

房地产

证券研究报告

2021年10月01日

9月单月量价齐减，多数房企同比下降—9月百强房企销售点评

事件：克而瑞公布2021年9月百强房企销售额，10强、50强、100强9月单月分别为2920亿元、7728亿元、9162亿元，同比增速分别为-49.39%、-33.89%、-33.82%，1-9月累计销售额分别为36201亿元、80888亿元、97882亿元，同比增速分别为+3%、+12%、+12%。

9月单月环比下降显著，多数房企同比下降。克而瑞公布2021年9月百强房企销售额，10强、50强、100强9月单月分别为2920亿元、7728亿元、9162亿元，同比增速分别为-49.39%、-33.89%、-33.82%，环比变动-12.89%、-5.55%、-5.09%。TOP10房企均同比下降。中国恒大降幅最大，为-96.26%，绿地控股以-55.54%降幅次之；碧桂园、万科A、融创中国、保利发展、中海地产、招商蛇口单月增速分别为-34.07%、-30.33%、-33%、-30%、-37%、-20%。TOP11-20房企中，绿城中国增速最快，达到32.89%，阳光城以11.32%增速次之；其余房企均同比下降，龙湖集团、旭辉集团、中南置地、金科集团、中梁控股降幅超过30%，分别为-32.76%、-38.53%、-47.93%、-31.74%、-33.46%。1-9月，10强、50强、100强累计销售额分别为36201亿元、80888亿元、97882亿元，同比增速分别为+3%、+12%、+12%，较1-8月累计增速分别变动-10.40、-9.40、-9.67个pct。前35房企中，多数房企的累计同比增速均为正。从累计数据来看，房企销售增速有所放缓。

一二线房企累计增速快于三四线房企，重点房企累计增速较1-8月有所下降。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-28.39%、-63.77%，环比增速分别为-4.44%、-24.80%，累计增速分别为10%、-5%，较1-8月累计增速分别减少8.36、12.39个pct。我们关注的重点房企单月同比增速为-42.74%，环比增速-9.76%，累计增速5%，较1-8月累计增速减少9.79个pct。

9月销售单价同比增速较8月上调，权益比例较8月有所上升。根据克而瑞数据，10强、30强、50强9月单月销售面积分别为2252.9万平、3958万平、4709.9万平，同比下降46.72%、41.91%、41.14%，增速较8月分别变动-31.01、-22.05、-22.67个百分点，环比增速分别为-13.99%、-9.09%、-10.02%；9月单月10强、30强、50强销售单价分别为12960元/平米、15409元/平米、16192元/平米，同比增速5.49%、19.10%、19.82%，较8月增速分别变动+10.29、+8.18、+11.24个百分点，环比增速分别为1.28%、1.34%、5.26%，**9月销售均价同比下降。**TOP10公司9月销售均价15393.5元/平，同比变动-4.36%，TOP10中3家公司单月销售均价同比上升。9月，碧桂园销售均价8241.28元/平，同比减少458.77元/平；中国恒大销售均价3312.50元/平，同比减少5377.33元/平；万科销售均价17873.94元/平，同比增加5254.62元/平；融创中国销售均价13922.04元/平，同比减少77.96元/平；保利发展销售均价14409.39元/平，同比减少590.61元/平；中海地产销售均价19946.51元/平，同比增加3400.05元/平；招商蛇口销售均价24833.33元/平，同比减少1653.39元/平；绿地控股销售均价11076.92元/平，同比减少1048.08元/平。**权益比例看，**10强、30强、50强9月权益比例分别为79.16%、69.58%、67.32%，同比分别变动+1.66、+0.35、+0.61个pct，环比变动+8.69、+4.38、+0.10个pct。

销售目标方面。以1-9月累计完成情况看，有29家房企已经披露2021年销售目标，除滨江集团将销售目标下调至2020年销售额的88%外，其余房企均在2020年销售额基础上上调销售目标，其中有17家房企上调幅度超过10%，其中绿城中国上调幅度最高，达到44%。已披露销售目标的房企平均完成度为69.89%，有12家房企完成度超过70%，其中滨江集团完成度最高，为107.3%。

投资建议：百强销售继续下行，在行业风险事件频出的阶段，央行例会罕见提及房地产“两维护”，随着杭州等多地出现土地拍流拍，地方政府压力将逐渐显现，结合宏观经济压力、信用风险事件以及房价暂无上涨动力等，地方政府在限价限贷、网签进度、按揭额度、购房资格和首付款审核等多方面都有边际放松的空间，这是符合“房住不炒”政策下的“因城施策”，我们维持8月看好地产板块的净利率触底、地产供给侧改革、持仓低、估值低的四个原因，持续推荐：1) 优质龙头：金地集团、保利发展、融创中国、万科A、龙湖集团、招商蛇口；2) 优质成长：金科股份、阳光城、新城控股、中南建设、旭辉控股集团、龙光集团；3) 优质物管：碧桂园服务、新城悦服务、旭辉永升服务、绿城服务、招商积余、保利物业等；4) 低估价值：城投控股、南山控股等。

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

投资评级

行业评级

强于大市(维持评级)

上次评级

强于大市

作者

陈天诚

分析师

SAC执业证书编号：S1110517110001

chentiancheng@tfzq.com

胡孝宇

联系人

huxiaoyu@tfzq.com

行业走势图



资料来源：贝格数据

相关报告

- 1 《房地产-行业点评:央行首提房地产“两维护”，政策调控有望边际放松》
2021-09-29
- 2 《房地产-行业深度研究:体验性消费或为主流，引领商业地产业态多样性——商业地产深度研究（一）》
2021-09-27
- 3 《房地产-行业研究周报:土地供应环比降温，楼市因城施策——房地产土地周报 0926》
2021-09-26

图 1：2021 年 9 月重点房企销售情况

公司	9月当月销售 (亿元)			1-9月销售 (亿元)			全年销售 (亿元)				
	2021年9月	2020年9月	2021年9月 同比增速	21年 1-9月	20年 1-9月	21年1-9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
TOP10	2920	5770	-49.39%	36201	35059	3%			48763	23.17%	
TOP50	7728	11690	-33.89%	80888	72287	12%			106757	11.81%	
TOP100	9162	13843	-33.82%	97882	87079	12%			130462	12.43%	
重点布局一二线房企	2642	3690	-28.39%	28189	25529	10%			36553	11.55%	
重点布局三四线房企	1005	2773	-63.77%	15878	16653	-5%			21454	3.59%	
重点房企	4179	7298	-42.74%	42379	40383	5%			49382	9.13%	
龙头房企	1180	1607	-26.58%	12364	11576	7%			17245	12.53%	
碧桂园	567	860	-34.07%	6173	6153	0%	8677	71.1%	7888	2.24%	10.0%
万科A	380	545	-30.33%	4810	4928	-2%	7900	60.9%	7042	11.62%	12.2%
中国恒大	53	1416	-96.26%	4440	5923	-25%	7500	59.2%	7233	20.33%	3.7%
融创中国	464	689	-32.65%	4616	3807	21%	6400	72.1%	5753	3.42%	11.3%
保利发展	350	503	-30.48%	4092	3674	11%			5028	8.88%	
中海地产	220	349	-36.95%	2769	2572	8%	3968	69.8%	3607	6.99%	10.0%
绿地控股	216	486	-55.54%	2302	2179	6%			3584	-7.65%	
新城控股	182	240	-23.90%	1705	1630	5%	2600	65.6%	2510	-7.33%	3.6%
世茂集团	226	322	-29.91%	2215	2012	10%	3303	67.1%	3003	15.47%	10.0%
华润置地	220	290	-24.30%	2300	1910	20%	3150	73.0%	2850	17.54%	10.5%
龙湖集团	202	300	-32.76%	2019	1863	8%	3100	65.1%	2706	11.59%	14.6%
招商蛇口	238	298	-19.99%	2413	1902	27%	3300	73.1%	2776	25.91%	18.9%
阳光城	210	189	11.32%	1539	1472	5%	2200	70.0%	2180	3.31%	0.9%
旭辉集团	160	260	-38.53%	1931	1544	25%	2650	72.8%	2310	15.15%	14.7%
金地集团	212	260	-18.74%	2287	1701	34%	2800	81.7%	2427	15.23%	15.4%
中南置地	123	236	-47.93%	1531	1431	7%	2500	61.3%	2238	14.17%	11.7%
金科集团	160	235	-31.74%	1471	1474	0%	2500	58.9%	2233	23.82%	12.0%
中国金茂	138	160	-13.75%	1758	1618	9%	2500	70.3%	2311	43.71%	8.2%
华夏幸福	-	25	-	-	601	-			963	-33.66%	
中梁控股	121	182	-33.46%	1311	1147	14%	1800	72.8%	1688	10.69%	6.6%
富力地产	105	154	-31.40%	932	938	-1%	1500	62.1%	1497	0.23%	0.2%
正荣集团	101	143	-29.27%	1159	962	21%	1500	77.3%	1419	8.56%	5.7%
融信集团	125	156	-19.64%	1224	1001	22%	1600	76.5%	1552	9.80%	3.1%
远洋集团	159	160	-0.81%	891	760	17%	1500	59.4%	1310	0.78%	14.5%
绿城中国	258	194	32.89%	2002	1139	76%	3100	64.6%	2147	58.57%	44.4%
雅居乐	101	121	-16.69%	1021	898	14%	1500	68.1%	1382	17.14%	8.5%
奥园集团	110	121	-9.35%	985	834	18%	1500	65.7%	1330	12.66%	12.8%
祥生集团	326	126	158.41%	935	786	19%			1306	12.65%	
滨江集团	130	132	-0.84%	1287	920	40%	1200	107.3%	1364	21.68%	-12.0%
蓝光发展	-	97	-	-	662	-	1150	-	1035	1.93%	11.1%
美的置业	78	120	-35.05%	1090	838	30%	1500	72.7%	1262	24.63%	18.9%
荣盛发展	81	75	8.12%	893	737	21%	1300	68.7%	1271	10.18%	2.3%
金辉集团	30	84	-63.88%	734	612	20%			972	9.39%	
华发股份	57	128	-55.56%	818	731	12%			1205	30.59%	
蓝光发展	-	97	-	-	662	-	1150	-	1035	1.93%	11.1%

注：绿城中国的销售额仅包含自投项目销售，不包含代建项目

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