



累计销售增速提升，单月增速略有放缓

2020年8月房企销售数据点评

事件描述:

亿翰智库发布 2020 年 8 月房企销售情况，累计销售额 TOP100 房企 2020 年 8 月销售增速继续提升，前 8 月累计销售金额同比增长 3.2%，8 月单月销售金额同比上升 17.2%。

事件评论:

累计销售增速继续提升，单月增速有所放缓。2020 年 1-8 月，TOP100 房企实现销售额 7.36 万亿元，同比增长 3.2%（2020 年前 7 月为增长 1.1%）；实现销售面积 5.31 亿平方米，同比增长 2.6%（2020 年前 7 月为增长 1.8%）。8 月，TOP100 单月销售金额增速在多地调控中有所放缓，同比增长 17.2%（2020 年 7 月为增长 28.1%）；但 8 月市场热度仍高于去年同期，累计销售金额增速继续提升。近月，居民购房需求的逐步释放和开发商的积极推盘共同使商品房销售持续回暖，有望支撑全年行业销售实现平稳发展。

中型房企累计销售额增速较快，中小型房企单月销售额增速较快。2020 年 1-8 月，累计销售额排名 11-50 的房企累计销售增速最快，同比增长 6.3%（排名前 10 及 51-100 的房企分别同比增长 2.9% 和下降 3.6%）。8 月单月销售额表现方面，累计销售额排名 11-50 及 51-100 的房企增速较快，分别达 19.0% 及 17.3%（累计销售额排名前 10 的房企为增长 15.2%）。累计销售额排名前 50 的房企中，2020 年 1-8 月销售额增速最快的为仁恒置地（+76.1%）、建发房产（+72.3%）、禹洲集团（+61.1%）、中国金茂（+34.7%）和龙光集团（+33.0%）。

行业基调维持平稳，因城施策持续推进。8 月，行业整体基调继续维持平稳，央行在第二季度货币政策执行报告中再提房住不炒，住建部及央行在重点房地产企业座谈会中肯定了有关部门和地方前期调控的成果，并指出市场化、规则化、透明化的融资规则意在稳定房企的金融政策预期和促进房地产行业持续平稳健康发展。地方层面，各地针对自身情况出台了相应政策：广州将建立跨区域户籍积分累计认可制度、多区出台人才引入政策，有望对当地购房需求构成一定支撑；南京土地出让明确涉宅地块达最高限价后改为摇号方式确定竞得人，江苏将重点加强对南京、无锡、苏州住宅用地供应监测、评价和考核，或有望从土地供给端稳定市场预期，助力行业健康发展。

投资建议:

2020 年 8 月，TOP100 房企单月销售增速较 7 月有所放缓，累计销售额增速则继续提升，行业基本面在更趋健康的市场情绪下稳步复苏。本月行业整体基调仍较为平稳，地方政策则从土地供应及人才引入方面对刚需购房者提供了支撑，或有望引导商品房市场健康发展。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



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

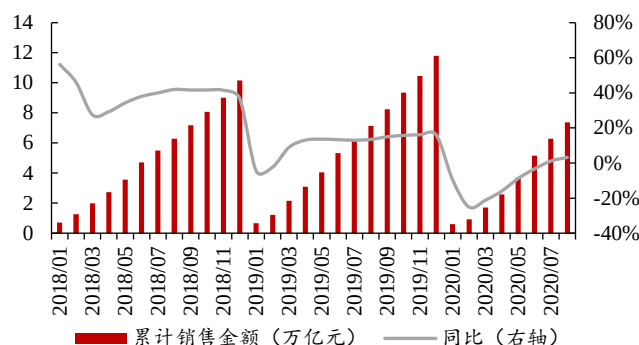
SFC CE Ref: BPK 789



亿翰智库发布 2020 年 8 月房企销售情况，累计销售额 TOP100 房企 2020 年 8 月销售增速继续提升，前 8 月累计销售金额同比增长 3.2%，8 月单月销售金额同比上升 17.2%。

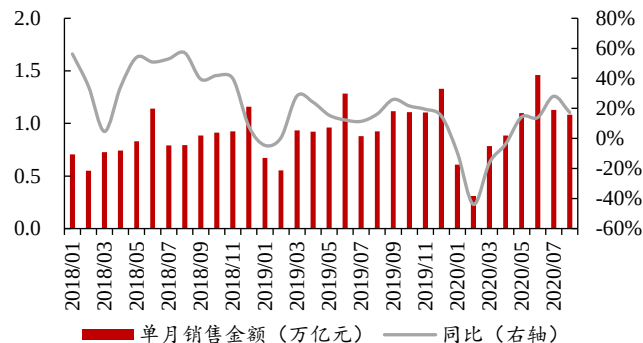
累计销售增速继续提升，单月增速有所放缓。2020 年 1-8 月，TOP100 房企实现销售额 7.36 万亿元，同比增长 3.2%（2020 年前 7 月为增长 1.1%）；实现销售面积 5.31 亿平方米，同比增长 2.6%（2020 年前 7 月为增长 1.8%）。8 月，TOP100 单月销售金额增速在各地的调控中有所放缓，同比增长 17.2%（2020 年 7 月为增长 28.1%）；同时，8 月市场热度仍高于去年同期，累计销售金额增速继续提升。近月，居民购房需求的逐步释放和开发商的积极推盘共同使商品房销售持续回暖，有望支撑全年行业销售实现平稳发展。

图 1：2020 年 1-8 月 TOP100 房企累计销售额同比增长约 3.2%



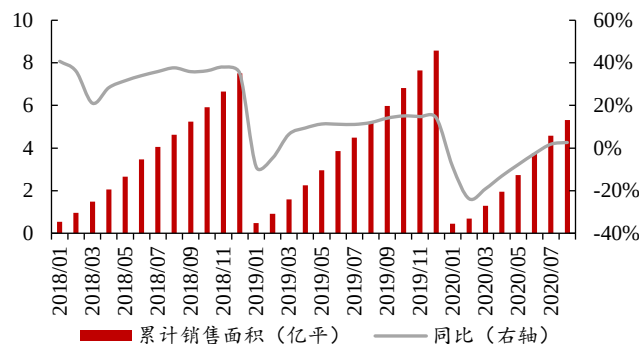
数据来源：亿翰智库，中达证券研究

图 2：2020 年 8 月 TOP100 房企单月销售金额同比上升约 17.2%



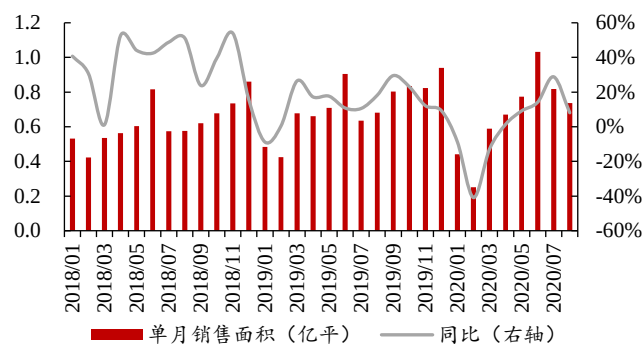
数据来源：亿翰智库，中达证券研究

图 3：2020 年 1-8 月 TOP100 房企累计销售面积同比增长约 2.6%



数据来源：亿翰智库，中达证券研究

图 4：2020 年 8 月 TOP100 房企单月销售面积同比上升约 8.1%

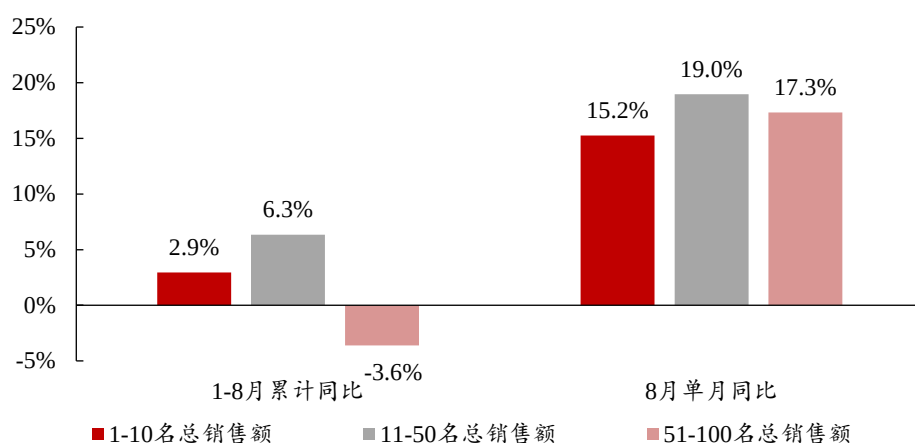


数据来源：亿翰智库，中达证券研究



中型房企累计销售额增速较快，中小型房企单月销售额增速较快。2020 年 1-8 月，累计销售额排名 11-50 的房企累计销售增速最快，同比增长 6.3%（排名前 10 及 51-100 的房企分别同比增长 2.9%和下降 3.6%）。8 月单月销售额表现方面，累计销售额排名 11-50 及 51-100 的房企增速较快，分别达 19.0%及 17.3%（累计销售额排名前 10 的房企为增长 15.2%）。累计销售额排名前 50 的房企中，2020 年 1-8 月销售额增速最快的为仁恒置地（+76.1%）、建发房产（+72.3%）、禹洲集团（+61.1%）、中国金茂（+34.7%）和龙光集团（+33.0%）。

图 5：中型房企累计销售额增速较快，中小型房企单月销售额增速较快



数据来源：亿翰智库, 中达证券研究

行业基调维持平稳，因城施策持续推进。8 月，行业整体基调继续维持平稳，央行在第二季度货币政策执行报告中再提房住不炒，住建部及央行在重点房地产企业座谈会中肯定了有关部门和地方前期调控的成果，并指出市场化、规则化、透明化的融资规则意在稳定房企的金融政策预期和促进房地产行业持续平稳健康发展。地方层面，各地针对自身情况出台了相应政策：广州将建立跨区域户籍积分累计认可制度、多区出台人才引进政策，有望对当地购房需求构成一定支撑；南京土地出让明确涉宅地块达最高限价后改为摇号方式确定竞得人，江苏将重点加强对南京、无锡、苏州住宅用地供应监测、评价和考核，或有望从土地供给端稳定市场预期，助力行业健康发展。



表 1：8 月行业基调维持平稳，因城施策持续推进

时间	城市/部门	政策概述
2020-08-03	发改委	发布《关于做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目申报工作的通知》，聚焦重点行业，优先支持基础设施补短板项目，鼓励新型基础设施项目开展试点。主要包括：数据中心、人工智能、智能计算中心项目；5G、通信铁塔、物联网、工业互联网、宽带网络、有线电视网络项目等。
2020-08-04	阜阳	明确停止向购买第三套住房的职工发放公积金贷款。此外，缴存职工第二次申请住房公积金贷款购买普通自住住房的，首付比例不得低于 50%，贷款利率不得低于同期首套住房公积金个人住房贷款利率的 1.1 倍。
2020-08-06	央行	发布 2020 年第二季度中国货币政策执行报告，指出牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性，实施好房地产金融审慎管理制度。
2020-08-10	广州	每年在广州市白云区创业或工作超过 6 个月的、非广州市户籍的境内居民、香港特别行政区、澳门特别行政区居民、台湾地区居民以及外国人，持中国护照、拥有国外永久（长期）居留权且国内无户籍的留学人员和其他人员，在广州市有合法住所且符合相关条件的可申请人才绿卡。
2020-08-12	广州	符合荔湾区经济社会发展需要、每年在本区创业或工作超过 6 个月、在本市有合法住所等符合要求条件的人才可申领广州市人才绿卡。
2020-08-13	广州	将建立跨区域户籍积分累计认可制度，即在长三角、珠三角等城市的人才入户积分在广州可以得到累积认可，面向特定地区放宽户籍限制，缩减专业人才入户时间。
2020-08-18	南京	发布 2020 年第 09 号土地出让公告，明确指出涉宅地块达到最高限价后，将不再竞争人才房面积，改为通过现场摇号方式确定竞得人，同时严格开发资质要求、提高竞买资金要求、严格竞买资金审查、限制竞买地块数量。
2020-08-19	江苏	江苏省自然资源厅就做好 2020 年住宅用地供应分类调控工作进行部署，重点加强对南京、无锡、苏州市住宅用地供应监测、评价和考核。
2020-08-20	长三角	沪苏浙皖等长三角一市三省住建部门在上海共同签署《长三角住房公积金一体化战略合作框架协议》，并公布首批一体化实事项目，包括长三角公积金异地贷款缴存使用证明项目、长三角购房提取异常警示项目等。
2020-08-20	住建部	为进一步落实房地产长效机制，实施好房地产金融审慎管理制度，增强房地产企业融资的市场化、规则化和透明度，人民银行、住房城乡建设部会同相关部门在前期广泛征求意见的基础上，形成了重点房地产企业资金监测和融资管理规则。
2020-08-28	住建部	住房供需矛盾突出的城市要增加住宅及用地供应，支持合理自住需求，坚决遏制投机炒房。
2020-08-28	广州	双一流大学本科以上学历、番禺大学城应届毕业生，不需要社保也可以在番禺买房；大专以上学历，在番禺区缴足一年社保，并在番禺区“四上”企业担任中高级管理职务，可以享受安居保障工程。

数据来源：政府网站，中达证券研究



表 2：2020 年 8 月房企销售情况，禹洲集团、中国金茂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）			
		1-8 月 累计	1-8 月 累计同比	8 月 单月	8 月 单月同比	1-8 月 累计	1-8 月 累计同比	8 月 单月	8 月 单月同比
1	碧桂园	5293	5%	810	47%	6281	12%	949	54%
2	中国恒大	4501	22%	510	7%	4928	43%	526	17%
3	万科地产	4385	3%	590	34%	2855	4%	384	39%
4	保利发展	3145	1%	413	36%	2089	3%	275	39%
5	融创中国	3115	2%	640	25%	2235	6%	459	31%
6	中海地产	2230	-4%	295	-11%	1240	2%	164	9%
7	绿地集团	1692	-24%	200	-33%	1331	-32%	150	-40%
8	世茂集团	1690	19%	296	37%	963	22%	170	41%
9	华润置地	1620	6%	272	24%	879	6%	134	4%
10	招商蛇口	1603	16%	268	48%	735	1%	134	44%
11	龙湖集团	1563	6%	242	10%	921	2%	143	8%
12	中国金茂	1458	35%	215	39%	769	57%	101	40%
13	金地集团	1440	23%	214	30%	695	21%	104	34%
14	新城控股	1390	-19%	206	-16%	1269	-15%	193	-16%
15	绿城中国	1345	31%	244	59%	664	20%	140	85%
16	阳光城	1284	4%	204	20%	995	1%	158	9%
17	旭辉集团	1283	10%	256	86%	806	17%	163	69%
18	金科集团	1218	11%	190	13%	1225	7%	186	36%
19	中南置地	1201	8%	209	38%	891	2%	159	39%
20	中梁控股	965	12%	169	54%	769	-8%	135	20%
21	正荣集团	901	14%	205	95%	605	18%	149	114%
22	融信集团	845	5%	120	10%	379	-1%	61	26%
23	龙光集团	833	33%	129	61%	556	20%	77	27%
24	滨江集团	791	12%	105	12%	238	-3%	33	-12%
25	富力地产	785	-10%	119	7%	657	-17%	104	-6%
26	雅居乐	776	2%	119	16%	565	5%	83	5%
27	佳兆业	731	17%	89	28%	610	29%	76	44%
28	美的置业	718	18%	130	95%	638	9%	105	57%
29	奥园集团	713	5%	109	41%	711	5%	107	43%
30	祥生集团	701	-5%	99	12%	582	-14%	87	5%
31	禹洲集团	655	61%	116	90%	402	49%	73	78%
32	荣盛发展	650	6%	90	16%	585	3%	81	5%
33	新力地产	615	-7%	93	41%	379	-13%	31	-16%
34	华发股份	603	11%	80	36%	254	9%	39	16%
35	新希望地产	600	26%	90	-18%	325	42%	52	6%
36	远洋地产	600	-20%	91	21%	300	-18%	33	-20%
37	首开股份	592	1%	70	-8%	205	-3%	24	-23%
38	中骏集团	581	21%	103	74%	400	3%	64	31%
39	华夏幸福	576	-31%	56	-41%	344	-54%	42	-66%
40	卓越集团	562	-10%	55	-21%	296	-19%	39	-13%
TOP1-10 合计		29275	3%	4099	15%	23537	5%	3092	11%
TOP1-50 合计		61483	5%	8899	17%	44794	5%	5656	3%
TOP1-100 合计		73595	3%	10841	17%	53130	3%	7362	8%

数据来源：亿翰智库，中达证券研究



投资建议：

2020年8月，TOP100房企单月销售增速较7月有所放缓，累计销售额增速则继续提升，行业基本面在更趋健康的市场情绪下稳步复苏。本月行业整体基调仍较为平稳，地方政策则从土地供应及人才引入方面对刚需购房者提供了支撑，或有望引导商品房市场健康发展。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。