

百强单月首现下滑，大型房企有所降速 ——2021年7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 7 月房企销售情况，累计销售额 TOP100 房企 2021 年 7 月销售增速有所下滑，前 7 月累计销售金额同比增长 29.6%，7 月单月销售金额同比下降 7.6%。

事件评论:

百强单月销售额年内首次下滑。2021 年 1-7 月，TOP100 房企实现销售额 8.04 万亿元，同比增长 29.6%（2021 年前 6 月为增长 37.5%）；实现销售面积 5.42 亿平方米，同比增长 19.7%（2021 年前 6 月为增长 27.2%）。7 月，部分城市房贷额度偏紧、房贷利率提升，一定程度上抑制了购房需求的释放；同时，上年同期的较高基数和行业去杠杆压力也使得本月销售同比有所下滑。

中小型房企累计销售增速最快，部分大型房企单月下月明显。截至 2021 年 7 月末，各规模房企的累计销售额增速有所下滑，其中累计销售额排名 51-100 名的房企累计销售额增速最快，同比增长 39%（排名前 10 及 11-50 名的房企分别为同比增长 19% 和 36%）。7 月单月销售额表现方面，累计销售额排名 51-100 名的房企降幅最小，为 5%（累计销售额排名前 10 和 11-50 名的房企为下滑 11% 和 6%）。2021 年 1-7 月累计销售额增速较快的房企为建发房产（+107%）、绿城中国（+93%）、宝龙地产（+60%）、美的置业（+59%）、金地集团（+54%）。

保障性住房体系建设推进，市场秩序更趋规范。7 月，多个城市出台住房保障相关政策，推进保障性租房体系建设：如保障性租赁住房将纳入 REITs 试点范围，杭州提出购买共有产权保障住房享有与购买商品住房同等的公共服务权益，厦门将扩大保障性租赁住房供给，满足新市民、青年人等住房困难群体的租房需求等。另一方面，住建部等八部门提出，力争用 3 年左右时间实现房地产市场秩序明显好转，多个热点城市也于月内出台规范市场秩序相关政策：1) 加强购房资格审查：嘉兴桐乡商品住房销售严格实行购房实名制，认购后不得擅自变更购房人；上海住房受赠人应符合国家和本市住房限购政策。2) 规范新房认筹行为：南京热门商品房项目将集中上市，申购人仅可参加一个集中供应项目的购房报名；武汉限购区域意向购房人需申请购房资格，购房登记完成至开盘销售期间不得再进行购房登记。3) 二手房参考价推广：月内西安、绍兴、无锡先后出台二手房参考价机制，范围均为部分小区。当前，市场+保障分层体系成长长效机制建设重要方向，市场秩序趋于规范也更利于房地产市场的健康发展。

投资建议:

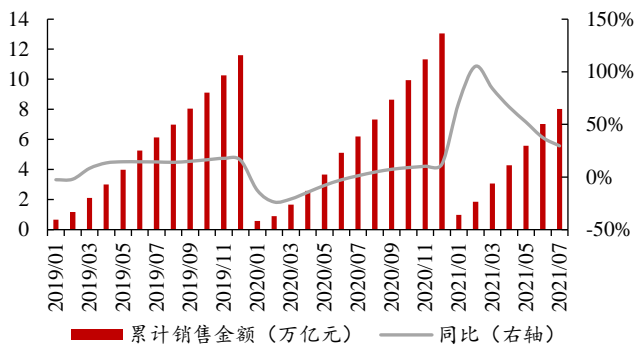
7 月百强单月销售额年内首现下滑，一方面为去年基数波动影响，另一方面反映了行业去杠杆背景下、下半年销售压力的增大。从近期行业动态看，房企间的分化将继续加剧，优秀公司仍有机会利用综合实力实现稳健发展。即将到来的中报期将是良好的业绩验证机会。维持行业“强于大市”评级。

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。

克而瑞发布 2021 年 7 月房企销售情况，累计销售额 TOP100 房企 2021 年 7 月销售增速有所下滑，前 7 月累计销售金额同比增长 29.6%，7 月单月销售金额同比下降 7.6%。

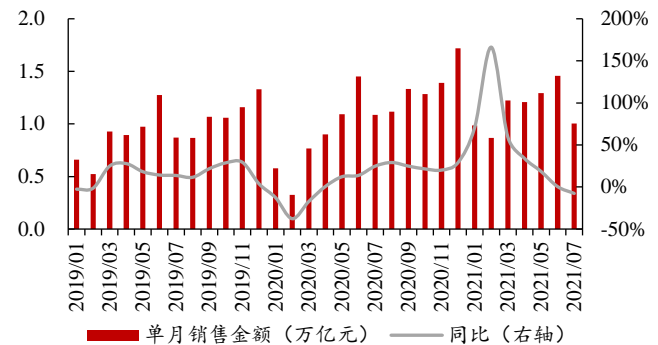
百强单月销售额年内首次下滑。2021 年 1-7 月，TOP100 房企实现销售额 8.04 万亿元，同比增长 29.6%（2021 年前 6 月为增长 37.5%）；实现销售面积 5.42 亿平方米，同比增长 19.7%（2021 年前 6 月为增长 27.2%）。7 月，部分城市房贷额度偏紧、房贷利率提升，一定程度上抑制了购房需求的释放；同时，上年同期的较高基数和行业去杠杆压力也使得本月销售同比有所下滑。

图 1：2021 年 1-7 月 TOP100 房企累计销售额同比增长约 29.6%



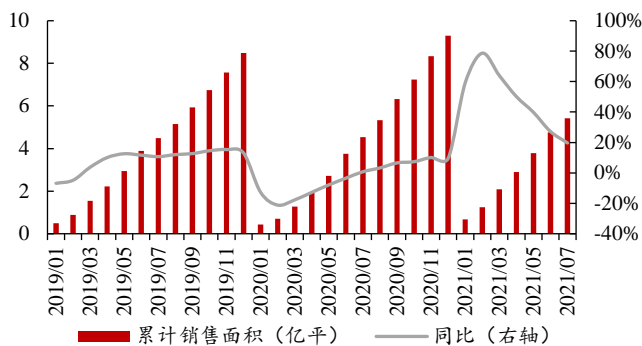
数据来源：克而瑞，中达证券研究

图 2：2021 年 7 月 TOP100 房企单月销售额同比下降约 7.6%



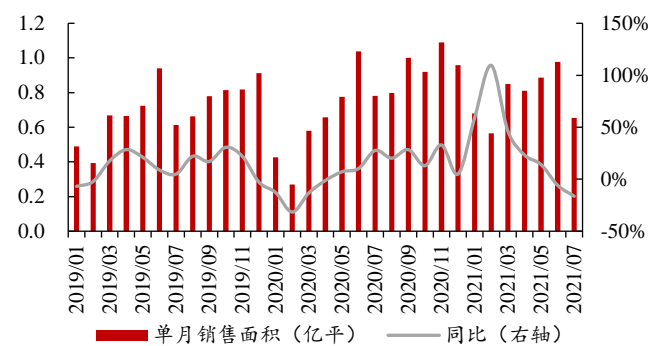
数据来源：克而瑞，中达证券研究

图 3：2021 年 1-7 月 TOP100 房企累计销售面积同比增长约 19.7%



数据来源：克而瑞，中达证券研究

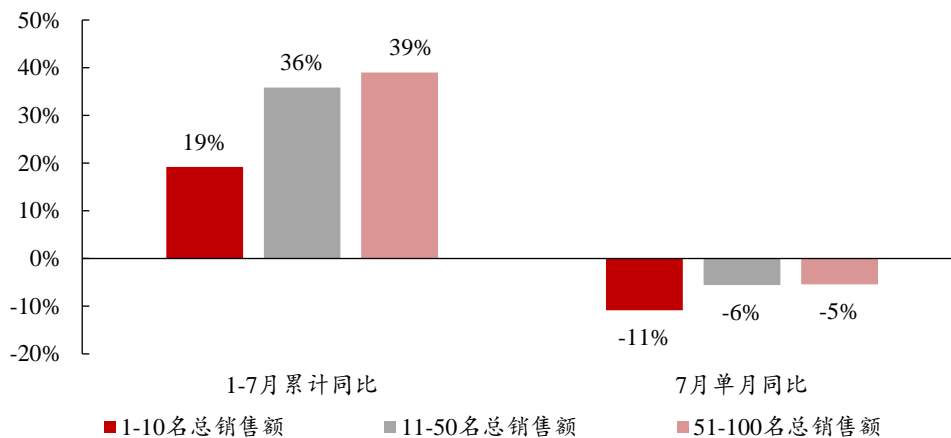
图 4：2021 年 7 月 TOP100 房企单月销售面积同比下降约 16.4%



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，部分大型房企单月下滑明显。截至 2021 年 7 月末，各规模房企的累计销售额增速有所下滑，其中累计销售额排名 51-100 名的房企累计销售额增速最快，同比增长 39%（排名前 10 及 11-50 名的房企分别为同比增长 19% 和 36%）。7 月单月销售额表现方面，累计销售额排名 51-100 名的房企降幅最小，为 5%（累计销售额排名前 10 和 11-50 名的房企为下滑 11% 和 6%）。2021 年 1-7 月累计销售额增速较快的房企为建发房产（+107%）、绿城中国（+93%）、宝龙地产（+60%）、美的置业（+59%）、金地集团（+54%）。

图 5：中小型房企累计销售增速最快，部分大型房企单月下滑明显



数据来源：克而瑞，中达证券研究

保障性住房体系建设推进，市场秩序更趋规范。7 月，多个城市出台住房保障相关政策，推进保障性租房体系建设：如保障性租赁住房将纳入 REITs 试点范围，杭州提出购买共有产权保障住房享有与购买商品住房同等的公共服务权益，厦门将扩大保障性租赁住房供给，满足新市民、青年人等住房困难群体的租房需求等。另一方面，住建部等八部门提出，力争用 3 年左右时间实现房地产市场秩序明显好转，多个热点城市也于月内出台规范市场秩序相关政策：1) 加强购房资格审查：嘉兴桐乡商品住房销售严格实行购房实名制，认购后不得擅自变更购房人；上海住房受赠人应符合国家和本市住房限购政策。2) 规范新房认筹行为：南京热门商品房项目将集中上市，申购人仅可参加一个集中供应项目的购房报名；武汉限购区域意向购房人需申请购房资格，购房登记完成至开盘销售期间不得再进行购房登记。3) 二手房参考价推广：月内西安、绍兴、无锡先后出台二手房参考价机制，范围均为部分小区。当前，市场+保障分层体系成长长效机制建设重要方向，市场秩序趋于规范也更利于房地产市场的健康发展。



表 1: 7 月保障性住房体系建设推进, 市场秩序更趋规范

时间	城市/部门	政策概述
2021-07-02	发改委	发布基础设施领域不动产投资信托基金(REITs) 试点项目申报要求, 其中提到试点行业包括: 交通基础设施、能源基础设施、市政基础设施、生态环保基础设施、仓储物流基础设施、园区基础设施、新型基础设施、保障性租赁住房等。
2021-07-05	嘉兴桐乡	商品住房销售严格实行购房实名制, 认购后不得擅自变更购房人。
2021-07-06	发改委	严格限制新建 250 米以上建筑, 确需建设的, 要结合消防等专题论证进行建筑方案审查, 并报住房城乡建设部备案; 不得新建 500 米以上超高层建筑。
2021-07-08	西安	建立二手住房成交参考价格发布机制。
2021-07-08	深圳	为进一步规范其他住房消费公积金提取行为, 职工需在本市范围内有住房(含商品住房、政策性住房或保障性住房)的前提条件, 提取额度和提取方式都不作调整。
2021-07-12	南京	共有产权保障性住房自首次购房发票记载时间起满五年, 符合相关条件的可买卖, 买卖的住房不再作为共有产权保障性住房。
2021-07-14	杭州	将实行差异化购房政策、积极推进共有产权住房。
2021-07-15	南京	部分关注度较高的商品住房项目, 采取集中供应方式上市销售, 申购人自报名之日起至摇号结果公示当日止, 仅可参加一个集中供应项目的购房报名; 非集中供应的项目, 申购人可参加多项目报名。
2021-07-15	浦东新区	中共中央、国务院发布关于支持浦东新区高水平改革开放, 打造社会主义现代化建设引领区的意见。
2021-07-19	发改委	将继续完善基础设施 REITs 体系, 引导外债资金绿色发展。
2021-07-20	国务院	中央出台三孩政策的支持举措, 加强税收、住房等支持政策, 取消社会抚养费。
2021-07-21	杭州	购买共有产权保障住房享有与购买商品住房同等的公共服务权益。
2021-07-23	绍兴	建立二手住房成交参考价格发布机制, 在重点、热点区域先行试点, 并适时在全市范围内推广。
2021-07-23	上海	通过赠与方式转让住房的, 受赠人应符合国家和本市住房限购政策; 该住房 5 年内仍记入赠与人拥有住房套数。首套房贷利率将从 4.65% 调整至 5%, 二套房贷利率从 5.25% 上调至 5.7%, 新规将于 24 日零时开始实行。
2021-07-26	济南	取得预售许可的商品房项目, 开发企业应在 10 日内一次性公开全部准售房源, 认筹的户数不得超过准售房源的 1.5 倍。
2021-07-26	无锡	建立二手住房成交参考价格发布机制, 首批发布 100 个住宅小区二手住房参考价格, 后续将适时调整、增加小区名单。
2021-07-26	厦门	扩大保障性租赁住房供给, 满足新市民、青年人等住房困难群体的租房需求, 加快构建以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。

数据来源: 政府网站, 中达证券研究

表 2: 2021 年 7 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)			
	1-7月 累计	1-7月 累计同比	7月 单月	7月 单月同比	1-7月 累计	1-7月 累计同比	7月 单月	7月 单月同比
碧桂园	5008	12%	744	-2%	5757	12%	855	-2%
万科地产	4064	7%	516	-13%	2513	2%	292	-26%
中国恒大	4003	0%	441	-12%	4826	10%	600	11%
融创中国	3699	49%	491	-6%	2531	42%	323	-13%
保利发展	3272	20%	422	-13%	1917	6%	172	-47%
中海地产	2330	20%	276	29%	1180	10%	166	36%
招商蛇口	1973	48%	204	-11%	865	44%	75	-28%
金地集团	1885	54%	260	24%	872	47%	147	37%
华润置地	1878	39%	230	-4%	1011	36%	107	-6%
绿地控股	1871	25%	230	62%	1487	26%	140	164%
世茂集团	1749	25%	221	-24%	985	24%	125	-24%
龙湖集团	1617	22%	190	-9%	936	20%	102	-17%
旭辉集团	1570	53%	209	-5%	904	41%	89	-42%
绿城中国	1517	93%	150	24%	544	74%	60	27%
中国金茂	1477	19%	175	-18%	871	30%	119	-1%
新城控股	1346	14%	155	-26%	1234	15%	97	-51%
中南置地	1264	27%	175	-2%	877	20%	128	5%
金科集团	1188	16%	168	-12%	1202	16%	178	-5%
阳光城	1138	5%	125	-30%	706	-16%	66	-77%
中梁控股	1070	34%	114	-4%	898	42%	114	23%
建发房产	1039	107%	106	-14%	510	76%	42	-39%
龙光集团	1025	46%	143	8%	540	15%	56	-36%
滨江集团	1006	50%	127	1%	221	10%	23	-39%
融信集团	988	36%	159	31%	480	51%	76	26%
美的置业	931	59%	106	1%	778	46%	83	-12%
佳兆业	923	44%	123	-6%	651	22%	88	-40%
雅居乐	835	27%	82	-23%	535	11%	51	-34%
奥园集团	772	28%	96	1%	684	13%	88	-4%
富力地产	733	10%	87	-26%	547	-1%	65	-34%
中骏集团	671	40%	80	4%	393	17%	49	-22%
荣盛发展	668	19%	75	-3%	598	19%	86	22%
合景泰富	643	40%	81	-12%	327	17%	41	-32%
金辉集团	642	39%	84	-3%	376	8%	54	-18%
宝龙地产	625	60%	95	26%	396	55%	57	14%
远洋集团	624	23%	104	15%	344	29%	58	19%
禹洲集团	624	16%	97	-12%	336	2%	48	-30%
弘阳地产	560	37%	69	-26%	335	18%	44	-36%
时代中国	533	32%	79	0%	272	-6%	37	-34%
蓝光发展	489	17%	13	-14%	510	21%	8	-74%
TOP1-10合计	29984	19.2%	3814	-10.8%	23658	12.4%	2930	-16.0%
TOP1-50合计	66062	27.8%	8281	-8.1%	45501	17.8%	5557	-16.7%
TOP1-100合计	80376	29.6%	10041	-7.6%	54190	19.7%	6536	-16.4%

数据来源: 克而瑞, 中达证券研究



投资建议：

7月百强单月销售额年内首现下滑，一方面为去年技术波动影响，另一方面反映了行业去杠杆背景下、下半年销售压力的增大。从近期行业动态看，房企间的分化将继续加剧，优秀公司仍有机会利用综合实力实现稳健发展。即将到来的中报期将是良好的业绩验证机会。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。