



销售继续回暖，平稳发展可期

2020年4月房企销售数据点评

事件描述:

亿翰智库发布 2020 年 4 月房企销售情况，累计销售额 TOP100 房企 2020 年 4 月销售情况继续回暖，前 4 月累计销售金额同比下降 16.0%，4 月单月销售金额同比下降 3.8%。

事件评论:

累计销售额降幅持续收窄，单月销售额接近去年同期水平。2020 年 1-4 月，TOP100 房企实现销售额 2.59 万亿元，同比下降 16.0%（2020 年前 3 月为下降 21.2%）；实现销售面积 1.95 亿平方米，同比下降 13.1%（2020 年前 3 月为下降 19.1%）。随着国内生产生活回归正轨，TOP100 房企 4 月单月销售金额已接近去年同期水平。供给方面，项目施工进度继续恢复，多地放宽预售条件、优化预售申请流程等政策逐步落地，商品房供给有所好转。需求方面，受疫情抑制的购房需求正逐步释放，较为宽松的流动性预期亦将对行业需求提供支持。预计龙头房企累计销售降幅后续将继续收窄，全年销售有望维持平稳发展。

大型房企累计降幅最小，中型房企单月同比回正。2020 年 1-4 月，大型房企累计销售降幅最小，主要系完善的区域布局使大型房企在 2-3 月仍能在疫情控制更好的地区实现销售；中型房企 4 月单月销售金额同比回正，较去年同期增长 3.2%。1-4 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 10.3% 和 15.8%，前 3 月分别为下降 13.7% 及 24.0%。累计销售额排名前 50 的房企中，2020 年 1-4 月销售额增速最快的为建业地产（+29.8%）、禹洲集团（+23.9%）、中国恒大（+19.3%）、佳兆业（+16.0%）和龙光集团（+12.5%）。

商品房供应提速，流动性及放宽落户提振需求。2020 年 4 月，中央及地方积极出台政策助力行业平稳健康发展。供给方面，北京、昆明等地优化预售许可相关政策，深圳将加快商品房供应并促进城市更新工作提速提效等，加快商品房供应。需求方面，流动性宽松预期逐步落地，央行实施超额准备金率调降及定向降准，MLF 中标利率下调 20 个基点，1 年期和 5 年期 LPR 分别下调 20 和 10 个基点；户籍制度改革有所推进，国务院及发改委督促城区常住人口 300 万以下城市全面取消落户限制，并鼓励有条件的 I 型大城市全面取消落户限制、超大特大城市取消郊区新区落户限制，地方积极响应，沈阳、南昌等地放宽城镇区域落户限制，提振地方住房需求。同时，青岛限售松绑政策、荆州降低首付比例等政策的撤回和深圳严查炒房现象均体现出了顶层房住不炒的决心。在稳定的行业基调下，供需两端的共同提振将有望支持行业平稳健康发展。

投资建议:

2020 年 4 月，龙头房企销售情况继续回暖，保障了房企的现金回流；同时，随着国内复工情况和资金环境向好，房企融资活动亦有所恢复，疫情带来的房企流动性压力或将逐步缓解，商品房供给亦将继续恢复。另一方面，整体流动性的宽松预期或将带动居民购房成本下降并稳定居民收入预期，落户政策的持续放宽或将在中长期促进人口流动和城镇化发展，对行业需求构成一定支撑。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 4699

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 3700 7094

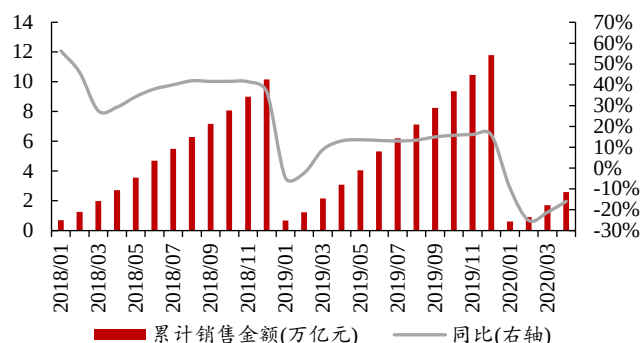
zhugelianxin@cwghl.com

SFC CE Ref: BPK 789

亿翰智库发布 2020 年 4 月房企销售情况，累计销售额 TOP100 房企 2020 年 4 月销售情况继续回暖，前 4 月累计销售金额同比下降 16.0%，4 月单月销售金额同比下降 3.8%。

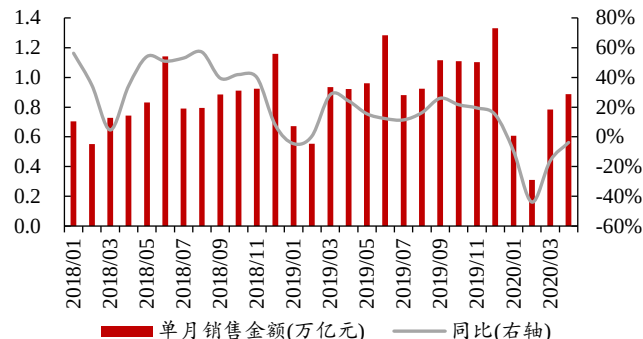
累计销售额降幅持续收窄，单月销售额接近去年同期水平。2020 年 1-4 月，TOP100 房企实现销售额 2.59 万亿元，同比下降 16.0%（2020 年前 3 月为下降 21.2%）；实现销售面积 1.95 亿平方米，同比下降 13.1%（2020 年前 3 月为下降 19.1%）。随着国内生产生活回归正轨，TOP100 房企 4 月单月销售金额已接近去年同期水平。供给方面，项目施工进度继续恢复，多地放宽预售条件、优化预售申请流程等政策逐步落地，商品房供给有所好转。需求方面，受疫情抑制的购房需求正逐步释放，较为宽松的流动性预期亦将对行业需求提供支持。预计龙头房企累计销售降幅后续将继续收窄，全年销售有望维持平稳发展。

图 1：2020 年 1-4 月 TOP100 房企累计销售额同比下降约 16.0%



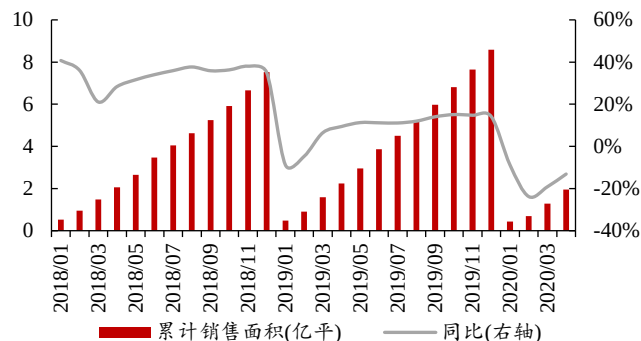
数据来源：亿翰智库, 中达证券研究

图 2：2020 年 4 月 TOP100 房企单月销售额同比下降约 3.8%



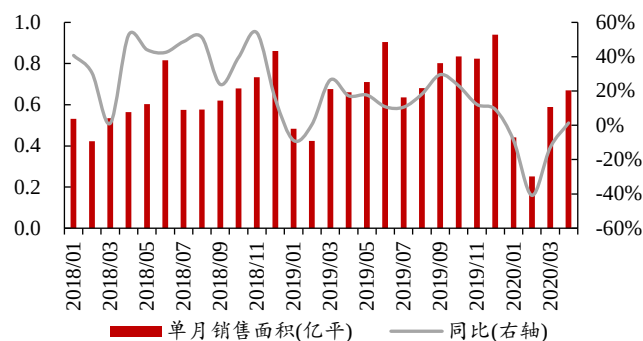
数据来源：亿翰智库, 中达证券研究

图 3：2020 年 1-4 月 TOP100 房企累计销售面积同比下降约 13.1%



数据来源：亿翰智库, 中达证券研究

图 4：2020 年 4 月 TOP100 房企单月销售面积同比上升约 1.4%

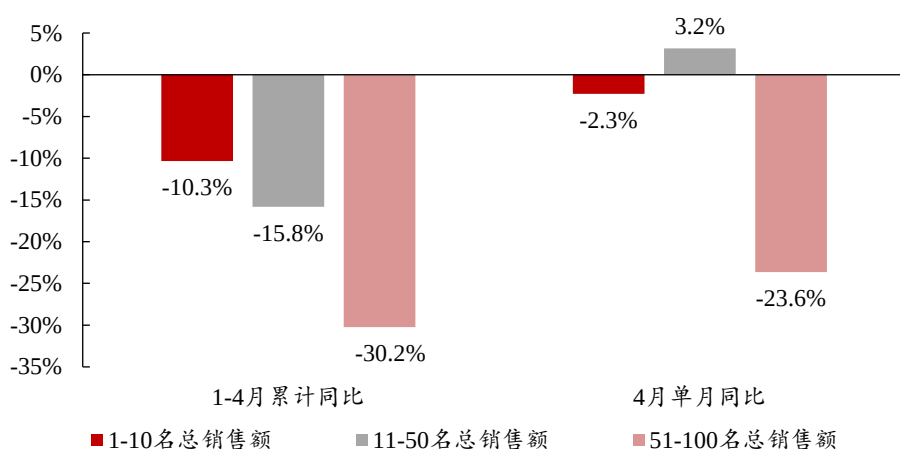


数据来源：亿翰智库, 中达证券研究



大型房企累计降幅最小，中型房企单月同比回正。2020 年 1-4 月，大型房企累计销售降幅最小，主要系完善的区域布局使大型房企在 2-3 月仍能在疫情控制更好的地区实现销售；中型房企 4 月单月销售金额同比回正，较去年同期增长 3.2%。1-4 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 10.3% 和 15.8%，前 3 月分别为下降 13.7% 及 24.0%。累计销售额排名前 50 的房企中，2020 年 1-4 月销售额增速最快的为建业地产（+29.8%）、禹洲集团（+23.9%）、中国恒大（+19.3%）、佳兆业（+16.0%）和龙光集团（+12.5%）。

图 5：大型房企累计降幅最小，中型房企单月同比回正



数据来源：亿翰智库, 中达证券研究

商品房供应提速，流动性及放宽落户提振需求。2020 年 4 月，中央及地方积极出台政策助力行业平稳健康发展。供给方面，北京、昆明等地优化预售许可相关政策，深圳将加快商品房供应并促进城市更新工作提速提效等，加快商品房供应。需求方面，流动性宽松预期逐步落地，央行实施超额准备金率调降及定向降准，MLF 中标利率下调 20 个基点，1 年期和 5 年期 LPR 分别下调 20 和 10 个基点；户籍制度改革有所推进，国务院及发改委督促城区常住人口 300 万以下城市全面取消落户限制，并鼓励有条件的 I 型大城市全面取消落户限制、超大特大城市取消郊区新区落户限制，地方积极响应，沈阳、南昌等地放宽城镇区域落户限制，提振地方住房需求。同时，青岛限售松绑政策、荆州降低首付比例等政策的撤回和深圳严查炒房现象均体现出了顶层房住不炒的决心。在稳定的行业基调下，供需两端的共同提振将有望支持行业平稳健康发展。



表 1：4 月各地继续加大商品房供应，流动性有所改善，落户政策持续放宽

时间	城市/部门	政策概述
2020-04-02	岳阳	从金融支持、税款和土地出让款及报建费缴纳、预售许可和预售款拨付等方面，支持楼市平稳健康发展。
2020-04-03	央行	自 4 月 7 日起将金融机构在央行超额存款准备金利率从 0.72% 下调至 0.35%；同时对农村信用社、农村商业银行、农村合作银行、村镇银行和仅在省级行政区域内经营的城市商业银行定向下调存款准备金率 1%，将于 4 月 15 日和 5 月 15 日分两次每次下调 0.5%。
2020-04-03	财政部	今年专项债明确不得用于土地收储和房地产相关的项目，但将老旧小区改造纳入专项债的支持范围。
2020-04-03	北京	明确新申请办理预售许可的商品住房项目，一个施工证范围内的可售住宅部分，从原有只能办理一次预售许可，调整为可办理两次，同时明确了最低规模不得小于栋，不得分层、分单元申请预售许可。
2020-04-07	沈阳	将出台全面取消人才落户限制、进一步放开落户政策等 7 条意见。
2020-04-08	南京	放宽落户门槛、保障人才安居、拓宽就业渠道等 10 个方面，支持促进高校毕业生在宁就业创业：研究生及以上学历、45 周岁以下本科学历人员，凭学历证书即可落户；40 周岁以下大专学历人员，在宁就业参保半年即可落户等。
2020-04-09	国务院	要求深化户籍制度改革，推动超大、特大城市调整完善积分落户政策，探索推动在长三角、珠三角等城市群率先实现户籍准入年限同城化累计互认等。
2020-04-09	发改委	促进大中小城市和小城镇协调发展，推进城乡融合发展，实现 1 亿非户籍人口在城市落户目标和国家新型城镇化规划圆满收官；督促城区常住人口 300 万以下城市全面取消落户限制；全面推开农村集体经营性建设用地直接入市等。
2020-04-14	青岛	青岛市房管局官方网站重新发布“2020 青岛百日万店消费季网络房展”活动规则，撤回了之前出台的限售松绑政策。根据此前规则，青岛鼓励改善型住房需求，不动产权证书满 2 年即可上市交易，针对本地相关就业人才购买首套房，不需要落户或社保纳税。
2020-04-14	南昌	全面取消在南昌市城镇地域落户的参保年限、居住年限、学历要求等迁入条件限制，实行以群众申请为主、不附加其他条件、同户人员可以随迁的“零门槛”准入政策。
2020-04-15	央行	央行开展 1 年期中期借贷便利(MLF)操作 1000 亿元，中标利率为 2.95%，此前为 3.15%，下调 20 个基点。
2020-04-16	深圳	加快商品房供应，允许延期缴纳土地出让价款，促进城市更新工作提速提效等。
2020-04-17	中央政治局会议	稳健的货币政策要更加灵活适度，运用降准、降息、再贷款等手段，保持流动性合理充裕，引导贷款市场利率下行，把资金用到支持实体经济特别是中小微企业上，并坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，促进房地产市场平稳健康发展。
2020-04-20	央行	2020 年 4 月 20 日贷款市场报价利率为：1 年期 LPR 为 3.85%，较 3 月的 4.05% 大幅下调 20 个基点，5 年期以上 LPR 为 4.65%，较 3 月的 4.75% 下降 10 个基点。
2020-04-20	昆明	将调整房地产预售许可审批、公积金贷款等政策，并提出受疫情影响不能按照原定时间开竣工的房地产开发项目，可申请将开竣工时间延期 6 个月，延期期间不计违约责任。



2020-04-22	深圳	深圳住建局表示，坚持房住不炒，继续严格执行房地产调控政策不松动，严格落实限购、限价、限贷、限售、限户型五限政策，严控严管炒楼现象。
2020-04-23	荆州	停止执行于4月20日发布的楼市新政，内容包括将首套房首付比例降为二成、二套房首付降为三成、限时免契税、个人住房公积金贷款最高额度从45万元提高至50万元等。
2020-04-23	上海	央行上海总部称坚持“房住不炒”定位，严禁以房产作为风险抵押，通过个人消费贷款和经营性贷款等形式变相突破信贷政策要求，违规向购房者提供资金，影响房地产市场的平稳健康发展。
2020-04-24	央行	央行开展1年期TMLF操作561亿元，操作利率2.95%，前值3.15%。

数据来源：政府网站，中达证券研究



表 2：2020 年 4 月房企销售情况，建业地产、禹州集团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）			
		1-4 月 累计	1-4 月 累计同比	4 月 单月	4 月 单月同比	1-4 月 累计	1-4 月 累计同比	4 月 单月	4 月 单月同比
1	中国恒大	2124	19%	650	11%	2390	44%	731	32%
2	碧桂园	2115	-11%	690	1%	2520	-8%	850	21%
3	万科地产	1860	-11%	481	-20%	1194	-8%	309	-17%
4	保利发展	1080	-27%	370	-1%	745	-22%	255	0%
5	融创中国	958	-19%	340	-13%	703	-14%	250	-10%
6	中海地产	887	-6%	290	10%	491	-3%	161	17%
7	绿地集团	708	-25%	203	-20%	574	-30%	149	-32%
8	龙湖集团	602	-6%	221	13%	355	-12%	130	9%
9	世茂集团	583	4%	212	41%	332	6%	121	45%
10	华润置地	578	-16%	189	6%	322	-14%	107	3%
11	招商蛇口	554	-1%	193	8%	248	-12%	99	9%
12	新城控股	505	-26%	195	-9%	460	-22%	174	-2%
13	中国金茂	451	10%	191	49%	259	28%	102	33%
14	阳光城	450	-10%	167	4%	424	10%	157	24%
15	金地集团	450	-10%	168	3%	203	-17%	76	-8%
16	金科集团	430	-7%	166	3%	490	-5%	219	10%
17	绿城中国	414	8%	171	34%	208	10%	96	36%
18	中南置地	369	-20%	153	-1%	289	-24%	125	-2%
19	旭辉集团	354	-29%	130	-17%	219	-23%	80	-11%
20	正荣集团	326	-7%	147	44%	228	-1%	112	69%
21	融信集团	279	-21%	97	-5%	122	-25%	45	3%
22	中梁控股	279	-41%	92	-32%	261	-44%	102	1%
23	富力地产	279	-21%	93	2%	237	-21%	83	0%
24	滨江集团	276	-8%	120	49%	88	-24%	41	34%
25	龙光集团	273	12%	100	37%	182	2%	58	10%
26	雅居乐	263	-23%	107	15%	170	-25%	64	16%
27	祥生地产	249	-29%	93	-16%	216	-31%	81	-39%
28	美的置业	241	-15%	88	-10%	226	-19%	78	-13%
29	佳兆业	238	16%	82	62%	181	70%	61	307%
30	远洋地产	235	-29%	80	-29%	118	-22%	41	-21%
31	华发股份	235	-11%	83	3%	90	-17%	32	-5%
32	新力地产	234	4%	89	129%	133	-14%	33	-38%
33	华夏幸福	232	-43%	74	-26%	113	-70%	42	-38%
34	奥园集团	230	-19%	87	-9%	224	-20%	86	-10%
35	蓝光发展	212	-31%	104	-12%	215	-37%	98	-26%
36	建业地产	204	30%	69	17%	287	25%	96	10%
37	禹洲集团	200	24%	96	87%	127	20%	61	88%
38	泰禾集团	199	-46%	72	-13%	94	-39%	21	-57%
39	中骏集团	198	-8%	68	20%	142	-17%	53	17%
40	合景泰富	196	-12%	65	-3%	120	-5%	42	16%
TOP1-10 合计		11495	-10%	3652	-2%	9626	-5%	3129	7%
TOP1-50 合计		22231	-13%	7621	0%	16964	-9%	5849	8%
TOP1-100 合计		25890	-16%	8864	-4%	19515	-13%	6695	1%

数据来源：亿翰智库，中达证券研究



投资建议：

2020 年 4 月，龙头房企销售情况继续回暖，保障了房企的现金回流；同时，随着国内复工情况和资金环境向好，房企融资活动亦有所恢复，疫情带来的房企流动性压力或将逐步缓解，商品房供给亦将继续恢复。另一方面，整体流动性的宽松预期或将带动居民购房成本下降并稳定居民收入预期，落户政策的持续放宽或将在中长期促进人口流动和城镇化发展，对行业需求构成一定支撑。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。