

销售持续向上，各梯队表现良好

房地产行业 2021 年 4 月销售数据点评

报告摘要：

克而瑞发布 2021 年 1-4 月房地产企业销售 TOP100 排行榜，百强房企单月全口径销售金额同比上升 34.0%。碧桂园单月销售排名行业第一，实现销售金额 760 亿元，恒大和万科分列二三位，单月分别实现销售金额 685 和 562 亿元。

► 行业：销售稳增，表现强势

4 月百强房企单月累计实现销售金额 12066 亿元，同比上升 34.0%；1-4 月百强房企累计实现销售金额 42825 亿元，同比上升 66.6%，虽较 3 月下降 17.5pct，但仍保持了较快的增长。4 月市场需求依旧旺盛，销售持续向好。我们认为，受融资政策影响，房企的高推盘促回款策略仍在持续推进中，同时叠加 2020 年 5 月行业销售数据基本回归正常，疫情影响逐渐减弱，预计 2021 年 5 月销售的环比增速将有所下滑，但整体增速仍将保持正增长。

► 房企：4 月各梯队表现良好，二线房企表现较强

4 月单月销售超百亿的房企数量为 36 家，较上年同期增加 13 家。碧桂园单月实现全口径销售金额 760 亿元，恒大和万科单月分别实现销售金额 685 和 562 亿元。1-4 月碧桂园、万科、恒大分别累计实现全口径销售金额 2736、2305 和 2212 亿元，分列行业前三。从销售增速来看，4 月 TOP31-100 的房企整体销售表现优于其余各梯队，也反映出在融资新策后，中小房企更倾向于加速推盘来取得回款；在 TOP30 房企中，27 家房企均实现了销售规模的正增长，主流房企在销售端表现优异。

投资建议

4 月百强房企销售仍旧亮眼，市场需求强劲，基本面维持向好。当前，房地产板块估值仍处相对低位，业绩确定性强，股息高，值得重点关注。我们重点推荐龙头房企万科 A、保利地产、金科股份、中南建设、阳光城、新城控股、招商蛇口、旭辉控股等；相关受益标的包括融创中国、龙湖集团、中国奥园、中国金茂、碧桂园服务、永升生活服务、龙光地产及中国恒大等。

风险提示

销售不及预期，房地产调控政策持续收紧。

盈利预测与估值

重点公司											
股票代码	股票名称	收盘价(元)	投资评级	EPS(元)				P/E			
				2019A	2020A	2021E	2022E	2019A	2020A	2021E	2022E
000002.SZ	万科 A	28.17	增持	3.47	3.62	4.45	5.08	8.1	7.8	6.3	5.5
600048.SH	保利地产	14.00	增持	2.35	2.42	3.11	3.67	6.0	5.8	4.5	3.8
000656.SZ	金科股份	6.60	买入	1.05	1.30	1.62	1.91	6.3	5.1	4.1	3.5
000961.SZ	中南建设	7.08	增持	1.12	1.87	2.39	2.76	6.3	3.8	3.0	2.6

资料来源：Wind，华西证券研究所

评级及分析师信息

行业评级：推荐

行业走势图



分析师：由子沛

邮箱：youzhp@hx168.com.cn

SAC NO: S1120519100005

联系电话：

研究助理：侯希得

邮箱：houxd@hx168.com.cn

SAC NO:

联系电话：

研究助理：肖峰

邮箱：xiaofeng@hx168.com.cn

SAC NO:

联系电话：

正文目录

1. 销售稳增，表现强势	3
2. 4月各梯队表现良好，二线房企表现较强	5
3. 投资建议	7
4. 风险提示	8

图表目录

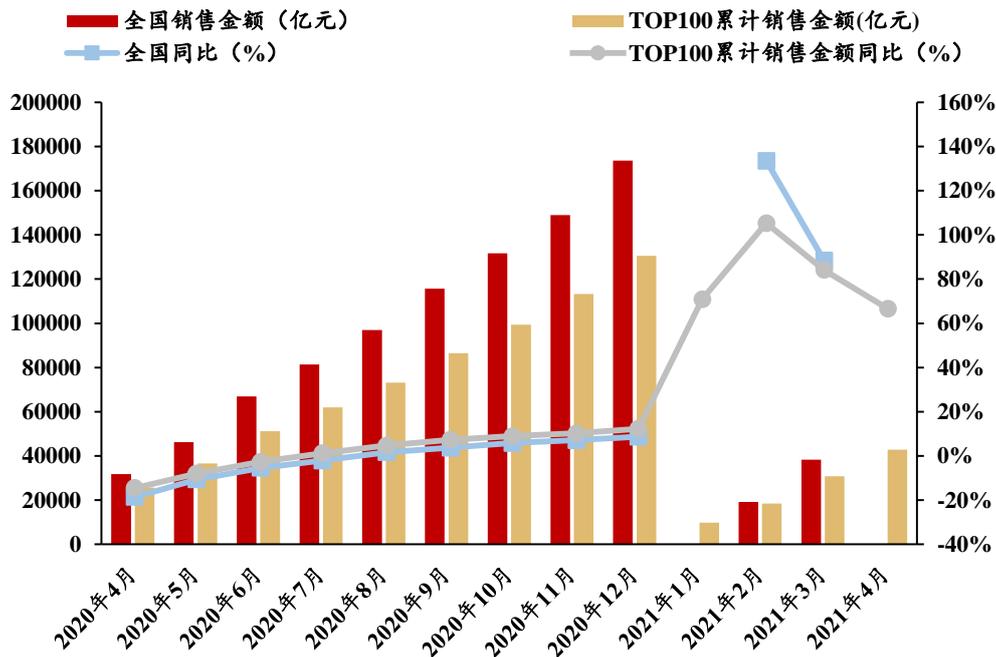
图 1 全国商品房及 TOP100 房企累计销售金额及同比	3
图 2 TOP100 房企月度销售金额及同环比	4
图 3 各梯队房企累计销售金额及同比增速	4
图 4 各梯队房企月度销售金额及同比增速	5
图 5 单月销售金额超百亿的房企数量	6
图 6 克而瑞 TOP30 房企销售金额及同比	6
图 7 克而瑞每月销售数据汇总	7

1. 销售稳增，表现强势

根据克而瑞发布的 2021 年 1-4 月中国房地产企业销售 TOP100 排行榜，百强房企单月累计实现全口径销售金额 12066 亿元，同比上升 34.0%，增速较上年同期增加 36.4pct。1-4 月百强房企累计实现销售金额 42825 亿元，同比上升 66.6%，增速较 3 月下降 17.5pct。4 月市场需求依然旺盛，销售靓丽，我们认为，受到“三道红线”影响，房企的高推盘促回款策略仍将继续推进，同时叠加 2020 年 5 月行业销售数据基数仍低，预计 2021 年 5 月销售将继续表现优异。

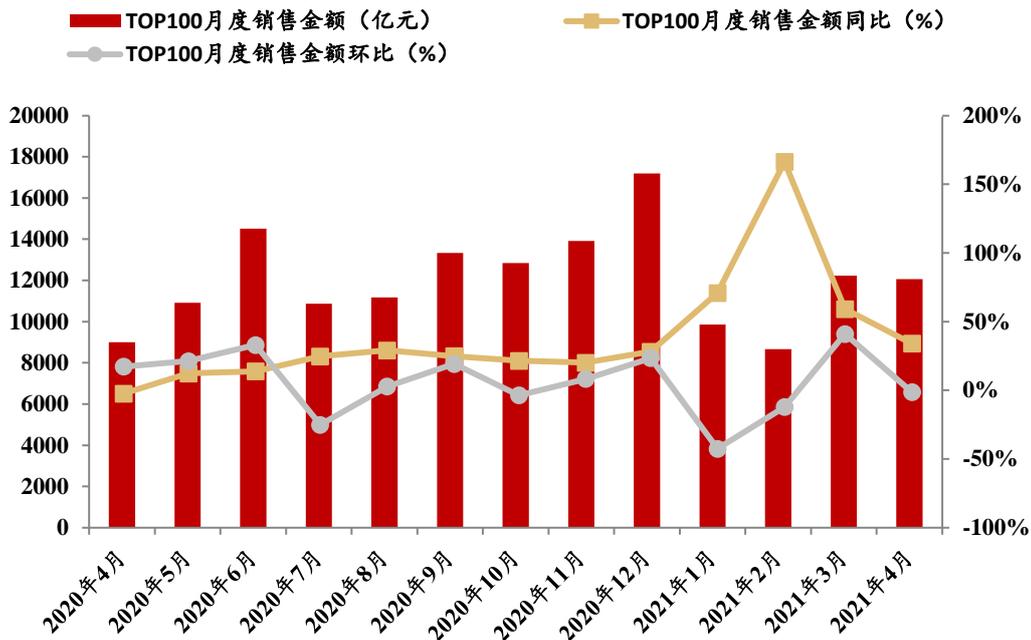
按排名来看，2021 年 4 月 TOP1-5、TOP6-15、TOP16-30 和 TOP31-100 的房企单月全口径销售金额增速分别为 19.6%、37.0%、37.8%和 42.9%，TOP31-100 房企表现优于其他梯队；2021 年 1-4 月 TOP1-5、TOP6-15、TOP16-30 和 TOP31-100 的房企累计全口径销售金额增速分别为 31.6%、63.4%、98.8%和 88.5%，TOP16-30 房企表现优于各梯队。与 2020 年同期相比，4 月 TOP1-5、TOP6-15、TOP16-30 和 TOP31-100 房企单月全口径销售金额增速分别+19.2、+33.8、+55.3 和+40.9pct，TOP16-30 房企表现较优；与 2020 年同期相比，1-4 月 TOP1-5、TOP6-15、TOP16-30 和 TOP31-100 的房企累计全口径销售金额增速分别+39.3、+75.2、+121.0 和+106.7pct，TOP16-30 韧性较强；综合来看，TOP16-30 房企的累计销售表现更好，同时 TOP16-30 房企的单月表现强于其他梯队。

图 1 全国商品房及 TOP100 房企累计销售金额及同比



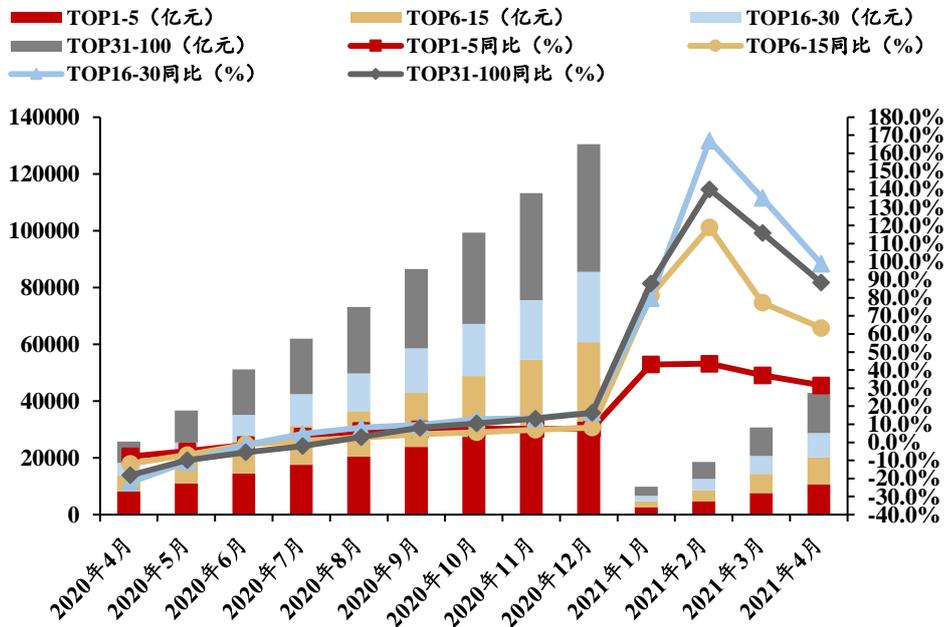
资料来源：国家统计局，克而瑞，华西证券研究所

图2 TOP100 房企月度销售金额及同环比



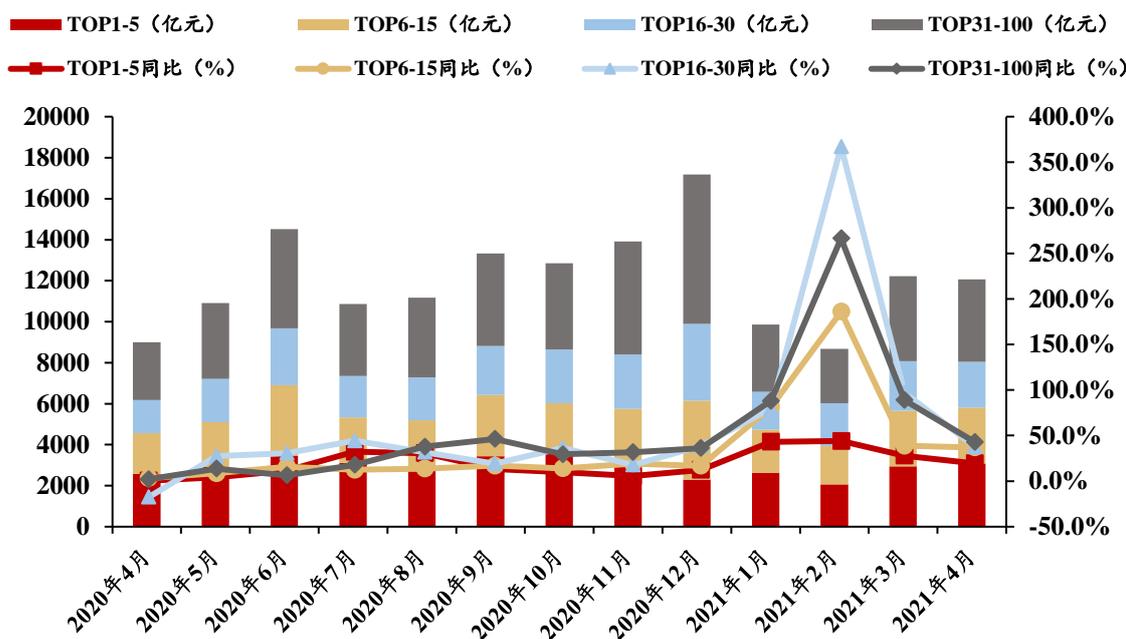
资料来源：国家统计局，克而瑞，华西证券研究所

图3 各梯队房企累计销售金额及同比增速



资料来源：克而瑞，华西证券研究所

图 4 各梯队房企月度销售金额及同比增速



资料来源：克而瑞，华西证券研究所

2. 4月各梯队表现良好，二线房企表现较强

从销售规模来看，4月单月销售超百亿的房企数量为36家，较上年同期增加13家，环比减少7家；其中，碧桂园、中国恒大、万科单月分别实现全口径销售金额760、685和562亿元，此外，融创中国、保利发展、中海地产、华润置地、金地集团的单月销售金额均超300亿元。1-4月碧桂园、万科、恒大分别累计实现全口径销售金额2736、2305和2212亿元，排名行业前三，保利发展、融创中国、中海地产、招商蛇口、华润置地、金地集团、世茂集团依次排名4-10位。

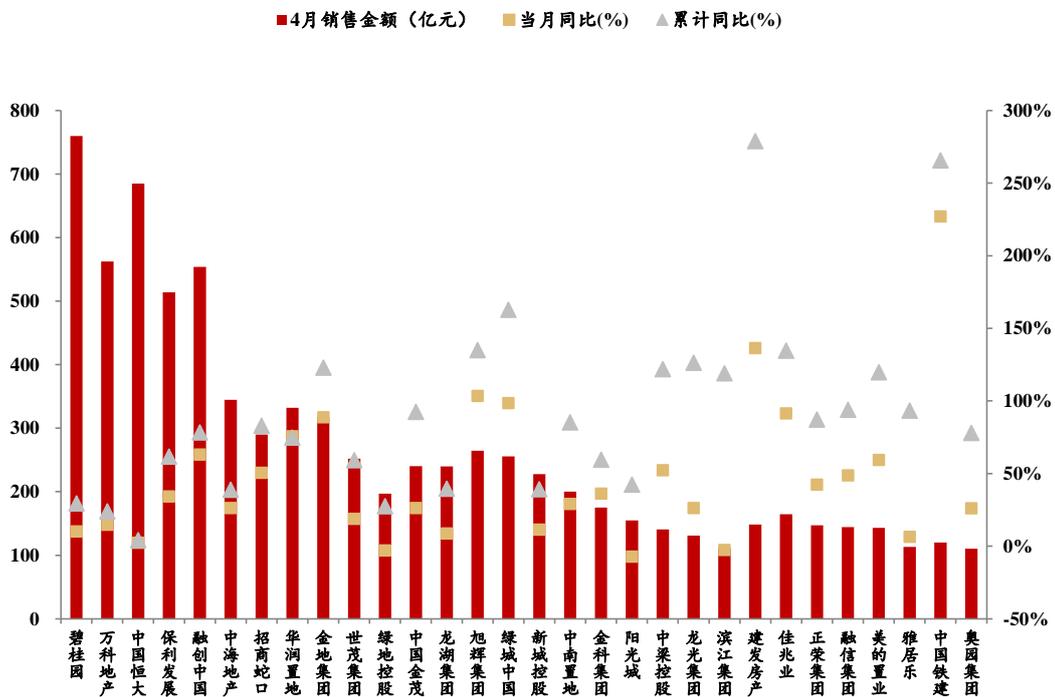
从销售增速来看，4月TOP30房企中27家房企实现了销售规模的正增长，其中中国铁建、建发房产和旭辉集团的销售增速均超过100%，分别增长227.0%、136.3%和103.5%，且增速远高于百强房企的34.0%，展现出强大的销售能力。

图 5 单月销售金额超百亿的房企数量



资料来源：克而瑞，华西证券研究所

图 6 克而瑞 TOP30 房企销售金额及同比



资料来源：克而瑞，华西证券研究所

图7 克而瑞每月销售数据汇总

公司名称	4月销售金额 (亿元)	当月同比(%)	累计销售金额 (亿元)	累计同比(%)	20年销售金额 (亿元)	20年同比 (%)
碧桂园	760	10.1%	2736	29.4%	7888	2.2%
万科地产	562	14.8%	2305	23.9%	7011	11.1%
中国恒大	685	2.4%	2212	4.1%	7035	15.7%
保利发展	514	34.3%	1746	61.7%	5028	6.9%
融创中国	554	63.1%	1708	78.3%	5750	3.5%
中海地产	345	26.3%	1225	38.9%	3634	10.1%
招商蛇口	290	50.6%	1014	82.8%	2780	26.1%
华润置地	332	75.7%	1010	74.7%	2850	17.3%
金地集团	317	88.8%	1003	122.9%	2426	15.2%
世茂集团	252	18.8%	927	59.2%	3003	15.2%
绿地控股	197	-2.9%	902	27.4%	3567	-8.1%
中国金茂	240	26.2%	868	92.5%	2237	39.1%
龙湖集团	240	8.8%	840	39.5%	2706	11.6%
旭辉集团	265	103.5%	832	134.9%	2310	10.5%
绿城中国	256	98.4%	794	162.8%	2146	58.5%
新城控股	228	11.4%	703	39.2%	2522	-8.2%
中南置地	200	29.1%	684	85.3%	2232	12.7%
金科集团	175	36.1%	660	59.6%	2235	23.9%
阳光城	155	-7.2%	641	42.4%	2180	3.3%
中梁控股	141	52.2%	621	121.9%	1688	10.6%
龙光集团	131	26.2%	619	126.4%	1497	50.9%
滨江集团	111	-2.6%	584	118.9%	1364	21.7%
建发房产	148	136.8%	565	278.9%	1297	75.6%
佳兆业	164	91.4%	559	134.6%	1435	24.5%
正荣集团	147	42.4%	547	87.2%	1530	8.7%
融信集团	144	48.7%	542	93.8%	1552	9.8%
美的置业	143	59.4%	530	119.7%	1261	24.7%
雅居乐	113	6.4%	509	93.3%	1382	16.6%
中国铁建	120	227.0%	421	265.6%	1273	15.7%
奥园集团	110	26.0%	411	78.0%	1330	12.7%
TOP1-5	3075	19.6%	10706	31.6%	32712	7.7%
TOP6-15	2733	37.0%	9415	63.4%	28036	8.2%
TOP16-30	2228	37.8%	8594	98.8%	24731	16.6%
TOP31-100	4029	42.9%	14109	88.5%	44983	16.3%
TOP100合计	12066	34.0%	42825	66.6%	130462	12.3%

资料来源：克而瑞，华西证券研究所

注：以上数据系由克而瑞本月公布数据与上月公布数据差额计算得出。

3. 投资建议

4月百强房企销售仍旧亮眼，市场需求强劲，基本面维持向好。当前，房地产板块估值仍处相对低位，业绩确定性强，股息高，值得重点关注。我们重点推荐龙头企业万科A、保利地产、金科股份、中南建设、阳光城、新城控股、招商蛇口、旭辉控

股等；相关受益标的包括融创中国、龙湖集团、中国奥园、中国金茂、碧桂园服务、永升生活服务、龙光地产及中国恒大等。

4. 风险提示

销售不及预期，房地产调控政策持续收紧。

分析师与研究助理简介

由子沛：华西证券房地产行业首席分析师，同济大学及美国西北大学联合培养土木工程专业博士，获得三项国家发明专利，擅长房地产行业政策研究与数据分析，曾就职于民生证券研究院任房地产行业首席分析师；中国财富网“社区金融高峰论坛”特邀嘉宾，证券时报第二届中国证券分析师“金翼奖”房地产行业第三名，第八届Wind“金牌分析师”房地产行业第一名。

侯希得：悉尼大学硕士学位，曾就职于民生证券，2019年加入华西证券任房地产行业分析师。

肖峰：同济大学土木工程专业学士，上海财经大学金融硕士，2020年加入华西证券任房地产行业助理分析师。

分析师承诺

作者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，保证报告所采用的数据均来自合规渠道，分析逻辑基于作者的职业理解，通过合理判断并得出结论，力求客观、公正，结论不受任何第三方的授意、影响，特此声明。

评级说明

公司评级标准	投资评级	说明
以报告发布日后的6个月内公司股价相对上证指数的涨跌幅为基准。	买入	分析师预测在此期间股价相对强于上证指数达到或超过15%
	增持	分析师预测在此期间股价相对强于上证指数在5%—15%之间
	中性	分析师预测在此期间股价相对上证指数在-5%—5%之间
	减持	分析师预测在此期间股价相对弱于上证指数5%—15%之间
	卖出	分析师预测在此期间股价相对弱于上证指数达到或超过15%
行业评级标准		
以报告发布日后的6个月内行业指数的涨跌幅为基准。	推荐	分析师预测在此期间行业指数相对强于上证指数达到或超过10%
	中性	分析师预测在此期间行业指数相对上证指数在-10%—10%之间
	回避	分析师预测在此期间行业指数相对弱于上证指数达到或超过10%

华西证券研究所：

地址：北京市西城区太平桥大街丰汇园11号丰汇时代大厦南座5层

网址：<http://www.hx168.com.cn/hxzq/hxindex.html>

华西证券免责声明

华西证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具备证券投资咨询业务资格。本报告仅供本公司签约客户使用。本公司不会因接收人收到或者经由其他渠道转发收到本报告而直接视其为本公司客户。

本报告基于本公司研究所及其研究人员认为的已经公开的资料或者研究人员的实地调研资料，但本公司对该等信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本报告所载资料、意见以及推测仅于本报告发布当日的判断，且这种判断受到研究方法、研究依据等多方面的制约。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及预测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息始终保持在最新状态。同时，本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者需自行关注相应更新或修改。

在任何情况下，本报告仅提供给签约客户参考使用，任何信息或所表述的意见绝不构成对任何人的投资建议。市场有风险，投资需谨慎。投资者不应将本报告视为做出投资决策的惟一参考因素，亦不应认为本报告可以取代自己的判断。在任何情况下，本报告均未考虑到个别客户的特殊投资目标、财务状况或需求，不能作为客户进行客户买卖、认购证券或者其他金融工具的保证或邀请。在任何情况下，本公司、本公司员工或者其他关联方均不承诺投资者一定获利，不与投资者分享投资收益，也不对任何人因使用本报告而导致的任何可能损失负有任何责任。投资者因使用本公司研究报告做出的任何投资决策均是独立行为，与本公司、本公司员工及其他关联方无关。

本公司建立起信息隔离墙制度、跨墙制度来规范管理跨部门、跨关联机构之间的信息流动。务请投资者注意，在法律许可的前提下，本公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券或期权并进行证券或期权交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。在法律许可的前提下，本公司的董事、高级职员或员工可能担任本报告所提到的公司的董事。

所有报告版权均归本公司所有。未经本公司事先书面授权，任何机构或个人不得以任何形式复制、转发或公开传播本报告的全部或部分内容，如需引用、刊发或转载本报告，需注明出处为华西证券研究所，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。