

低基数带动高增长，销售增速继续提升

2021年2月房企销售数据点评

事件描述:

克而瑞发布2021年2月房企销售情况，累计销售额TOP100房企2021年2月销售增速继续提升，前2月累计销售金额同比增长105.3%，2月单月销售金额同比上升166.3%。

事件评论:

疫情导致基数较低，累计销售增速继续上行。2021年1-2月，TOP100房企实现销售额1.85万亿元，同比增长105.3%（2021年1月为增长70.9%）；实现销售面积1.24亿平方米，同比增长78.7%（2021年1月为增长59.2%）。2月，异地过年使得部分重点城市的楼市热度得以延续，同时，2020年初的疫情导致上年同期基数较低，龙头房企2月单月销售金额实现166.3%的大幅增长，累计销售增速继续上行。

中型房企累计销售增速、单月销售增速均表现突出。截至2021年2月末，各规模房企的累计销售额增速继续提升，其中累计销售额排名11-50的房企累计销售增速最快，同比增长149%（排名前10及51-100的房企分别为同比增长58%和148%）。2月单月销售额表现方面，累计销售额排名11-50的房企增速最快，达307%（累计销售额排名前10和51-100的房企为增长63%和295%）。2021年1-2月累计销售额增速较快的房企为建发房产（+571%）、滨江集团（+455%）、绿城中国（+402%）、弘阳地产（+264%）、龙光集团（+262%）。

户籍改革推进，土地调控加码。2021年2月，中共中央、国务院表示将推动户籍准入年限同城化累计互认，在除超大、特大城市外具备条件的都市圈或城市群探索实行，或将进一步促进人口流动，推进以人为核心的新型城镇化建设。涉房贷款方面，多个城市根据地方实际情况，于月内逐步完善了对银行业涉房贷款限制的调整，如海南上调第三档房地产贷款占比上限2.5个百分点至25%、辽宁上调三档至五档银行的个人房贷占比上限等，政策的逐步细化和落实或将使按揭额度偏紧的情况逐渐改善。土地市场方面，2月末天津、郑州、青岛等城市纷纷出台住宅用地集中出让相关政策，实际为“房住不炒”框架的延续，或将进一步保障土地供给，并引导土地市场回归理性。整体而言，在当前产业转型升级的大背景下，房地产行业的政策基调仍维持平稳。

投资建议:

2021年2月，去年同期因疫情影响而产生的较低基数使得本月销售取得了大幅增长。政策方面，户籍制度改革的推进或将在一定程度上提振中长期的购房需求，各地银行业涉房贷款上限的逐步细化有望改善短期内按揭额度紧缺情况、促进住房消费健康发展，住宅用地出让“两集中”的政策亦有望引导行业热度回归理性。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。

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 2 月房企销售情况，累计销售额 TOP100 房企 2021 年 2 月销售增速继续提升，前 2 月累计销售金额同比增长 105.3%，2 月单月销售金额同比上升 166.3%。

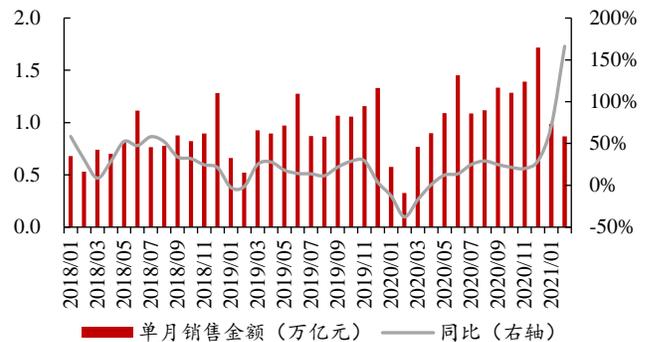
疫情导致基数较低，累计销售增速继续上行。2021 年 1-2 月，TOP100 房企实现销售额 1.85 万亿元，同比增长 105.3%（2021 年 1 月为增长 70.9%）；实现销售面积 1.24 亿平方米，同比增长 78.7%（2021 年 1 月为增长 59.2%）。2 月，异地过年使得部分重点城市的楼市热度得以延续，同时，2020 年初的疫情导致上年同期基数较低，龙头房企 2 月单月销售金额实现 166.3% 的大幅增长，累计销售增速继续上行。

图 1：2021 年 1-2 月 TOP100 房企累计销售额同比增长约 105.3%



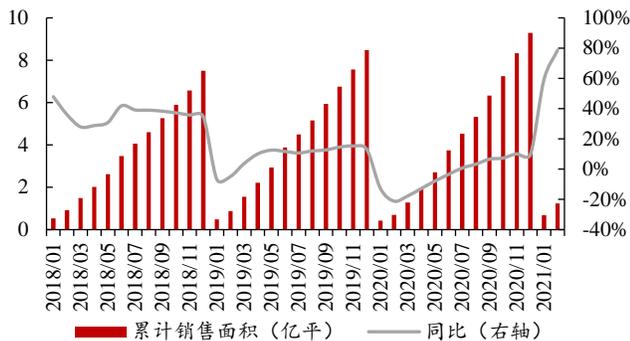
数据来源：克而瑞，中达证券研究

图 2：2021 年 2 月 TOP100 房企单月销售金额同比上升约 166.3%



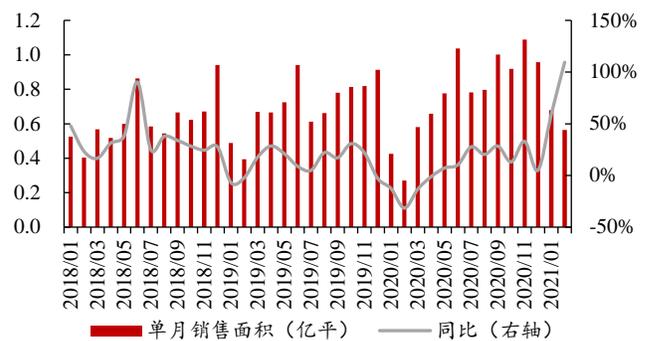
数据来源：克而瑞，中达证券研究

图 3：2021 年 1-2 月 TOP100 房企累计销售面积同比增长约 78.7%



数据来源：克而瑞，中达证券研究

图 4：2021 年 2 月 TOP100 房企单月销售面积同比上升约 109.5%

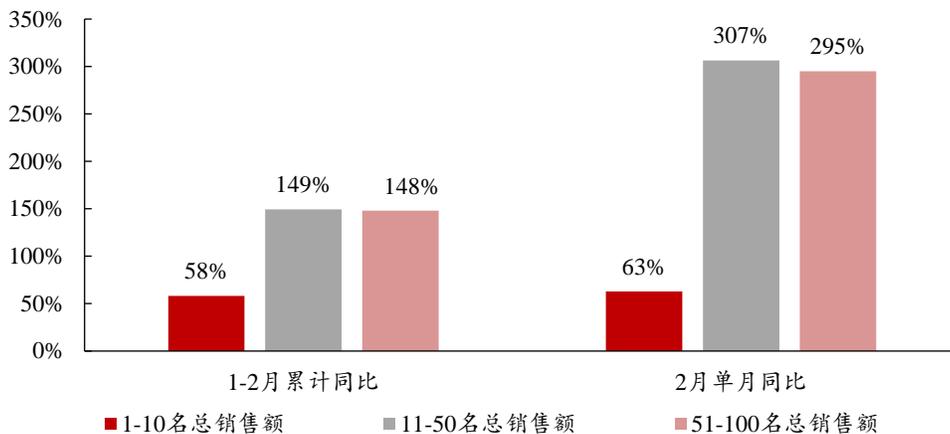


数据来源：克而瑞，中达证券研究



中型房企累计销售增速、单月销售增速均表现突出。截至2021年2月末，各规模房企的累计销售额增速继续提升，其中累计销售额排名11-50的房企累计销售额增速最快，同比增长149%（排名前10及51-100的房企分别为同比增长58%和148%）。2月单月销售额表现方面，累计销售额排名11-50的房企增速最快，达307%（累计销售额排名前10和51-100的房企为增长63%和295%）。2021年1-2月累计销售额增速较快的房企为建发房产（+571%）、滨江集团（+455%）、绿城中国（+402%）、弘阳地产（+264%）、龙光集团（+262%）。

图5：中型房企累计销售增速、单月销售增速均表现突出



数据来源：克而瑞，中达证券研究

户籍改革推进，土地调控加码。2021年2月，中共中央、国务院表示将推动户籍准入年限同城化累计互认，在除超大、特大城市外具备条件的都市圈或城市群探索实行，或将进一步促进人口流动，推进以人为核心的新型城镇化建设。涉房贷款方面，多个城市根据地方实际情况，于月内逐步完善了对银行业涉房贷款限制的调整，如海南上调第三档房地产贷款占比上限2.5个百分点至25%、辽宁上调三档至五档银行的个人房贷占比上限等，政策的逐步细化和落实或将使按揭额度偏紧的情况逐渐改善。土地市场方面，2月末天津、郑州、青岛等城市纷纷出台住宅用地集中出让相关政策，实际为“房住不炒”框架的延续，或将进一步保障土地供给，并引导土地市场回归理性。整体而言，在当前产业转型升级的大背景下，房地产行业的政策基调仍维持平稳。



表 1: 2 月户籍制度改革推进, 地方银行业涉房贷款细则完善, 土地市场调控加码

时间	城市/部门	政策概述
2021-02-01	中共中央、国务院	将推动户籍准入年限同城化累计互认, 在除超大、特大城市外具备条件的都市圈或城市群探索实行, 试行以经常居住地登记户口制度引导人口落户; 完善全国统一的社会保险公共服务平台, 推动社保转移接续; 加快建设医疗保障信息系统, 构建全国统一、多级互联的数据共享交换体系, 促进跨地区、跨层级、跨部门业务协同办理。
2021-02-01	北京	要求辖内银行机构对 2020 年下半年以来新发放个人消费贷款和个人经营性贷款合规性开展全面自查, 重点排查是否存在个人信贷资金违规流入房地产市场等问题。
2021-02-02	厦门	坚持“房住不炒”定位, 强化城市主体责任, 稳妥实施房地产调控长效机制; 加快发展住房租赁市场; 充分发挥住房政策在引才留才上的作用; 提高住房保障覆盖面, 确保困难家庭住房安全有保障。
2021-02-22	海南	上调第三档房地产贷款占比上限 2.5 个百分点至 25%。
2021-02-23	北京	中心城区十八层以下住宅建筑套型总建筑面积不大于 95 平方米、十八层以上不大于 100 平方米; 其他区新建项目套型总建筑面积原则上不超过 120 平方米。
2021-02-23	上海	对于第三档、第四档、第五档银行, 房地产贷款占比上限、个人住房贷款占比上限分别为 22.5%、17.5%; 17.5%、12.5%; 12.5%、7.5%。
2021-02-23	浙江	银行业金融机构房地产贷款第三档上限不变, 第四档上限增加 1 个百分点, 第五档上限增加 2 个百分点。
2021-02-23	辽宁	三档至五档银行的房贷占比上限规定不变, 个人房贷占比上限分别提高 1 个百分点、2 个百分点、1 个百分点。
2021-02-23	广东	广东 (不含深圳) 辖内第三档、第四档、第五档银行, 房地产贷款占比上限、个人住房贷款占比上限分别为 24.5%、19.5%; 20.0%、15.0%; 12.5%、7.5%。
2021-02-24	江西	全面放开全省城镇落户条件, 全面取消城市落户限制, 以具有合法稳定住所或合法稳定就业为户口迁移的基本条件, 取消参加社保、居住年限、就业年限等限制。
2021-02-24	郑州	航空港区、郑东新区、经开区、高新区、上街区禁止发布住宅用地出让公告, 由市局统一组织发布实施。
2021-02-24	青岛	全年将分 3 批次集中统一发布住宅用地的招拍挂公告并实施招拍挂出让活动。
2021-02-24	天津	确定于 3 月、6 月、9 月中旬分三批次集中统一发布住宅用地的出让公告, 除上述日期外不得再发布住宅用地的出让公告。

数据来源: 政府网站, 中达证券研究

表 2：2021 年 2 月房企销售情况，建发房产、滨江集团等累计销售金额增速居前

公司	销售额 (亿元)				销售面积 (万平)			
	1-2月 累计	1-2月 累计同比	2月 单月	2月 单月同比	1-2月 累计	1-2月 累计同比	2月 单月	2月 单月同比
碧桂园	1218	59%	662	121%	1400	59%	761	113%
万科地产	1145	38%	443	58%	638	26%	173	0%
中国恒大	901	6%	299	-33%	1017	6%	343	-33%
保利发展	750	72%	330	64%	366	27%	82	-38%
融创中国	682	121%	332	172%	434	93%	184	107%
中海地产	520	58%	235	85%	273	51%	121	72%
招商蛇口	419	190%	173	582%	174	215%	83	649%
华润置地	417	153%	175	220%	223	165%	97	183%
金地集团	416	173%	177	493%	174	133%	56	328%
中国金茂	403	210%	202	707%	257	230%	116	471%
龙湖集团	375	119%	224	221%	225	116%	135	212%
世茂集团	370	121%	170	161%	210	119%	97	159%
滨江集团	370	455%	273	5259%	71	112%	44	204%
绿地控股	341	33%	180	5%	300	36%	154	4%
龙光集团	334	262%	140	416%	153	168%	30	249%
绿城中国	331	402%	185	780%	103	254%	51	468%
中梁控股	308	193%	170	448%	247	161%	133	507%
旭辉集团	307	150%	145	479%	187	145%	87	531%
阳光城	306	109%	167	273%	187	44%	89	106%
金科集团	305	152%	169	394%	301	118%	175	325%
新城控股	305	83%	140	153%	334	124%	153	254%
雅居乐	265	231%	155	419%	155	219%	83	346%
建发房产	250	571%	137	3014%	128	474%	68	3290%
中南置地	246	125%	111	122%	176	110%	78	103%
融信集团	242	133%	119	292%	122	162%	59	364%
美的置业	230	194%	107	312%	211	192%	112	392%
佳兆业	224	150%	112	224%	163	141%	75	169%
富力地产	200	112%	89	205%	154	88%	72	220%
奥园集团	180	157%	79	304%	160	153%	72	259%
蓝光发展	164	110%	82	252%	201	144%	105	302%
金辉集团	160	231%	82	965%	95	172%	46	743%
新力地产	159	124%	78	281%	103	123%	51	283%
中骏集团	152	120%	71	277%	89	89%	39	187%
宝龙地产	151	213%	83	538%	98	220%	54	533%
禹洲集团	135	191%	58	378%	79	169%	34	304%
时代中国	119	53%	36	234%	61	18%	19	155%
弘阳地产	115	264%	52	348%	74	210%	33	273%
合景泰富	113	65%	46	167%	56	43%	26	128%
荣盛发展	101	65%	41	270%	93	49%	47	284%
远洋集团	100	53%	45	50%	54	76%	25	78%
TOP1-10合计	6871	58%	3027	63%	5321	42%	2261	30%
TOP1-50合计	15437	98%	7270	151%	10514	73%	4721	94%
TOP1-100合计	18533	105%	8670	166%	12438	79%	5648	109%

数据来源：克而瑞，中达证券研究



投资建议：

2021年2月，去年同期因疫情影响而产生的较低基数使得本月销售取得了大幅增长。政策方面，户籍制度改革的推进或将在一定程度上提振中长期的购房需求，各地银行业涉房贷款上限的逐步细化有望改善短期内按揭额度紧缺情况、促进住房消费健康发展，住宅用地出让“两集中”的政策亦有望引导行业热度回归理性。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。