单月销售金额年内新高，基数提升带动增速下滑

2021 年 6 月房企销售数据点评

强于大市
(维持)

微信公众号

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

事件描述：

克而瑞发布 2021 年 6 月房企销售情况，累计销售额 TOP100 房企 2021 年 6 月销售增速有所下滑，前 6 月累计销售金额同比增长 37.5%，6 月单月销售金额同比上升 0.4%。

事件评论:

基数快速提升，累计及单月销售同比增速有所下降。2021 年 1-6 月，TOP100 房企实现销售额 7.03 万亿元，同比增长 37.5%（2021 年前 5 月为增长 52.2%）；实现销售面积 4.77 亿平方米，同比增长 27.2%（2021 年前 5 月为增长 39.8%）。6 月仍为上半年内单月销售金额最高的月份，TOP100 房企单月销售额约 1.5 万亿元，环比提升 12.7%；2020 年二季度销售的快速增长带动当前累计及单月销售同比增速均有所下滑。

中小型房企累计及单月销售增速领先。截至 2021 年 6 月末，累计销售额排名 51-100 的房企累计销售额增速最快，同比增长 48.8%（排名前 10 及 11-50 的房企分别为同比增长 25.4%和 44.8%）。单月销售额方面，累计销售额排名 51-100 的房企增速最快，达 3.5%（累计销售额排名前 10 和 11-50 的房企为增长 2.7%和下降 2.8%）。2021 年 1-6 月累计销售额增速较快的房企为建发房产（+146%）、绿城中国（+107%）、美的置业（+71%）、旭辉集团（+69%）、宝龙地产（+68%）。

一体化发展政策频出，部分城市细化调控范围。6 月，多地发布一体化发展政策：长三角区域内，上海、南京、合肥等 8 个城市稳步推进异地购房提取公积金服务试点，浙江省计划启动沪杭甬湾区经济创新区建设，中央发布支持浙江高质量发展建设共同富裕示范区的意见，杭州、嘉兴印发一体化合作先行区建设方案等；其他区域方面，发改委通过《福州都市圈发展规划》、河南省发改委发布《2021 年郑州都市圈一体化发展工作要点和重大项目》。都市圈化的发展路径继续推进，一体化的发展模式也将对区域内核心城市和重要节点城市的经济增长、购房需求带来积极作用。另一方面，近期部分城市进一步细化调控范围，如绍兴提出对越城区、柯桥区、上虞区 3 个市辖区的商品住房价格实行网格化管控，无锡提出江阴、宜兴要坚持“房住不炒”定位等。更趋细化的调控或有望进一步打击投机性购房行为，引导住房消费平稳健康发展。

投资建议：

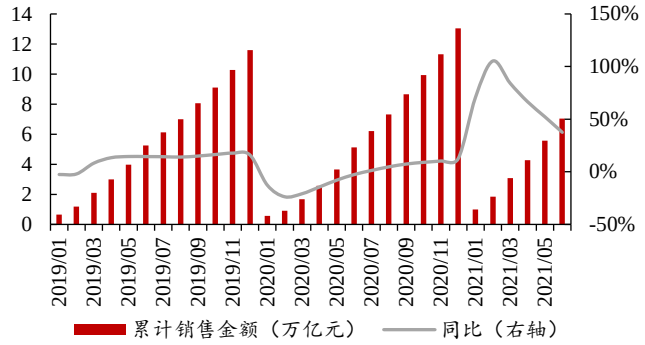
2021 年上半年，行业销售保持稳健，TOP100 房企同比增速因基数的提升而有所下滑。当前部分热点城市房贷额度偏紧、房贷利率有所提升；同时，在“房住不炒”的基调下，部分城市的管控细化至区级、县级。投机性购房行为或将在资金成本和精准调控的共同作用下进一步受到抑制，住房消费亦有望更趋平稳健康。维持行业“强于大市”评级。

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。

克而瑞发布 2021 年 6 月房企销售情况，累计销售额 TOP100 房企 2021 年 6 月销售增速有所下滑，前 6 月累计销售金额同比增长 37.5%，6 月单月销售金额同比上升 0.4%。

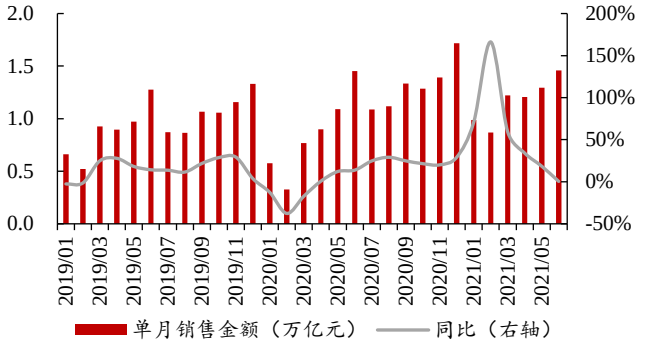
基数快速提升，累计及单月销售同比增速有所下降。2021 年 1-6 月，TOP100 房企实现销售额 7.03 万亿元，同比增长 37.5%（2021 年前 5 月为增长 52.2%）；实现销售面积 4.77 亿平方米，同比增长 27.2%（2021 年前 5 月为增长 39.8%）。6 月仍为上半年内单月销售金额最高的月份，TOP100 房企单月销售额约 1.5 万亿元，环比提升 12.7%；2020 年二季度销售的快速增长带动当前累计及单月销售同比增速均有所下滑。

图 1：2021 年 1-6 月 TOP100 房企累计销售额同比增长约 37.5%



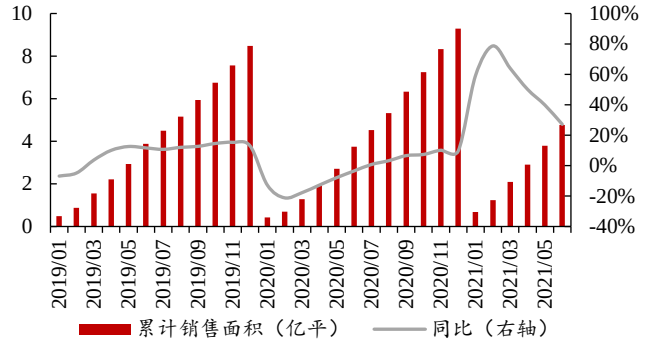
数据来源：克而瑞，中达证券研究

图 2：2021 年 6 月 TOP100 房企单月销售额同比上升约 0.4%



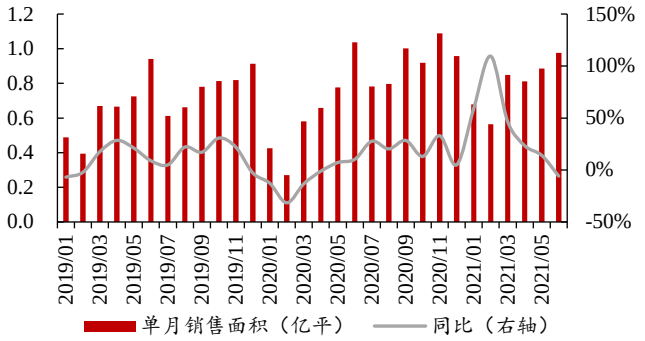
数据来源：克而瑞，中达证券研究

图 3：2021 年 1-6 月 TOP100 房企累计销售面积同比增长约 27.2%



数据来源：克而瑞，中达证券研究

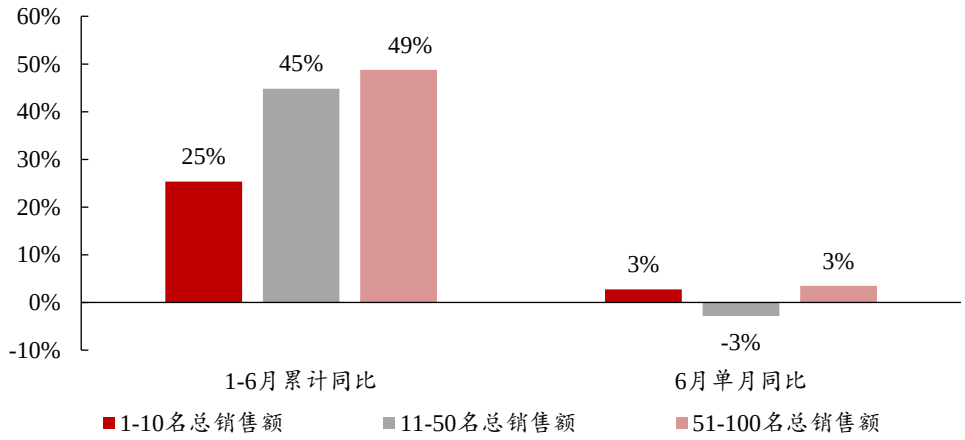
图 4：2021 年 6 月 TOP100 房企单月销售面积同比下降约 5.9%



数据来源：克而瑞，中达证券研究

中小型房企累计销售及单月销售增速领先。截至 2021 年 6 月末，累计销售额排名 51-100 的房企累计销售额增速最快，同比增长 48.8%（排名前 10 及 11-50 的房企分别为同比增长 25.4%和 44.8%）。单月销售额方面，累计销售额排名 51-100 的房企增速最快，达 3.5%（累计销售额排名前 10 和 11-50 的房企为增长 2.7%和下降 2.8%）。2021 年 1-6 月累计销售额增速较快的房企为建发房产（+146%）、绿城中国（+107%）、美的置业（+71%）、旭辉集团（+69%）、宝龙地产（+68%）。

图 5：中小型房企累计销售及单月销售增速领先



数据来源：克而瑞，中达证券研究

一体化发展政策频出，部分城市细化调控范围。6 月，多地发布一体化发展政策：长三角区域内，上海、南京、合肥等 8 个城市稳步推进异地购房提取公积金服务试点，浙江省计划启动沪杭甬湾区经济创新区建设，中央发布支持浙江高质量发展建设共同富裕示范区的意见，杭州、嘉兴印发一体化合作先行区建设方案等；其他区域方面，发改委通过《福州都市圈发展规划》、河南省发改委发布《2021 年郑州都市圈一体化发展工作要点和重大项目》。都市圈化的发展路径继续推进，一体化的发展模式也将对区域内核心城市和重要节点城市的经济增长、购房需求带来积极作用。另一方面，近期部分城市进一步细化调控范围，如绍兴提出对越城区、柯桥区、上虞区 3 个市辖区的商品住房价格实行网格化管控，无锡提出江阴、宜兴要坚持“房住不炒”定位等。更趋细化的调控或有望进一步打击投机性购房行为，引导住房消费平稳健康发展。

表 1：6 月一体化发展政策频出，部分城市细化调控范围

时间	城市/部门	政策概述
2021-06-02	上海	成立 800 亿元城市更新基金，为目前全国落地规模最大的城市更新基金。
2021-06-03	绍兴	越城区、柯桥区、上虞区的商品住房价格实行网格化管控；完善房价地价联动机制；实行区域限购；在原有市区限售 2 年的基础上提高至 3 年。
2021-06-03	文旅部	鼓励金融机构开发适合文化和旅游企业特点的金融产品和服务。推动文化和旅游基础设施纳入不动产投资信托基金（REITs）试点范围。
2021-06-05	长三角	上海市、南京市、合肥市、苏州市、无锡市、嘉兴市、衢州市、芜湖市 8 个试点城市的职工在上述试点城市缴存住房公积金，在上述试点城市购房的，且符合公积金缴存地提取条件的，不论购房地与缴存地是否为同一城市，均可通过长三角“一网通办”平台在线零材料、零等候申请购房提取住房公积金。
2021-06-07	成都	“红档”、严重失信房企将被限制土地竞买资格。
2021-06-08	深圳	发布十四五规划和 2035 年远景目标纲要，目标经济总量、人均地区生产总值在 2020 年基础上翻一番。
2021-06-09	南昌	将严格限制关联公司参加同一宗住宅用地竞买。
2021-06-10	浙江	中央发布支持浙江高质量发展建设共同富裕示范区的意见。
2021-06-15	杭州、嘉兴	《杭嘉一体化合作先行区建设方案》经杭州、嘉兴两市协商一致后正式印发，方案将实施至 2025 年。
2016-06-15	长三角	浙江省将继续加快推进长三角一体化发展，并计划启动沪杭甬湾区经济创新区建设。
2021-06-15	无锡	江阴、宜兴要坚持“房住不炒”定位，牢牢把握“稳地价、稳房价、稳预期”目标开展工作。
2021-06-17	上海	上海市政府常务会议审议通过“上海 REITs 20 条”，包括设立专项资金、支持上交所开展业务、支持公募基金管理人开展业务、扩大产品投资者、发展专业服务、加强配套政策支持等政策措施。
2021-06-21	青岛	放宽放开城镇落户限制，建立健全多主体供给住房制度。
2021-06-22	上海	将打造文旅融合样本城市，至 2025 年上海将力争实现旅游年总收入由 2020 年的 3139.78 亿元增加到 7000 亿元。
2021-06-23	福州	发改委通过《福州都市圈发展规划》。
2021-06-29	郑州	河南省发改委发布《2021 年郑州都市圈一体化发展工作要点和重大项目》。

数据来源：政府网站，中达证券研究

表 2：2021 年 6 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）			
	1-6月累计	1-6月累计同比	6月单月	6月单月同比	1-6月累计	1-6月累计同比	6月单月	6月单月同比
碧桂园	4264	15%	723	-11%	4901	15%	831	-11%
中国恒大	3562	2%	694	-9%	4226	9%	854	0%
万科地产	3548	11%	676	-8%	2221	7%	451	-10%
融创中国	3208	64%	793	45%	2208	57%	581	52%
保利发展	2850	27%	515	-25%	1745	17%	349	-21%
中海地产	2054	19%	484	-16%	1014	6%	248	-24%
招商蛇口	1770	60%	442	36%	790	59%	202	25%
华润置地	1648	49%	387	22%	904	43%	225	26%
绿地控股	1641	22%	503	22%	1347	19%	381	11%
金地集团	1625	60%	340	1%	725	49%	155	-11%
世茂集团	1528	38%	310	3%	860	37%	173	1%
龙湖集团	1426	28%	308	7%	834	27%	183	8%
绿城中国	1367	107%	334	40%	485	83%	112	21%
旭辉集团	1362	69%	261	4%	815	67%	176	13%
中国金茂	1302	27%	200	-47%	752	37%	91	-46%
新城控股	1190	22%	245	-6%	1137	30%	223	0%
中南置地	1088	34%	203	-21%	748	23%	137	-28%
金科集团	1020	23%	172	-26%	1024	24%	167	-19%
阳光城	1013	13%	200	-26%	639	-12%	127	-27%
中梁控股	956	41%	198	-20%	784	45%	179	17%
建发房产	934	146%	195	47%	468	111%	107	41%
龙光集团	882	54%	125	-20%	483	27%	100	-4%
滨江集团	879	61%	182	26%	198	22%	45	9%
融信集团	830	37%	149	-24%	404	57%	72	11%
美的置业	825	71%	135	15%	695	59%	111	14%
佳兆业	800	57%	100	-35%	562	45%	60	-49%
雅居乐	753	37%	144	-3%	485	20%	93	-28%
奥园集团	676	33%	150	-15%	596	17%	137	-26%
富力地产	647	18%	123	-22%	482	6%	87	-27%
荣盛发展	593	23%	126	-17%	513	18%	123	-10%
中骏集团	591	47%	124	4%	344	26%	78	-5%
新力地产	588	35%	120	11%	384	37%	72	4%
合景泰富	562	53%	103	28%	287	30%	49	0%
金辉集团	558	49%	110	0%	322	15%	64	-37%
宝龙地产	530	68%	105	2%	339	65%	67	0%
禹洲集团	527	23%	110	-9%	289	11%	54	-24%
远洋集团	520	24%	115	14%	286	31%	64	22%
弘阳地产	492	56%	95	-13%	291	35%	55	-21%
蓝光发展	477	18%	30	-72%	502	29%	29	-72%
时代中国	454	39%	81	2%	235	0%	42	-26%
TOP1-10合计	**26169**	**25.4%**	**5476**	**2.7%**	**20728**	**18.0%**	**4300**	**-3.3%**
TOP1-50合计	**57781**	**35.3%**	**11736**	**-0.3%**	**39944**	**25.0%**	**8124**	**-6.8%**
TOP1-100合计	**70335**	**37.5%**	**14577**	**0.4%**	**47653**	**27.2%**	**9761**	**-5.9%**

数据来源：克而瑞，中达证券研究

投资建议：

2021 年上半年，行业销售保持稳健，TOP100 房企同比增速因基数的提升而有所下滑。当前部分热点城市房贷额度偏紧、房贷利率有所提升；同时，在“房住不炒”的基调下，部分城市的管控细化至区级、县级。投机性购房行为或将在资金成本和精准调控的共同作用下进一步受到抑制，住房消费亦有望更趋平稳健康。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报告所涵盖的公司或有业务往来。因此，投资者应该意识到公司可能存在利益冲突，这可能会影响报告的客观性。投资者在做出投资决策时，应仅将本报告视为参考因素之一。

本研究报告所提供的任何资料仅供参考，并不考虑任何特定接受者的投资目标、财务状况或风险承受能力，也不构成任何招标或买卖任何证券或任何其他金融工具的要约。本报告并未经香港证监会审核。投资有风险，在签订任何投资合同之前，个人应在必要时做出判断或寻求专业意见。

本报告所载资料来自中达证券投资有限公司认为可靠的来源，但在本报告所载材料的准确性、完整性或可靠性方面，中达证券投资有限公司不提供任何明示或暗示的表述或保证。所有与价格相关的信息均为指导性信息，本报告中提到的投资价值和来自这些信息的收入可能会波动。本报告所载资料随时可能有所改变，中达证券投资有限公司不承诺就该等更改发出通知。

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。