

全年龙头销售同比下滑，政策持续推动风险化解

强于大市

(维持)

2021年12月房企销售数据点评

微信公众号



事件描述:

克而瑞发布2021年12月房企销售情况，累计销售额TOP100房企2021年12月销售增速持续下行，全年累计销售金额同比下降3.2%，12月单月销售金额同比下降36.0%。

事件评论:

本月百强房企销售同比增速转负。2021年全年，TOP100房企实现销售额12.63万亿元，同比下降3.2%（2021年前11月为增长1.8%）；实现销售面积8.46亿平方米，同比下降9.0%（2021年前11月为下降7.0%）。12月，在部分城市疫情控制、政策落地及商品房入市节奏等因素影响下，部分购房者对房地产市场依然持观望态度，带动百强房企累计成交金额增速转负。

蔡鸿飞

分析师

+852 3958 4629

caihongfei@cwghl.com

SFC CE Ref: BPK 909

各规模房企累计销售增速降幅扩大，大型房企单月销售同比降幅有所收窄。截至2021年末，各规模房企的累计销售增速继续下降，其中累计销售额排名51-100名的房企累计销售降幅最大，同比下降8%（排名前10名及11-50名的房企分别为同比下降6%和上升2%）。12月单月销售额表现方面，累计销售额排名51-100名的房企下降最为明显，达49%（累计销售额排名前10名和11-50名的房企为下降26%和35%）。2021年1-12月累计销售增速较快的房企为建发房产（+32%）、绿城中国（+24%）、宝龙地产（+24%）、滨江集团（+24%）。

诸葛莲昕

分析师

+852 3958 4600

zhugelianxin@cwghl.com

SFC CE Ref: BPK 789

中央鼓励并购出险房企优质项目，多地继续推动预售资金监管。12月，中央政策在信贷环境边际改善的基础上，进一步从优化行业内部结构方面来稳定市场情绪，或有望推动商品房市场销售，如银保监会强调要稳妥处置大型实体企业债务风险、监管层鼓励并购出险房企优质项目，未来行业风险危机或得到有效缓解，部分优质房企市场竞争力有望提升。地方政策主要聚焦：1）进一步加强商品房预售资金监管，如石家庄对房企开发商、购房人、贷款银行提出资金监管要求，通过多种方式保证资金安全保障商品房的交付，有利于稳定市场信心，促进商品房市场销售。2）推动保障性住房发展：杭州公布非杭州户籍可购买共有产权房、上海要求金融机构和市场针对不同类型保障性住房特点，加大金融产品和服务的创新力度，以保障居民的住房刚需。目前，在“房住不炒”的基调下，中央鼓励并购出险房企项目、地方扩大预售金监管范围、加速推动保障性住房进程等政策调控有利于提振市场情绪及继续推动房地产行业的良性循环，部分居民住房需求有望被逐步满足。

投资建议:

2021年，TOP100房企累计销售金额同比增速转负。虽然行业政策面呈边际改善趋势（如多地取消人才落户限制、给予购房补贴、对于多孩家庭有条件提高公积金贷款额度等），但受商品房入市节奏及政策落地时间影响，市场销售回暖或仍需一定时间，资金充裕、土地资源储备充足依然是房企的主要竞争优势。维持行业“强于大市”评级。

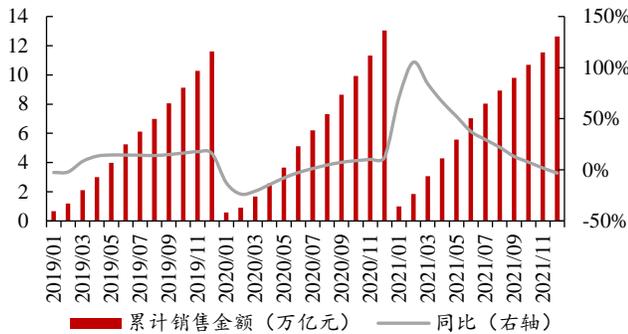
风险提示：调控政策及疫情防控政策存不确定性；公司销售结算或出现波动。



克而瑞发布 2021 年 12 月房企销售情况，累计销售额 TOP100 房企 2021 年 12 月销售增速持续下行，全年累计销售金额同比下降 3.2%，12 月单月销售金额同比下降 36.0%。

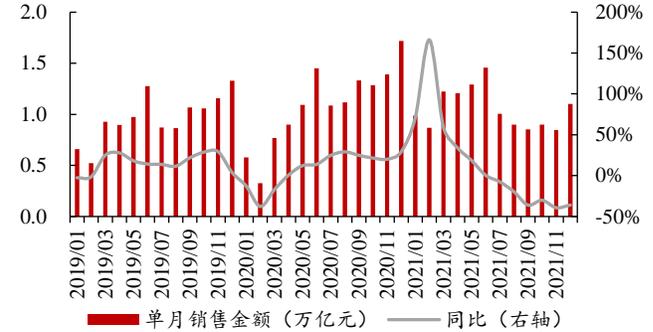
本月百强房企销售同比增速转负。2021 年全年，TOP100 房企实现销售额 12.63 万亿元，同比下降 3.2%（2021 年前 11 月为增长 1.8%）；实现销售面积 8.46 亿平方米，同比下降 9.0%（2021 年前 11 月为下降 7.0%）。12 月，在部分城市疫情散发、政策落地及商品房入市节奏等因素影响下，部分购房者对房地产市场依然持观望态度，带动百强房企累计成交金额增速转负。

图 1：2021 年 1-12 月 TOP100 房企累计销售额同比下降约 3.2%



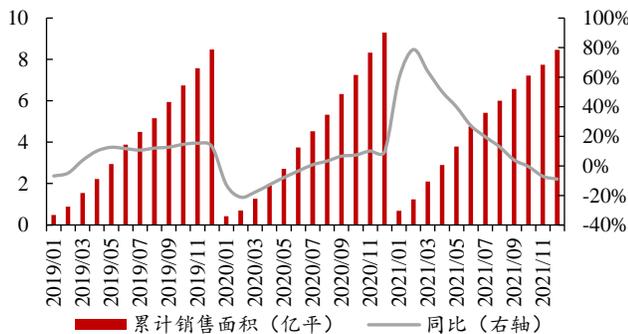
数据来源：克而瑞，中达证券研究

图 2：2021 年 12 月 TOP100 房企单月销售额同比下降约 36.0%



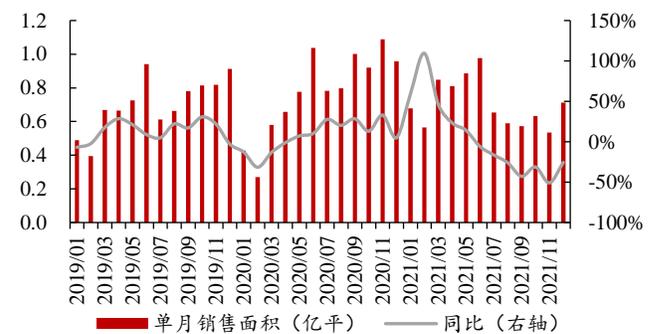
数据来源：克而瑞，中达证券研究

图 3：2021 年 1-12 月 TOP100 房企累计销售面积同比下降约 9.0%



数据来源：克而瑞，中达证券研究

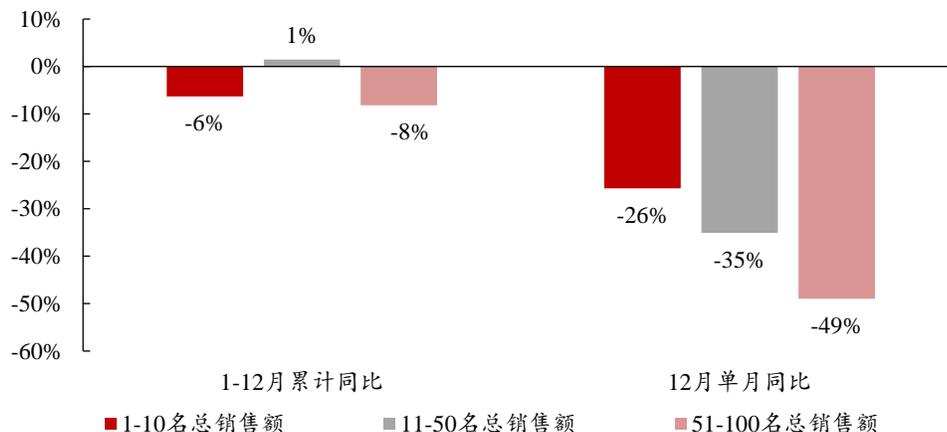
图 4：2021 年 12 月 TOP100 房企单月销售面积同比下降约 25.6%



数据来源：克而瑞，中达证券研究

各规模房企累计销售增速降幅扩大，大型房企单月销售同比降幅有所收窄。截至 2021 年末，各规模房企的累计销售额增速继续下降，其中累计销售额排名 51-100 名的房企累计销售额降幅最大，同比下降 8%（排名前 10 名及 11-50 名的房企分别为同比下降 6%和上升 2%）。12 月单月销售额表现方面，累计销售额排名 51-100 名的房企下降最为明显，达 49%（累计销售额排名前 10 名和 11-50 名的房企为下降 26%和 35%）。2021 年 1-12 月累计销售额增速较快的房企为建发房产（+32%）、绿城中国（+24%）、宝龙地产（+24%）、滨江集团（+24%）。

图 5：各规模房企累计销售增速降幅扩大，大型房企单月销售同比降幅有所收窄



数据来源：克而瑞，中达证券研究

中央鼓励并购出险房企优质项目，多地继续推动预售资金监管。12 月，中央政策在信贷环境边际改善的基础上，进一步从优化行业内部结构方面来稳定市场情绪，或有望推动商品房市场销售，如银保监会强调要稳妥处置大型实体企业债务风险、监管层鼓励并购出险房企优质项目，未来行业风险危机或得到有效缓解，部分优质房企市场竞争力有望提升。地方政策主要聚焦：1) 进一步加强商品房预售资金监管，如石家庄对房企开发商、购房人、贷款银行提出资金监管要求，通过多种方式保证资金安全保障商品房的交付，有利于稳定市场信心，促进商品房市场销售。2) 推动保障性住房发展：杭州公布非杭州户籍可购买共有产权房、上海要求金融机构和市场针对不同类型保障性住房特点，加大金融产品和服务的创新力度，以保障居民的住房刚需。目前，在“房住不炒”的基调下，中央鼓励并购出险房企项目、地方扩大预售金监管范围、加速推动保障性住房进程等政策调控有利于提振市场情绪及继续推动房地产行业的良性循环，部分居民住房需求有望被逐步满足。



表 1：中央鼓励并购出险房企优质项目，多地继续推动预售资金监管

时间	城市/部门	政策概述
2021-12-01	杭州	发布共有产权保障住房管理办法，非杭州户籍可购买共有产权房。并划拨土地共有产权保障住房，购房家庭可根据支付能力在 50%-80% 范围内选择产权份额比例，按照单套销售价格对应的不同比例支付购房款。
2021-12-01	石家庄	《通知》提出，房地产开发企业应将监管银行及监管账号在售楼场所进行公示。购房人应将预订款、首付款等款项存入监管账户，贷款银行应将按揭贷款全部存入监管账户。开发企业、监管银行应在销售现场提供与监管账户相关联的 POS 机等必要协助，方便购房人缴存购房款。
2021-12-03	洛阳	《意见》明确经济适用住房购买满 5 年或实际居住满 5 年需上市交易或取得完全产权的，须报经市住建部门审查，确定是否回购。政府不回购的，按照规定标准缴纳相关费用后可上市交易或取得完全产权。
2021-12-06	央行	决定于 12 月 15 日降准。此次降准为全面降准，除已执行 5% 存款准备金率的部分县域法人金融机构外，对其他金融机构普遍下调存款准备金率 0.5 个百分点。
2021-12-06	中共中央政治局	召开会议称：1) 明年经济工作要稳字当头、稳中求进。宏观政策要稳健有效，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策。2) 要推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环。
2021-12-09	住建部	将贯彻落实《关于加强新时代老龄工作的意见》，贯彻新发展理念，结合城市更新、城镇老旧小区改造等工作，大力推进老年宜居环境建设，加快构建老年友好型社会。
2021-12-09	杭州	《通知》，明确要加大力度加快公共租赁住房筹建工作，两年内市区将集中开工建设 4 万套公共租赁住房。
2021-12-10	上海	人民银行上海总部联合多个部门举办上海推进保障性住房建设银企对接会。会议强调，金融机构和金融市场要针对不同类型保障性住房的新特点，加大金融产品和服务创新力度；房地产企业要聚焦主业，稳慎经营。
2021-12-10	中央经济工作会议	中央经济工作会议提出要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设。
2021-12-13	证监会	表示要稳妥化解债券违约风险，对“伪私募”、“伪金交所”等风险深入开展整治，并需正确认识和把握资本的特性和行为规律。
2021-12-14	湖南	《实施方案》提出，进一步加强不动产登记综合受理窗口和工程建设审批综合服务窗口建设，实现交房即交证工作与工程建设项目审批有关事项有机结合。
2021-12-14	银保监会	强调要稳妥处置大型实体企业债务风险，持之以恒防范化解金融风险。继续按照稳定大局、统筹协调、分类施策、精准拆弹的方针，积极防控重点领域风险。
2021-12-14	财政部	财政部长就房地产税表示，房地产税立法工作需要循序渐进、稳妥推进；试点地区的确定方面，国务院按照积极稳妥的原则，统筹考虑深化试点与统一立法、促进房地产市场平稳健康发展等情况确定试点地区，报全国人大常委会备案。
2021-12-16	财政部	财政部副部长表示，下一步，财政部将会同有关部门健全依法从严遏制新增隐性债务、稳妥化解存量隐性债务的体制机制，有效防范化解重大风险，坚决不留后患，牢牢守住不发生系统性风险的底线。



2021-12-17	镇江	住建部发布《监管暂行办法》中提到，自2022年1月15日起，镇江市（京口、润州、镇江高新区）国有土地存量房进行交易时，交易双方当事人可根据自愿原则，将房屋交易资金委托给资金托管银行。
2021-12-20	央行、银保监会	《通知》主要围绕六方面内容展开：稳妥有序开展并购贷款业务、加大债券融资支持力度、积极提供并购融资顾问服务、提高并购服务效率、做好风险管理，以及建立报告制度和宣传机制。
2021-12-20	杭州	《规范》中要求住房租赁企业、房地产中介企业须履行房源备案制度，将房源信息及时向市租赁平台申报，并按要求上传租赁房源权属证明、租赁合同等材料。
2021-12-21	河南	发布自贸试验区条例实施方案，明确推动快递企业建设国际航空快递枢纽，引进国内外知名物流企业在区内设立总部、区域性总部、运营中心，建设多式联运国际性物流中心。
2021-12-22	吉林	发改委鼓励和引导各市县开展购房补贴和贷款贴息工作，支持农民进城购房；长春市落实好重点高校毕业生安家费以及国家级领军人才购房补贴政策，提高进城农民购房补贴标准。
2021-12-22	湖州	住建部等三部门发布通知，旨在进一步加强湖州市商品房预售资金监管，保护资金安全，防范化解房地产风险，保障购房者合法权益，维护房地产市场秩序。
2021-12-22	北京	进一步压缩公积金贷款审批时限。资料齐全的申请，由公积金中心负责的初审、复审和面签3个审核环节应在3个工作日内完成。
2021-12-24	上海	房管局通知提到住房租赁经营机构应当在上海市注册的商业银行开立全市唯一的住房租赁交易资金监管专用账户。该账户资金不得与住房租赁经营机构其他经营性资金混用、不得支取现金。
2021-12-27	江西	《实施意见》提出支持商业保险资金按照市场化原则参与保障性租赁住房建设。鼓励保障性租赁住房项目申报基础设施领域不动产投资信托基金和房地产投资信托基金(REITs)试点。
2021-12-27	住建部	部长王蒙徽表示坚决有力处置个别头部房企项目逾期交付风险。下一步将牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不将房地产作为短期刺激经济的工具和手段，加强预期引导，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。
2021-12-27	北京	《通知》指出各区新供商品住房、安置房（不含“三定三限”）等产权型住宅建设项目，每年应按照新供住宅项目建筑面积的一定比例，配建公租房、保障性租赁住房及相应机动车停车位。
2021-12-29	杭州	《规定》指出市、区、县（市）人民政府应当加强对不动产登记相关工作的组织领导，构建部门联动工作机制，依法推进不动产登记历史遗留问题化解。这是全国省会城市中首个由地方政府出台的不动产登记规章。
2021-12-30	宁波	按照国家生育政策生育二孩或三孩的家庭，连续缴存住房公积金满2年，首次申请公积金贷款购买首套自住住房的，最高贷款额度由60万元/户提高至80万元/户。
2021-12-30	央行	提出要深入推进金融服务长三角一体化，扎实做好各项工作：1) 服务实体经济平稳健康发展。2) 深入推进高水平金融改革开放。3) 扎实做好地方金融风险防控。4) 继续优化金融服务管理，稳妥有序推进数字人民币试点。

数据来源：政府网站，中达证券研究



表 2：2021 年 12 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)			
	1-12月 累计	1-12月 累计同比	12月 单月	12月 单月同比	1-12月 累计	1-12月 累计同比	12月 单月	12月 单月同比
碧桂园	7588	-4%	298	61%	8854	-2%	348	44%
万科地产	6203	-13%	462	-54%	3802	-19%	272	-58%
融创中国	5976	4%	481	-12%	4182	2%	359	2%
保利发展	5385	7%	403	1%	3338	-2%	240	-17%
中海地产	3710	3%	405	2%	1870	-2%	206	1%
招商蛇口	3268	18%	440	37%	1448	16%	222	28%
华润置地	3158	11%	453	16%	1825	29%	342	258%
绿地控股	2903	-19%	236	-71%	2322	-17%	214	-59%
龙湖集团	2901	7%	397	43%	1688	4%	232	30%
金地集团	2865	18%	242	-35%	1355	13%	112	-41%
世茂集团	2699	-10%	100	-73%	1533	-10%	60	-72%
绿城中国	2666	24%	242	-45%	945	15%	106	-35%
旭辉集团	2473	7%	215	-31%	1449	-6%	149	-32%
中国金茂	2356	2%	220	-29%	1321	17%	139	24%
新城控股	2340	-7%	210	-33%	2282	-3%	181	-43%
中南置地	1965	-12%	145	-50%	1423	-16%	112	-50%
金科集团	1873	-16%	126	-55%	2046	-9%	179	-47%
阳光城	1838	-16%	101	-66%	1149	-24%	89	-57%
中梁控股	1718	2%	163	-19%	1464	8%	164	0%
建发房产	1711	32%	232	-26%	814	19%	112	-30%
滨江集团	1691	24%	146	-19%	355	-8%	34	-16%
龙光集团	1671	12%	146	-27%	983	4%	96	-174%
融信集团	1555	0%	102	-52%	734	1%	52	-50%
正荣集团	1457	3%	104	-39%	832	-6%	63	-35%
雅居乐	1390	1%	139	-38%	972	-3%	119	-26%
美的置业	1370	9%	97	-39%	1201	8%	94	-35%
远洋集团	1360	4%	156	-32%	753	7%	87	-39%
荣盛发展	1295	2%	210	-16%	1150	-2%	190	-17%
奥园集团	1210	-9%	53	-73%	1096	-14%	52	-73%
富力地产	1202	-20%	80	-65%	947	-20%	69	-59%
佳兆业	1197	-17%	11	-95%	838	-26%	8	-95%
禹洲集团	1050	0%	74	17%	563	-10%	48	95%
中骏集团	1045	3%	67	-40%	654	-11%	48	-47%
合景泰富	1038	0%	101	-21%	544	-11%	56	-16%
宝龙地产	1012	24%	81	-16%	641	20%	55	-13%
金辉集团	947	-3%	76	-39%	579	-17%	49	3%
时代中国	945	-6%	80	-52%	514	-24%	53	-43%
弘阳地产	872	1%	81	-34%	517	-13%	50	-32%
新力地产	815	-28%	1	-100%	538	-33%	0	-100%
TOP1-10合计	45493	-6.3%	3435	-25.7%	35913	-10.6%	2315	-8.6%
TOP1-50合计	104384	-2.1%	8874	-31.8%	71516	-8.1%	5949	-18.3%
TOP1-100合计	126318	-3.2%	11007	-36.0%	84611	-9.0%	7131	-25.6%

数据来源：克而瑞，中达证券研究



投资建议：

2021年，TOP100房企累计销售金额同比增速转负。虽然行业政策面呈边际改善趋势（如多地取消人才落户限制、给予购房补贴、对于多孩家庭有条件提高公积金贷款额度等），但受商品房入市节奏及政策落地时间影响，市场销售回暖或仍需一定时间，资金充裕、土地资源储备充足依然是房企的主要竞争优势。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 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。