

1月销售表现强劲，头部房企出现分化

——百强房企1月销售数据点评

投资要点:

1、低基数下1月百强房企销售强劲

根据克而瑞公布的2021年1月百强房企销售榜单，1月TOP100房企销售金额为9863亿元，环比增速为-43%，同比增速为71%。1月销售增速较高主要系去年在疫情影响下基数较低，并且1月份房企仍保持一个高的推盘量。我们认为在房地产贷款集中度管理制度下，银行按揭贷款额紧张使购房需求承压，叠加部分热点城市的政策调控，未来销售或受到压力。但考虑到去年一季度基数较低，21年销售增速大概率前高后低。

2、1月各梯队房企均实现较高增长，TOP4-10、TOP51-100的销售表现最为突出

2021年1月各梯队房企销售门槛均大幅提升，TOP3、10、20、50、100房企的销售门槛分别为556、201、136、62、21亿元，在低基础下同比分别实现35.6%、82.2%、79.8%、97.1%、102.9%的增长。就单月销售金额而言，百强房企1月销售额与去年同期相比均有较大增幅，尤其以TOP4-10、TOP51-100最为突出。2021年1月TOP1-3、TOP4-10、TOP11-20、TOP21-50、TOP51-100房企单月销售额为1861、1983、1593、2730、1697亿元，同比增速分别为+29.0%、+90.1%、+73.1%、+85.6%、+89.7%。

3、头部房企销售分化

具体到房企，万科、恒大、碧桂园销售额稳居前三，1月销售额分别为702、603、556亿元，增速分别为23.74%、46.96%、19.59%。在TOP10房企中，保利地产、招商蛇口和华润置地的销售均实现了1倍以上的增长，分别为131.66%、103.47%、119.4%。恒大继20年之后，21年又出台了春节期间买房促销政策，并且在融资监管的环境下，房企均保持较高的推盘量，预计头部房企将延续较好的销售表现。

4、投资建议

当前行业估值处于历史低位，公募基金配置比例持续走低，房地产长效机制逐步成形，从居民端、房企以及银行三个维度对房地产市场的稳定进行监测和调控，有利于板块价值重估。预计2021年政策面保持稳定，供给侧改革不断深化，利好注重内部运营与具备融资优势、财务稳健的企业。我们看好当前住宅开发行业、物业管理行业以及经纪服务行业三个细分领域头部企业投资机会。建议关注低估值、高股息的优质住宅开发行业龙头股：万科A、保利地产、金地集团；销售提速、弹性较大的优质成长型个股：阳光城、金科股份、中南建设；A股物业行业龙头公司招商积余；经纪服务行业标的我爱我家。

5、风险提示

行业面临销售超预期下行、政策调控不确定性的风险。

房地产行业

推荐 维持评级

分析师

潘玮

☎: (8610) 8092 7613

✉: panwei@chinastock.com.cn

分析师登记编码: S0130511070002

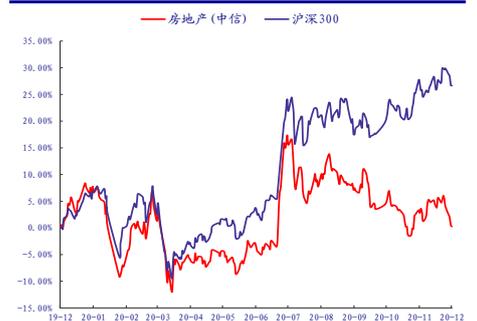
王秋衡

☎: (8610) 8092 7611

✉: wangqiuhe@chinastock.com.cn

分析师登记编码: S0130520050006

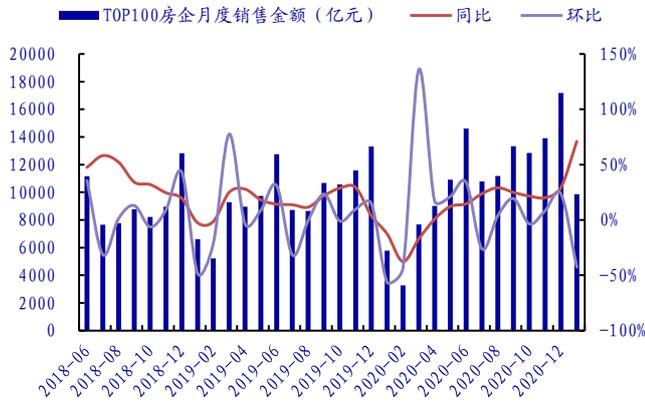
相对沪深300表现图



资料来源: 中国银河证券研究院

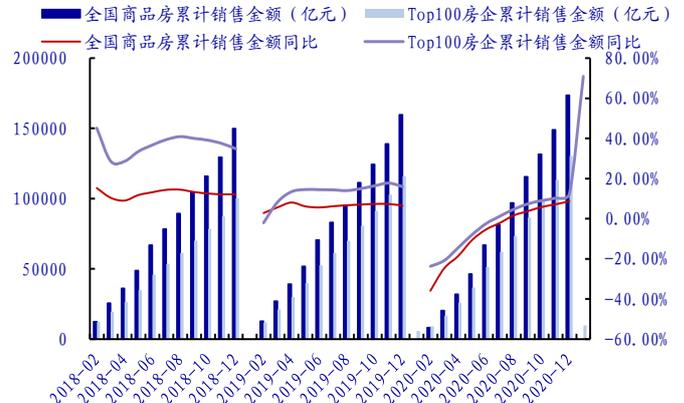
相关研究

图 1: TOP100 房企月度销售金额及同、环比增速



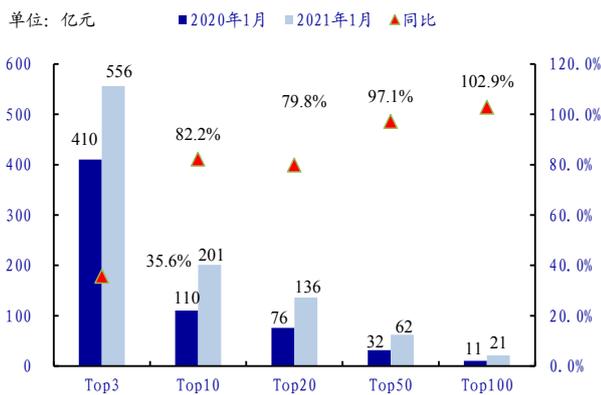
资料来源: wind, 中国银河证券研究院

图 2: TOP100 房企累计销售金额及同比增速



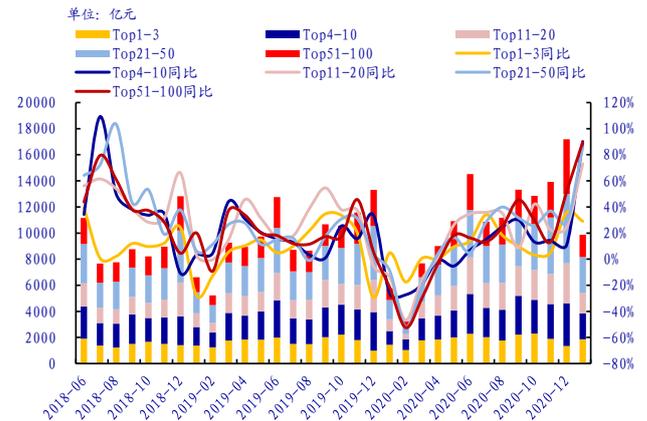
资料来源: wind, 中国银河证券研究院

图 3: TOP3、10、20、50、100 房企 1 月销售门槛金额及同比



资料来源: wind, 中国银河证券研究院

图 4: 各销售梯队房企月度销售金额及同比增速



资料来源: wind, 中国银河证券研究院

表 1: TOP50 房企 1 月销售情况

排名	企业简称	单月全口径销售 (亿元)		
		2021 年 1 月	2020 年 1 月	单月同比
1	万科地产	702	567.3	23.74%
2	中国恒大	602.7	410.1	46.96%
3	碧桂园	556.2	465.1	19.59%
4	保利发展	420	181.3	131.66%
5	融创中国	350	185	89.19%
6	中海地产	285.3	210.3	35.66%
7	招商蛇口	246	120.9	103.47%
8	华润置地	242	110.3	119.40%
9	金地集团	239	122.3	95.42%
10	中国金茂	201	105.1	91.25%

11	世茂集团	200.2	167.1	19.81%
12	龙光集团	193.6	65	197.85%
13	新城控股	165.5	113.1	46.33%
14	旭辉集团	162.2	98.2	65.17%
15	绿地控股	161	85.1	89.19%
16	龙湖集团	150.6	101.1	48.96%
17	绿城中国	146.2	50.8	187.80%
18	阳光城	139.1	101.5	37.04%
19	中梁控股	138.2	78.1	76.95%
20	金科集团	136.3	86.9	56.85%
21	中南置地	135.2	60.2	124.58%
22	美的置业	123	51.8	137.45%
23	融信集团	123	73.6	67.12%
24	建发房产	113.2	32.9	244.07%
25	正荣集团	111.9	75.8	47.63%
26	佳兆业	111.6	54.9	103.28%
27	富力地产	111.1	65.1	70.66%
28	雅居乐	110.3	50.2	119.72%
29	奥园集团	101.1	50.6	99.80%
30	华发股份	100.4	43.4	131.34%
31	滨江集团	96.7	61.6	56.98%
32	祥生集团	90.8	55.1	64.79%
33	仁恒置地	87.8	18	387.78%
34	首开股份	87	40.1	116.96%
35	大悦城集团	86.7	21.4	305.14%
36	卓越集团	86.2	38.5	123.90%
37	越秀地产	86	30.2	184.77%
38	时代中国	82.8	66.7	24.14%
39	蓝光发展	82.1	54.7	50.09%
40	新力地产	81.4	50.9	59.92%
41	中骏集团	81.2	43.5	86.67%
42	路劲集团	80.1	43.6	83.72%
43	中国铁建	79.5	27.4	190.15%
44	金辉集团	78.1	40.7	91.89%
45	禹洲集团	77.9	30.3	157.10%
46	合景泰富	67.8	51.7	31.14%
47	宝龙地产	67.6	16.8	302.38%
48	新希望地产	63.8	23.8	168.07%
49	弘阳地产	63.1	23.5	168.51%
50	中交房地产	62.1	21.6	187.50%

资料来源：中国银河证券研究院

分析师承诺及简介

本人承诺，以勤勉的执业态度，独立、客观地出具本报告，本报告清晰准确地反映本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告的具体推荐或观点直接或间接相关。

分析师：潘玮，清华大学管理学硕士、金融学学士。2008年进入银河证券研究部，从事房地产行业研究。曾获新财富、东方财富、金融界等多个分析师评选奖项。2013年团队获得新财富最佳分析师房地产行业第五名；2019年获得东方财富最佳分析师榜单房地产行业第一名。

分析师：王秋薇，房地产行业分析师，英国杜伦大学金融学硕士，北京交通大学金融学学士，2018年5月加入中国银河证券研究院至今，主要从事房地产行业及上下游相关产业链的研究工作。

评级标准

行业评级体系

未来6-12个月，行业指数（或分析师团队所覆盖公司组成的行业指数）相对于基准指数（交易所指数或市场中主要的指数）

推荐：行业指数超越基准指数平均回报20%及以上。

谨慎推荐：行业指数超越基准指数平均回报。

中性：行业指数与基准指数平均回报相当。

回避：行业指数低于基准指数平均回报10%及以上。

公司评级体系

推荐：指未来6-12个月，公司股价超越分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报20%及以上。

谨慎推荐：指未来6-12个月，公司股价超越分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报10%-20%。

中性：指未来6-12个月，公司股价与分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报相当。

回避：指未来6-12个月，公司股价低于分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报10%及以上。

免责声明

本报告由中国银河证券股份有限公司（以下简称银河证券）向其机构客户和认定为专业投资者的个人客户（以下简称客户）提供，无意针对或打算违反任何地区、国家、城市或其它法律管辖区域内的法律法规。

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用，并不构成对客户投资咨询建议，并非作为买卖、认购证券或其它金融工具的邀请或保证。客户不应单纯依靠本报告而取代自我独立判断。银河证券认为本报告所载内容及观点客观公正，但不担保其内容的准确性或完整性。本报告所载内容反映的是银河证券在最初发表本报告日期当日的判断，银河证券可发出其它与本报告所载内容不一致或有不同结论的报告，但银河证券没有义务和责任去及时更新本报告涉及的内容并通知客户。银河证券不对因客户使用本报告而导致的损失负任何责任。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的银河证券网站以外的地址或超级链接，银河证券不对其内容负责。链接网站的内容不构成本报告的任何部份，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

银河证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。银河证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

银河证券无需因接收人收到本报告而视其为客户。若您并非银河证券客户中的机构专业投资者，为保证服务质量、控制投资风险，应首先联系银河证券机构销售部门或客户经理，完成投资者适当性匹配，并充分了解该项服务的性质、特点、使用的注意事项以及若不当使用可能带来的风险或损失，在此之前，请勿接收或使用本报告中的任何信息。

银河证券已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格。除非另有说明，所有本报告的版权属于银河证券。未经银河证书面授权许可，任何机构或个人不得以任何形式转发、转载、翻版或传播本报告。特提醒公众投资者慎重使用未经授权刊载或者转发的本公司证券研究报告。

银河证券版权所有并保留一切权利。

联系

中国银河证券股份有限公司 研究院

深圳市福田区金田路3088号中洲大厦20层

上海浦东新区富城路99号震旦大厦31层

北京丰台区西营街8号院1号楼青海金融大厦15层

公司网址：www.chinastock.com.cn

机构请致电：

深广地区：崔香兰 0755-83471963 cuixianglan@chinastock.com.cn

上海地区：何婷婷 021-20252612 hetingting@chinastock.com.cn

北京地区：耿尤繇 010-66568479 gengyouyou@ChinaStock.com.cn