2310 金地集团 239 122 95.26% 2426 中南置地 135 60 127.23% 2232 金科集团 136 87 56.85% 2235 中国金茂 201 105 91.25% 2237 华夏幸福 0 86 - 963 - 963 中深控股 138 74 86.76% 1688 富力地产 111 65 70.66% 1497 正荣集团 112 70 59.99% 1530 融信集团 123 74 67.12% 1552 远洋集团 55 35 56.25% 1183	2	2.24%	
融创中国 350 186 87.87% 5750	11	11.08%	
保利地产 420 236 78.06% 5028 中海地产 285 203 40.71% 3634 3636 363	15	15.71%	6.61%
中海地产 285 203 40.71% 3634 绿地控股 161 85 89.19% 3567 新城控股 166 112 47.72% 2522 世茂集团 200 102 96.20% 3303 6.06% 3003 华润置地 242 110 119.20% 2850 龙湖集团 151 101 48.96% 2706 招商蛇口 246 119 106.76% 2780 阳光城 139 102 36.98% 2180 旭辉集团 162 98 65.51% 2310 金地集团 239 122 95.26% 2426 中南置地 135 60 127.23% 2232 金科集团 136 87 56.85% 2235 中国金茂 201 105 91.25% 2237 华夏幸福 0 86 - 963 中菜投股 138 74 86.76% 1688 富力地产 111 65 70.66% 1497 正荣集团 123 74 67.12% 155	3	3.49%	
録地控股 161 85 89.19% 3567 新城控股 166 112 47.72% 2522 世茂集团 200 102 96.20% 3303 6.06% 3003 华润置地 242 110 119.20% 2850 龙湖集团 151 101 48.96% 2706 招商蛇口 246 119 106.76% 2780 阳光城 139 102 36.98% 2180 地辉集团 162 98 65.51% 2310 金地集团 239 122 95.26% 2426 中南置地 135 60 127.23% 2232 金科集团 136 87 56.85% 2235 中国金茂 201 105 91.25% 2237 华夏幸福 0 86 - 963 中深控股 138 74 86.76% 1688 富力地产 111 65 70.66% 1497 正荣集团 112 70 59.99% 1530 融信集团 123 74 67.12% 1552 远洋集团 55 35 56.25% 1183		6.93%	
新城控股 166 112 47.72% 2522 世茂集团 200 102 96.20% 3303 6.06% 3003 华润置地 242 110 119.20% 2850 龙湖集团 151 101 48.96% 2706 招商蛇口 246 119 106.76% 2780 阳光城 139 102 36.98% 2180 旭辉集团 162 98 65.51% 2310 金地集团 239 122 95.26% 2426 中南置地 135 60 127.23% 2232 金科集团 136 87 56.85% 2235 中国金茂 201 105 91.25% 2237 华夏幸福 0 86 - 963 中梁控股 138 74 86.76% 1688 富力地产 111 65 70.66% 1497 正荣集团 123 74 67.12% 1530 融信集团 55 35 56.25% 1183	10	10.09%	
世茂集团 200 102 96.20% 3303 6.06% 3003 生润置地 242 110 119.20% 2850 2850 2706 2706 2706 2706 2706 2706 2706 270	-8	-8.07%	
华润置地 242 110 119.20% 2850 龙湖集团 151 101 48.96% 2706 36.96% 招商蛇口 246 119 106.76% 2780 2780 阳光城 139 102 36.98% 2180 旭辉集团 162 98 65.51% 2310 金地集团 239 122 95.26% 2426 中南置地 135 60 127.23% 2232 金科集团 136 87 56.85% 2235 2 中国金茂 201 105 91.25% 2237 3 华夏幸福 0 86 - 963 - 中梁控股 138 74 86.76% 1688 3 富力地产 111 65 70.66% 1497 1530 融信集团 123 74 67.12% 1552 远洋集团 55 35 56.25% 1183		-8.23%	
龙湖集团 151 101 48.96% 2706 1 招商蛇口 246 119 106.76% 2780 2 阳光城 139 102 36.98% 2180 旭辉集团 162 98 65.51% 2310 金地集团 239 122 95.26% 2426 1 中南置地 135 60 127.23% 2232 1 金科集团 136 87 56.85% 2235 2 中国金茂 201 105 91.25% 2237 3 华夏幸福 0 86 - 963 - 中梁控股 138 74 86.76% 1688 3 富力地产 111 65 70.66% 1497 1530 融信集团 123 74 67.12% 1552 1552 远洋集团 55 35 56.25% 1183		15.16%	10.00%
招商蛇口 246 119 106.76% 2780 2 280 139 102 36.98% 2180 1180 162 98 65.51% 2310 2310 230 122 95.26% 2426 2426 2426 2426 2426 2426 2426 2		17.30%	
田光城 139 102 36.98% 2180 旭辉集团 162 98 65.51% 2310 36.98 2426 36.98 2426 37.0 36.98 2426 37.0 36.98 2426 37.0 36.98 2426 37.0 36.98 2426 37.0 36.98 2426 37.0 36.98 2426 37.0 36.98 2426 37.0 36.98 2426 37.0 36.98 2426 37.0 36.98 2426 37.0 36.98 2426 37.0 36.98 2426 37.0 36.98 2426 37.0 36.98 2426 37.0 36.98 2426 37.0 36.98 2426 37.0 36.98 37.0 36.0 36.0 36.0 36.0 36.0 36.0 36.0 36		11.59%	
担解集団 162 98 65.51% 2310 3 3 3 3 3 3 3 3 3		26.05%	
金地集团 239 122 95.26% 2426 3 中南置地 135 60 127.23% 2232 3 金科集团 136 87 56.85% 2235 3 中国金茂 201 105 91.25% 2237 3 华夏幸福 0 86 - 963 - 中梁控股 138 74 86.76% 1688 3 富力地产 111 65 70.66% 1497 1530 正荣集团 112 70 59.99% 1530 1552 融信集团 123 74 67.12% 1552 远洋集团 55 35 56.25% 1183		3.31%	
中南置地 135 60 127.23% 2232 3 金科集团 136 87 56.85% 2235 3 中国金茂 201 105 91.25% 2237 3 华夏幸福 0 86 - 963 - 中梁控股 138 74 86.76% 1688 3 富力地产 111 65 70.66% 1497 1530 正荣集团 112 70 59.99% 1530 1530 融信集团 123 74 67.12% 1552 1552 远洋集团 55 35 56.25% 1183		10.52%	
金科集团 136 87 56.85% 2235 2 中国金茂 201 105 91.25% 2237 3 华夏幸福 0 86 - 963 - 中梁控股 138 74 86.76% 1688 3 富力地产 111 65 70.66% 1497 正荣集团 112 70 59.99% 1530 融信集团 123 74 67.12% 1552 远洋集团 55 35 56.25% 1183		15.19%	
中国金茂 201 105 91.25% 2237 华夏幸福 0 86 - 963 中梁控股 138 74 86.76% 1688 富力地产 111 65 70.66% 1497 正荣集团 112 70 59.99% 1530 融信集团 123 74 67.12% 1552 远洋集团 55 35 56.25% 1183		12.72%	
华夏幸福 0 86 - 963 - 中梁控股 138 74 86.76% 1688 3 富力地产 111 65 70.66% 1497 正荣集团 112 70 59.99% 1530 融信集团 123 74 67.12% 1552 远洋集团 55 35 56.25% 1183		23.93%	
中梁控股 138 74 86.76% 1688 富力地产 111 65 70.66% 1497 正荣集团 112 70 59.99% 1530 融信集团 123 74 67.12% 1552 远洋集团 55 35 56.25% 1183		39.06%	
富力地产 111 65 70.66% 1497 正荣集团 112 70 59.99% 1530 融信集团 123 74 67.12% 1552 远洋集团 55 35 56.25% 1183		36.23%	
正荣集团 112 70 59.99% 1530 融信集团 123 74 67.12% 1552 远洋集团 55 35 56.25% 1183		10.59%	
融信集团 123 74 67.12% 1552 远洋集团 55 35 56.25% 1183		0.23%	
远洋集团 55 35 56.25% 1183		8.68%	
		9.80%	
5x4以中国		-8.93%	
		58.54%	
		12.66%	
		12.66% 12.65%	
		21.68%	-12%
		-4.03%	-12/0
		24.66%	
		20.06%	
		9.39%	
		30.59%	
		-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
	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
股票投资评级		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	上海市浦东新区兰花路 333	深圳市福田区益田路 5033 号
邮编: 100031	号保利广场 A 座 37 楼	号 333 世纪大厦 20 楼	平安金融中心 71 楼
邮箱: research@tfzq.com	邮编: 430071	邮编: 201204	邮编: 518000
	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