

2021 年 07 月 01 日

房地产

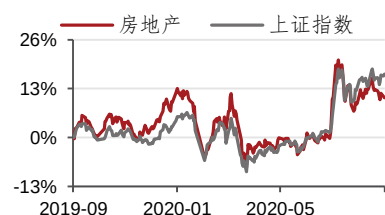
推荐（维持）

6月增速继续放缓，近半房企销售完成度过半

克而瑞6月百强房企销售点评

行业指数

%	1m	6m	12m
绝对表现	1.38	8.04	11.59
相对表现	-1.66	-10.37	-6.58



相关报告

- 1、《拿地、销售、投资增速明显下滑，开工与竣工剪刀差修复，整体市场运行趋于平稳：1-5月统计局数据点评》2021-06-21
- 2、《境内一二二级市场低迷，境外6月初多发高息券：中资地产债市5月跟踪》2021-06-17
- 3、《2家“BB”评级样本房企1-5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》2021-06-16

投资要点

- 事件：CRIC 公布 2021 年 1-6 月中国房地产企业 TOP100 销售排行榜。
- 前 6 月百强房企累计销售额增速继续收窄。疫情低基数影响消散，前 6 月百强房企销售同比增速继续收窄，录得 70061 亿元，同比+38%，比上月下滑 12pct；整体看，1-6 月 top10/top30/top50/top100 销售金额增速分别+27%/+33%/+35%/+38%，分段看，1-5 月 top10/top11-30/top31-50/top51-100 销售金额增速分别+27%/+43%/+43%/+53%，其中 top51-100 增速较高。
- 6 月单月 top51~100 房企领跑，百强房企涨跌互现。6 月单月百强房企全口径销售额 14621 亿元，同比+2%，比上月走窄 17pct，top10/top30/top50/top100 销售增速分别 +1%/-2%/-1%/+2%，top10/top11-30/top31-50/top51-100 销售增速分别+1%/-7%/+5%/+13%，top51-100 房企单月销售增速最快，百强房企间涨跌互现，部分开发商单月销售下滑严重，拖累整体数据增长。
- 主流房企近半数全年销售目标已完成 50%。根据 38 家公布全年销售目标的主流房企数据统计，截至 2021 年 6 月底，已有 17 家销售完成率愈 50%，其中首开股份完成率最高，达 61%，完成率介于 40%~50%的 19 家，富力和远洋不足 40%。
- 投资建议：疫情低基数影响消散，前六月销售增速放缓，单月销售涨跌互现，近半数房企已完成全年销售目标的 50%，整体看，预计全年销售目标可实现度较高。我们认为财务稳健自律，业务布局良好，组织管理高效的优质房企优势将进一步扩大，持续推荐行业首选配置组合：【金地集团】、【龙湖集团】、【万科 A】、【旭辉控股集团】（财务健康叠加基本面良好，全年销售不悲观），以及布局合理，稳步扩张的中等规模房企【弘阳地产】、【中骏集团控股】、【美的置业】，同时推荐大湾区旧改资源充沛标的：【龙光集团】、【中国奥园】。
- 风险提示：政策调控超预期，行业销售下滑，疫情影响超预期。

分析师 董浩

执业证号：BOI846

hao.dong@cricsec.com

联系人 李凯

likai@cric.com

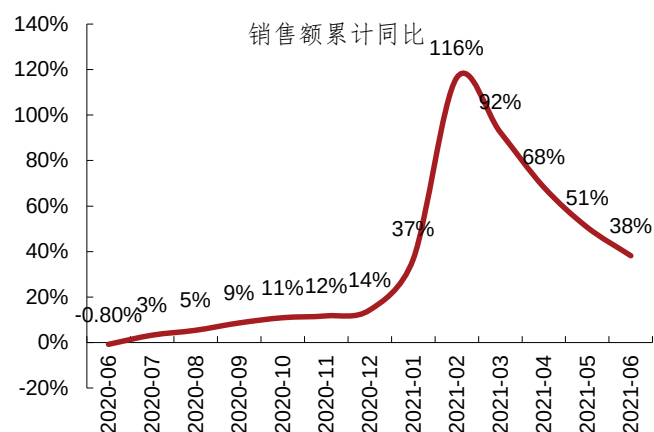
表 1: 2021 年 6 月主流房企销售跟踪

公司	单月全口径销售 (亿元)			累计全口径销售 (亿元)			21 年销售目标 (亿元)	完成率
	21M6	20M6	单月同比	21M1-M6	20M1-M6	累计同比		
碧桂园	723	810	-11%	4264	3723	15%	6278 (权益)	48%
万科地产	676	720	-6%	3544	3180	11%	7,900	45%
中国恒大	694	752	-8%	3545	3488	2%	7,500	47%
融创中国	793	542	46%	3211	1947	65%	6,400	50%
保利发展	515	643	-20%	2864	2168	32%	-	-
中海地产	484	541	-11%	2038	1695	20%	3,968	51%
招商蛇口	442	327	35%	1769	1107	60%	3,300	54%
金地集团	340	338	1%	1628	1016	60%	2,800	58%
华润置地	387	318	22%	1648	1108	49%	3,150	52%
世茂集团	310	302	3%	1528	1105	38%	3,300	46%
绿地控股	503	412	22%	1641	1350	22%	-	-
龙湖集团	308	288	7%	1426	1111	28%	3,100	46%
中国金茂	200	376	-47%	1302	1029	27%	2,500	52%
旭辉集团	261	251	4%	1362	807	69%	2,650	51%
绿城中国	334	243	37%	1363	673	103%	3,100	44%
新城控股	245	261	-6%	1192	970	23%	2,600	46%
中南置地	203	265	-23%	1090	820	33%	2,500	44%
金科集团	172	232	-26%	1021	830	23%	2,500	41%
阳光城	200	269	-26%	1013	900	13%	2,200	46%
中梁控股	198	247	-20%	956	677	41%	1,800	53%
龙光集团	125	156	-20%	882	572	54%	1448 (权益)	51%
建发房产	195	132	47%	934	380	146%	-	-
滨江集团	182	144	26%	879	547	61%	1,500	59%
正荣集团	140	185	-24%	832	605	38%	1,500	55%
美的置业	135	122	11%	826	482	71%	1,500	55%
融信集团	149	187	-21%	830	604	37%	1,600	52%
雅居乐	144	149	-3%	753	551	37%	1,500	50%
中国铁建	151	137	10%	697	308	127%	-	-
佳兆业	100	154	-35%	640	511	25%	1,300	49%
华发股份	103	137	-25%	642	441	46%	-	-
奥园集团	150	176	-15%	676	509	33%	1,500	45%
富力地产	123	158	-22%	648	550	18%	1500 (权益)	37%
卓越集团	167	73	130%	683	399	71%	-	-
首开股份	155	110	40%	668	410	63%	1,100	61%
新希望地产	160	98	64%	641	315	103%	-	-
新力地产	120	108	11%	588	435	35%	553 (权益)	58%
中骏集团	124	114	9%	590	410	44%	1,200	49%
荣盛发展	126	140	-10%	588	473	24%	1,300	45%
合景泰富	103	81	28%	562	368	53%	1,240	45%
金辉集团	110	110	0%	558	373	49%	-	-
蓝光发展	30	106	-72%	477	403	18%	1,150	41%
宝龙地产	105	103	2%	530	315	68%	1,050	51%
禹洲集团	110	121	-9%	527	429	23%	1,100	48%
越秀地产	77	111	-31%	485	374	30%	1,122	43%

远洋集团	115	101	13%	523	419	25%	1,500	35%
祥生地产	147	112	32%	545	473	15%	-	-
弘阳地产	95	109	-13%	492	316	56%	-	-
时代中国	81	80	2%	454	326	39%	1,100	41%
华侨城	102	95	7%	465	317	47%	-	-
中交房地产	124	100	24%	478	206	132%	-	-
top 10	5363	5293	1%	26039	20536	27%	>60%	1
top 30	9412	9640	-2%	46319	34701	33%	>50%	17
top 50	11736	11845	-1%	57495	42519	35%	>40%	36
top 100	14621	14398	2%	70061	50715	38%	>30%	38
top 10	5363	5293	1%	26039	20536	27%	>60%	1
top 11-30	4048	4347	-7%	20280	14165	43%	50%~60%	16
top 31-50	2324	2205	5%	11176	7818	43%	40%~50%	19
top 51-100	2885	2553	13%	12566	8196	53%	30%~40%	2

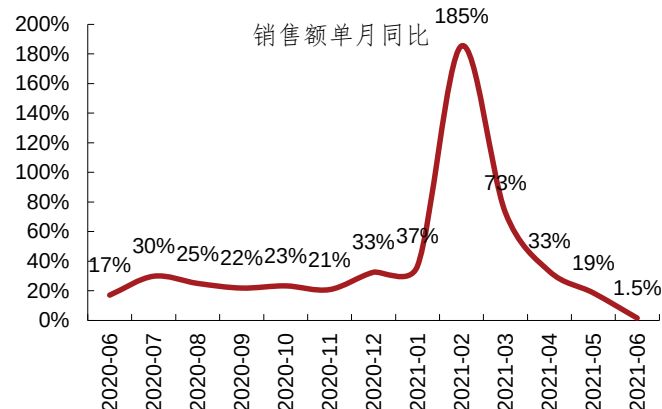
数据来源：公司公告，克而瑞证券研究院

图 1：百强房企销售额累计同比



数据来源：公司公告，克而瑞证券研究院

图 2：百强房企销售额单月同比



数据来源：公司公告，克而瑞证券研究院

评级指南及免责声明

行业评级说明

以报告日起 6 个月内，行业指数相对于同期市场基准（恒生指数）的表现为标准：

推荐：行业基本面向好，行业指数将跑赢基准指数，10%以上

中性：行业基本面稳定，行业指数跟随基准指数，-10%到 10%之间

回避：行业基本面向淡，行业指数将跑输基准指数，10%以上

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。