

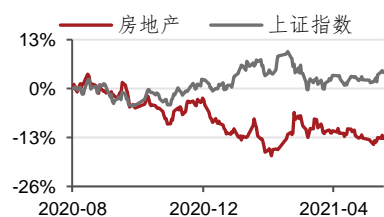
中性（维持）

7月增速继续放缓，单月销售首现负增长

克而瑞7月百强房企销售点评

行业指数

%	1m	6m	12m
绝对表现	0.00	3.24	-11.20
相对表现	0.00	3.88	-17.28



相关报告

- 1、《上海调控加码，短期或致新房二手房销量下滑：上海楼市新政点评》2021-07-30
- 2、《境内融资恢复，境外高息频发、月度估值上行：中资地产债市6月跟踪》2021-07-19
- 3、《1家“BB”评级样本房企1-6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》2021-07-05

分析师 董浩

执业证号：BOI846

hao.dong@cricsec.com

联系人 李凯

likai@cric.com

投资要点

- 事件：CRIC 公布 2021 年 1-7 月中国房地产企业 TOP100 销售排行榜。
- 前 7 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 7 月百强房企销售同比增速继续收窄，录得 79537 亿元，同比+29.6%，比上月下滑 8.5pct；整体看，1-7 月 top10/top30/top50/top100 销售金额增速分别+20%/+26%/+28%/+30%，分段看，1-7 月 top10/top11-30/top31-50/top51-100 销售金额增速分别+20%/+24%/+38%/+38%。
- 百强房企单月销售首现负增长，TOP10 房企下滑最多。7 月单月百强房企全口径销售额 10118 亿元，同比-7%，比上月走窄 8.1pct，top10/top30/top50/top100 销售增速分别 -9%/-9%/-7%/-7%，top10/top11-30/top31-50/top51-100 销售增速分别-9%/-8%/-1%/-3%，top10 房企单月销售下滑最多。
- 华侨城、电建、绿地涨幅居前，恒大、阳光城、越秀跌幅居前。单月来看，绿地、华侨城、电建同比增速分别达 130%、116%、62%，电建地产首进销售 50 强，越秀、恒大、阳光城单月同比分别下滑 41%、32%、31%，受此拖累，恒大全年累计销售转负，同比下降 3%。
- 投资建议：疫情低基数影响消散，前七月销售增速放缓，单月销售首现负增长，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。

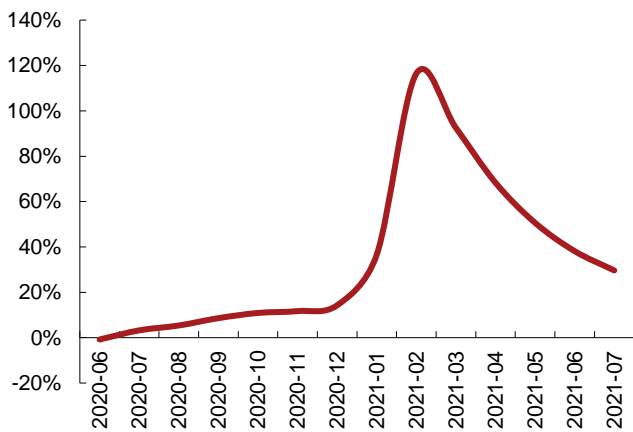
表 1: 2021 年 7 月主流房企销售跟踪

公司	单月全口径销售 (亿元)			累计全口径销售 (亿元)		
	21M7	20M7	单月同比	21M1-7	20M1-7	累计同比
碧桂园	744	760	-2%	5008	4483	12%
万科地产	516	608	-15%	4061	3788	7%
中国恒大	441	651	-32%	4009	4138	-3%
融创中国	491	526	-7%	3699	2473	50%
保利发展	422	562	-25%	3274	2730	20%
中海地产	276	276	0%	2348	1970	19%
招商蛇口	204	229	-11%	1973	1336	48%
金地集团	260	209	24%	1888	1225	54%
华润置地	230	240	-4%	1878	1348	39%
绿地控股	230	142	62%	1871	1492	25%
世茂集团	221	291	-24%	1749	1395	25%
龙湖集团	190	210	-9%	1617	1321	22%
旭辉集团	209	220	-5%	1570	1027	53%
绿城中国	150	120	25%	1519	787	93%
中国金茂	175	214	-18%	1477	1243	19%
新城控股	155	226	-31%	1332	1196	11%
中南置地	175	180	-3%	1265	1000	27%
金科集团	168	198	-15%	1189	1028	16%
阳光城	125	181	-31%	1138	1081	5%
中梁控股	114	119	-4%	1064	796	34%
建发房产	106	123	-14%	1039	503	107%
龙光集团	143	133	8%	1025	704	46%
滨江集团	127	126	1%	1006	673	50%
融信集团	159	121	31%	988	725	36%
正荣集团	120	130	-8%	943	734	28%
美的置业	106	105	1%	932	587	59%
雅居乐	82	106	-23%	835	657	27%
卓越集团	92	67	37%	775	466	66%
奥园集团	96	96	1%	772	604	28%
佳兆业	123	131	-6%	762	642	19%
中国铁建	67	85	-21%	754	392	92%
新希望地产	109	94	16%	750	409	83%
富力地产	87	117	-26%	737	666	11%
首开股份	95	108	-12%	735	518	42%
华发股份	69	83	-17%	710	524	36%
新力地产	100	86	17%	679	521	30%
荣盛发展	75	77	-3%	675	560	21%
中骏集团	80	77	4%	671	478	40%
合景泰富	81	92	-12%	643	460	40%
金辉集团	84	87	-3%	642	460	39%
远洋集团	104	90	16%	628	509	23%
禹洲集团	97	110	-12%	624	539	16%
祥生地产	98	126	-22%	595	599	-1%
中交房地产	87	61	43%	565	267	112%
弘阳地产	69	92	-26%	560	408	37%

华侨城	84	36	130%	535	353	52%
时代中国	79	79	0%	533	405	32%
越秀地产	38	65	-41%	512	438	17%
电建地产	97	45	116%	511	275	86%
华宇集团	51	55	-7%	493	290	70%
top 10	3814	4202	-9%	30009	24984	20%
top 30	6650	7296	-9%	53006	42152	26%
top 50	8301	8961	-7%	65557	51222	28%
top 100	10118	10827	-7%	79537	61356	30%
top 10	3814	4202	-9%	30009	24984	20%
top 11-30	2836	3094	-8%	22997	17169	34%
top 31-50	1650	1665	-1%	12551	9070	38%
top 51-100	1817	1866	-3%	13979	10134	38%

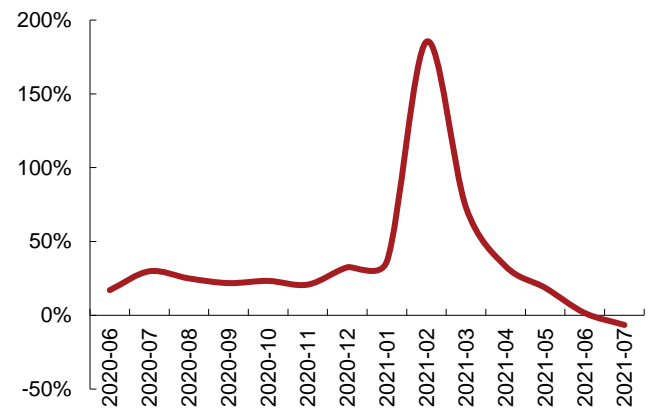
数据来源：公司公告，CRIC，克而瑞证券研究院

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，本文件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，克而瑞及其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。