



销售降幅收窄，持续回暖可期

2020年3月房企销售数据点评

事件描述:

亿翰智库发布 2020 年 3 月房企销售情况，销售额 TOP100 房企 2020 年前 3 月累计销售金额降幅有所收窄，销售金额同比下降 21.2%，3 月单月同比下降 16.0%。

事件评论:

复工复产稳步推进，房企销售逐渐回升。2020 年 1-3 月，TOP100 房企实现销售额 1.70 万亿元，同比下降 21.2%（2020 年前 2 月为下降 25.1%）；实现销售面积 1.28 亿平方米，同比下降 19.1%（2020 年前 2 月为下降 23.8%）。2020 年 3 月，中国大陆地区疫情控制情况向好，复工复产稳步推进。供给方面，各地施工单位已陆续开工，商品房供给正逐步回归正轨，加之年初为传统开工淡季，预计疫情对全年施工进度影响有限。需求方面，各大房企在 2 月通过线上营销积累的客源及随疫情延后的居民购房需求已开始释放，房企销售逐渐回升，预计后续仍将持续回暖。

大型房企降幅较小，中小型房企有所恢复。2020 年 1-3 月，各型房企累计销售增速仍维持负值，大型房企降幅最小，中、小型房企 3 月单月同比降幅明显收窄，分别为 -18.2%/-27.3%（2 月单月同比：-57.6%/-68.0%）。1-3 月累计销售额排名前 10 及排名 11-50 的房企累计销售额分别同比下降 13.7%及 24.0%，前 2 月分别为下降 16.7%及 28.8%。销售额排名前 50 的房企中，2020 年 1-3 月销售增速最快的为新希望地产（+78.3%）、建业地产（+27.1%）、仁恒置地（+25.7%）、中国恒大（+23.6%）和龙光地产（+1.8%）。

顶层基调维持稳定，因城施策灵活推进。2020 年 3 月，中央层面继续坚持房住不炒，监管部门提出 2020 年全年专项债不得用于土地储备、棚改等与房地产相关领域，同时，中央政治局会议提出引导贷款利率下行，房企融资或将维持平稳。地方层面在三稳框架下灵活推进一城一策。供给方面，山东、太原等地降低商品房预售条件，深圳等地优化预售申请流程，长沙、珠海、常州等地允许房企延期缴纳部分费用，支持房企经营。需求方面，天津、广州、佛山等地放宽人才落户限制，成渝建立跨区域转移接续和互认互贷机制，对需求端有所提振。行业整体基调维持稳定，房企销售有望保持平稳健康发展。

投资建议:

2020 年 3 月销售情况较 2 月有所好转，累计销售金额降幅收窄。随着疫情逐步得到控制，各大房企或将调整后续施工进度及推盘速度，居民购房需求有望在近月持续释放。政策方面，中央政治局会议提出引导贷款利率下行，将有效降低房企融资成本及居民购房成本，地方层面对商品房入市及房企经营提供支持、继续推进人才引进政策并加大公积金支持力度，支持合理购房需求。当前房企经营逐步回归正轨、政策环境维持平稳，房地产销售有望持续回暖。维持行业“强于大市”评级。

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

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

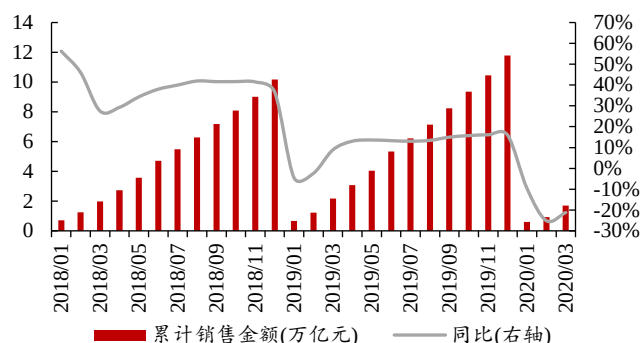
SFC CE Ref: BPK 789



亿翰智库发布 2020 年 3 月房企销售情况，销售额 TOP100 房企 2020 年前 3 月累计销售金额降幅有所收窄，销售金额同比下降 21.2%，3 月单月同比下降 16.0%。

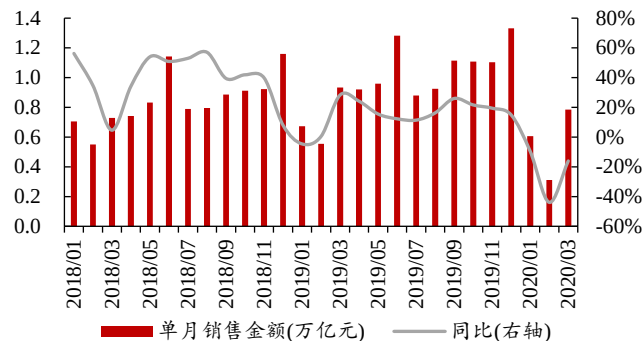
复工复产稳步推进，房企销售逐渐回升。2020 年 1-3 月，TOP100 房企实现销售额 1.70 万亿元，同比下降 21.2%（2020 年前 2 月为下降 25.1%）；实现销售面积 1.28 亿平方米，同比下降 19.1%（2020 年前 2 月为下降 23.8%）。2020 年 3 月，中国大陆地区疫情控制情况向好，复工复产稳步推进。供给方面，各地施工单位已陆续开工，商品房供给正逐步回归正轨，加之年初为传统开工淡季，预计疫情对全年施工进度影响有限。需求方面，各大房企在 2 月通过线上营销积累的客源及随疫情延后的居民购房需求已开始释放，房企销售逐渐回升，预计后续仍将持续回暖。

图 1：2020 年 1-3 月 TOP100 房企累计销售额同比下降约 21.2%



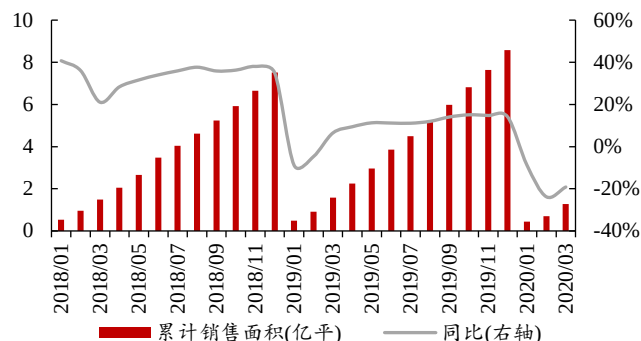
数据来源：亿翰智库，中达证券研究

图 2：2020 年 3 月 TOP100 房企单月销售额同比下降约 16.0%



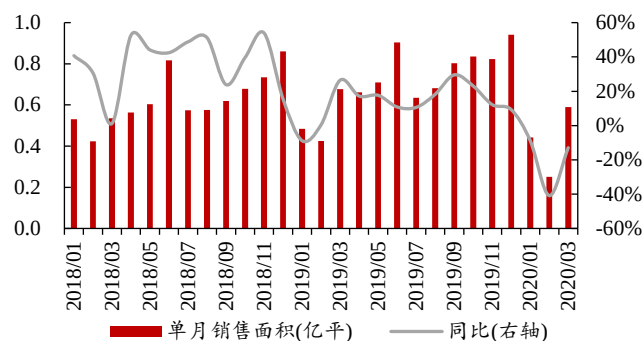
数据来源：亿翰智库，中达证券研究

图 3：2020 年 1-3 月 TOP100 房企累计销售面积同比下降约 19.1%



数据来源：亿翰智库，中达证券研究

图 4：2020 年 3 月 TOP100 房企单月销售面积同比下降约 12.9%

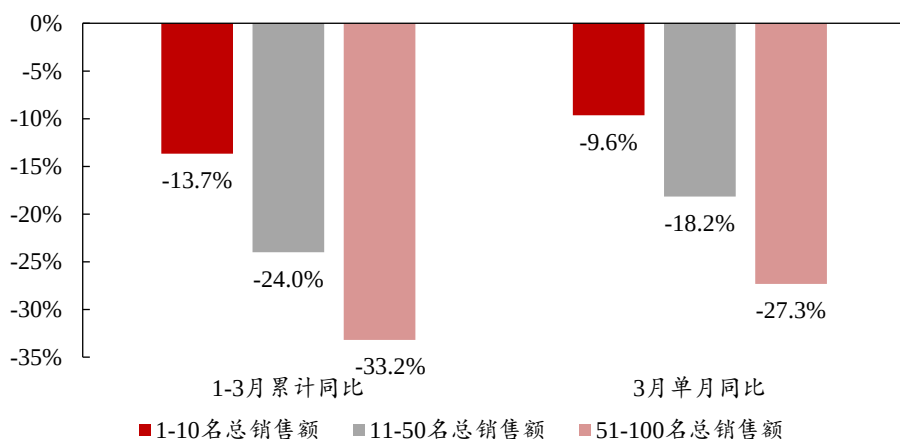


数据来源：亿翰智库，中达证券研究



大型房企降幅较小，中小型房企有所恢复。2020 年 1-3 月，各型房企累计销售增速仍维持负值，大型房企降幅最小，中、小型房企 3 月单月同比降幅明显收窄，分别为-18.2%/-27.3%（2 月单月同比：-57.6%/-68.0%）。1-3 月累计销售额排名前 10 及排名 11-50 的房企累计销售额分别同比下降 13.7%及 24.0%，前 2 月分别为下降 16.7%及 28.8%。销售额排名前 50 的房企中，2020 年 1-3 月销售增速最快的为新希望地产（+78.3%）、建业地产（+27.1%）、仁恒置地（+25.7%）、中国恒大（+23.6%）和龙光地产（+1.8%）。

图 5：大型房企降幅较小，中小型房企有所恢复



数据来源：亿翰智库，中达证券研究

顶层基调维持稳定，因城施策灵活推进。2020 年 3 月，中央层面继续坚持房住不炒，监管部门提出 2020 年全年专项债不得用于土地储备、棚改等与房地产相关领域，同时，中央政治局会议提出引导贷款利率下行，房企融资或将维持平稳。地方层面在三稳框架下灵活推进一城一策。供给方面，山东、太原等地降低商品房预售条件，深圳等地优化预售申请流程，长沙、珠海、常州等地允许房企延期缴纳部分费用，支持房企经营。需求方面，天津、广州、佛山等地放宽人才落户限制，成渝建立跨区域转移接续和互认互贷机制，支持合理购房需求。行业整体基调维持稳定，房企销售有望保持平稳健康发展。



表 1：3 月行业基调维持稳定，因城施策灵活推进

时间	城市/部门	政策概述
2020-03-02	天津	鼓励职工来津工作落户、允许在职职工户籍迁入天津后按照本市户籍居民政策购房等。
2020-03-02	石家庄	将采取网上审批、缓解房地产开发项目资金压力、加大住房保障支持等 17 条措施，全面推动建筑业和房地产企业复工复产。
2020-03-02	自然资源部	针对地方自然资源管理部门存在的问题和困难解释如何加大疫情结束后的土地供应、如何加快建设用地审批、如何做实国土“三调”工作等六大问题。
2020-03-03	九江	全力支持企业建设项目应复尽复、合理延长合同工期、降低商品房预售资金监管比例、加强企业信贷支持等措施促进全市建筑业和房地产业平稳健康发展。
2020-03-03	常州	受疫情影响的房地产开发等企业可申请依法办理延期办理纳税申报、积极压降住房公积金贷款轮候时间、允许房地产开发项目的合理顺延、稳定对首套房贷支持力度等。
2020-03-04	央行	金融部门要坚持“房住不炒”定位和“不将房地产作为短期刺激经济的手段”、要求稳健的货币政策更加注重灵活适度等。
2020-03-04	东莞	加强商品住房销售价格指导、要求暂停为申报价格过高的项目核发预售许可或暂不办理现售备案、取得许可或备案 180 天后对未售出房屋的申报价格调整幅度上限为 5% 等。
2020-03-05	广州	撤回商服类项目“不再限定销售对象，不再限定最小分割单元”等相关政策。
2020-03-05	驻马店	撤回下调首付比例、上调住房公积金贷款额度、下调个人住房按揭贷款利率等 17 项政策。
2020-03-09	山东	将适度降低商品房预售条件和预售资金监管留存比例。
2020-03-09	德阳	将积极减轻企业资金负担，放宽预售资金监管，项目投资比例达到工程建设总投资的 25%，即可办理预售许可。
2020-03-09	上海	对于符合条件的工地，应复尽复、能复尽复，推进全市建筑工地加快复工，重大工程必须在 3 月底之前全面复工。
2020-03-10	长沙	房地产开发项目可延长城市基础设施配套费缴纳期限。
2020-03-11	深圳	申请预售的商品房项目不再要求提交项目资本金余额证明、具备房地产开发一级资质的企业可申请解冻不超过预售资金总额的 20%、采用“即报即签”方式加快商品房网签进度等。
2020-03-12	宝鸡	撤回涉及缴税减免、调整竞买土地保证金比例、土地出让金分期支付、信贷支持调整公积金贷款额度等政策。
2020-03-12	国务院	将国务院可以授权的永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项，授权给各省、自治区、直辖市人民政府批准。
2020-03-16	央行	央行金融定向降准落地，释放长期资金 5500 亿元。其中，对符合条件的股份制商业银行再额外定向降准 1 个百分点，释放长期资金 1500 亿元。
2020-03-16	东莞	优化住房限价、限购政策，简化房价备案流程；将扩大住房公积金贷款对象范围、放宽贷款年限、压缩审批时限、支持合理住房需求等。
2020-03-17	济南	撤回 3 月 15 日发布的“购买特定标准绿色住宅不受限购约束”政策。
2020-03-17	广州	进一步放宽人才落户限制，并明确符合相应条件的人才可享受子女教育、住房等福利政策，包括可在该区部分镇享受广州市户籍居民同等待遇，满足工作满 1 年、大专学历等条件即可在该区 4 个镇购房。
2020-03-18	佛山	具有中专、大专等学历人才可通过申领 T 卡等享受户籍人口购房政策。



2020-03-20	监管部门	2020 年全年专项债不得用于土地储备、棚改等与房地产相关领域，同时新增应急医疗救治设施、公共卫生设施、城镇老旧小区改造等领域项目。
2020-03-20	山东	到 2022 年，济青局部片区将全面消除城镇落户限制；到 2025 年，将全面建立城乡有序流动的人口迁徙制度。
2020-03-23	银保监会	将坚决落实房住不炒要求，促进房地产市场平稳健康发展，同时配合地方政府稳妥处置地方隐性债务问题。
2020-03-23	外汇局	将全口径外债的宏观审慎调节参数由 1 上调至 1.25，此次调整可能对企业产生几百亿美元的融资规模的支持力度，但不包括地方政府融资平台和房地产企业。
2020-03-24	太原	预售部分投入开发建设资金达到工程建设总投资的 25% 以上即可申请预售许可、按照“住房不炒”的要求保持房地产信贷合理适度增长等。
2020-03-24	益阳	加大银行信贷支持、延缓交纳税金、降低土地资金使用成本、优化预售许可办理流程、鼓励市民合理住房消费等。
2020-03-25	海宁	此前公布的“非海宁户籍人员在海宁可以买多套房”相关政策已被撤回，按照原政策“非海宁户籍人口在海宁限购一套住房”执行。
2020-03-26	住建部	指导各地建筑业企业稳步有序推动工程项目复工复产，并提出因疫情防控发生的防疫费用可计入工程造价等指导建议。
2020-03-27	中共中央政治局会议	要抓紧研究提出积极应对的一揽子宏观政策措施，积极的财政政策要更加积极有为，稳健的货币政策要更加灵活适度，适当提高财政赤字率，发行特别国债，增加地方政府专项债券规模，引导贷款市场利率下行，保持流动性合理充裕；要落实好各项减税降费政策，加快地方政府专项债发行和使用。
2020-03-27	江门	对限购区域内新建商品住房的购房资格作出部分优化，内容包括具有大专以上学历的非本市户籍居民家庭，可购一套新建商品住房等。
2020-03-27	成都	发布《关于禁止发布含“不限购”等房地产敏感信息的通知》。
2020-03-30	贵阳	严禁房地产开发企业、房地产中介机构违规提供购房首付融资。
2020-03-30	珠海	3 月 19 日起至疫情防控期结束后 3 个月内，房地产开发项目城市基础设施配套费可延期 3 个月缴纳。
2020-03-30	成渝	两地已初步建立跨区域转移接续和互认互贷机制。

数据来源：互联网，政府网站，中达证券研究



表 2：2020 年 3 月房企销售情况，建业地产、中国恒大等累计销售金额增速居前

序号	公司	销售额（亿元）				销售面积（万平）			
		1-3 月 累计	1-3 月 累计同比	3 月 单月	3 月 单月同比	1-3 月 累计	1-3 月 累计同比	3 月 单月	3 月 单月同比
1	中国恒大	1478	24%	625	14%	1657	50%	693	35%
2	碧桂园	1425	-16%	660	2%	1670	-17%	789	-2%
3	万科地产	1370	-8%	541	-6%	837	-9%	330	-8%
4	保利发展	697	-36%	260	-39%	461	-34%	172	-39%
5	融创中国	618	-23%	310	-18%	421	-22%	196	-25%
6	中海地产	609	-10%	280	10%	335	-9%	154	15%
7	绿地集团	505	-27%	249	-34%	440	-27%	220	-30%
8	华润置地	389	-24%	224	-13%	233	-14%	149	21%
9	龙湖集团	382	-14%	211	8%	232	-18%	128	6%
10	世茂房地产	370	-9%	203	6%	211	-8%	115	9%
11	招商蛇口	362	-5%	217	22%	159	-16%	104	11%
12	新城控股	301	-36%	133	-42%	287	-31%	138	-30%
13	金科集团	285	-5%	175	21%	310	-2%	184	56%
14	阳光城	283	-17%	137	-2%	252	-2%	122	19%
15	金地集团	282	-17%	130	-20%	138	-15%	63	-23%
16	中国金茂	261	-8%	130	30%	157	25%	79	70%
17	绿城中国	243	-5%	142	17%	111	-7%	58	11%
18	旭辉集团	224	-35%	101	-47%	148	-24%	72	-30%
19	中南置地	214	-31%	105	-26%	174	-30%	90	-19%
20	正荣集团	206	-18%	104	16%	141	-15%	75	26%
21	中梁控股	189	-44%	84	-48%	178	-52%	83	-54%
22	富力地产	185	-29%	91	-25%	155	-29%	73	-26%
23	融信集团	182	-28%	78	-25%	77	-35%	30	-41%
24	龙光地产	173	2%	78	0%	124	-1%	60	6%
25	蓝光发展	161	-15%	80	12%	164	-21%	77	1%
26	雅居乐	157	-38%	77	-35%	98	-43%	49	-41%
27	滨江集团	156	-29%	90	-9%	47	-45%	26	-57%
28	佳兆业	156	1%	67	7%	120	31%	65	78%
29	祥生地产	156	-35%	75	-29%	135	-24%	66	7%
30	远洋地产	155	-30%	90	-18%	78	-21%	47	4%
31	新力地产	153	-18%	82	-9%	100	-1%	39	7%
32	华发股份	152	-17%	54	-44%	60	-20%	24	-35%
33	美的置业	152	-19%	73	-8%	141	-25%	69	-10%
34	华夏幸福	150	-51%	42	-69%	83	-73%	16	-91%
35	奥园集团	143	-24%	73	-3%	138	-25%	74	-5%
36	金辉集团	133	-28%	87	-2%	92	-36%	60	-12%
37	合景泰富	130	-16%	62	-2%	77	-16%	38	3%
38	泰禾集团	126	-56%	55	-55%	73	-31%	27	-43%
39	建业地产	124	27%	66	16%	186	31%	111	34%
40	中骏集团	124	-21%	55	-18%	89	-30%	42	-25%
TOP1-10 合计		7843	-14%	3518	-10%	6497	-10%	2824	-9%
TOP1-50 合计		14610	-19%	6782	-14%	11115	-16%	5153	-10%
TOP1-100 合计		17026	-21%	7845	-16%	12820	-19%	5894	-13%

数据来源：亿翰智库，中达证券研究



投资建议：

2020年3月销售情况较2月有所好转，累计销售金额降幅收窄。随着疫情逐步得到控制，各大房企或将调整后续施工进度及推盘速度，居民购房需求有望在近月持续释放。政策方面，中央政治局会议提出引导贷款利率下行，将有效降低房企融资成本及居民购房成本，地方层面对商品房入市及房企经营提供支持、继续推进人才引进政策并加大公积金支持力度，支持合理购房需求。当前房企经营逐步回归正轨、政策环境维持平稳，房地产销售有望持续回暖。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

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。