

## 累计销售增速持续下行，多地调整预售资金监管

**强于大市**

(维持)

### 2021年11月房企销售数据点评

微信公众号



#### 事件描述:

克而瑞发布2021年11月房企销售情况，累计销售额TOP100房企2021年11月销售增速持续下降，前11月累计销售金额同比增长1.8%，11月单月销售金额同比下降39.3%。

#### 事件评论:

本月房企销售额同比增速放缓，购房情绪恢复相对缓慢等因素导致市场成交持续低迷。2021年1-11月，TOP100房企实现销售额11.53万亿元，同比增长1.8%（2021年前10月为增长7.5%）；实现销售面积7.75亿平方米，同比下降7.0%（2021年前10月为下降0.5%）。11月，在部分房企风险暴露延续等因素的作用下，购房情绪恢复相对缓慢，导致百强房企单月成交增速进一步收窄。

各规模房企累计销售增速持续下降，小型房企单月销售额降幅最大。截至2021年11月末，各规模房企的累计销售额增速有所下降，其中累计销售额排名11-50名的房企累计销售额增速较快，同比增长7.7%（排名前10名及51-100名的房企分别为同比下降4.2%和上升0.5%）。11月单月销售额表现方面，累计销售额排名51-100名的房企降幅最大，达49.6%（累计销售额排名前10名和11-50名的房企为下降36.7%和36.8%）。2021年1-11月累计销售额增速较快的房企为建发房产（+51%）、绿城中国（+46%）、滨江集团（+31%）、宝龙地产（+29%）。

信贷等政策调整或缓解部分房企压力，多地继续完善保障性租赁住房市场。11月，行业信贷政策继续边际改善，如交易商协会举行房地产企业代表座谈会、部分房企近期计划进行银行间发债，或可缓解部分房企资金压力。地方在资金方面的政策调整以预售资金监管为主，部分城市的调整方向存在差异，例如北京等地强化商品房预售资金监管、广州下调预售资金留存比例等，合理调整资金占比有望减轻房企资金链承压过大等问题。其他地方政策主要包含：1）规范二手房“网签”机制：深圳发布二手房交易平台及租赁新规，要求房源信息真实完整、严禁炒作“学区房”概念，继续规范二手房租赁市场秩序。2）发展及规范保障性租赁住房市场：浙江等地因城施策推动保障性租赁住房建设、青岛规范相关市场要求、海南支持保障性租赁住房REITS上市，进一步完善保障性租赁住房市场建设。加强房地产市场监管、发展保障性租赁住房等政策反映出目前行业仍以“三稳”为主要导向。

#### 投资建议:

本月，各规模房企销售情况持续下行，累计销售同比增速继续下降。信贷等政策进一步改善有利于促进购房需求释放，但由于政策落地及购房者信心恢复需要一定时间，行业销售恢复速度或仍需观察，保持财务及资金优势依然为房企主要关注点。维持行业“强于大市”评级。

风险提示：行业调控及融资政策或存一定不确定性，影响上市公司销售业绩；宏观经济波动可能对行业内企业经营造成一定影响；疫情控制具有不确定性。

蔡鸿飞

分析师

+852 3958 4629

caihongfei@cwghl.com

SFC CE Ref: BPK 909

诸葛莲昕

分析师

+852 3958 4600

zhugelianxin@cwghl.com

SFC CE Ref: BPK 789

洪宁蔚

联系人

+852 3958 4600

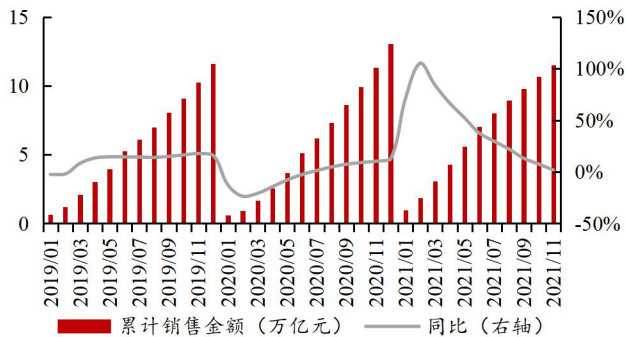
Sabrinahong@cwghl.com



克而瑞发布 2021 年 11 月房企销售情况，累计销售额 TOP100 房企 2021 年 11 月销售增速持续下降，前 11 月累计销售金额同比增长 1.8%，11 月单月销售金额同比下降 39.3%。

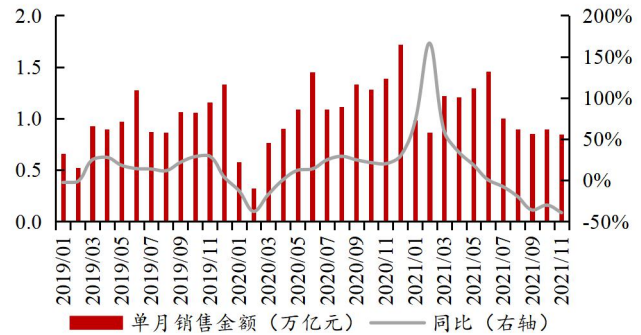
本月房企销售额同比增速放缓，购房情绪恢复相对缓慢等因素导致市场成交持续低迷。2021 年 1-11 月，TOP100 房企实现销售额 11.53 万亿元，同比增长 1.8%（2021 年前 10 月为增长 7.5%）；实现销售面积 7.75 亿平方米，同比下降 7.0%（2021 年前 10 月为下降 0.5%）。11 月，在部分房企风险暴露延续等因素的作用下，购房情绪恢复相对缓慢，导致百强房企单月成交增速进一步收窄。

图 1：2021 年 1-11 月 TOP100 房企累计销售额同比增长约 1.8%



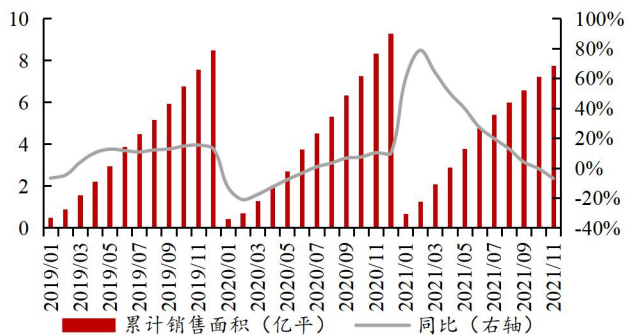
数据来源：克而瑞，中达证券研究

图 2：2021 年 11 月 TOP100 房企单月销售额同比下降约 39.3%



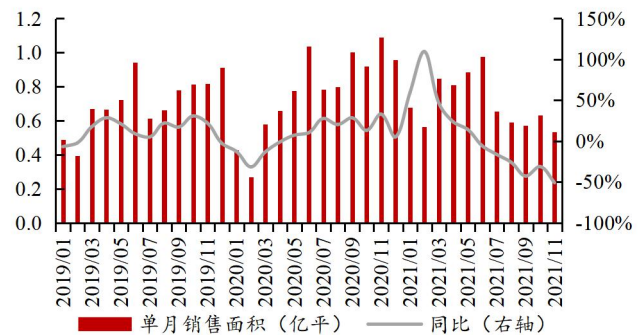
数据来源：克而瑞，中达证券研究

图 3：2021 年 1-11 月 TOP100 房企累计销售面积同比下降约 7.0%



数据来源：克而瑞，中达证券研究

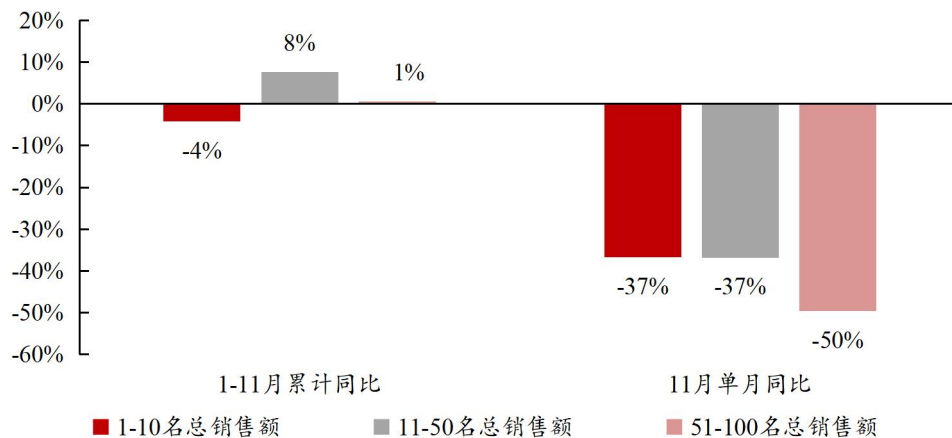
图 4：2021 年 11 月 TOP100 房企单月销售面积同比下降约 50.9%



数据来源：克而瑞，中达证券研究

各规模房企累计销售增速持续下降，小型房企单月销售额降幅最大。截至 2021 年 11 月末，各规模房企的累计销售额增速有所下降，其中累计销售额排名 11-50 名的房企累计销售额增速较快，同比增长 7.7%（排名前 10 名及 51-100 名的房企分别为同比下降 4.2% 和上升 0.5%）。11 月单月销售额表现方面，累计销售额排名 51-100 名的房企降幅最大，达 49.6%（累计销售额排名前 10 名和 11-50 名的房企为下降 36.7% 和 36.8%）。2021 年 1-11 月累计销售额增速较快的房企为建发房产（+51%）、绿城中国（+46%）、滨江集团（+31%）、宝龙地产（+29%）。

图 5：各规模房企累计销售增速持续下降，小型房企单月销售额降幅最大



数据来源：克而瑞，中达证券研究

信贷等政策调整或缓解部分房企压力，多地继续完善保障性租赁住房市场。11 月，行业信贷政策继续边际改善，如交易商协会举行房地产企业代表座谈会、部分房企近期计划进行银行间发债，或可缓解部分房企资金压力。地方在资金方面的政策调整以预售资金监管为主，部分城市的调整方向存在差异，例如北京等地强化商品房预售资金监管、广州下调预售资金留存比例等，合理调整资金占比有望减轻房企资金链承压过大等问题。其他地方政策主要包含：1) 规范二手房“网签”机制：深圳发布二手房交易平台及租赁新规，要求房源信息真实完整、严谨炒作“学区房”概念，继续规范二手房租赁市场秩序。2) 发展及规范保障性租赁住房市场：浙江等地因城施策推动保障性租赁住房建设、青岛规范相关市场要求、海南支持保障性租赁住房 REITs 上市，进一步完善保障性租赁住房市场建设。加强房地产市场监管、发展保障性租赁住房等政策反映出目前行业仍以“三稳”为主要导向。



表 1: 11 月地方持续规范二手房租赁市场秩序, 北京、成都等地调整商品房资金监管

时间	城市/部门	政策概述
2021-11-03	广东	房产税施行细则修改, 征收区域范围变动为: 1.城市为市行政区 (不含建制镇) 的区域范围; 2.县城为县城镇行政区的区域范围; 3.建制镇为镇行政区的区域范围; 4.工矿区为工商业比较发达, 尚未设立镇建制的工矿园区域范围。
2021-11-03	成都	发布《关于精准应对疫情冲击全力实现年度目标的通知》指出, 需优化预售款支取条件, 预售商品房项目的监管分户账内资金达到监管额度后, 开发企业可申请支取多余部分资金。
2021-11-04	住建部	为贯彻落实党的十九届五中全会精神, 完整、准确、全面贯彻新发展理念, 积极稳妥实施城市更新行动, 引领各城市转型发展、高质量发展, 在各地推荐基础上, 经遴选, 决定在北京等 21 个城市 (区) 开展第一批城市更新试点工作。
2021-11-04	北京	主要从提升资金监管能力、提高资金监管额度以及提升监管主体责任等维度出台相关要求。旨在抑制房企出现资金链紧张、停工以及预售资金挪用等问题导致的无法按期交房、烂尾等情况发生, 充分保障购房人合法权益成为业内共识。
2021-11-08	石家庄	住建部发布公告明确, 进一步规范石家庄市房地产开发秩序, 维护和保障人民群众合法权益, 避免房地产开发企业因实力不足导致项目延期交房甚至“烂尾”风险问题。
2021-11-09	广东	发布《关于促进城市消费若干政策措施的通知》促进城市消费要保障商业配套用地推动商圈提升。对涉及民生的农产品批发市场、中央大厨房、分拨中心等商业配套基础设施, 各地要优先安排用地指标。
2021-11-10	海南	发布《海南省“十四五”建设国际旅游消费中心规划》, 内容主要涉及承接海外消费回流、促进消费提质扩容、提升消费供给质量和积极培育新型消费等几个方面。
2021-11-10	交易商协会	举行房地产企业代表座谈会。据参会人士透露, 招商蛇口、保利发展、碧桂园、龙湖集团、佳源创盛、美的置业等公司近期计划在银行间市场注册发行债务融资工具。
2021-11-10	浙江	浙江省“十四五”将建设筹集 120 万套保障性租赁住房。其中, 杭州、宁波、义乌等 12 个人口净流入大城市, 新增保租房将占到新增住房供应量的 30% 以上; 丽水等 25 个重点发展城市, 新增保租房将占新增住房供应量的 15% 以上。
2021-11-17	山东	因城施策加快发展保障性租赁住房, 建面以不超过 70 平为主。重点保障在城区工作生活、正常缴纳养老保险和住房公积金、在当地无自有住房的新市民和青年人等群体, 不设收入限制, 优先保障新就业、从事基本公共服务的新市民。
2021-11-18	深圳	发布《深圳市宝安区人民政府工作报告》中包括: 1.前海相关规划方面, 前海“扩区”将宝安 82.75 平方公里纳入实施范围; 2.产业规划方面, 实施“万千百十”计划, 打造世界级先进制造业高地; 3.民生方面, 宝安将筹集公共住房 8 万套以上。
2021-11-19	海南	支持在保障性租赁住房领域发展房地产投资信托基金 (REITs), 鼓励不同主体通过多种方式整合规模较小的保障性租赁住房项目资产共同组建适度规模的 REITs 资产包, 按照规范程序推动上市。
2021-11-19	深圳	新版二手房交易网签系统正式上线, 严禁各房地产经纪机构、经纪人员以“返佣”、“定金”等不正当方式诱导消费者, 或通过暴力、胁迫等手段迫使消费者签订委托合同。原系统将在 12 月 31 日停用。





2021-11-22	发改委、住建部	北京发布关于报送 2022 年房地产投资计划的通知中提出：2022 年房地产投资计划安排重点是城市副中心、平原新城、新首钢地区，以及“三城一区”、大兴国际机场临空经济区等重点区域。
2021-11-22	山西	试行拿地即开工改革。目前工程建设项目审批事项压减 42.1%，申请材料压减 55.9%，全流程审批时间由 240 个工作日压减至 80 个工作日左右，住宅建设周期压缩至 25 个月。
2021-11-22	深圳	发布二手房交易平台新规。要求房源信息发布时务必载明、公示有效房源信息编码，并包括房源编号、项目名称、建筑面积、行政区域、本小区政府参考单价、本套房源参考总价、委托房地产经纪机构等必要信息。
2021-11-23	成都	住房和城乡建设局发布通知，1) 提高房地产审批效率；2) 鼓励项目加快上市销售；3) 提高预售资金监管使用效率；4) 协调金融机构加大支持力度。
2021-11-24	西宁	要求不得以学区房名义挂牌二手房，新购住房 2 年后方可转让，且 2021 年 11 月 30 日前经纪门店及相关网站媒体涉及“学区房”概念的房源全部清除、下架。
2021-11-24	中共中央、国务院	发布关于加强新时代老龄工作的意见，要求各地要通过直接建设、委托运营、购买服务、鼓励社会投资等多种方式发展机构养老。
2021-11-25	深圳	房协要求住房租赁经纪机构、经纪人员不得发布虚假、不实信息，损害、诋毁同行业声誉；不得宣传有悖行业公平竞争的广告。
2021-11-26	国务院	支持北京城市副中心高质量发展，推进更大区域职住平衡，牢牢抓住疏解北京非首都功能这个“牛鼻子”，有序承接符合城市副中心发展定位的功能疏解和人口转移，提升对首都功能的服务保障能力。
2021-11-30	广州	灵活就业人员缴存住房公积金，享受与强制缴存职工同等的个人所得税减免、保障性住房、积分入户等公共服务政策，及提取住房公积金按月还房租等便利措施。
2021-11-30	财政部	支持浙江率先建立集体经营性建设用地入市增值收益分配，并加快推进省以下财政事权和支出责任划分改革，探索完善省与市县收入划分体制；进一步完善省转移支付制度。

数据来源：政府网站，中达证券研究



表 2：2021 年 11 月房企销售情况，建发房产、绿城中国等累计销售金额增速居前

公司	销售额 (亿元)				销售面积 (万平)			
	1-11月 累计	1-11月 累计同比	11月 单月	11月 单月同比	1-11月 累计	1-11月 累计同比	11月 单月	11月 单月同比
碧桂园	7290	-5%	529	-34%	8507	-4%	617	-33%
万科地产	5741	-5%	560	-3%	3530	-12%	345	-13%
融创中国	4982	6%	369	-47%	3822	2%	265	-49%
绿地控股	3305	3%	155	-56%	2108	8%	141	-55%
中海地产	2828	3%	277	-21%	1665	-3%	128	-26%
新城控股	2705	3%	187	-36%	2102	4%	197	-22%
世茂集团	2667	-1%	181	-43%	1473	-2%	107	-40%
华润置地	2623	10%	203	-30%	1483	12%	121	-25%
龙湖集团	2599	3%	225	-21%	1455	1%	120	-30%
招商蛇口	2504	15%	252	-14%	1226	15%	109	-14%
阳光城	2424	8%	92	-49%	1060	-20%	56	-47%
金地集团	2258	28%	173	14%	1243	24%	105	33%
旭辉集团	2136	13%	165	-36%	1300	-1%	96	-40%
中南置地	2130	7%	125	-53%	1311	-10%	105	-46%
金科集团	1820	11%	125	-44%	1867	-2%	148	-33%
中国金茂	1747	7%	177	-11%	1182	16%	89	15%
中梁控股	1737	5%	122	-32%	1300	10%	112	-23%
富力地产	1555	11%	83	-47%	878	-13%	75	-38%
融信集团	1546	9%	98	-48%	682	10%	48	-49%
绿城中国	1525	46%	221	-25%	839	31%	79	-26%
远洋集团	1480	11%	150	-7%	666	18%	83	-7%
雅居乐	1453	8%	120	9%	853	-1%	99	16%
奥园集团	1353	2%	72	-53%	1044	-5%	63	-57%
佳兆业	1273	-1%	10	-93%	830	-15%	7	-94%
荣盛发展	1252	6%	87	-50%	960	2%	78	-54%
滨江集团	1204	31%	138	4%	321	7%	29	-10%
正荣集团	1185	8%	79	-48%	769	-3%	50	-46%
美的置业	1158	15%	81	-37%	1106	15%	77	-26%
龙光集团	1122	17%	133	-24%	887	-17%	109	-25%
新力地产	1085	8%	2	-99%	538	-23%	1	-99%
金辉集团	978	3%	68	-53%	530	-19%	42	-62%
合景泰富	976	3%	76	-38%	488	-10%	43	-41%
中骏集团	937	8%	75	-26%	606	-6%	53	-49%
时代中国	931	3%	107	-17%	462	-20%	71	-14%
禹洲集团	871	-1%	75	-25%	514	-15%	40	-33%
建发房产	865	51%	82	-26%	702	34%	29	-45%
弘阳地产	815	7%	51	-48%	467	-10%	33	-50%
宝龙地产	791	29%	83	-13%	586	25%	53	-17%
TOP1-10合计	42057	-4.2%	2890	-36.7%	33598	-10.7%	2193	-53.9%
TOP1-50合计	95510	2.1%	7082	-36.7%	65567	-7.1%	4684	-49.5%
TOP1-100合计	115312	1.8%	8452	-39.3%	77479	-7.0%	5346	-50.9%

数据来源：克而瑞，中达证券研究



## 投资建议：

本月，各规模房企销售情况持续下行，累计销售同比增速继续下降。信贷等政策进一步改善有利于促进购房需求释放，但由于政策落地及购房者信心恢复需要一定时间，行业销售恢复速度或仍需观察，保持财务及资金优势依然为房企主要关注点。维持行业“强于大市”评级。

## 风险提示：

- 1.行业调控及融资政策或存在一定不确定性，影响上市公司销售业绩；
- 2.宏观经济波动可能对行业内企业经营造成一定影响；
- 3.疫情控制具有不确定性。



## 分析师声明

主要负责撰写本研究报告全部或部分内容的分析师在此声明：

- (1) 本研究报告所表述的任何观点均精准地反映了该分析师个人对标的公司及其股票的看法；
- (2) 该分析师所得报酬的任何组成部分无论在过去、现在及将来均不会直接或间接地与研究报告所表述的具体建议或观点或我司投资银行部相联系；
- (3) 该分析师未直接或间接地受我司投资银行部授意或向我司投资银行部报告；
- (4) 标的公司不处于证监会操守准则16.5(g)定义的安静期内；
- (5) 该分析师未于本研究报告涉及的上市公司任高级职员；
- (6) 该分析师及/或其助理与本研究报告涉及的上市公司无利益关系。

## 评级说明

报告中涉及的评级以报告发布后12个月内市场表现为比较标准，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。

### 1) 股票评级：

- 买入——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅20%以上；  
增持——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于5%~20%之间；  
持有——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于-10%~5%之间；  
卖出——相对同期相关证券市场代表性指数跌幅10%以上。

### 2) 行业评级：

- 强于大市——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅10%以上；  
中性——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于-10%~10%之间；  
弱于大市——相对同期相关证券市场代表性指数跌幅10%以上。

## 免责声明

中达证券投资有限公司与本報告所涵蓋的公司或有業務往來。因此，投資者應該意識到公司可能存在利益衝突，這可能會影響報告的客觀性。投資者在做出投資決策時，應僅將本報告視為參考因素之一。

本報告所提供的任何資料僅供參考，並不考慮任何特定接受者的投資目標、財務狀況或風險承受能力，也不構成任何招標或買賣任何證券或任何其他金融工具的要約。本報告並未經香港證監會審核。投資有風險，在簽訂任何投資合同之前，個人應在必要時做出判斷或尋求專業意見。

本報告所載資料來自中達證券投資有限公司認為可靠的來源，但在本報告所載材料的準確性、完整性或可靠性方面，中達證券投資有限公司不提供任何明示或暗示的表述或保證。所有與價格相關的信息均為指導性信息，本報告中提到的投資價值和來自這些信息的收入可能會波動。本報告所載資料隨時可能有所改變，中達證券投資有限公司不承諾就該等更改發出通知。





过往业绩不能代表未来表现，未来回报不可保证，并可能发生本金的损失。中达证券投资有限公司及其附属公司、高级职员、董事和雇员可能不时买卖本报告中提到的证券、认股权证、期货、期权、衍生产品或其他金融工具。

在任何情况下，本报告中的信息或意见均不构成对任何人的投资建议。中达证券投资有限公司或中达证券投资有限公司的任何其他成员在任何情况下均不对依赖本报告内容发生的任何第三方的作为或不作为造成的任何直接、间接、后果或附带损失承担责任。

本报告不会发送或打算发送给任何处于此种发送、公布、提供或使用将违反任何法律、条例、规则或其他登记或执照要求的任何地方、国家或其他管辖范围内的个人或实体使用。

本报告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。

未经中达证券投资有限公司事先书面授权，任何人不得为任何目的复制、发送或出版本报告。中达证券保留所有权利。