销售增速显著下行，政策聚焦行业稳定

2021 年 9 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 9 月房企销售情况，累计销售额 TOP100 房企 2021 年 9 月销售增速继续下行，前 9 月累计销售金额同比增长 13.1%，9 月单月销售金额同比下降 36.0%。

事件评论:

信贷政策、部分房企信用事件等影响购房需求释放，累计销售增速继续下行。2021 年 1-9 月，TOP100 房企实现销售额 9.79 万亿元，同比增长 13.1%（2021 年前 8 月为增长 22.1%）；实现销售面积 6.58 亿平方米，同比增长 4.0%（2021 年前 8 月为增长 12.8%）。9 月，按揭额度继续偏紧，部分房企信用事件的发酵亦对居民购房意向带来了一定影响，共同带动百强房企单月成交额同比下降 36.0%。

中型房企累计销售增速领先，单月销售降幅较小。截至 2021 年 9 月末，各规模房企的累计销售额增速均继续下降，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 20%（排名前 10 名及 51-100 名的房企分别为同比增长 5%和 15%）。9 月单月销售额表现方面，累计销售额排名 11-50 名的房企同比降幅最小，达 27%（累计销售额排名前 10 名和 11-50 名的房企为下降 44%和 40%）。2021 年 1-9 月累计销售额增速较快的房企为绿城中国（+76%）、建发房产（+63%）、宝龙地产（+43%）、滨江集团（+40%）、金地集团（+34%）。

地方持续规范市场秩序，央行两提维护房地产市场健康发展。9 月，地方政策多着重于规范市场秩序，主要包括：1）房企资金监管：深圳将加强对房企的购地融资监管，违反要求房企将被禁止参与该市土地市场竞买一年；重庆将加强房地产开发项目预售资金监管等。2）销售宣传规范：东莞将严厉打击房地产中介违法违规行为，沈阳提出不得以学区房名义挂牌二手房，海口将规范房地产销售宣传、防止以学区房等名义炒作房价。9 月末，央行在货币政策委员会第三季度例会中提及“维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益”，在联合银保监会召开的房地产金融工作座谈会中要求“金融机构要按照法治化、市场化原则，配合相关部门和地方政府共同维护房地产市场的平稳健康发展，维护住房消费者合法权益”，进一步提出当前房地产金融工作的方向。规范房地产市场秩序、维护房地产市场健康发展的政策方向仍与金融风险防控紧密相关。

投资建议：

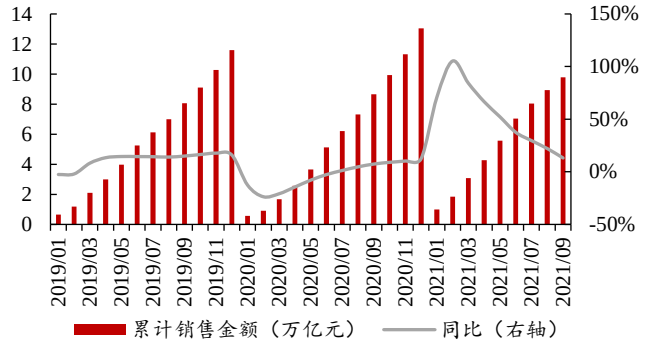
2021 年 9 月，在信贷政策和部分房企事件发酵的影响下，居民购房需求释放受阻，对行业销售、房企回款带来了一定压力，上述影响也反映在第二轮集中供地热度快速下降的现象中。当前环境下，资金优势和资源禀赋仍为房企的重要竞争力。维持行业“强于大市”评级。

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 9 月房企销售情况，累计销售额 TOP100 房企 2021 年 9 月销售增速继续下行，前 9 月累计销售金额同比增长 13.1%，9 月单月销售金额同比下降 36.0%。

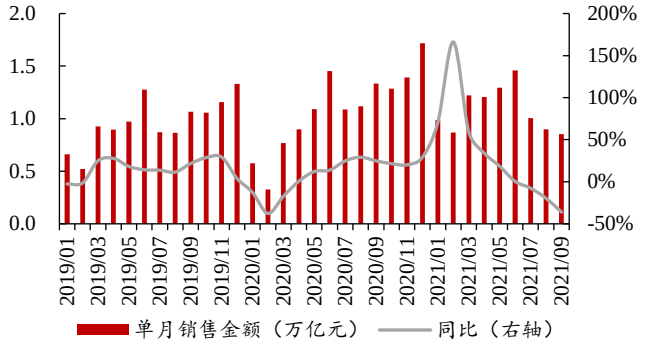
信贷政策、部分房企信用事件等影响购房需求释放，累计销售增速继续下行。2021 年 1-9 月，TOP100 房企实现销售额 9.79 万亿元，同比增长 13.1%（2021 年前 8 月为增长 22.1%）；实现销售面积 6.58 亿平方米，同比增长 4.0%（2021 年前 8 月为增长 12.8%）。9 月，按揭额度继续偏紧，部分房企信用事件的发酵亦对居民购房意向带来了一定影响，共同带动 TOP100 房企单月成交金额同比下降 36.0%。

图 1：2021 年 1-9 月 TOP100 房企累计销售额同比增长约 13.1%



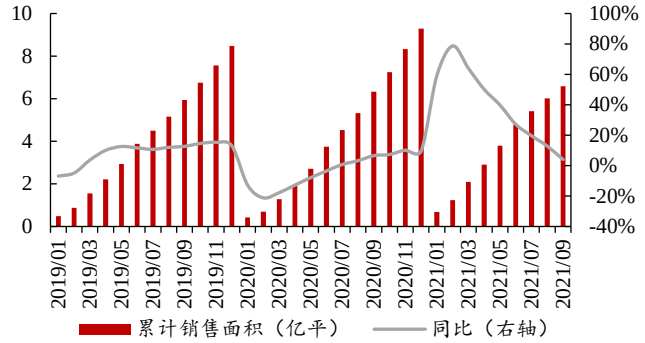
数据来源：克而瑞，中达证券研究

图 2：2021 年 9 月 TOP100 房企单月销售额同比下降约 36.0%



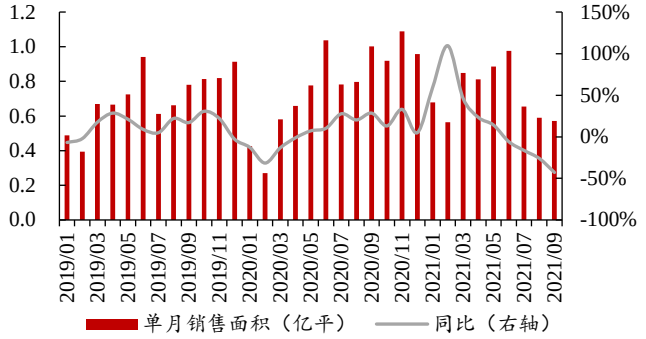
数据来源：克而瑞，中达证券研究

图 3：2021 年 1-9 月 TOP100 房企累计销售面积同比增长约 4.0%



数据来源：克而瑞，中达证券研究

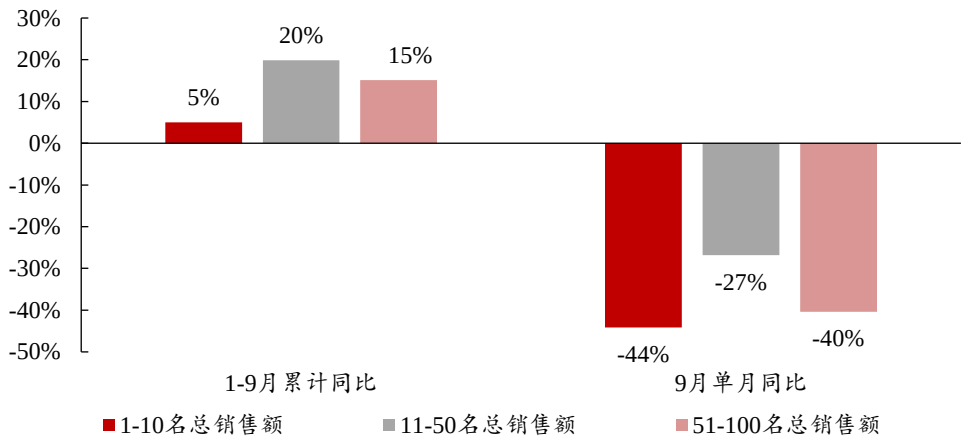
图 4：2021 年 9 月 TOP100 房企单月销售面积同比下降约 42.9%



数据来源：克而瑞，中达证券研究

中型房企累计销售增速领先，单月销售降幅较小。截至 2021 年 9 月末，各规模房企的累计销售额增速均继续下降，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 20%（排名前 10 名及 51-100 名的房企分别为同比增长 5%和 15%）。9 月单月销售额表现方面，累计销售额排名 11-50 名的房企同比降幅最小，达 27%（累计销售额排名前 10 名和 11-50 名的房企为下降 44%和 40%）。2021 年 1-9 月累计销售额增速较快的房企为绿城中国（+76%）、建发房产（+63%）、宝龙地产（+43%）、滨江集团（+40%）、金地集团（+34%）。

图 5：中型房企累计销售增速领先，单月销售降幅较小



数据来源：克而瑞，中达证券研究

地方持续规范市场秩序，央行两提维护房地产市场健康发展。9 月，地方政策多着重于规范市场秩序，主要包括：1）房企资金监管：深圳将加强对房企的购地融资监管，违反要求房企将被禁止参与该市土地市场竞买一年；重庆将加强房地产开发项目预售资金监管等。2）销售宣传规范：东莞将严厉打击房地产中介违法违规行为，沈阳提出不得以学区房名义挂牌二手房，海口将规范房地产销售宣传、防止以学区房等名义炒作房价。9 月末，央行在货币政策委员会第三季度例会中提及“维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益”，在联合银保监会召开的房地产金融工作座谈会中要求“金融机构要按照法治化、市场化原则，配合相关部门和地方政府共同维护房地产市场的平稳健康发展，维护住房消费者合法权益”，进一步提出当前房地产金融工作的方向。规范房地产市场秩序、维护房地产市场健康发展的政策方向仍与金融风险防控紧密相关。

表 1：9 月地方持续规范市场秩序，央行两提维护房地产市场健康发展

时间	城市/部门	政策概述
2021-09-01	海南	允许符合条件的非居民在海南自由贸易港内购买房产。
2021-09-07	银保监会	严格落实房地产贷款集中度管理制度；指导银行保险机构加大对保障性租赁住房支持，推动保险资金支持长租市场发展，会同人民银行推进房地产投资信托基金（REITs）试点。
2021-09-09	国务院	国家人权行动计划指出，加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。
2021-09-09	武汉	保障性租赁住房租金按不高于同地段同品质市场租赁住房租金的 85%评估确定。支持企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券，用于保障性租赁住房建设运营。
2021-09-14	天津	天津市职工家庭在本市购买第二套住房，申请个人住房公积金贷款的，贷款利率为同期首套个人住房公积金贷款利率的 1.1 倍。
2021-09-15	国家统计局	总的看，一些大型房地产企业生产运营过程中出现了一些困难，对于整个行业发展的影响还需要观察。从房地产市场运行来看，今年以来随着各地区各部门坚持“房住不炒”的原则，持续稳房价、稳地价、稳预期，整体运行保持平稳态势。
2021-09-17	北京	北京市发改委称，相关部门将根据本市常住人口变化情况，统筹考虑城市发展需要，择机适度扩大年度落户规模。同时积极研究提升长期在京稳定就业居住人员的公共服务保障水平。
2021-09-18	厦门	参与竞买“法拍房”的人员，应当事先确定在厦门市具有购房资格；在岛内新购买的一手住房，需取得产权证后满 5 年方可上市交易；开发企业在办理预售许可时，需承诺半年内不调整价格。
2021-09-18	江西	在全省范围内开展持续整治规范房地产市场秩序三年行动。
2021-09-19	重庆	加强房地产开发项目预售资金监管，首付款监管全部按照预售总额 35%核定。
2021-09-24	深圳	加强对房企购地融资监管，违反要求禁止参与该市土地竞买一年。
2021-09-26	张家口	已取得预售许可的项目不得低于成本进行销售，新取得预售许可的项目不得低于备案价格的 85%进行销售。
2021-09-26	沈阳	房地产中介机构在居间代理二手房买卖过程中，不得以学区房名义挂牌二手房；不得以明显高于市场价格或政府公布的交易参考价格挂牌二手房。
2021-09-26	海口	规范海口市房地产销售宣传，防止以学区房等名义炒作房价。
2021-09-27	东莞	严厉打击房地产中介违法违规行为。
2021-09-27	央行	要维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益。
2021-09-29	央行、银保监会	金融部门要贯彻落实党中央、国务院决策部署，围绕“稳地价、稳房价、稳预期”目标，准确把握和执行好房地产金融审慎管理制度，持续落实好房地产长效机制，加快完善住房租赁金融政策体系。金融机构要按照法治化、市场化原则，配合相关部门和地方政府共同维护房地产市场的平稳健康发展，维护住房消费者合法权益。

数据来源：政府网站，中达证券研究

表 2：2021 年 9 月房企销售情况，绿城中国、建发房产等累计销售金额增速居前

公司	销售额（亿元）				销售面积（万平）			
	1-9月累计	1-9月累计同比	9月单月	9月单月同比	1-9月累计	1-9月累计同比	9月单月	9月单月同比
碧桂园	6173	0%	567	-34%	7132	1%	688	-30%
万科地产	4810	-2%	360	-34%	2951	-10%	213	-43%
融创中国	4616	21%	465	-33%	3189	17%	334	-32%
中国恒大	4440	-17%	71	-91%	5444	-7%	160	-83%
保利发展	4092	11%	350	-30%	2511	3%	243	-30%
中海地产	2769	8%	200	-43%	1398	2%	110	-30%
招商蛇口	2413	27%	238	-20%	1046	27%	96	-12%
绿地控股	2302	6%	216	-55%	1861	7%	195	-51%
华润置地	2300	20%	220	-24%	1236	25%	115	-1%
金地集团	2287	34%	212	-18%	1063	29%	100	-20%
世茂集团	2215	10%	226	-30%	1249	9%	130	-30%
龙湖集团	2019	8%	202	-33%	1174	7%	117	-34%
绿城中国	2002	76%	253	26%	696	54%	76	5%
旭辉集团	1931	25%	160	-39%	1103	8%	91	-53%
中国金茂	1758	9%	138	-14%	995	17%	60	-29%
新城控股	1705	5%	188	-21%	1626	8%	196	-14%
阳光城	1539	5%	210	11%	954	-11%	135	24%
中南置地	1531	7%	127	-46%	1070	0%	91	-50%
金科集团	1471	0%	163	-31%	1530	8%	197	-11%
中梁控股	1311	14%	121	-34%	1041	14%	97	-33%
滨江集团	1287	40%	130	-1%	269	-2%	21	-41%
龙光集团	1254	26%	102	-38%	667	-19%	51	-63%
建发房产	1241	63%	99	-32%	597	45%	44	-35%
融信集团	1224	22%	125	-20%	590	30%	55	-28%
正荣集团	1159	21%	101	-29%	648	6%	43	-47%
佳兆业	1095	27%	73	-43%	766	10%	47	-47%
美的置业	1090	30%	79	-35%	929	25%	74	-26%
雅居乐	1021	14%	101	-17%	666	0%	42	-59%
奥园集团	985	18%	110	-9%	884	6%	97	-19%
富力地产	932	-1%	106	-31%	713	-6%	101	-3%
荣盛发展	893	21%	117	56%	787	17%	104	40%
远洋集团	891	17%	162	1%	492	28%	90	30%
中骏集团	826	20%	75	-38%	504	7%	56	-15%
禹洲集团	804	4%	90	-23%	423	-10%	43	-41%
新力地产	792	8%	22	-82%	522	1%	16	-82%
宝龙地产	776	43%	66	-19%	487	38%	41	-23%
合景泰富	768	16%	53	-49%	395	-2%	29	-51%
金辉集团	734	20%	30	-64%	434	-8%	13	-84%
弘阳地产	669	18%	49	-44%	395	-1%	32	-46%
时代中国	669	12%	69	-33%	342	-19%	37	-45%
TOP1-10合计	**36201**	**5%**	**2900**	**-44%**	**28891**	**1%**	**2464**	**-44%**
TOP1-50合计	**80888**	**13%**	**7091**	**-35%**	**55589**	**4%**	**4957**	**-41%**
TOP1-100合计	**97882**	**13%**	**8524**	**-36%**	**65808**	**4%**	**5718**	**-43%**

数据来源：克而瑞，中达证券研究

投资建议：

2021 年 9 月，在信贷政策和部分房企事件发酵的影响下，居民购房需求释放受阻，对行业销售、房企回款带来了一定压力，上述影响也反映在第二轮集中供地热度快速下降的现象中。当前环境下，资金优势和资源禀赋仍为房企的重要竞争力。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。