基数提升调控频出，单月销售再现下滑

2021 年 8 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 8 月房企销售情况，累计销售额 TOP100 房企 2021 年 8 月销售增速有所下行，前 8 月累计销售金额同比增长 22.1%，8 月单月销售金额同比下降 19.6%。

事件评论:

上年基数较大、月内调控频出，龙头房企单月销售额同比下降近 20%。2021 年 1-8 月，TOP100 房企实现销售额 8.94 万亿元，同比增长 22.1%（2021 年前 7 月为增长 29.6%）；实现销售面积 6.01 亿平方米，同比增长 12.8%（2021 年前 7 月为增长 19.7%）。8 月，2020 年上半年购房需求的延后释放带来了较大的基数，近期按揭额度偏紧、地方调控政策频出等因素也对需求端带来了一定影响，共同导致 TOP100 房企单月销售额同比下降 19.6%。

中型房企累计销售增速最快、单月销售额降幅最小。截至 2021 年 8 月末，各规模房企的累计销售额增速均有所下降，其中累计销售额排名 11-50 名的房企累计销售额增速最快，同比增长 28%（排名前 10 名及 51-100 名的房企分别为同比增长 14%和 26%）。8 月单月销售额表现方面，累计销售额排名 11-50 名的房企降幅最小，达 12%（累计销售额排名前 10 名和 51-100 名的房企为下降 20%和 39%）。2021 年 1-8 月累计销售额增速较快的房企为建发房产（+86%）、绿城中国（+85%）、宝龙地产（+54%）、滨江集团（+47%）、金地集团（+44%）。

地方调控力度加大，保障体系建设推进。8 月，多地强化了限购、限售等政策，对公积金贷款的管控更趋严格：例如，惠州大亚湾经开区、惠阳区暂停向区域内拥有一套以上住房的非本市户籍居民出售新建商品住房，东莞将法拍房纳入限购范围，金华、义乌限售年限提高至 3 年；贵州已办理过住房公积金贷款的家庭须结清首套住房公积金贷款满 12 月以上方可再次申请住房公积金贷款购买普通自住住房、贷款利率按同期首套住房公积金个人住房贷款利率的 1.1 倍执行等。部分城市进一步对此前的调控政策进行完善，如成都将严格认定赠与住房行为，北京将对短期内多次结、离婚的新购住房人群启动重点监控程序等。地方调控力度的加大为楼市热度有所下降的原因之一。在稳定商品房市场的同时，部分城市也提出了住房保障体系建设的方案，如东莞拟在 5 镇试点建设“三限房”（商业住房土地出让时，限房价、限地价、限销售对象的房产），北京将加强公共租赁住房的资格复核及分配管理、多子女轮候家庭可优先配租等。整体而言，当前“三稳”导向继续延续，行业基调仍保持了较高的一致性。

投资建议：

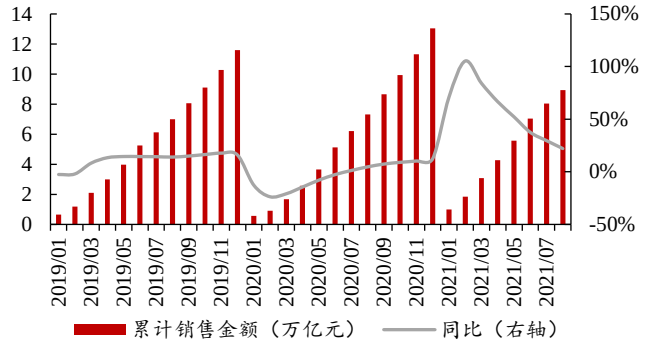
2021 年 8 月，虽然 TOP100 房企整体单月销售额增速有所下滑，但部分房企仍取得了良好的销售表现。近期地方继续引导楼市回归理性，偏紧的政策环境或将进一步加剧房企间的分化。从近期的销售和上市房企的中期业绩来看，土地和金融资源仍将为房企带来明显的竞争优势。维持行业“强于大市”评级。

风险提示：调控政策存在一定不确定性；疫情控制具有不确定性。

克而瑞发布 2021 年 8 月房企销售情况，累计销售额 TOP100 房企 2021 年 8 月销售增速有所下行，前 8 月累计销售金额同比增长 22.1%，8 月单月销售金额同比下降 19.6%。

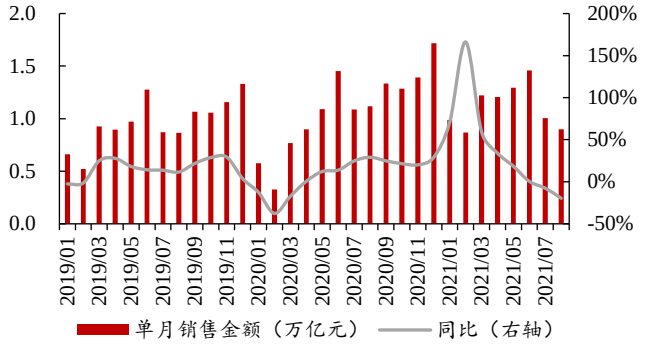
上年基数较大、月内调控频出，龙头房企单月销售额同比下降近 20%。2021 年 1-8 月，TOP100 房企实现销售额 8.94 万亿元，同比增长 22.1%（2021 年前 7 月为增长 29.6%）；实现销售面积 6.01 亿平方米，同比增长 12.8%（2021 年前 7 月为增长 19.7%）。8 月，2020 年上半年购房需求的延后释放带来了较大的基数，近期按揭额度偏紧、地方调控政策频出等因素也对需求端带来了一定影响，共同导致 TOP100 房企单月销售额同比下降 19.6%。

图 1：2021 年 1-8 月 TOP100 房企累计销售额同比增长约 22.1%



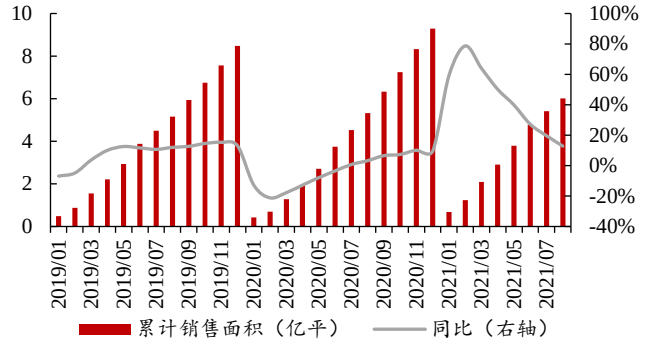
数据来源：克而瑞，中达证券研究

图 2：2021 年 8 月 TOP100 房企单月销售额同比下降约 19.6%



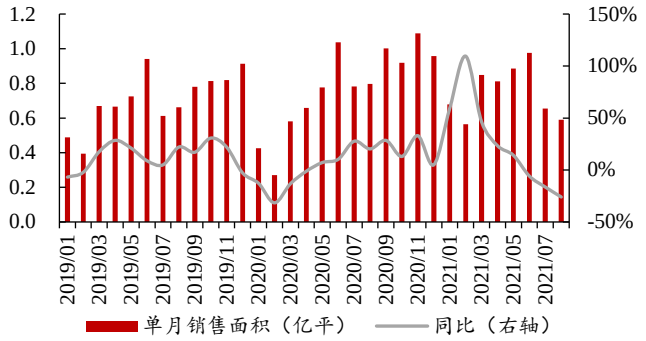
数据来源：克而瑞，中达证券研究

图 3：2021 年 1-8 月 TOP100 房企累计销售面积同比增长约 12.8%



数据来源：克而瑞，中达证券研究

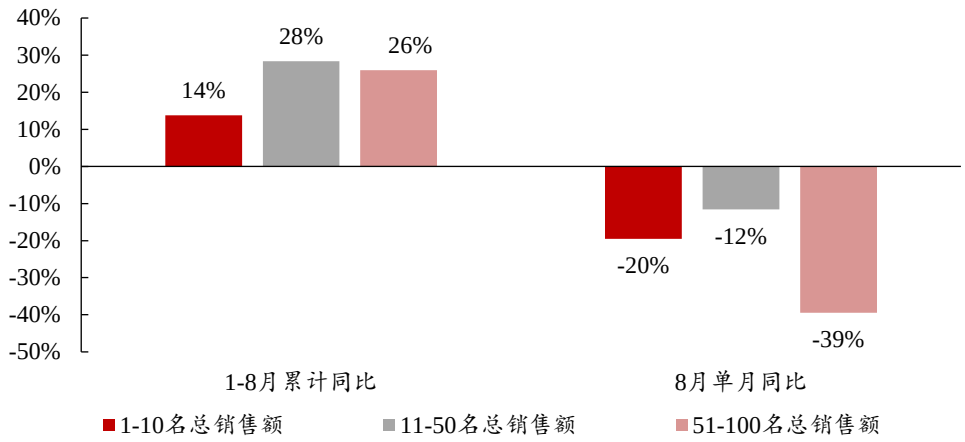
图 4：2021 年 8 月 TOP100 房企单月销售面积同比下降约 26.0%



数据来源：克而瑞，中达证券研究

中型房企累计销售增速最快、单月销售额降幅最小。截至 2021 年 8 月末，各规模房企的累计销售额增速均有所下降，其中累计销售额排名 11-50 名的房企累计销售额增速最快，同比增长 28%（排名前 10 名及 51-100 名的房企分别为同比增长 14%和 26%）。8 月单月销售额表现方面，累计销售额排名 11-50 名的房企降幅最小，达 12%（累计销售额排名前 10 名和 51-100 名的房企为下降 20%和 39%）。2021 年 1-8 月累计销售额增速较快的房企为建发房产（+86%）、绿城中国（+85%）、宝龙地产（+54%）、滨江集团（+47%）、金地集团（+44%）。

图 5：中型房企累计销售增速最快、单月销售额降幅最小



数据来源：克而瑞，中达证券研究

地方调控力度加大，保障体系建设推进。8 月，多地强化了限购、限售等政策，对公积金贷款的管控更趋严格：例如，惠州大亚湾经开区、惠阳区暂停向区域内拥有一套以上住房的非本市户籍居民出售新建商品住房，东莞将法拍房纳入限购范围，金华、义乌限售年限提高至 3 年；贵州已办理过住房公积金贷款的家庭须结清首套住房公积金贷款满 12 月以上方可再次申请住房公积金贷款购买普通自住住房、贷款利率按同期首套住房公积金个人住房贷款利率的 1.1 倍执行等。部分城市进一步对此前的调控政策进行完善，如成都将严格认定赠与住房行为，北京将对短期内多次结、离婚的新购住房人群启动重点监控程序等。地方调控力度的加大为楼市热度有所下降的原因之一。在稳定商品房市场的同时，部分城市也提出了住房保障体系建设的方案，如东莞拟在 5 镇试点建设“三限房”（商业住房土地出让时，限房价、限地价、限销售对象的房产），北京将加强公共租赁住房的资格复核及分配管理、多子女轮候家庭可优先配租等。整体而言，当前“三稳”导向继续延续，行业基调仍保持了较高的一致性。

表 1：8 月地方调控力度加大，保障体系建设推进

时间	城市/部门	政策概述
2021-08-02	金华	在金华市区新购买的新建商品住宅和二手住宅，在取得《不动产权证》满 3 年后方可上市交易。
2021-08-02	广州	黄埔区住建局发布关于取消人才住房政策的通知。
2021-08-02	东莞	实行以“限房价、控地价、提品质”为主导的新型土地出让方式；暂停向个体工商户销售商品住房；法拍房纳入限购范围。
2021-08-04	宁波	“十四五”期间人才总量目标新增 56.5 万人（2020 年底总计 228.5 万人），将试点集中建设面向高层次人才的共有产权住房。
2021-08-05	北京	夫妻离异的，原家庭在离异前拥有住房套数不符合本市商品住房限购政策规定的，自离异之日起 3 年内，任何一方均不得在本市购买商品住房。
2021-08-05	成都	严格认定赠与住房行为，优化购房资格复核顺位。
2021-08-05	杭州	落户杭州市未满 5 年的户籍家庭，在购房之日前 2 年起已在杭州市限购范围内连续缴纳城镇社保满 24 个月，方可在杭州市限购范围内限购 1 套住房。非杭州市户籍家庭，在购房之日前 4 年起已在杭州市限购范围内连续缴纳城镇社保或个人所得税满 48 个月，方可在杭州市限购范围内限购 1 套住房。
2021-08-07	衢州	暂停向在市区范围内拥有 1 套及以上住房的非本市户籍家庭出售新建商品住房和二手住房；在市区热点区域试点建立二手住房成交参考价格发布机制。
2021-08-09	内蒙古	购买家庭第二套住房的缴存职工，在办理住房公积金贷款时，贷款利率按照同期住房公积金个人住房贷款利率的 1.1 倍执行。
2021-08-09	惠州	大亚湾经济技术开发区、惠阳区暂停向区域内拥有一套及以上住房的非本市户籍居民出售新建商品住房。
2021-08-10	北京	将构建“房地联动、一地一策”机制，根据不同地块具体情况，设定不同的土地竞买或房屋销售条件，遏制非理性拿地行为，坚决稳地价、稳房价、稳预期。
2021-08-10	义乌	支持自住需求；在义乌区域新购买的新建商品住宅和二手住宅，在取得《不动产权证》满 3 年后方可上市交易。
2021-08-11	贵州	职工家庭已办理过住房公积金贷款的，须在首套住房公积金贷款结清满十二个月以上，方可再次申请住房公积金贷款购买普通自住住房，且最低首付款比例不低于 40%，贷款利率按同期首套住房公积金个人住房贷款利率的 1.1 倍执行。
2021-08-11	北京	将对短期内多次结、离婚且新购住房的人群，将启动重点监控程序。
2021-08-12	上海	完善临港片区租购并举的住房体系，注重职住平衡，加大住房供应力度；到 2025 年，临港片区累计新增规划住房建筑总量约 1600 万平方米，累计新增各类住房约 20 万套。
2021-08-18	北京	加强公共租赁住房资格复核及分配管理，多子女轮候家庭可优先配租。
2021-08-19	深圳	严禁信贷资金买卖小产权房、回迁房等住宅类历史违建；防范城市更新过程中回迁房炒作，防范土地整备过程中安置房炒作。
2021-08-20	金华	市区内新建住宅项目，需公开当期批准销售房源和购房意向登记人数，并一次性上市销售；限房价地块商品住宅项目以及购房意向登记人数大于当期批准销售房源数的新上市商品住宅项目，实施新建商品房公开摇号；优先满足无房家庭购房需求。
2021-08-23	河南	将进一步加强对逾期住房公积金个人住房贷款管理，严禁使用住房公积金个人住房贷款进行投机性购房。

2021-08-23	银川	建立和完善房地联动调控机制，加强住房用地供应管理，降低房地产开发成本；收紧商品住房限购、限售政策。
2021-08-24	北京	发布首部地方版住房租赁条例，对长租公寓监管、租金贷、网络房源发布、群租房等热点问题予以规范。
2021-08-24	东莞	拟在长安、虎门、凤岗、塘厦、大朗等 5 镇试点建设“三限房”项目（商业住房土地出让时，限房价、限地价、限销售对象的房产）。承购人按房产总价的 50%出资购买 50%产权。交付一定年限后，经市政府同意，可获得完全产权。购买“三限房”享有与普通商品住房同等的教育、医疗、户政、养老、住房公积金等公共服务权益。
2021-08-25	海口	明确初次申报预、现售的商品住房销售价格备案时，申报价格原则上不超过之前一年内同地段、同类型项目网签价格。

数据来源：政府网站，中达证券研究

表 2：2021 年 8 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）			
	1-8月累计	1-8月累计同比	8月单月	8月单月同比	1-8月累计	1-8月累计同比	8月单月	8月单月同比
碧桂园	5606	6%	598	-26%	6444	6%	687	-26%
万科地产	4450	2%	386	-34%	2739	-5%	226	-47%
中国恒大	4369	-3%	366	-29%	5284	7%	458	-14%
融创中国	4151	33%	452	-30%	2855	28%	324	-29%
保利发展	3742	18%	470	7%	2268	8%	351	25%
中海地产	2569	16%	239	-17%	1288	6%	107	-22%
招商蛇口	2174	36%	201	-25%	950	33%	85	-23%
绿地控股	2086	23%	215	7%	1666	25%	179	18%
华润置地	2080	28%	202	-26%	1121	29%	110	-12%
金地集团	2075	44%	190	-12%	963	38%	91	-15%
世茂集团	1989	18%	240	-19%	1119	16%	135	-21%
龙湖集团	1817	16%	201	-17%	1057	15%	121	-16%
旭辉集团	1771	38%	200	-22%	1012	23%	108	-41%
绿城中国	1748	85%	232	43%	619	63%	75	10%
中国金茂	1620	11%	144	-33%	935	22%	64	-37%
新城控股	1517	9%	171	-17%	1430	12%	196	-4%
中南置地	1404	18%	141	-31%	979	10%	102	-35%
阳光城	1329	4%	191	-6%	820	-15%	114	-9%
金科集团	1309	6%	121	-37%	1333	11%	131	-27%
中梁控股	1190	23%	120	-29%	945	22%	47	-66%
滨江集团	1157	47%	150	30%	247	4%	27	-29%
龙光集团	1152	38%	127	-1%	616	-10%	77	-65%
建发房产	1141	86%	102	-9%	553	61%	43	-20%
融信集团	1098	30%	110	-8%	536	41%	56	-9%
正荣集团	1058	29%	106	-14%	605	14%	76	0%
佳兆业	1022	40%	98	10%	719	18%	68	-9%
美的置业	1012	41%	81	-39%	855	34%	77	-28%
雅居乐	921	19%	85	-29%	624	10%	89	5%
奥园集团	876	23%	104	-5%	787	11%	102	-5%
富力地产	826	5%	93	-22%	612	-7%	65	-38%
荣盛发展	776	17%	108	5%	683	14%	84	-9%
新力地产	770	25%	82	-12%	506	17%	56	-7%
中骏集团	751	32%	81	-13%	448	11%	55	-21%
远洋集团	729	22%	105	15%	402	27%	58	19%
合景泰富	715	29%	72	-25%	366	6%	38	-42%
禹洲集团	714	9%	90	-22%	380	-5%	44	-37%
宝龙地产	710	54%	85	18%	447	48%	51	10%
金辉集团	703	33%	62	-10%	421	8%	45	1%
弘阳地产	620	29%	60	-16%	363	7%	29	-47%
时代中国	600	22%	68	-24%	304	-14%	32	-49%
TOP1-10合计	**33302**	**14%**	**3318**	**-20%**	**26428**	**9%**	**2770**	**-13%**
TOP1-50合计	**73797**	**21%**	**7735**	**-15%**	**50632**	**12%**	**5131**	**-22%**
TOP1-100合计	**89357**	**22%**	**8981**	**-20%**	**60090**	**13%**	**5900**	**-26%**

数据来源：克而瑞，中达证券研究

投资建议：

2021 年 8 月，虽然 TOP100 房企整体单月销售额增速有所下滑，但部分房企仍取得了良好的销售表现。近期地方继续引导楼市回归理性，偏紧的政策环境或将进一步加剧房企间的分化。从近期的销售和上市房企的中期业绩来看，土地和金融资源仍将为房企带来明显的竞争优势。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。