

2021年05月08日

房地产

4家“BB”评级样本房企1-4月销售累计同比翻番

“BB”评级房企系列之样本房企销售跟踪

行业指数

| % | 1m | 6m | 12m |
|------|-------|--------|--------|
| 绝对表现 | -2.35 | -8.49 | -3.80 |
| 相对表现 | -0.52 | -11.71 | -21.88 |

单击或点击此处输入文字。

相关报告

- 1、《成交热度显著分化，优质地块竞争激烈：集中供地逐城梳理系列（2）——广州》2021-05-03
- 2、《新政后首拍成交平淡，头部房企参与度较低：集中供地逐城梳理系列（1）——长春》2021-04-28
- 3、《新政后首拍成交平淡，头部房企参与度较低：集中供地逐城梳理系列（1）——长春》2021-04-25

投资要点

- “BB”评级样本房企 2021 年权益口径销售额 4 月累计同比增速均值约为 77.0%，4 家房企实现销售翻倍，去年同期疫情冲击下地产供应停摆而造成的销售低基数影响已逐渐消退，房企销售增速回归正常理性水平。旭辉控股集团 1-4 月权益销售额累计增速达 152.0%，业绩亮眼。
- “BB”评级样本房企在三道红线的调控下，多数企业仍保持谨慎的拿地态度。参考公司新增土地价值、货值与公司操盘销售额之比，融创中国拿地表现最为积极，绿城与金地表现也较为突出。

数据说明：

在研究“BB”评级房企具体项目销售时，参考了克而瑞研究中心发布的中国房地产企业销售 TOP100 排行榜，同时也参考 CRIC 系统覆盖 100+个城市数据，对具体的项目进行销售情况分析，如需详情，请联系分析师。

分析师 孙杨

执业证号：BOI804

852-25105555

yang.sun@cricsec.com

联系人 杜晔婕

852-25105555

duyejie@cric.com

- **风险提示：**政策风险，融资风险，信用风险，销售业绩未完成风险，数据风险（详见报告末页风险提示）

4家“BB”评级样本房企 2021年1-4月销售累计同比翻倍

“BB”评级样本房企 2021 年权益口径销售额 4 月累计同比增速均值约为 77.0%，4 家房企实现销售翻倍，去年同期疫情冲击下地产供应停摆而造成的销售低基数影响已逐渐消退，房企销售增速回归正常理性水平。旭辉控股集团 1-4 月权益销售额累计增速达 152.0%，业绩亮眼。

“BB”评级样本房企在三道红线的调控下，多数企业仍保持谨慎的拿地态度。参考公司新增土地价值、货值与公司操盘销售额之比，融创中国拿地表现最为积极，绿城与金地表现也较为突出。

表 1：“BB”评级及样本公司 1-4 月克而瑞销售数据（单位：亿元）

| 公司名称 | 2020 年 1-4 月 | | | 2021 年 1-4 月 | | | 累计同比 | | |
|--------|--------------|-------|-------|--------------|-------|--------|--------|--------|--------|
| | 全口径 | 权益 | 操盘 | 全口径 | 权益 | 操盘 | 全口径 | 权益 | 操盘 |
| 世茂集团 | 582.6 | 407.8 | 466.4 | 927.4 | 649.2 | 742.5 | 59.2% | 59.2% | 59.2% |
| 旭辉控股集团 | 354 | 194.7 | 308 | 831.6 | 490.6 | 731.8 | 134.9% | 152.0% | 137.6% |
| 新城发展 | 505.2 | 387.1 | 424.4 | 703 | 516.4 | 555.4 | 39.2% | 33.4% | 30.9% |
| 绿城中国 | 302 | 171.8 | 414.1 | 793.8 | 421.2 | 978 | 162.8% | 145.2% | 136.2% |
| 龙光集团 | 273.4 | 256.9 | 259.7 | 618.9 | 520 | 588 | 126.4% | 102.4% | 126.4% |
| 建业地产 | 157 | 109.4 | 186.2 | 142.1 | 106.4 | 219.6 | -9.5% | -2.7% | 17.9% |
| 时代中国控股 | 170.9 | 165.4 | 165 | 282.8 | 246.7 | 241.7 | 65.5% | 49.2% | 46.5% |
| 禹洲集团 | 199.9 | 123.4 | 135.4 | 313.2 | 200.1 | 208.1 | 56.7% | 62.2% | 53.7% |
| 融创中国 | 958 | 658 | 910.1 | 1708 | 1129 | 1622.6 | 78.3% | 71.6% | 78.3% |
| 雅居乐集团 | 263 | 196.8 | 199.9 | 508.5 | 368.1 | 386.5 | 93.3% | 87.0% | 93.3% |
| 金地集团 | 450 | 279 | 409.5 | 1003 | 621.5 | 1002.3 | 122.9% | 122.8% | 144.8% |
| 荣盛发展 | 208.9 | 203.9 | 175.4 | 309.8 | 288.3 | 293 | 48.3% | 41.4% | 67.0% |

数据来源：易居克而瑞 克而瑞证券研究院

风险提示

政策风险

行业政策风险：如全国发布更加严格的房地产限购、限贷、限售、限价政策，行业的市场销售压力会增大。

棚改政策风险：棚改政策进一步明确，如果未来有大量降低的趋势，对行业三、四线城市的销售压力有一定的影响。

融资风险

企业融资：如果后期出现人民币或美元的相关政策导致社会整体的资金出现收紧，如银行发放贷款审核条件更加严格，房企海外发债审核更加严格，房企发债未达预期等情况都有可能造成房企的融资压力加大。

居民加杠杆：如贷款利率进一步提升，增加购房成本，可能影响销售速度。

信用风险

如房地产企业在处理债务上，出现违约等情况，有可能影响市场对行业发展风险的评判。

销售业绩未完成风险

房地产市场波动大，企业原定的销售目标存在未完成的风险。

数据风险

本研究采用了第三方数据，存在数据公布不及时或数据公布不全面，影响分析结果的风险。

评级指南及免责声明

披露事项

本文件由克而瑞证券有限公司(“克而瑞”)编制。克而瑞及其子公司，母公司和/或关联公司跟在本文件中所提及过的公司及其子公司，母公司和/或关联公司之间有正常业务关系和/或股权关系。

免责声明

本文件基于我们认为可靠的信息，但克而瑞证券有限公司并未独立验证本文件的内容。本文件所述的事实，以及其中所表达的意见，估计，预测和推测，截至本报告日期，如有变更，恕不另行通知。对于本文件所含信息，意见，估计，预测和推测的公正性，准确性，完整性或合理性，不作任何明示或暗示的陈述或保证，也不应依赖于这些信息，意见，估计，预测和推测的公正性，准确性，完整性或合理性，而且克而瑞证券有限公司，公司，其股东，或任何其他人士，对于因使用本文件或其内容或与之相关的其他原因而造成的任何损失，均不承担任何责任。

本文件不构成认购或购买任何证券的要约，邀请或要约招揽或构成认购或购买任何证券的要约，邀请或要约招揽的一部分，本文作或本文件中的任何内容均不构成任何合同或承诺的基础，也不作为任何合同或承诺的依据。任何在任何发售中购买或认购证券的决定，必须仅以招股说明书或公司发布的其他发售通函中包含的与该发售有关的信息或其他重要信息为依据。

本文件之内容不是为任何投资者的投资目标，需要及财务状况而编写。在签订任何投资协议之前，投资者应审慎考虑自身状况，并在必要时寻求专业意见后再进行投资决策。本文件内所载之资料乃得自可靠之来源，惟并不保证此等数据之完整及可靠性，亦不存有招揽任何人参与证券或期货等衍生产品买卖的企图。本文件内之意见可随时更改而无须事先通知任何人。在任何情况下，克而瑞及所有其关联方一概不就任何第三方因依赖本文件内容的作为或不作为而直接，间接，附带或偶然产生的任何损失承担或负上任何责任，即使克而瑞在有关作为或不作为发生时而知悉该等作为或不作为。

本文件在香港只向专业投资者(定义见<证券及期货条例>(香港法律第 571 章)及在香港颁布的任何法规)以及不违反香港证券法的情况下分发。

本文件乃属于克而瑞之财产，未经克而瑞事前书面同意，任何人仕或机构均不得复制，分发，传阅，广播或作任何商业用途，而克而瑞亦不会就此承担任何第三方因复制或分发本文件内的全部或部分内容而引起的任何责任。

投资涉及风险，过往业绩并非未来业绩的指标。投资者应进一步了解指数详情，包括指数产品特征及风险因素。克而瑞(CE No. BAL779)，为香港证券及期货事务监察委员会持牌人，获批准从事香港法例第 571 章《证券及期货条例》界定的第 1 类(证券交易)、第 4 类(就证券提供意见)及第 9 类(提供资产管理)受规管活动。