

# 房地产

证券研究报告

2021年11月02日

## 10月单月量减价升，多数房企同比下降—10月百强房企销售点评

**事件：**克而瑞公布2021年10月百强房企销售额，10强、50强、100强10月单月分别为2966亿元、7523亿元、8955亿元，同比增速分别为-39.74%、-29.33%、-30.07%，1-10月累计销售额分别为39167亿元、88428亿元、106860亿元，同比增速分别为0%、+7%、+8%。

**10月单月环比略有下降，多数房企同比下降。**克而瑞公布2021年10月百强房企销售额，10强、50强、100强10月单月分别为2966亿元、7523亿元、8955亿元，同比增速分别为-39.74%、-29.33%、-30.07%，环比变动1.58%、-2.65%、-2.26%。TOP10房企均同比下降。万科A、招商蛇口单月降幅均超过30%，分别为-31.31%和-37.14%。碧桂园、融创中国、保利发展、中海地产、绿地控股、华润置地、金地集团单月增速分别为-21.60%、-27.67%、-7.12%、-12.24%、-10.55%、-22.29%、-18.29%。TOP11-20房企中，中国金茂同比增速为8.65%；其余房企均同比下降，阳光城降幅最大达到-53.49%，世贸集团、中南置地、金科集团降幅超过30%，分别为-32.36%、-34.80%、-39.75%。1-10月累计销售额分别为39167亿元、88428亿元、106860亿元，同比增速分别为0%、+7%、+8%，较1-9月累计增速分别变动-3.74、-4.55、-4.86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，房企销售增速继续放缓。**

**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1-9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-21.52%、-17.88%，环比增速分别为4.59%、4.85%，累计增速分别为7%、-8%，较1-9月累计增速分别减少3.84、3.40个pct。我们关注的重点房企单月同比增速为-24.68%，环比增速2.33%，累计增速1%，较1-9月累计增速减少4.14个pct。

**10月销售单价同比增速较9月下调，权益比例同比略有下降。**根据克而瑞数据，10强、30强、50强10月单月销售面积分别为2201.6万平、4237万平、5060.6万平，同比下降43.97%、34.43%、32.79%，增速较9月分别变动2.75、7.48、8.35个百分点，环比增速分别为-2.28%、7.03%、7.45%；10月单月10强、30强、50强销售单价分别为13472元/平米、13916元/平米、14526元/平米，同比增速8.34%、3.75%、4.51%，较9月增速分别变动+2.85、-15.35、-15.31个百分点，环比增速分别为3.95%、-9.69%、-10.29%，**10月销售均价同比上升。**TOP10公司10月销售均价15753.8元/平，同比变动-11.86%，TOP10中4家公司单月销售均价同比上升。10月，碧桂园销售均价7762.38元/平，同比减少1237.98元/平；中国恒大销售均价6052.63元/平，同比减少2447.58元/平；万科销售均价15823.38元/平，同比减少175.44元/平；融创中国销售均价13843.65元/平，同比增加15.32元/平；保利发展销售均价14884.74元/平，同比减少2270.59元/平；中海地产销售均价18652.74元/平，同比减少21548.99元/平；招商蛇口销售均价23084.51元/平，同比减少5176.36元/平；绿地控股销售均价19811.50元/平，同比增加9878.90元/平。**权益比例看**，10强、30强、50强10月权益比例分别为75.07%、70.04%、71.17%，同比分别变动-0.02、-4.40、-2.16个pct，环比变动-4.09、+0.46、+3.85个pct。

**销售目标方面。**以1-10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76.72%，有24家房企完成度超过70%，其中滨江集团完成度最高，为117.3%。

**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卖流拍，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9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

上次评级

强于大市(维持评级)

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-行业研究周报:房地产税改革试点工作启动，前三季度房贷增速持续放缓——房地产销售周报1031》2021-10-31
- 2 《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1031》2021-10-31
- 3 《房地产-行业研究周报:9月份商品住宅销售价格稳中有降，楼市“金九”成色不足——房地产销售周报1024》2021-10-25

图 1：2021 年 10 月重点房企销售情况

公司	10月当月销售 (亿元)			1-10月销售 (亿元)			全年销售 (亿元)				
	2021年10月	2020年10月	2021年10月 同比增速	21年 1-10月	20年 1-10月	21年1-10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
<b>TOP10</b>	2966	4922	-39.74%	39167	39357	0%			48763	23.17%	
<b>TOP50</b>	7523	10646	-29.33%	88428	82376	7%			106757	11.81%	
<b>TOP100</b>	8955	12805	-30.07%	106860	99359	8%			130462	12.43%	
<b>重点布局一二线房企</b>	2763	3521	-21.52%	31037	29121	7%			36553	11.55%	
<b>重点布局三四线房企</b>	1053	1283	-17.88%	17032	18524	-8%			21454	3.59%	
<b>重点房企</b>	4276	5678	-24.68%	45979	45612	1%			49382	9.13%	
<b>龙头房企</b>	1208	1550	-22.04%	13570	13116	3%			17245	12.53%	
碧桂园	588	750	-21.60%	6761	6903	-2%	8677	77.9%	7888	2.24%	10.0%
万科A	371	540	-31.31%	5181	5468	-5%	7900	65.6%	7042	11.62%	12.2%
中国恒大	-	-	-	4428	6325	30%	7500	59.0%	7233	20.33%	3.7%
融创中国	510	705	-27.67%	5126	4512	14%	6400	80.1%	5753	3.42%	11.3%
保利发展	510	549	-7.12%	4602	4223	9%			5028	8.88%	
中海地产	259	295	-12.24%	3028	2867	6%	3968	76.3%	3607	6.99%	10.0%
绿地控股	210	235	-10.55%	2512	2414	4%			3584	-7.65%	
新城控股	238	276	-13.48%	1944	1906	2%	2600	74.8%	2510	-7.33%	3.6%
世茂集团	203	301	-32.36%	2418	2313	5%	3303	73.2%	3003	15.47%	10.0%
华润置地	202	260	-22.29%	2502	2170	15%	3150	79.4%	2850	17.54%	10.5%
龙湖集团	260	280	-7.10%	2280	2144	6%	3100	73.5%	2706	11.59%	14.6%
招商蛇口	164	261	-37.14%	2577	2163	19%	3300	78.1%	2776	25.91%	18.9%
阳光城	106	228	-53.49%	1645	1701	-3%	2200	74.8%	2180	3.31%	0.9%
旭辉集团	162	200	-19.08%	2093	1744	20%	2650	79.0%	2310	15.15%	14.7%
金地集团	164	200	-18.29%	2450	1901	29%	2800	87.5%	2427	15.23%	15.4%
中南置地	163	251	-34.80%	1695	1682	1%	2500	67.8%	2238	14.17%	11.7%
金科集团	150	249	-39.75%	1622	1723	-6%	2500	64.9%	2233	23.82%	12.0%
中国金茂	201	185	8.65%	1959	1803	9%	2500	78.4%	2311	43.71%	8.2%
华夏幸福	-	100	-	-	701	-			963	-33.66%	
中梁控股	122	160	-23.81%	1433	1307	10%	1800	79.6%	1688	10.69%	6.6%
富力地产	107	171	-37.59%	1039	1109	-6%	1500	69.3%	1497	0.23%	0.2%
正荣集团	115	148	-22.28%	1274	1109	15%	1500	84.9%	1419	8.56%	5.7%
融信集团	132	147	-10.54%	1355	1148	18%	1600	84.7%	1552	9.80%	3.1%
远洋集团	163	160	1.81%	1054	920	15%	1500	70.3%	1310	0.78%	14.5%
绿城中国	201	271	-25.79%	2203	1410	56%	3100	71.1%	2147	58.57%	44.4%
雅居乐	110	150	-26.70%	1131	1048	8%	1500	75.4%	1382	17.14%	8.5%
奥园集团	101	152	-33.14%	1086	985	10%	1500	72.4%	1330	12.66%	12.8%
祥生集团	66	100	-34.76%	1000	887	13%			1306	12.65%	
滨江集团	120	130	-7.60%	1408	1050	34%	1200	117.3%	1364	21.68%	-12.0%
蓝光发展	-	106	-	-	768	-	1150	-	1035	1.93%	11.1%
美的置业	102	135	-24.61%	1192	973	22%	1500	79.5%	1262	24.63%	18.9%
荣盛发展	105	97	8.15%	998	834	20%	1300	76.8%	1271	10.18%	2.3%
金辉集团	70	91	-23.03%	804	703	14%			972	9.39%	
华发股份	94	97	-3.00%	912	828	10%			1205	30.59%	
蓝光发展	-	106	-	-	768	-	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；TOP10 类、三四线房企类暂剔除恒大

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	上海市虹口区北外滩国际客运中心 6 号楼 4 层	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：200086	邮编：518000
邮箱：research@tfzq.com	电话：(8627)-87618889	电话：(8621)-65055515	电话：(86755)-23915663
	传真：(8627)-87618863	传真：(8621)-61069806	传真：(86755)-82571995
	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com