



疫情影响销售，房企表现分化

2020年1月房企销售数据点评

事件描述：

亿翰智库发布2020年1月房企销售情况，销售额TOP100房企2020年1月销售出现下滑，销售金额同比下降9.6%。

事件评论：

受疫情影响，2020年首月销售同比下降。2020年1月，TOP100房企实现销售额6073亿元，同比下降9.6%（2019全年累计为增长16.0%）；实现销售面积4413万平方米，同比下降8.8%（2019全年累计为增长14.1%）。2020年1月，龙头房企销售受疫情影响出现下滑，随着疫情好转，房企销售或将明显回升，2020年龙头房企销售有望维持稳健增长。

大型房企销售下降较快，中型房企销售降幅较小。2020年1月，各型房企销售均有所放缓，大型房企销售下降较快，中型房企降幅较小，1月销售额排名前10及排名11-50的房企销售额分别同比下降12.4%及5.4%，2019年全年分别为增长12.6%及21.1%。销售额排名前50的房企中，2020年1月销售额增速最快的为建业地产（+129.5%）、时代中国（+59.6%）、龙光地产（+49.4%）、佳兆业（+37.9%）和新希望地产（+34.8%）。

行业基调稳定，落户及区域一体化政策频出。2020年1月，地产行业调控基调维持稳定，多地出台放开落户限制相关政策及区域一体化发展方案。例如，广东省放开除广州、深圳之外的城市落户限制；廊坊实行区域差异化户口迁移政策、全面放开非首都周边城镇的落户条件、全面放开人才落户条件等；吉林、上海、山东分别出台哈长一体化、长三角区域一体化、胶东经济圈一体化发展相关政策，促进城市群互联互通及共同发展。落户限制放开将对房地产市场形成一定积极作用，区域一体化发展战略将支持重点卫星城市的产业发展、人口导入及房地产市场发展，行业整体基调维持稳定。

投资建议：

2020年1月房企销售明显放缓，主要系疫情对开发商推盘、线下销售及居民购房资金等造成的影响，上述因素或将随疫情好转而得到改善，商品房及土地成交或将在疫情好转后有所回升，重回正轨的销售回款和融资将缓解当前房企在现金流方面的压力。在房地产行业政策维持稳定的基调下，我们认为今年房企销售仍将保持稳健增长。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。

强于大市

(维持)

微信公众号



申思聪

分析师

+852 3958 4600

shensicong@cwghl.com

SFC CE Ref: BNF 348

蔡鸿飞

联系人

+852 3958 4600

caihongfei@cwghl.com

诸葛莲昕

联系人

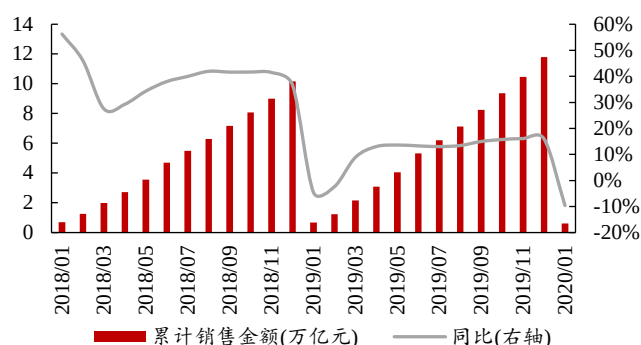
+852 3958 4600

zhugelianxin@cwghl.com

亿翰智库发布 2020 年 1 月房企销售情况，销售额 TOP100 房企 2020 年 1 月销售出现下滑，销售金额同比下降 9.6%。

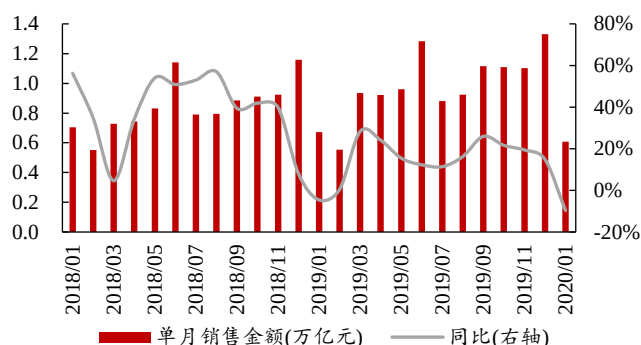
受疫情影响，2020 年首月销售同比下降。2020 年 1 月，TOP100 房企实现销售额 6073 亿元，同比下降 9.6%（2019 全年累计为增长 16.0%）；实现销售面积 4413 万平方米，同比下降 8.8%（2019 全年累计为增长 14.1%）。2020 年 1 月，龙头房企销售受疫情影响出现下滑，随着疫情好转，房企销售或将明显回升，2020 年龙头房企销售有望维持稳健增长。

图 1：2020 年 1 月 TOP100 房企实现销售金额 6073 亿元



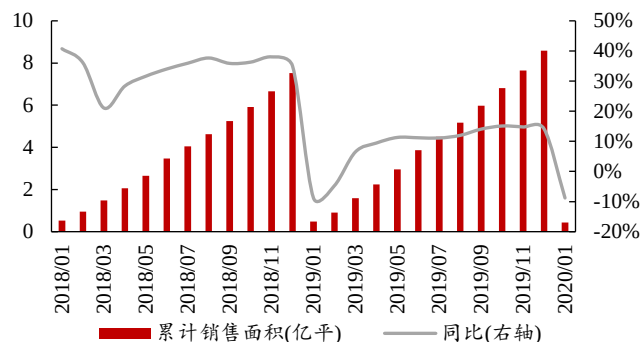
数据来源：亿翰智库，中达证券研究

图 2：2020 年 1 月 TOP100 房企销售额同比下降 9.6%



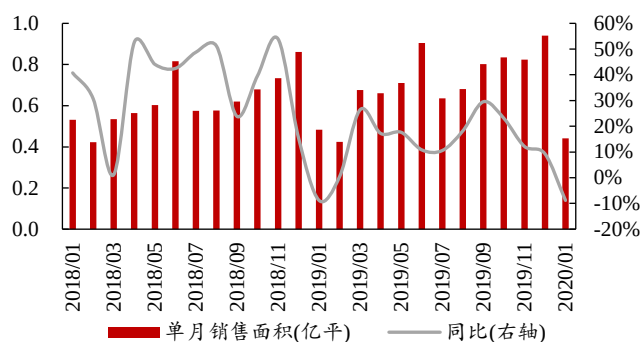
数据来源：亿翰智库，中达证券研究

图 3：2020 年 1 月 TOP100 房企实现销售面积 4413 万平方米



数据来源：亿翰智库，中达证券研究

图 4：2020 年 1 月 TOP100 房企销售面积同比下降 8.8%

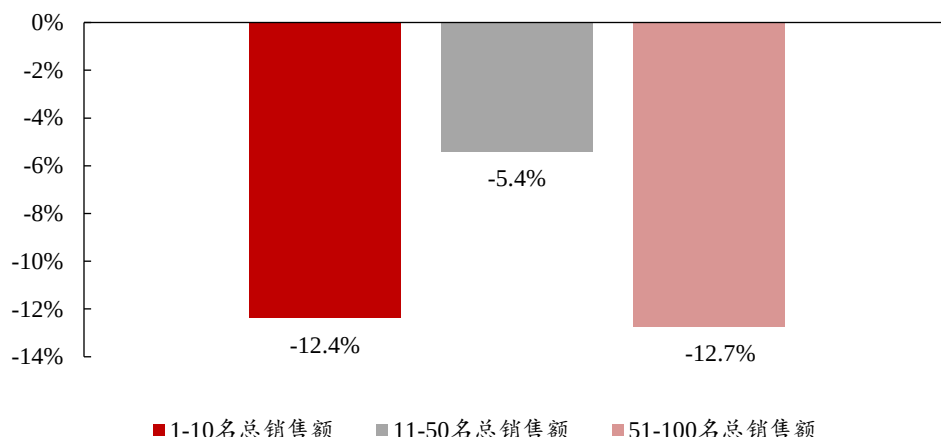


数据来源：亿翰智库，中达证券研究

大型房企销售下降较快，中型房企销售降幅较小。2020 年 1 月，各型房企销售均有所放缓，大型房企销售下降较快，中型房企降幅较小，1 月销售额排名前 10 及排名 11-50 的房企销售额分别同比下降 12.4%及 5.4%，2019 年全年分别为增长 12.6%及 21.1%。销售额排名前 50 的房企中，2020 年 1 月销售额增速最快

的为建业地产(+129.5%)、时代中国(+59.6%)、龙光地产(+49.4%)、佳兆业(+37.9%)和新希望地产(+34.8%)。

图 5：大型房企销售下降较快，中型房企销售降幅较小



数据来源：亿翰智库, 中达证券研究

行业基调稳定，落户及区域一体化政策频出。2020年1月，地产行业调控基调维持稳定，多地出台放开落户限制相关政策及区域一体化发展方案。例如，广东省放开除广州、深圳之外的城市落户限制；廊坊实行区域差别化户口迁移政策、全面放开非首都周边城镇的落户条件、全面放开人才落户条件等；吉林、上海、山东分别出台哈长一体化、长三角区域一体化、胶东经济圈一体化发展相关政策，促进城市群互联互通及共同发展。落户限制放开将对房地产市场形成一定积极作用，区域一体化发展战略将支持重点卫星城市的产业发展、人口导入及房地产市场发展，行业整体基调维持稳定。



表 1：1 月行业基调维持稳定，部分地区放开落户限制、出台区域一体化发展方案

时间	城市/部门	政策概述
2020-01-06	吉林	吉林省发改委印发《哈长一体化发展示范区实施方案》，2020 年开始实施，《方案》提出，沿哈大综合交通大通道的哈长主轴带动两侧发展布局建设产业经济发展带，重点发展现代化大农业、现代物流、现代畜牧业、现代食品加工业等产业。（吉林日报）
2020-01-09	湖北	湖北省发改委日前印发《湖北国际物流核心枢纽综合交通规划（2019-2045 年）》，明确提出打造国际性综合交通枢纽、构建一体化综合交通运输体系、建立核心区高效综合交通网络，实施快速集疏运、多式联运、智能交通、平安交通、绿色交通等五大工程。
2020-01-10	上海	上海市贯彻《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》实施方案正式发布，到 2025 年，上海“五个中心”核心功能和服务辐射能级显著增强，跨区域多领域深化合作达到较高水平，长三角一体化发展的体制机制全面建立，上海龙头带动作用更好发挥。
2020-01-14	广东	放开除广州、深圳之外的城市落户限制。
2020-01-15	山东	山东省人民政府发布《关于加快胶东经济圈一体化发展的指导意见》，加快推进胶东经济圈——青岛、烟台、威海、潍坊、日照一体化发展，指导意见要求胶东五市首先要实现“基础设施互联互通”。
2020-01-15	衡阳	发文“关于贯彻执行《关于促进房地产市场平稳健康发展的若干政策》的实施细则”，内容包括降低贷款首付款比例、实行差异化贷款政策、加快按揭楼盘贷款发放进度和办理速度等。
2020-01-16	深圳	深圳市住建局近日发布《关于既有商业和办公用房改建为租赁住房有关事项的通知》（征求意见稿）以期盘活存量闲置商业和办公用房，规范既有商业和办公用房改建租赁住房，切实增加住房租赁市场有效供给。
2020-01-22	长春	明确将于 2 月 1 日起支持职工家庭提取公积金为既有住宅加装电梯。新政策还明确暂停公积金贷款异地贷款政策，不再受理缴存地不在长春市住房公积金管理中心人员的申请，取消公积金贷款首付款提取和非住房民生类提取政策。
2020-01-22	廊坊	实行区域差别化户口迁移政策、全面放开非首都周边城镇的落户条件、全面放开人才落户条件等主要和配套的改革。

数据来源：互联网，政府网站，中达证券研究



表 2：2020 年 1 月房企销售情况，时代、龙光、佳兆业等销售金额增速居前

序号	公司	销售额（亿元）			销售面积（万平）		
		1月	1月同比	2019全年累计同比	1月	1月同比	2019全年累计同比
1	万科地产	567	16%	4%	370	16%	1%
2	碧桂园	465	1%	6%	525	6%	10%
3	中国恒大	410	-5%	13%	399	3%	15%
4	中海地产	210	-17%	25%	111	-11%	10%
5	融创中国	185	-23%	21%	127	-20%	25%
6	保利发展	150	-55%	16%	101	-55%	14%
7	金地集团	122	15%	30%	63	35%	23%
8	招商蛇口	121	3%	29%	49	-14%	37%
9	新城控股	113	3%	24%	116	20%	34%
10	华润置地	110	-33%	15%	60	-38%	10%
11	中国金茂	105	2%	26%	58	43%	49%
12	世茂房地产	102	-11%	48%	59	-14%	32%
13	阳光城	102	-14%	30%	82	-20%	39%
14	龙湖集团	101	-32%	21%	59	-38%	16%
15	旭辉集团	98	9%	38%	61	20%	32%
16	绿地集团	90	-44%	0%	76	-44%	-7%
17	金科集团	89	18%	52%	99	11%	47%
18	华夏幸福	86	-21%	17%	57	-30%	-15%
19	中梁地产	81	-23%	5%	82	-20%	2%
20	正荣集团	80	-12%	43%	52	-10%	57%
21	绿城中国	78	17%	29%	41	10%	31%
22	融信集团	74	-2%	16%	34	70%	16%
23	时代中国	67	60%	29%	44	42%	43%
24	富力地产	65	7%	5%	59	26%	24%
25	龙光地产	65	49%	61%	47	44%	76%
26	中国铁建	64	7%	-15%	44	3%	-14%
27	祥生地产	62	-15%	14%	54	-16%	46%
28	蓝光发展	62	-10%	36%	72	-8%	52%
29	佳兆业	61	38%	28%	46	72%	51%
30	中南置地	60	-31%	35%	44	-38%	35%
31	滨江集团	60	-21%	32%	19	19%	94%
32	新力地产	60	1%	25%	46	25%	19%
33	远洋地产	55	9%	19%	27	15%	29%
34	美的置业	52	-12%	28%	49	-18%	28%
35	合景泰富	52	1%	31%	28	-11%	27%
36	奥园集团	51	-9%	29%	43	-17%	33%
37	泰禾集团	51	-38%	-32%	28	-8%	-27%
38	卓越集团	50	27%	28%	27	2%	32%
39	融侨集团	50	-1%	12%	31	-5%	0%
40	雅居乐	50	-19%	15%	30	-28%	12%
TOP1-10合计		2453	-12%	13%	1922	-10%	11%
TOP1-50合计		5023	-9%	17%	3692	-7%	17%
TOP1-100合计		6073	-10%	16%	4413	-9%	14%

数据来源：亿翰智库，中达证券研究



投资建议：

2020 年 1 月房企销售明显放缓，主要系疫情对开发商推盘、线下销售及居民购房资金等造成的影响，上述因素或将随疫情好转而得到改善，商品房及土地成交或将在疫情好转后有所回升，重回正轨的销售回款和融资将缓解当前房企在现金流方面的压力。在房地产行业政策维持稳定的基调下，我们认为今年房企销售仍将保持稳健增长。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。



分析师声明

申思聪，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。