年初楼市热度持续，单月销售增逾七成

2021 年 1 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 1 月房企销售情况， TOP100 房企 2021 年 1 月销售金额同比大幅增长 70.9%。

事件评论:

基数较低叠加部分城市楼市热度持续，单月销售金额同比大增 70.9%。2021 年 1 月，TOP100 房企实现销售额 0.99 万亿元，同比增长 70.9%（2020 年全年为增长 12.4%）；实现销售面积 0.68 亿平方米，同比增长 59.2%（2020 年全年为增长 9.6%）。在疫情和春节假期的共同作用下，2020 年 1 月销售金额基数较低；同时，2021 年初部分热点城市的楼市持续火热，带动 2021 年 1 月销售金额同比大幅增长。

中小型房企 1 月销售表现亮眼。2020 年 1 月较小的基数和当前持续火热的商品房市场使得各型房企的销售额增速均波动较大，截至 2021 年 1 月末，销售额排名 51-100 的房企销售额增速最快，同比增长 463%（排名前 10 及 11-50 的房企分别为同比增长 55%和 108%）。2021 年 1 月销售额增速较快的房企为建发房产（+244%）、弘阳地产（+215%）、龙光集团（+198%）、绿城中国（+192%）、美的置业（+136%）。

行业资金面有所收紧，热点城市调控频出。2020 年 12 月末，央行和银保监会出台的《银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度》使银行业机构对按揭贷款的投放做出了限制，1 月初央行工作会议亦提出了“实施好房地产金融审慎管理制度”、央行上海总部召开的上海货币信贷工作会议亦强调了“稳妥实施好房地产贷款集中度管理要求，合理控制房地产贷款规模”；相应地，月内部分热点城市出现了按揭贷款发放暂缓、按揭利率上升的现象，行业资金面有所收紧。地方层面，1 月多个热点城市通过限购等方式加码调控：上海法拍房将纳入限购范围、南京收紧人才购房政策等；另一方面，部分城市则针对当前供需情况出台了相对温和的地方政策，如长沙放开长江中游城市群和湖南省内异地贷款、武汉将逐年减少新增建设用地等。整体而言，按揭贷款利率的提升和地方调控政策的加码在短期或将使部分热点城市的商品房销售受到一定影响，但上述城市中长期的购房需求仍具备充足的支撑。

投资建议：

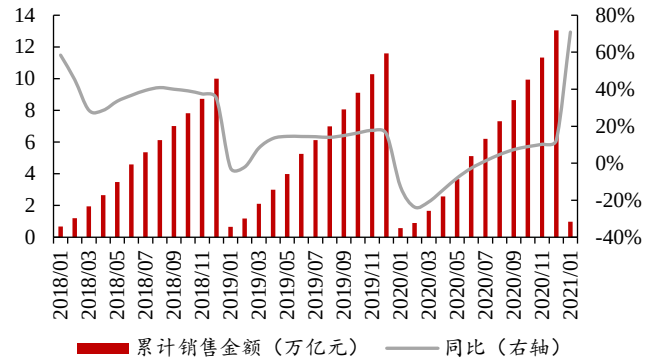
2021 年 1 月，部分一二线城市的楼市延续了上年末的热度，行业销售持续向好。当前行业整体政策基调保持稳定，部分热点城市按揭贷款的短缺情况将对短期销售带来一定影响，中长期而言对行业销售影响较为有限；同时，上述城市楼市的降温将对刚需群体构成一定扶持，有利于行业整体的平稳健康发展。维持行业“强于大市”评级。

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 1 月房企销售情况，TOP100 房企 2021 年 1 月销售金额同比大幅增长 70.9%。

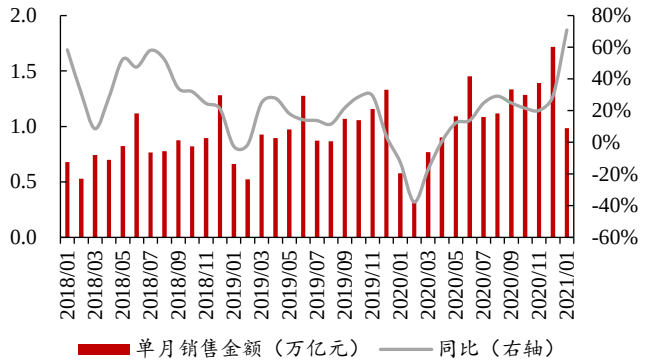
基数较低叠加部分城市楼市热度持续，单月销售金额同比大增 70.9%。2021 年 1 月，TOP100 房企实现销售额 0.99 万亿元，同比增长 70.9%（2020 年全年为增长 12.4%）；实现销售面积 0.68 亿平方米，同比增长 59.2%（2020 年全年为增长 9.6%）。在疫情和春节假期的共同作用下，2020 年 1 月销售金额基数较低；同时，2021 年初部分热点城市的楼市持续火热，带动 2021 年 1 月销售金额同比大幅增长。

图 1：2021 年 1 月 TOP100 房企实现销售额 0.99 万亿元



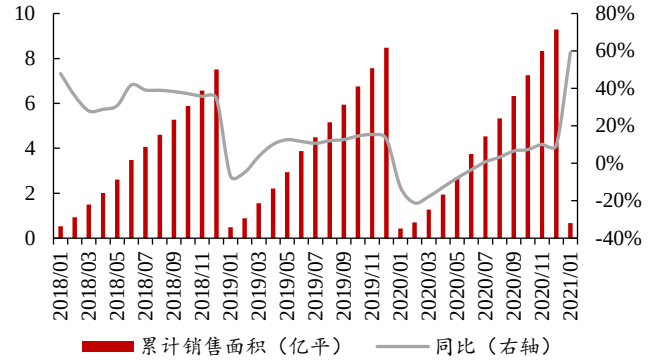
数据来源：克而瑞，中达证券研究

图 2：2021 年 1 月 TOP100 房企销售额同比上升约 70.9%



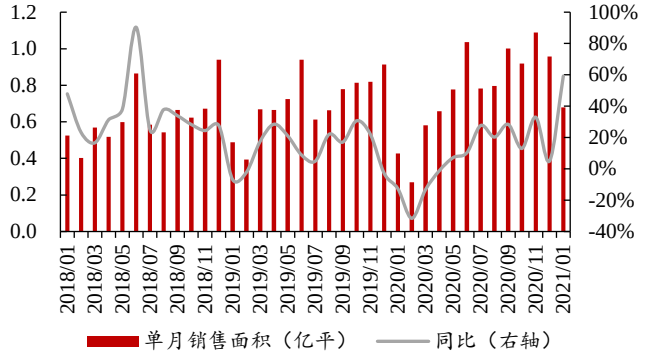
数据来源：克而瑞，中达证券研究

图 3：2021 年 1 月 TOP100 房企实现销售面积 0.68 亿平方米



数据来源：克而瑞，中达证券研究

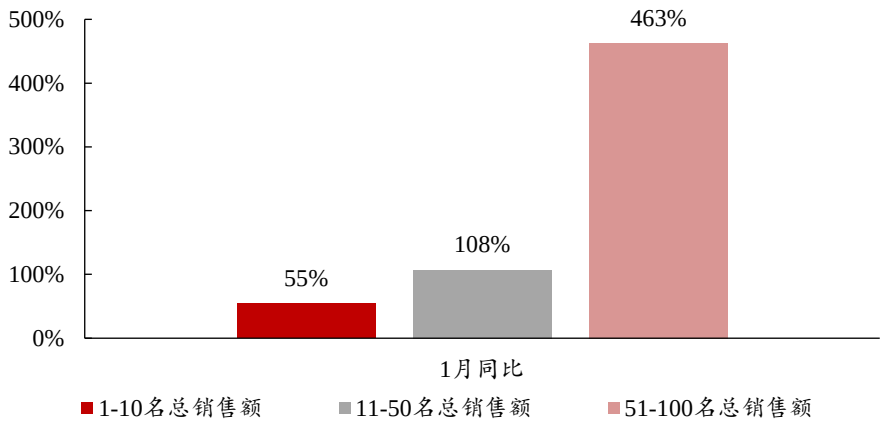
图 4：2021 年 1 月 TOP100 房企销售面积同比上升约 59.2%



数据来源：克而瑞，中达证券研究

中小型房企 1 月销售表现亮眼。2020 年 1 月较小的基数和当前持续火热的商品房市场使得各型房企的销售额增速均波动较大，截至 2021 年 1 月末，销售额排名 51-100 的房企销售额增速最快，同比增长 463%（排名前 10 及 11-50 的房企分别为同比增长 55%和 108%）。2021 年 1 月销售额增速较快的房企为建发房产（+244%）、弘阳地产（+215%）、龙光集团（+198%）、绿城中国（+192%）、美的置业（+136%）。

图 5：中小型房企 1 月销售表现亮眼



数据来源：克而瑞，中达证券研究

行业资金面有所收紧，热点城市调控频出。2020 年 12 月末，央行和银保监会出台的《银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度》使银行业机构对按揭贷款的投放做出了限制，1 月初央行工作会议亦提出了“实施好房地产金融审慎管理制度”、央行上海总部召开的上海货币信贷工作会议亦强调了“稳妥实施好房地产贷款集中度管理要求，合理控制房地产贷款规模”；相应地，月内部分热点城市出现了按揭贷款发放暂缓、按揭利率上升的现象，行业资金面有所收紧。地方层面，1 月多个热点城市通过限购等方式加码调控：上海法拍房将纳入限购范围、南京收紧人才购房政策等；另一方面，部分城市则针对当前供需情况出台了相对温和的地方政策，如长沙放开长江中游城市群和湖南省内异地贷款、武汉将逐年减少新增建设用地等。整体而言，按揭贷款利率的提升和地方调控政策的加码在短期或将使部分热点城市的商品房销售受到一定影响，但上述城市中长期的购房需求仍具备充足的支撑。

表 1：1 月涉房贷款资金收紧，热点城市调控频出

时间	城市/部门	政策概述
2020-12-31	央行	银行业将分档设置房地产贷款余额占比和个人住房贷款余额占比两个上限，对超过上限的机构设置过渡期，并建立区域差别化调节机制。
2021-01-06	住建部	住建部部长王蒙徽表示要完善政策协同机制，建立住房与土地、金融联动机制，加强住宅用地管理，完善房地产金融宏观审慎管理体系等。
2021-01-06	南平	房价上涨过快地区，要采取限涨幅、控房价的调控措施，坚决遏制房价上涨态势。
2021-01-07	央行	召开工作会议，部署今年十大重点工作，其中提出落实房地产长效机制，实施好房地产金融审慎管理制度，完善金融支持住房租赁政策体系。
2021-01-12	央行	央行上海总部召开 2021 年上海货币信贷工作会议，强调稳妥实施好房地产贷款集中度管理要求，合理控制房地产贷款规模。
2021-01-12	上海	上海市房屋管理局针对新房认筹率居高不下、摇号火热现象表示，正在积极研究进一步完善认筹规则等相关政策规定，并表示要严格落实购房实名制。
2021-01-13	佛山	要完善湾区人才科创要素流动机制。对企业引进海内外“双一流”高校毕业生，分别给予博士 9 万元、硕士 6 万元、学士 3 万元的引进扶持。并对创办企业的青年人才给予最高 300 平方米、最长 3 年的场地租金补贴。
2021-01-13	浙江	2021 年，浙江将出台公租房保障基本公共服务标准；加强公租房精准保障，全年力争公租房受益家庭达到 25 万户。
2021-01-18	长沙	放开长江中游城市群和湖南省内异地贷款，并规定长江中游城市群中签订合作公约的城市，其缴存职工可至长沙中心申请公积金异地贷款，而省内其他城市缴存职工申请异地贷款由省直分中心统一受理。
2021-01-18	南京	收紧人才购房的政策，在经认定企业及机构工作，取得硕士学位、本科学历，分别需 1 年及以上劳动合同，缴纳 6 个月、12 个月及以上社保或个人所得税。
2021-01-21	深圳	家庭购买商品房只能登记在具备购房资格成员名下，并暂停夫妻婚内更名，避免通过假结婚获取深圳购房资格的现象。
2021-01-22	上海	夫妻离异 3 年内购买商品住房的，其拥有住房套数按离异前家庭总套数计算；将个人对外销售住房增值税征免年限从 2 年提高至 5 年；完善新建商品住房公证摇号选房制度，优先满足无房家庭自住购房需求；增加商品住房用地供应，特别是郊区轨道交通站点周边、五大新城供应力度等。
2021-01-25	深圳	购房人采取弄虚作假等方式申购商品住房，深圳住建部门将停止相关人员使用“购房意向登记系统”以及合同网签系统三年，包括新房及所有二手房交易。
2021-01-25	上海	法拍房将纳入住房限购范围。
2021-01-27	武汉	要求严格控制建设用地规模，逐年减少新增建设用地，大力促进存量建设用地盘活利用，并要求到 2025 年全市新增加建设用地量与“十三五”相比下降 20%。
2021-01-27	杭州	进一步加强住房限购，规定落户本市未满 5 年的，在本市限购范围内限购 1 套住房；并规定将本市限购范围内住房赠与他人的，赠与人须满 3 年方可购买限购范围内住房，除遗赠外受赠人家庭均须符合本市住房限购政策。
2021-01-27	成都	将严厉打击哄抬房价等违规行为。
2021-01-28	宁波	明确通过五大大举措增加房源供给，包括提供租赁住房用地，允许闲置商业、办公、工业用房改建为租赁住房，集中配建租赁住房，盘活存量闲置房源，配建高端租赁住房。

数据来源：政府网站，中达证券研究

表 2：2021 年 1 月房企销售情况，建发房产、弘阳地产等销售金额增速居前

公司	销售额（亿元）			销售面积（万平）		
	1 月	1 月同比	2020 年全年累计同比	1 月	1 月同比	2020 年全年累计同比
万科地产	702	28%	12%	465	40%	14%
中国恒大	603	49%	20%	674	50%	38%
碧桂园	556	20%	2%	639	22%	6%
保利发展	420	78%	9%	285	81%	9%
融创中国	350	88%	3%	250	84%	7%
中海地产	285	41%	13%	152	37%	7%
招商蛇口	246	107%	26%	91	106%	6%
华润置地	242	119%	18%	126	152%	7%
金地集团	239	95%	15%	118	92%	11%
中国金茂	201	91%	44%	141	145%	51%
世茂集团	200	96%	15%	113	94%	17%
龙光集团	194	198%	51%	122	154%	28%
新城控股	166	48%	-7%	181	71%	-3%
旭辉集团	162	66%	15%	100	60%	28%
绿地控股	161	89%	-8%	146	104%	-18%
龙湖集团	151	49%	12%	90	48%	14%
绿城中国	146	192%	59%	52	134%	58%
阳光城	139	37%	3%	98	12%	-11%
中梁控股	138	87%	11%	114	57%	-9%
金科集团	136	57%	20%	126	30%	18%
中南置地	135	127%	14%	98	115%	9%
融信集团	123	67%	10%	64	86%	11%
美的置业	123	136%	25%	99	101%	11%
建发房产	113	244%	76%	60	197%	73%
佳兆业	112	103%	25%	88	121%	40%
富力地产	111	71%	0%	82	38%	-13%
雅居乐	110	120%	17%	72	141%	15%
奥园集团	101	100%	13%	88	103%	10%
滨江集团	97	57%	22%	27	42%	12%
时代中国	83	24%	28%	42	-5%	26%
蓝光发展	82	50%	2%	96	70%	10%
新力地产	81	60%	24%	53	59%	26%
中骏集团	81	61%	26%	49	48%	16%
金辉集团	78	92%	9%	49	68%	13%
禹洲集团	78	126%	40%	46	117%	26%
合景泰富	68	31%	20%	30	9%	24%
宝龙地产	68	92%	35%	44	98%	41%
弘阳地产	63	215%	33%	41	174%	21%
荣盛发展	60	19%	10%	47	-7%	7%
远洋集团	55	56%	1%	29	74%	11%
TOP1-10 合计	**3844**	**55%**	**7%**	**3059**	**52%**	**10%**
TOP1-50 合计	**8167**	**67%**	**12%**	**5793**	**59%**	**10%**
TOP1-100 合计	**9863**	**71%**	**12%**	**6789**	**59%**	**10%**

数据来源：克而瑞，中达证券研究

投资建议：

2021 年 1 月，部分一二线城市的楼市延续了上年末的热度，行业销售持续向好。当前行业整体政策基调保持稳定，部分热点城市按揭贷款的短缺情况将对短期销售带来一定影响，中长期而言对行业销售影响较为有限；同时，上述城市楼市的降温将对刚需群体构成一定扶持，有利于行业整体的平稳健康发展。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。