



上海证券
SHANGHAI SECURITIES

2021 年 10 月克而瑞销售排行榜

增持（维持）

行业： 房地产行业
日期： 2021 年 11 月 02 日

分析师： 金文曦

Tel: 021-53686142

E-mail: jinwenxi@shzq.com

SAC 编号: S0870521100003

■ 主要观点

2021 年 10 月百强房企权益金额

碧桂园、保利发展、融创中国权益金额位居前三；

10 月权益金额单月同比增幅前三的房企为建发房产、中国金茂、华润置地；TOP5/TOP10/TOP20/TOP50 房企权益金额单月同比增速分别为 -21%/-18%/-17%/-21%，环比增速分别为 19%/12%/8%/7%。

2021 年 10 月百强房企全口径销售金额

碧桂园、保利发展、融创中国全口径销售金额位居前三；

10 月单月销售金额同比增幅前三的房企为建发房产、龙光集团、中国金茂；TOP5%/TOP10%/TOP20%/TOP50% 房企销售金额单月同比增速 -21%/-20%/-19%/-21%，环比增速分别为 15%/12%/7%/8%。

2021 年 10 月百强房企全口径销售面积

碧桂园、融创中国、保利发展全口径销售面积位居前三；

10 月销售面积单月同比增幅前三的房企为仁恒置地、中海地产、中梁控股；TOP5%/TOP10%/TOP20%/TOP50% 房企销售面积单月同比增速 6%/0.1%/-8%/-13%，环比增速分别为 39%/32%/25%/17%。

2021 年 10 月百强房企操盘金额

碧桂园、融创中国、保利发展操盘金额位居前三；

10 月操盘金额单月同比增幅前三的房企为建发房产、华润置地、龙光集团；TOP5%/TOP10%/TOP20%/TOP50% 房企操盘金额单月同比增速 -24%/-18%/-17%/-19%，环比增速分别为 2%/6%/5%/6%。

2021 年 10 月百强房企操盘面积

碧桂园、融创中国、保利发展操盘面积位居前三；

10 月操盘面积单月同比增幅前三的房企为中海地产、中梁控股、奥园集团；TOP5%/TOP10%/TOP20%/TOP50% 房企操盘面积单月同比增速 -18%/-14%/-19%/-19%，环比增速分别为 15%/19%/7%/5%。

资料来源：克而瑞、公司公告、上海证券研究所

■ 风险提示

房地产调控政策超预期；公司规模扩张不及预期。

目录

| | | |
|-----|-----------------------------|---|
| 表 1 | 2021 年 10 月百强房企权益金额..... | 1 |
| 表 2 | 2021 年 10 月百强房企全口径销售金额..... | 1 |
| 表 3 | 2021 年 10 月百强房企全口径销售面积..... | 2 |
| 表 4 | 2021 年 10 月百强房企操盘金额..... | 2 |
| 表 5 | 2021 年 10 月百强房企操盘面积..... | 3 |

表 1 2021 年 10 月百强房企权益金额

| 企业简称 | 2021年10月权益金额 | 单月同比 | 单月环比 | 2021年1-10月权益金额 | 累计同比 | 排名 (按单月销售) | CRIC销售榜单排名变动 |
|-------|--------------|---------|---------|----------------|--------|------------|--------------|
| 碧桂园 | 474.2 | -16.97% | 9.77% | 4904.4 | -2.08% | 1 | 0 |
| 保利发展 | 370 | -6.68% | 49.25% | 3312.0 | 8.79% | 2 | 1 |
| 融创中国 | 291.1 | -38.84% | 14.16% | 3102.1 | 1.71% | 3 | -1 |
| 中海地产 | 241.9 | -7.18% | 29.29% | 2829.6 | 5.63% | 4 | 3 |
| 万科地产 | 241.1 | -31.37% | 2.95% | 3367.7 | -5.24% | 5 | -1 |
| 绿地控股 | 189.2 | -10.84% | -2.67% | 2261.0 | 4.08% | 6 | 0 |
| 新城控股 | 188 | -5.24% | 30.65% | 1440.7 | -0.19% | 7 | 5 |
| 龙湖集团 | 182 | -7.66% | 28.80% | 1594.7 | 5.70% | 8 | 5 |
| 世茂集团 | 142.4 | -32.35% | -9.93% | 1692.9 | 4.56% | 9 | 1 |
| 华润置地 | 138.8 | 6.77% | -33.97% | 1674.0 | 23.73% | 10 | -5 |
| 中国金茂 | 138.7 | 8.70% | 45.69% | 1351.7 | 8.64% | 11 | 8 |
| 建发房产 | 118.9 | 61.11% | 46.25% | 1116.5 | 80.37% | 12 | 14 |
| 龙光集团 | 118.3 | -10.17% | 21.21% | 1160.9 | 20.09% | 13 | 5 |
| 招商蛇口 | 109 | -41.40% | -32.72% | 1636.0 | 8.92% | 14 | -5 |
| 金科集团 | 106.6 | -40.21% | -7.87% | 1151.3 | -5.90% | 15 | 0 |
| 远洋集团 | 105.9 | 1.44% | 0.57% | 685.1 | 14.51% | 16 | 1 |
| 金地集团 | 101.3 | -20.67% | -22.91% | 1518.0 | 28.91% | 17 | -3 |
| 中南置地 | 98.2 | -31.71% | 4.91% | 1059.2 | -0.20% | 18 | 5 |
| 荣盛发展 | 97.7 | -0.91% | -10.04% | 928.3 | 26.39% | 19 | -3 |
| 绿城中国 | 96.6 | -30.90% | -44.99% | 1205.8 | 54.79% | 20 | -12 |
| TOP5 | 1618.3 | -21.27% | 19.33% | 17515.8 | 1.04% | - | - |
| TOP10 | 2458.7 | -18.14% | 11.55% | 26179.1 | 2.94% | - | - |
| TOP20 | 3453.3 | -17.30% | 8.09% | 36786.1 | 6.44% | - | - |
| TOP50 | 5347.8 | -20.86% | 7.45% | 57349.7 | 9.92% | - | - |

资料来源：克而瑞、公司公告、上海证券研究所

表 2 2021 年 10 月百强房企全口径销售金额

| 企业简称 | 2021年10月全口径金额 | 单月同比 | 单月环比 | 2021年1-10月全口径金额 | 累计同比 | 排名 (按单月销售) | CRIC销售榜单排名变动 |
|-------|---------------|---------|---------|-----------------|--------|------------|--------------|
| 碧桂园 | 588 | -21.60% | 3.70% | 6761.2 | -2.06% | 1 | 0 |
| 保利发展 | 510.1 | -7.25% | 45.74% | 4602.1 | 8.98% | 2 | 2 |
| 融创中国 | 510 | -27.56% | 9.68% | 5126.0 | 13.61% | 3 | -1 |
| 万科地产 | 370.9 | -31.39% | 2.94% | 5181.0 | -5.24% | 4 | -1 |
| 龙湖集团 | 260.2 | -7.10% | 28.81% | 2279.5 | 6.34% | 5 | 7 |
| 中海地产 | 258.9 | -7.20% | 29.32% | 3028.2 | 5.63% | 6 | 7 |
| 新城控股 | 238.4 | -9.66% | 26.67% | 1943.7 | 1.98% | 7 | 7 |
| 绿地控股 | 210.2 | -10.86% | -2.69% | 2512.2 | 4.08% | 8 | 1 |
| 世茂集团 | 203.4 | -32.36% | -9.92% | 2418.4 | 4.56% | 9 | -2 |
| 华润置地 | 201.9 | -22.35% | -8.23% | 2502.0 | 15.30% | 10 | -2 |
| 中国金茂 | 201 | 8.65% | 45.65% | 1959.0 | 8.64% | 11 | 7 |
| 绿城中国 | 200.9 | -25.12% | -20.72% | 2202.7 | 56.25% | 12 | -7 |
| 招商蛇口 | 163.9 | -36.96% | -31.25% | 2576.5 | 19.14% | 13 | -7 |
| 金地集团 | 163.5 | -20.67% | -22.88% | 2450.0 | 28.91% | 14 | -4 |
| 中南置地 | 163.4 | -33.03% | 28.46% | 1694.8 | 0.79% | 15 | 5 |
| 远洋集团 | 163 | 1.49% | 0.62% | 1054.0 | 14.52% | 16 | 0 |
| 旭辉集团 | 162 | -19.08% | 1.25% | 2092.5 | 20.00% | 17 | 0 |
| 建发房产 | 157.6 | 40.71% | 58.87% | 1398.2 | 60.31% | 18 | 11 |
| 金科集团 | 150.2 | -40.21% | -7.80% | 1621.6 | -5.90% | 19 | -4 |
| 龙光集团 | 138.7 | 10.69% | 36.65% | 1392.6 | 23.96% | 20 | 6 |
| TOP5 | 2239.2 | -20.73% | 15.17% | 23949.8 | 3.01% | - | - |
| TOP10 | 3352.0 | -19.50% | 11.94% | 36354.3 | 4.11% | - | - |
| TOP20 | 4877.5 | -19.40% | 7.25% | 53403.6 | 8.69% | - | - |
| TOP50 | 7602.8 | -20.75% | 7.77% | 83811.2 | 11.55% | - | - |

资料来源：克而瑞、公司公告、上海证券研究所

表 3 2021 年 10 月百强房企全口径销售面积

| 企业简称 | 2021年10月全口径面积 | 单月同比 | 单月环比 | 2021年1-10月全口径面积 | 累计同比 | 排名 (按单月销售) | CRIC销售榜单排名变动 |
|-------|---------------|----------|----------|-----------------|---------|------------|--------------|
| 碧桂园 | 757.5 | -9.10% | 10.10% | 7889.4 | -0.21% | 1 | 0 |
| 融创中国 | 368.4 | -27.64% | 10.46% | 3557.1 | 10.16% | 2 | 0 |
| 保利发展 | 342.7 | 6.89% | 41.14% | 2853.6 | 3.04% | 3 | 0 |
| 仁恒置地 | 309.7 | 1800.00% | 1538.62% | 460.9 | 174.18% | 4 | 59 |
| 新城控股 | 277.8 | 3.81% | 41.59% | 1904.1 | 7.60% | 5 | 1 |
| 万科地产 | 234.4 | -30.63% | 10.25% | 3185.8 | -12.06% | 6 | -2 |
| 金科集团 | 189 | -36.28% | -4.26% | 1719.1 | -0.20% | 7 | -2 |
| 龙湖集团 | 161 | -2.31% | 37.49% | 1335.4 | 5.91% | 8 | 2 |
| 中梁控股 | 146.7 | 36.21% | 51.71% | 1188.1 | 12.84% | 9 | 8 |
| 中海地产 | 138.8 | 100.00% | 25.84% | 1536.8 | 0.71% | 10 | 2 |
| 中南置地 | 136.5 | -30.46% | 50.00% | 1206.3 | -4.58% | 11 | 9 |
| 华润置地 | 126 | -28.00% | 9.57% | 1362.0 | 17.11% | 12 | -1 |
| 世茂集团 | 117.5 | -31.41% | -9.48% | 1366.5 | 3.61% | 13 | -4 |
| 龙光集团 | 111 | 7.25% | 118.93% | 778.0 | -16.19% | 14 | 15 |
| 绿地控股 | 106.1 | -55.31% | -45.59% | 1967.1 | -0.17% | 15 | -8 |
| 旭辉集团 | 101 | -32.08% | 10.62% | 1204.0 | 2.21% | 16 | 3 |
| 美的置业 | 100.2 | -18.47% | 35.41% | 1029.5 | 19.68% | 17 | 8 |
| 中国金茂 | 98.1 | 12.89% | 62.96% | 1093.0 | 16.21% | 18 | 8 |
| 奥园集团 | 97.2 | -17.70% | 0.10% | 980.8 | 3.34% | 19 | -3 |
| 荣盛发展 | 95.6 | -2.55% | -8.25% | 882.4 | 13.58% | 20 | -7 |
| TOP5 | 2056.1 | 5.61% | 38.98% | 16665.1 | 5.19% | - | - |
| TOP10 | 2926.0 | 0.09% | 32.19% | 25630.3 | 2.41% | - | - |
| TOP20 | 4015.2 | -8.36% | 24.63% | 37499.9 | 3.09% | - | - |
| TOP50 | 5550.7 | -13.42% | 17.22% | 54845.4 | 4.12% | - | - |

资料来源：克而瑞、公司公告、上海证券研究所

表 4 2021 年 10 月百强房企操盘金额

| 企业简称 | 2021年10月操盘金额 | 单月同比 | 单月环比 | 2021年1-10月操盘金额 | 累计同比 | 排名 (按单月销售) | CRIC销售榜单排名变动 |
|-------|--------------|---------|---------|----------------|--------|------------|--------------|
| 碧桂园 | 558.6 | -21.60% | 3.71% | 6423.1 | -2.06% | 1 | 0 |
| 融创中国 | 484.5 | -27.56% | 9.69% | 4869.7 | 13.61% | 2 | 0 |
| 保利发展 | 425 | -16.40% | 18.75% | 4188.0 | 7.29% | 3 | 1 |
| 万科地产 | 366.1 | -31.39% | 2.92% | 5114.0 | -5.24% | 4 | 1 |
| 绿城中国 | 273 | -22.88% | -26.30% | 2894.4 | 47.60% | 5 | -2 |
| 中海地产 | 246 | -7.17% | 29.34% | 2876.8 | 5.63% | 6 | 4 |
| 龙湖集团 | 233.9 | 2.86% | 28.73% | 2049.8 | 17.82% | 7 | 5 |
| 绿地控股 | 199.7 | -10.85% | -2.68% | 2386.6 | 4.08% | 8 | 0 |
| 新城控股 | 188.3 | -6.32% | 26.63% | 1535.5 | 2.69% | 9 | 5 |
| 华润置地 | 181.9 | 11.60% | -8.13% | 2127.0 | 27.06% | 10 | -1 |
| 金地集团 | 177.6 | -10.75% | -15.63% | 2424.0 | 32.76% | 11 | -4 |
| 中国金茂 | 173 | 4.41% | 48.63% | 1673.0 | 4.08% | 12 | 9 |
| 世茂集团 | 162.8 | -32.39% | -9.96% | 1936.1 | 4.56% | 13 | 0 |
| 建发房产 | 157 | 40.56% | 65.61% | 1352.1 | 58.64% | 14 | 11 |
| 中南置地 | 154.4 | -31.65% | 24.82% | 1579.3 | 1.58% | 15 | 4 |
| 招商蛇口 | 150 | -26.83% | -30.56% | 2288.0 | 31.49% | 16 | -10 |
| 旭辉集团 | 142.6 | -18.14% | 1.28% | 1841.4 | 21.38% | 17 | -2 |
| 龙光集团 | 132.4 | 11.26% | 37.34% | 1323.6 | 24.03% | 18 | 6 |
| 远洋集团 | 130.4 | 1.48% | 0.54% | 843.2 | 14.52% | 19 | -2 |
| 金科集团 | 120.1 | -40.22% | -7.83% | 1297.0 | -5.91% | 20 | -4 |
| TOP5 | 2107.2 | -24.13% | 2.08% | 23489.2 | 6.26% | - | - |
| TOP10 | 3157.0 | -18.16% | 5.65% | 34464.9 | 7.60% | - | - |
| TOP20 | 4657.3 | -17.25% | 5.19% | 51022.6 | 10.53% | - | - |
| TOP50 | 6832.2 | -19.12% | 6.36% | 74565.9 | 12.06% | - | - |

资料来源：克而瑞、公司公告、上海证券研究所

表 5 2021 年 10 月百强房企操盘面积

| 企业简称 | 2021年10月 操盘面积 | 单月同比 | 单月环比 | 2021年1-10月 操盘面积 | 累计同比 | 排名 (按单月销 售) | CRIC销售榜单排 名变动 |
|-------|------------------|---------|---------|--------------------|---------|----------------|------------------|
| 碧桂园 | 719.6 | -9.11% | 10.10% | 7494.9 | -0.21% | 1 | 0 |
| 融创中国 | 349.9 | -27.66% | 10.41% | 3379.2 | 10.15% | 2 | 0 |
| 保利发展 | 257.6 | -23.58% | 18.71% | 2538.5 | -0.83% | 3 | 0 |
| 万科地产 | 231.4 | -30.61% | 10.30% | 3144.6 | -12.06% | 4 | 0 |
| 新城控股 | 219.4 | 3.78% | 41.46% | 1504.2 | 7.60% | 5 | 4 |
| 金科集团 | 151.1 | -36.30% | -4.37% | 1375.0 | -0.20% | 6 | 2 |
| 龙湖集团 | 144.8 | 8.30% | 37.51% | 1200.9 | 17.36% | 7 | 5 |
| 中南置地 | 132.3 | -25.04% | 47.66% | 1154.7 | -2.93% | 8 | 12 |
| 中海地产 | 131.9 | 100.15% | 25.98% | 1460.0 | 0.72% | 9 | 4 |
| 龙光集团 | 118.3 | 20.35% | 145.44% | 752.0 | -14.73% | 10 | 19 |
| 绿城中国 | 105.9 | -47.42% | -34.79% | 1271.0 | 30.55% | 11 | -4 |
| 建业集团 | 105.8 | -23.67% | -20.45% | 1076.9 | 1.56% | 12 | -2 |
| 中梁控股 | 105.6 | 36.08% | 51.72% | 855.4 | 12.83% | 13 | 12 |
| 华润置地 | 104 | -35.00% | -39.53% | 1218.0 | 18.95% | 14 | -8 |
| 绿地控股 | 100.7 | -55.34% | -45.66% | 1868.7 | -0.17% | 15 | -10 |
| 世茂集团 | 94.1 | -31.36% | -9.43% | 1094.0 | 3.61% | 16 | -2 |
| 美的置业 | 94.1 | -19.37% | 35.20% | 982.6 | 19.39% | 16 | 8 |
| 奥园集团 | 94 | 20.36% | 21.92% | 825.1 | 6.74% | 18 | 4 |
| 荣盛发展 | 90.7 | -15.23% | -8.38% | 838.2 | 15.81% | 19 | -2 |
| 富力地产 | 90.4 | -27.80% | -9.33% | 793.3 | -8.39% | 20 | -5 |
| TOP5 | 1777.9 | -17.59% | 14.53% | 18061.4 | -0.28% | - | - |
| TOP10 | 2456.3 | -14.38% | 19.34% | 24004 | -0.13% | - | - |
| TOP20 | 3441.6 | -18.76% | 6.56% | 34827.2 | 2.54% | - | - |
| TOP50 | 4808.2 | -19.13% | 5.21% | 50267.5 | 3.87% | - | - |

资料来源：克而瑞、公司公告、上海证券研究所

分析师声明

金文曦

作者具有中国证券业协会授予的证券投资咨询资格或相当的专业胜任能力，以勤勉尽责的职业态度，独立、客观地出具本报告，并保证报告采用的信息均来自合规渠道，力求清晰、准确地反映作者的研究观点，结论不受任何第三方的授意或影响。此外，作者薪酬的任何部分不与本报告中的具体推荐意见或观点直接或间接相关。

公司业务资格说明

本公司具备证券投资咨询业务资格。

投资评级体系与评级定义

| | |
|--|---|
| 股票投资评级： | 分析师给出下列评级中的其中一项代表其根据公司基本面及（或）估值预期以报告日起 6 个月内公司股价相对于同期市场基准指数表现的看法。 |
| 买入 | 股价表现将强于基准指数 20%以上 |
| 增持 | 股价表现将强于基准指数 5-20% |
| 中性 | 股价表现将介于基准指数±5%之间 |
| 减持 | 股价表现将弱于基准指数 5%以上 |
| 无评级 | 由于我们无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使我们无法给出明确的投资评级 |
| 行业投资评级： | 分析师给出下列评级中的其中一项代表其根据行业历史基本面及（或）估值对所研究行业以报告日起 12 个月内的基本面和行业指数相对于同期市场基准指数表现的看法。 |
| 增持 | 行业基本面看好，相对表现优于同期基准指数 |
| 中性 | 行业基本面稳定，相对表现与同期基准指数持平 |
| 减持 | 行业基本面看淡，相对表现弱于同期基准指数 |
| 相关证券市场基准指数说明：A 股市场以沪深 300 指数为基准；港股市场以恒生指数为基准；美股市场以标普 500 或纳斯达克综合指数为基准。 | |

投资评级说明：

不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准，投资者应区分不同机构在相同评级名称下的定义差异。本评级体系采用的是相对评级体系。投资者买卖证券的决定取决于个人的实际情况。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，投资者不应以分析师的投资评级取代个人的分析与判断。

免责声明

本报告仅供上海证券有限责任公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告版权归本公司所有，本公司对本报告保留一切权利。未经书面授权，任何机构和个人均不得对本报告进行任何形式的发布、复制、引用或转载。如经过本公司同意引用、刊发的，须注明出处为上海证券有限责任公司研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

在法律许可的情况下，本公司或其关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券或期权并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供多种金融服务。

本报告的信息来源于已公开的资料，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。本报告所载的资料、意见和推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值或投资收入可升可跌。过往表现不应作为日后的表现依据。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见或推测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。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，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本报告中的内容和意见仅供参考，并不构成客户私人咨询建议。在任何情况下，本公司、本公司员工或关联机构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中的任何内容所引致的任何损失负责，投资者据此做出的任何投资决策与本公司、本公司员工或关联机构无关。

市场有风险，投资需谨慎。投资者不应将本报告作为投资决策的唯一参考因素，也不应当认为本报告可以取代自己的判断。