

基数回升成交趋稳，销售增速有所回落

2021年5月房企销售数据点评

事件描述:

克而瑞发布2021年5月房企销售情况，累计销售额TOP100房企2021年5月销售增速有所回落，前5月累计销售金额同比增长52.2%，5月单月销售金额同比上升18.5%。

事件评论:

销售基数回升、调控成效初显，累计增速继续下滑。2021年1-5月，TOP100房企实现销售额5.58万亿元，同比增长52.2%（2021年前4月为增长66.6%）；实现销售面积3.79亿平方米，同比增长39.8%（2021年前4月为增长50.1%）。5月，累计销售及单月销售增速均较前期有所下滑，一方面来自于上年基数的回升，一方面则由于部分热点城市调控初见成效，房贷利率上调、限售政策加码等抑制了部分购房需求。预计6月房企将加大推盘和营销力度以冲击中期销售，行业销售有望保持稳健增长。

中小型房企累计销售增速最快，各规模房企单月增速相近。截至2021年5月末，受疫情影响更大的中小型房企实现了最大的累计增长幅度，累计销售额排名51-100的房企累计销售金额同比增长71%（排名前10及11-50的房企分别为同比增长33%和65%）。5月单月销售额表现方面，各规模房企增速相近，累计销售额排名前10、11-50、51-100的房企分别增长19%、19%、18%。2021年1-5月累计销售额增速较快的房企为建发房产（+198%）、绿城中国（+143%）、宝龙地产（+100%）、旭辉集团（+98%）、佳兆业（+96%）。

人口区域分化加剧，重点城市调控持续。5月，国家统计局发布第七次人口普查主要数据：总量方面，过去十年我国人口增长趋缓、城镇化率加速提升，或将对购房需求总量的增长带来一定压力。区域方面，我国省内人口流动更为活跃，省际则多流向大湾区、长三角发达地区，广东、浙江、江苏为十年间人口增量规模最大的三个省份，相应区域的中长期购房需求仍具支撑。月内，部分重点城市加码调控：需求方面，深圳、杭州、宁波等地银行上调房贷利率，深圳拟上调人才落户门槛，上海加强居民名下套数认定规则，有望在一定程度上抑制相应城市住房需求的快速增长。供给方面，南京将严禁审批独栋、双拼和联排户型，以促进土地集约、节约利用。另外，部分城市在住房交易环节更趋于公平公正，如成都将扩大公证摇号排序选房基数，湖州热门楼盘实行公证摇号销售等，或将对刚需购房者提供更充分的保障。整体而言，当前人口趋势下热点城市的需求仍然充足，“三稳”的政策基调有望促进住房消费更趋健康。

投资建议:

2021年5月，TOP100房企销售增速在基数回升、热点城市调控加码等因素的作用下有所下滑。在总量增速趋缓、区域分化加剧的人口趋势下，行业销售在各地区间的差异也将进一步显现、结构性机遇仍然充足，在人口流入区域布局更多的房企有望持续受益。维持行业“强于大市”评级。

风险提示: 行业政策或存一定不确定性；疫情控制具有不确定性。

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

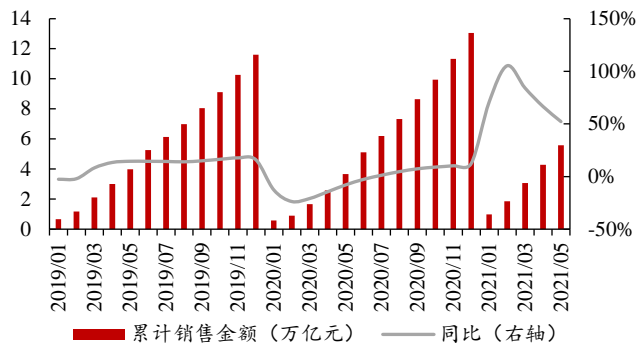
zhugelianxin@cwghl.com

SFC CE Ref: BPK 789

克而瑞发布 2021 年 5 月房企销售情况，累计销售额 TOP100 房企 2021 年 5 月销售增速有所回落，前 5 月累计销售金额同比增长 52.2%，5 月单月销售金额同比上升 18.5%。

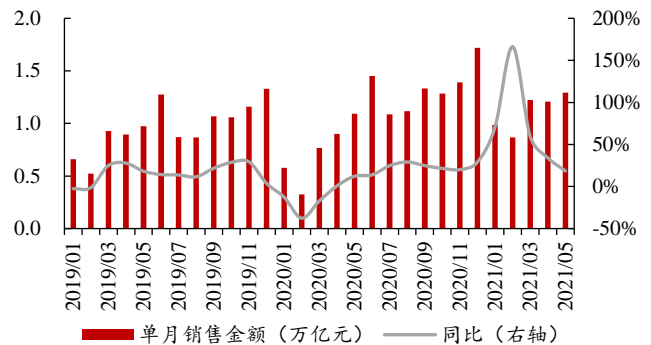
销售基数回升、调控成效初显，累计增速继续下滑。2021 年 1-5 月，TOP100 房企实现销售额 5.58 万亿元，同比增长 52.2%（2021 年前 4 月为增长 66.6%）；实现销售面积 3.79 亿平方米，同比增长 39.8%（2021 年前 4 月为增长 50.1%）。5 月，累计销售及单月销售增速均较前期有所下滑，一方面来自于上年基数的回升，一方面则由于部分热点城市调控初见成效，房贷利率上调、限售政策加码等抑制了部分购房需求。预计 6 月房企将加大推盘和营销力度以冲击中期销售，行业销售有望保持稳健增长。

图 1：2021 年 1-5 月 TOP100 房企累计销售额同比增长约 52.2%



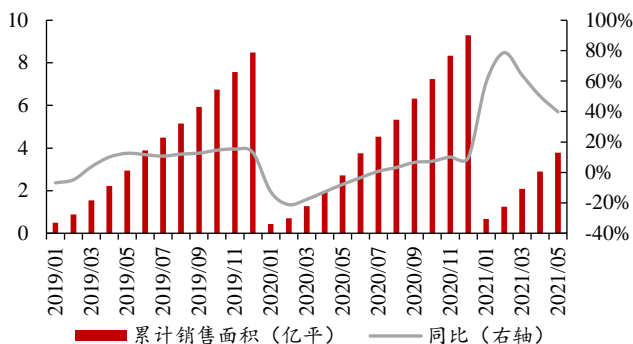
数据来源：克而瑞，中达证券研究

图 2：2021 年 5 月 TOP100 房企单月销售额同比上升约 18.5%



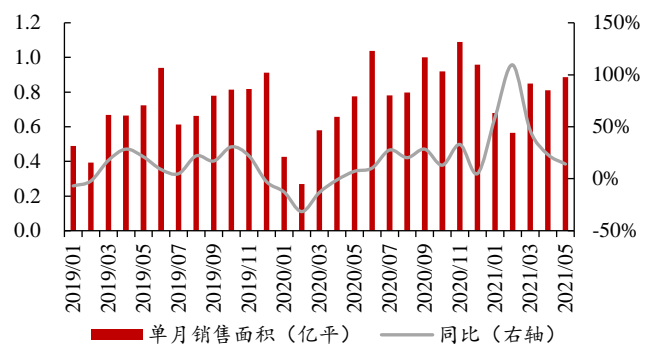
数据来源：克而瑞，中达证券研究

图 3：2021 年 1-5 月 TOP100 房企累计销售面积同比增长约 39.8%



数据来源：克而瑞，中达证券研究

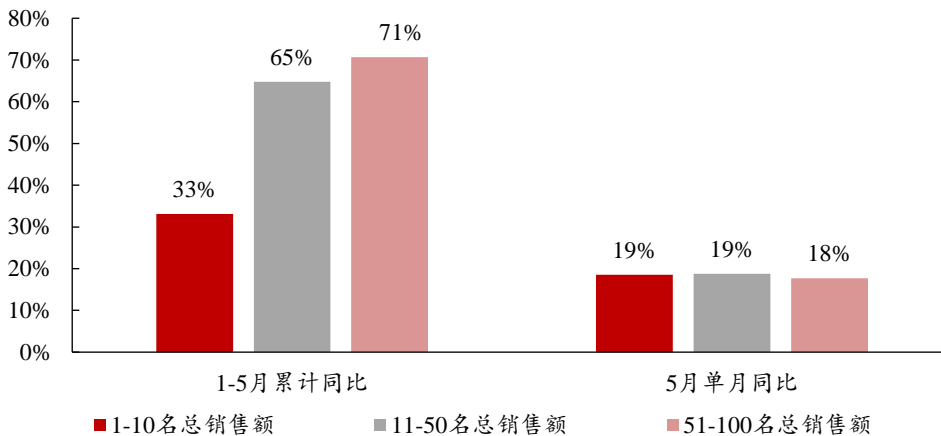
图 4：2021 年 5 月 TOP100 房企单月销售面积同比上升约 14.1%



数据来源：克而瑞，中达证券研究

中小型房企累计销售增速最快，各规模房企单月增速相近。截至2021年5月末，受疫情影响更大的中小型房企实现了最大的累计增长幅度，累计销售额排名51-100的房企累计销售额同比增长71%（排名前10及11-50的房企分别为同比增长33%和65%）。5月单月销售额表现方面，各规模房企增速相近，累计销售额排名前10、11-50、51-100的房企分别增长19%、19%、18%。2021年1-5月累计销售额增速较快的房企为建发房产（+198%）、绿城中国（+143%）、宝龙地产（+100%）、旭辉集团（+98%）、佳兆业（+96%）。

图5：中小型房企累计销售增速最快，各规模房企单月增速相近



数据来源：克而瑞，中达证券研究

人口区域分化加剧，重点城市调控持续。5月，国家统计局发布第七次人口普查主要数据：总量方面，过去十年我国人口增长趋缓、城镇化率加速提升，或将对购房需求总量的增长带来一定压力。区域方面，我国省内人口流动更为活跃，省际则多流向大湾区、长三角发达地区，广东、浙江、江苏为十年间人口增量规模最大的三个省份，相应区域的中长期购房需求仍具支撑。月内，部分重点城市加码调控：需求方面，深圳、杭州、宁波等地银行上调房贷利率，深圳拟上调人才落户门槛，上海加强居民名下套数认定规则，有望在一定程度上抑制相应城市住房需求的快速增长。供给方面，南京将严禁审批独栋、双拼和联排户型，以促进土地集约、节约利用。另外，部分城市在住房交易环节更趋于公平公正，如成都将扩大公证摇号排序选房基数，湖州热门楼盘实行公证摇号销售等，或将对刚需购房者提供更充分的保障。整体而言，当前人口趋势下热点城市的需求仍然充足，“三稳”的政策基调有望促进住房消费更趋健康。



表 1: 5 月重点城市调控持续

时间	城市/部门	政策概述
2020-05-07	广州	《广州住房公积金个人购房贷款实施办法》征求意见稿拟规定：1、贷款期限不超过 30 年（当前为 20 年）； 2、二手房贷款期限与楼龄之和不超过 50 年（当前为 40 年）。
2020-05-07	成都	将优化选房排序，扩大公证摇号排序选房基数。对于登记购房人数在当期准售房源数 3 倍及以上的商品住房项目，将按要求进行购房资格复核、公证摇号排序和选房。
2021-05-11	财政部	财政部、全国人大常委会预算工委、住房城乡建设部、税务总局负责同志在京主持召开房地产税改革试点工作座谈会，听取部分城市人民政府负责同志及部分专家学者对房地产税改革试点工作的意见。
2021-05-17	证监会	上交所、深交所分别公布了首批基础设施公募 REITs 项目获中国证监会准予注册，共涉及 9 单基础设施公募 REITs。
2021-05-19	湖州	针对土地端将实行房地联动，热点区域实行“限房价、限地价、竞配建、竞自持”的房地联动机制；新房端将实行住房限售。新购买的商品房（含二手房），自取得不动产权证满 2 年后方可转让；于中心城市范围内新建商品房，购房意向大于本期可售房源的，实行公证摇号销售。采用“限房价、限地价”方式出让的住宅用地项目全部实行公证摇号销售。
2021-05-25	深圳	拟优化人才引进入户条件，将核准类学历型人才的底线要求调整为全日制本科；拟将在深圳合法稳定居住、就业的基本年限要求由 5 年调整为 10 年。
2021-05-25	南京	严禁审批独栋、双拼和联排户型；严禁将低多层居住建筑户型潜伏设计或变相设计成“别墅”；低多层居住建筑核准图中不得出现“别墅”“叠墅”和“空中别墅”等标注。
2021-05-27	深圳	进一步规范新建商品住房和商务公寓销售价格：预、现售商品住房和商务公寓的批准销售价格原则上不得超过上一年度至今同地段、同类型新房的网签价格。对于分期开发的项目，两次申请价格备案时间间隔未超过一年的，原则上按照前期备案价格进行批复；对于预售商品住房和商务公寓项目转现售的，原则上备案价格不得向上调整。
2021-05-28	上海	即日起，在上海已取得产证，已网签备案，已取得新房入围获得认购资格等 3 种情况，在购买二手房查询名下套数中，均认定为购房套数。

数据来源：政府网站，中达证券研究



表 2：2021 年 5 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)			
	1-5月 累计	1-5月 累计同比	5月 单月	5月 单月同比	1-5月 累计	1-5月 累计同比	5月 单月	5月 单月同比
碧桂园	3541	22%	805	1%	4070	22%	925	1%
万科地产	2872	16%	568	-7%	1771	12%	352	-9%
中国恒大	2868	5%	657	9%	3372	12%	790	24%
融创中国	2415	72%	707	56%	1627	59%	497	55%
保利发展	2335	50%	589	25%	1396	33%	387	22%
中海地产	1570	37%	345	29%	767	22%	160	8%
招商蛇口	1328	70%	314	40%	588	75%	142	40%
金地集团	1285	90%	282	24%	570	83%	134	34%
华润置地	1261	60%	251	18%	679	50%	136	7%
世茂集团	1218	52%	291	32%	687	50%	163	29%
绿地控股	1137	21%	235	2%	966	23%	193	-8%
龙湖集团	1118	36%	278	26%	651	34%	152	18%
中国金茂	1102	69%	233	16%	661	74%	119	-1%
旭辉集团	1101	98%	269	33%	639	91%	153	35%
绿城中国	1033	143%	239	96%	373	126%	89	97%
新城控股	945	32%	242	8%	915	40%	228	12%
中南置地	885	59%	201	9%	611	46%	134	-5%
金科集团	848	42%	188	2%	857	39%	194	30%
阳光城	813	29%	172	-5%	513	-7%	133	-13%
中梁控股	758	76%	137	-9%	605	56%	109	-25%
龙光集团	757	82%	138	-3%	383	38%	145	53%
建发房产	739	198%	175	76%	361	147%	88	37%
佳兆业	700	96%	142	19%	503	85%	102	12%
滨江集团	697	73%	114	-17%	153	26%	22	-40%
美的置业	690	89%	160	29%	584	71%	131	19%
融信集团	681	67%	139	9%	332	72%	61	-13%
雅居乐	609	52%	101	-27%	391	43%	67	-32%
奥园集团	526	58%	115	12%	459	41%	97	-5%
富力地产	524	34%	121	7%	395	17%	89	-10%
新力地产	468	43%	119	27%	311	48%	83	39%
荣盛发展	467	41%	157	38%	390	31%	125	34%
中骏集团	467	66%	105	15%	267	39%	65	19%
合景泰富	459	60%	113	23%	238	39%	64	25%
金辉集团	448	70%	107	38%	258	45%	50	-4%
蓝光发展	447	50%	99	13%	473	65%	104	22%
宝龙地产	425	100%	94	28%	272	97%	58	19%
禹洲集团	417	36%	104	-3%	235	23%	57	-11%
远洋集团	405	28%	100	22%	222	34%	56	23%
弘阳地产	396	92%	129	46%	235	61%	72	16%
时代中国	373	52%	90	20%	193	9%	47	-10%
TOP1-10合计	20693	33%	4808	19%	16428	25%	3869	16%
TOP1-50合计	46045	49%	10638	19%	31820	37%	7474	16%
TOP1-100合计	55758	52%	12934	18%	37893	40%	8860	14%

数据来源：克而瑞，中达证券研究



投资建议：

2021年5月，TOP100房企销售增速在基数回升、热点城市调控加码等因素的作用下有所下滑。在总量增速趋缓、区域分化加剧的人口趋势下，行业销售在各地区间的差异也将进一步显现、结构性机遇仍然充足，在人口流入区域布局更多的房企有望持续受益。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 and 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。