

# 房地产

证券研究报告  
2021年03月01日

## 2月单月同比上升显著，龙头房企分化明显—2月百强房企销售点评

投资评级  
行业评级 强于大市(维持评级)  
上次评级 强于大市

**事件：**克而瑞公布 2021 年 2 月百强房企销售额，10 强、50 强、100 强 2 月单月分别为 3014 亿元、7019 亿元、8269 亿元，同比增速分别为+56.73%、+139.89%、+151.45%，1-2 月累计销售额分别为 6871 亿元、15437 亿元、18533 亿元，同比增速分别为+58%、+98%、+105%。

**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

**2月单月同比改善明显，龙头房企分化明显。**克而瑞公布 2021 年 2 月百强房企销售额，10 强、50 强、100 强 2 月单月分别为 3014 亿元、7019 亿元、8269 亿元，同比增速分别为+56.73%、+139.89%、+151.45%，环比变动-21.45%、-14.82%、-16.77%。TOP10 房企分化明显，其中 3 家企业实现双位数增长，万科 A、保利地产、中海地产单月增速分别实现 60.63%、19.71%、81.83%的同比增长；其中 5 家企业实现三位数增长，碧桂园、融创中国、新城控股、世茂集团、华润置地单月增速分别实现 120.67%、172.52%、136.47%、162.24%、219.74%。中国恒大单月销售同比下降 31.24%。TOP10-20 房企招商蛇口、金茂等表现十分亮眼，实现单月 600%以上的高速增长。1-2 月，10 强、50 强、100 强累计销售额分别为 6871 亿元、15437 亿元、18533 亿元，同比增速分别为+58%、+98%、+105%，较 1 月增速分别变动+2.30、+29.44、+34.14 个 pct。前 20 房企中，除华夏幸福，其余房企的累计同比增速均为正，其中融创中国、世茂集团、华润置地、龙湖集团等累计增速突破 100%。**从单月及累计的数据来看，房企销售数据持续向好。**

### 行业走势图



资料来源：贝格数据

**一二线房企增速快于三四线房企，环比均有所下滑。**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别为 137.62%、50.50%，环比增速分别为-17.28%、-11.04%，累计增速分别为 75%、52%，较 1 月增速分别提升 7.77、26.02 个 pct。我们关注的重点房企单月同比增速为 107.73%，环比下降 14.16%，累计增速达 79%，环比 1 月上升 27.64 个 pct，快于 10 强、但弱于 50 强、100 强。

### 相关报告

- 1 《房地产-行业研究周报:土地市场供应成交放缓，热门城市限购加码——房地产土地周报 0228》2021-02-28
- 2 《房地产-行业研究周报:继续看好地产估值修复，行业政策风险溢价下行——房地产销售周报 0228》2021-02-28
- 3 《房地产-行业研究周报:土地市场环比降温，楼市因城施策——房地产土地周报 0221》2021-02-21

**单月销售均价提升显著，权益比例有升有降。**根据克而瑞数据，10 强、30 强、50 强 2 月单月销售面积分别为 2094.4、3789.2、4520.8 万平，同比增长 21.37%、74.64%、89.46%，增速较 1 月分别变动-31.01、18.18、31.28 个百分点，环比增速分别为-28.78、-20.66、-19.28；2 月单月 10 强、30 强、50 强销售均价分别为 14365.59、15387.84、15549.59 元/平米，同比增速 31.29%、33.52%、29.36%，较 1 月增速分别变动 32.17、29.31、24.91 个百分点，环比增速分别为 12.53%、12.02%、8.09%，**2 月销售量价同升。**TOP10 公司 2 月销售均价 14365.59 元/平，同比增速为 31.29%，TOP10 中 8 家公司单月销售均价同比上升。2 月，碧桂园销售均价 8700.22 元/平，同比增加 292.15 元/平；中国恒大销售均价 9334.89 元/平，同比增加 1596.99 元/平；万科销售均价 24841.13 元/平，同比增加 4018.12 元/平，融创中国销售均价 17951.09 元/平，同比增加 5448.48 元/平；保利地产销售均价 39126.23 元/平，同比增加 26515.05 元/平；龙湖集团销售均价 13306.21 元/平，同比减少 2935.09 元/平；新城控股销售均价 9072.55 元/平，同比减少 988.06 元/平。**权益比例看**，10 强、30 强、50 强 2 月权益比例分别为 73.97%、72.29%、71.25%，同比分别变动-3.31、4.96、2.60 个百分点，较 1 月权益比例变动-1.95、0.83、2.10 个百分点。

**销售目标方面。**以 1-2 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 1-2 月销售完成率分别为 12.02%、11.20%和 30.83%。

**投资建议：“因城施策”常态化，政策稳定性提高，行业风险溢价率将下降，行业融资端的再收紧或进一步催化企业间的分化。从房企角度看，三道红线将在未来三年深刻改变房企经营行为，不少企业不得不加速推出降档举措，行业风险溢价率下行，降档房企债性价值提升、股性价值减弱，过去以高预期毛利率为主的强投资公司将弱于以低毛利率投资预期的强运营公司，我们持续推荐：1) 优质龙头：万科 A、保利地产、金地集团、融创中国、龙湖集团、招商蛇口；2) 优质成长：金科股份、中南建设、阳光城、新城控股、旭辉集团、龙光集团；3) 优质物管：招商积余、保利物业、碧桂园服务、新城悦服务、永升生活服务、绿城服务等；4) 低估价值：城投控股、南山控股、大悦城、光大嘉宝等。持续关注：1) 优质成长：华润置地；2) 优质物管：融创服务。**

**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 2 月重点房企销售情况

公司	2月当月销售 (亿元)			1-2月销售 (亿元)			全年销售 (亿元)				
	2021年2月	2020年2月	2021年2月 同比增速	21年 1-2月	20年 1-2月	21年1-2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
<b>TOP10</b>	3014	1923	56.73%	6871	4344	58%			48763	23.17%	
<b>TOP50</b>	7019	2926	139.89%	15437	7779	98%			106757	11.81%	
<b>TOP100</b>	8269	3289	151.45%	18533	9027	105%			130462	12.43%	
<b>重点布局一二线房企</b>	2473	1041	137.62%	5089	2912	75%			36553	11.55%	
<b>重点布局三四线房企</b>	1334	887	50.50%	3209	2115	52%			21454	3.59%	
<b>重点房企</b>	4304	2072	107.73%	8310	4640	79%			49382	9.13%	
<b>龙头房企</b>	1095	588	86.36%	2447	1515	62%			17245	12.53%	
碧桂园	662	300	120.67%	1218	765	59%			7888	2.24%	
万科A	430	268	60.63%	1145	835	37%			7042	11.62%	
中国恒大	320	465	-31.24%	901	876	3%	7500	12.02%	7233	20.33%	3.70%
融创中国	330	121	172.52%	682	306	123%			5753	3.42%	
保利地产	319	267	19.71%	750	448	67%			5028	8.88%	
中海地产	250	138	81.83%	520	348	50%			3607	6.99%	
绿地控股	180	171	5.32%	341	256	33%			3584	-7.65%	
新城控股	139	59	136.47%	305	172	78%			2510	-7.33%	
世茂集团	170	65	162.24%	370	167	121%	3303	11.20%	3003	15.47%	10.00%
华润置地	175	55	219.74%	417	165	153%			2850	17.54%	
龙湖集团	180	70	157.00%	375	171	119%			2706	11.59%	
招商蛇口	172	23	636.37%	419	144	190%			2776	25.91%	
阳光城	167	45	274.16%	306	146	109%			2180	3.31%	
旭辉集团	145	25	483.87%	307	123	150%			2310	15.15%	
金地集团	174	30	482.21%	416	152	174%			2427	15.23%	
中南置地	110	49	125.72%	246	109	126%			2238	14.17%	
金科集团	163	34	377.78%	305	121	152%			2233	23.82%	
中国金茂	202	25	708.00%	403	130	210%			2311	43.71%	
华夏幸福	0	22	-	-	108	-			963	-33.66%	
中梁控股	170	31	448.39%	308	109	182%			1688	10.69%	
富力地产	87	29	196.23%	200	94	112%			1497	0.23%	
正荣集团	134	40	235.33%	246	116	113%			1419	8.56%	
融信集团	119	30	291.45%	242	104	133%			1552	9.80%	
远洋集团	45	29	54.64%	100	65	53%			1310	0.78%	
绿城中国	158	16	869.94%	331	67	393%			2147	58.57%	
雅居乐	155	30	417.73%	265	80	231%			1382	17.14%	
奥园集团	79	20	304.08%	180	70	157%			1330	12.66%	
祥生集团	73	23	215.65%	163	78	109%			1306	12.65%	
滨江集团	273	5	5258.82%	370	67	455%	1200	30.83%	1364	21.68%	-12%
蓝光发展	82	23	251.72%	164	78	110%			1035	1.93%	
美的置业	107	26	313.13%	230	78	196%			1262	24.63%	
荣盛发展	43	10	351.98%	101	70	44%			1271	10.18%	
金辉集团	82	8	964.94%	160	48	231%			972	9.39%	
华发股份	55	55	0.36%	155	98	58%			1205	30.59%	
蓝光发展	82	23	251.72%	164	78	110%			1035	1.93%	

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