

全年销售双位增长，单月增速年内新高

2020 年 12 月房企销售数据点评

事件描述:

克而瑞发布 2020 年 12 月房企销售情况，累计销售额 TOP100 房企 2020 年 12 月销售增速继续提升，前 12 月累计销售金额同比增长 12.4%，12 月单月销售金额同比上升 29.2%。

事件评论:

单月销售额增速创年内新高，累计销售额增速持续提升。2020 年 1-12 月，TOP100 房企实现销售额 13.05 万亿元，同比增长 12.4%（2020 年前 11 月为增长 10.3%）；实现销售面积 9.29 亿平方米，同比增长 9.6%（2020 年前 11 月为增长 10.1%）。12 月，各大房企继续积极营销、发力冲击年度业绩，单月销售金额增速达到 29.2%，创年内单月销售额增速新高，行业全年销售持续稳步提升。

中型房企累计销售增速最快，中小型房企单月销售表现亮眼。截至 2020 年 12 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 16%（排名前 10 及 51-100 的房企分别为同比增长 7%和 15%）。12 月单月销售额表现方面，累计销售额排名 51-100 的房企增速最快，达 52%（累计销售额排名前 10 和 11-50 的房企为增长 17%和 27%）。2020 年 1-12 月累计销售额增速较快的房企为建发房产（+76%）、绿城中国（+58%）、龙光集团（+56%）、禹洲集团（+40%）、中国金茂（+39%）。

行业政策保持高度一致性，多地落户政策有所放宽。2020 年 12 月，顶层多次召开重要会议，其中地产相关的表述体现了当前一致性较高的政策态度：12 月初，国务院副总理韩正在住建部召开座谈会，表示要“时刻绷紧房地产市场调控这根弦，从实际出发不断完善政策工具箱，推动房地产市场平稳健康发展”，延续了今年以来的行业基调。12 月中旬，中央经济工作会议提出“要高度重视保障性租赁住房建设…对租金水平进行合理调控”，在我国更强调高质量发展的环境下，对相对稳定经济环境的需求或将使房地产行业的整体基调继续维持平稳。12 月下旬，全国住建工作会议首提长效机制全面落实，预计“三稳”相关措施将向全国各级城市推开，市场热度较高城市或将面临一定的调控压力。地方层面，多个地方的落户政策有所放宽：福州将全面放开落户限制，广州将降低双一流高校本科及以上学历毕业生落户门槛等。整体而言，年末行业政策基调继续延续，区域和城市间仍存在一定的结构性机会。

投资建议:

2020 年 12 月，TOP100 房企的单月销售金额增长近三成，累计销售增速继续提升，行业基本面保持良好。从月内顶层对明年经济发展和住建工作任务的表述来看，稳定发展仍为房地产行业的主要的政策目标。在此背景下，百强房企的销售仍有望继续稳健增长，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

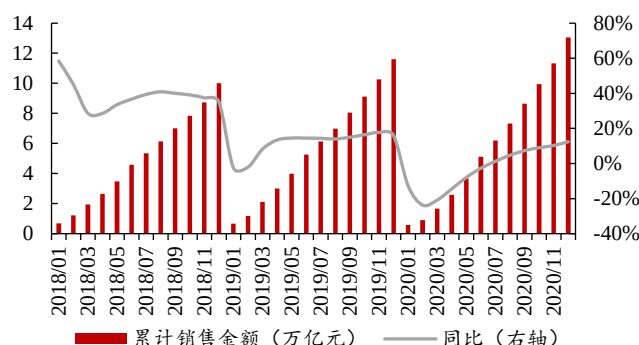
zhugelianxin@cwghl.com

SFC CE Ref: BPK 789

克而瑞发布 2020 年 12 月房企销售情况，累计销售额 TOP100 房企 2020 年 12 月销售增速继续提升，前 12 月累计销售金额同比增长 12.4%，12 月单月销售金额同比上升 29.2%。

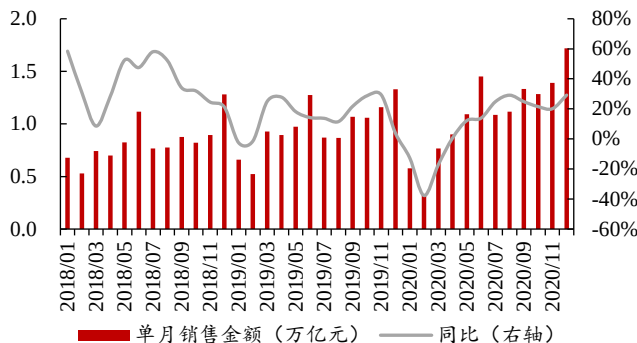
单月销售额增速创年内新高，累计销售额增速持续提升。2020 年 1-12 月，TOP100 房企实现销售额 13.05 万亿元，同比增长 12.4%（2020 年前 11 月为增长 10.3%）；实现销售面积 9.29 亿平方米，同比增长 9.6%（2020 年前 11 月为增长 10.1%）。12 月，各大房企继续积极营销、发力冲击年度业绩，单月销售金额增速达到 29.2%，创年内单月销售金额增速新高，行业全年销售持续稳步提升。

图 1：2020 年 1-12 月 TOP100 房企累计销售额同比增长约 12.4%



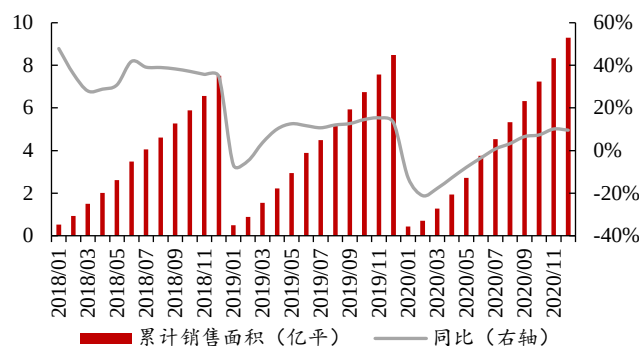
数据来源：克而瑞，中达证券研究

图 2：2020 年 12 月 TOP100 房企单月销售额同比上升约 29.2%



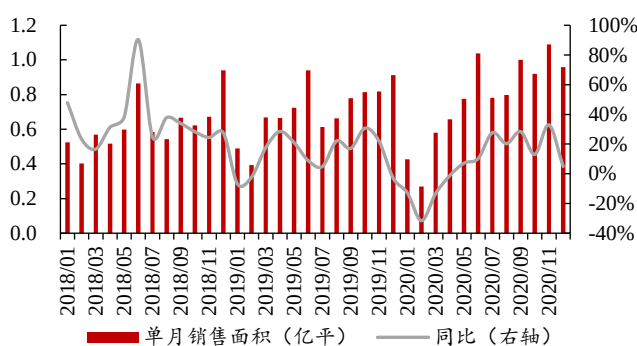
数据来源：克而瑞，中达证券研究

图 3：2020 年 1-12 月 TOP100 房企累计销售面积同比增长约 9.6%



数据来源：克而瑞，中达证券研究

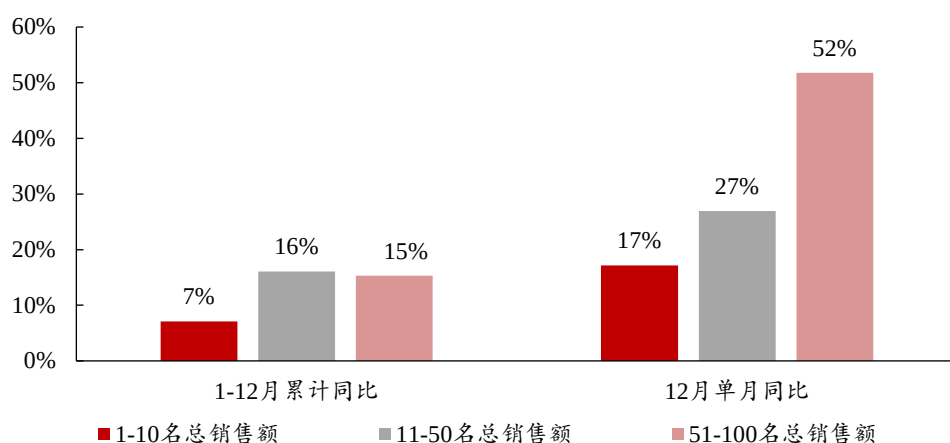
图 4：2020 年 12 月 TOP100 房企单月销售面积同比上升约 5.0%



数据来源：克而瑞，中达证券研究

中型房企累计销售增速最快，中小型房企单月销售表现亮眼。截至 2020 年 12 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 16%（排名前 10 及 51-100 的房企分别为同比增长 7%和 15%）。12 月单月销售额表现方面，累计销售额排名 51-100 的房企增速最快，达 52%（累计销售额排名前 10 和 11-50 的房企为增长 17%和 27%）。2020 年 1-12 月累计销售额增速较快的房企为建发房产（+76%）、绿城中国（+58%）、龙光集团（+56%）、禹洲集团（+40%）、中国金茂（+39%）。

图 5：中型房企累计销售增速最快，中小型房企单月销售表现亮眼



数据来源：克而瑞，中达证券研究

行业政策保持高度一致性，多地落户政策有所放宽。2020 年 12 月，顶层多次召开重要会议，其中地产相关的表述体现了当前一致性较高的政策态度：12 月初，国务院副总理韩正在住建部召开座谈会，表示要“时刻绷紧房地产市场调控这根弦，从实际出发不断完善政策工具箱，推动房地产市场平稳健康发展”，延续了今年以来的行业基调。12 月中旬，中央经济工作会议提出“要高度重视保障性租赁住房建设…对租金水平进行合理调控”，在我国更强调高质量发展的环境下，对相对稳定经济环境的需求或将使房地产行业的整体基调继续维持平稳。12 月下旬，全国住建工作会议首提长效机制全面落实，预计“三稳”相关措施将向全国各级城市推开，市场热度较高城市或将面临一定的调控压力。地方层面，多个地方的落户政策有所放宽：福州将全面放开落户限制，广州将降低双一流高校本科及以上毕业生落户门槛等。整体而言，年末行业政策基调继续延续，区域和城市间仍存在一定的结构性机会。

表 1：12 月行业政策保持高度一致性，多地落户政策有所放宽

时间	城市/部门	政策概述
2020-12-02	河北	2020 年 12 月 15 日起，河北省将全面开展住房公积金异地个人住房贷款业务。
2020-12-03	国务院	国务院副总理韩正在住房城乡建设部召开座谈会强调，不可把房地产作为短期刺激经济的手段，应时刻绷紧房地产市场调控这根弦，从实际出发不断完善政策工具箱。
2020-12-10	广东	要切实解决应届生住房难问题，加大货币补贴与实物保障。鼓励地方集中建设公租房和人才房，优先向毕业生配租，支持各地降低或免除高校应届毕业生申请公共租赁住房购买社会保险期限的条件等。
2020-12-10	青海	西宁、兰州两市住房公积金管理中心将建立长效工作机制，探索建立两地住房公积金缴存、提取、贷款等信息共享机制。
2020-12-11	宁波	宁波市六区已有 1 套住房且相应贷款已结清的居民家庭，贷款首付比例不得低于 40%；宁波市六区已有 1 套住房且相应贷款未结清的居民家庭，贷款首付比例不得低于 60%。
2020-12-11	芜湖	将房地产调控目标任务细化分解到各县(市)、区和相关职能部门，签订目标责任状，纳入市政府对县区政府考核内容。工作小组会根据拟出让地块的具体情况，有针对性地选择不同的出让方式，严格商品住房价格备案、稳定房价等。
2020-12-15	无锡	将全面取消江阴、宜兴行政区域内，高校和职业院校毕业生、留学归国人员、技术工人等群体的落户限制，取消原购房落户的房屋面积限制和参加城镇社会保险、申领（签注）江苏省居住证的相关年限要求，并将放宽部分来无锡就业人群的落户条件。
2020-12-15	福州	将全面放开落户限制。
2020-12-16	国务院	发布《关于推动都市圈市域（郊）铁路加快发展的意见》，重点支持京津冀、粤港澳大湾区、长三角、成渝、长江中游等地区规划建设都市圈市域（郊）铁路，强化都市圈内中心城市城区与周边城镇组团便捷通勤等。
2020-12-16	青岛	继续放宽中心城区、大幅放宽城区、全面放开县域落户政策。
2020-12-17	中央经济工作会议	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。要高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利，规范发展长租房市场。
2020-12-21	全国住建工作会议	2021 年要稳妥实施房地产长效机制方案，促进房地产市场平稳健康发展。牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实房地产长效机制。要大力发展租赁住房，解决好大城市住房突出问题等。
2020-12-22	苏州	调整户口迁移政策，落实放宽城市落户条件，全面实施居住证制度；要实施省内特大城市苏州与南京在积分落户时，实现居住证年限和社保年限积累互认等。
2020-12-24	北京	北京市短租房按区域实行差异化管理，首都功能核心区内禁止经营短租房。
2020-12-25	广州	提出毕业院校为国家公布的世界一流大学建设高校或世界一流学科建设高校全日制本科及以上学历的青年人才在引进单位参加社会保险即可入户。

数据来源：政府网站，中达证券研究

表 2：2020 年 12 月房企销售情况，建发房产、绿城中国等累计销售金额增速居前

公司	销售额（亿元）				销售面积（万平）			
	1-12 月 累计	1-12 月 累计同比	12 月 单月	12 月 单月同比	1-12 月 累计	1-12 月 累计同比	12 月 单月	12 月 单月同比
碧桂园	7888	2%	185	-8%	9067	6%	241	9%
万科地产	7011	11%	986	72%	4683	14%	670	61%
中国恒大	7035	17%	179	-13%	7853	34%	209	-2%
融创中国	5750	3%	549	-1%	4144	8%	416	5%
保利发展	5028	9%	398	-6%	3387	8%	259	-15%
绿地控股	3567	-8%	803	-7%	2800	-18%	520	-26%
中海地产	3634	8%	433	42%	1942	8%	221	40%
新城控股	2522	-7%	320	32%	2353	-3%	305	25%
世茂集团	3003	15%	375	16%	1713	17%	214	14%
华润置地	2850	18%	390	147%	1500	13%	171	91%
龙湖集团	2706	12%	278	40%	1603	13%	174	60%
招商蛇口	2780	26%	326	39%	1242	6%	162	4%
阳光城	2180	3%	300	3%	1534	-10%	189	-22%
金地集团	2426	15%	375	5%	1188	10%	188	3%
旭辉集团	2310	15%	310	36%	1524	27%	182	36%
中南置地	2232	14%	285	14%	1668	8%	211	6%
金科集团	2235	24%	277	-4%	2230	13%	282	-23%
中国金茂	2237	39%	234	86%	1103	47%	86	25%
中梁控股	1688	11%	201	-8%	1347	-9%	146	-39%
富力地产	1497	0%	230	21%	1183	-13%	171	1%
融信集团	1552	10%	215	41%	725	11%	103	113%
绿城中国	2146	58%	479	109%	843	61%	195	126%
远洋集团	1183	-9%	100	-40%	617	-3%	75	-3%
雅居乐	1382	17%	223	155%	1027	15%	163	136%
奥园集团	1330	13%	193	15%	1288	10%	189	20%
佳兆业	1435	25%	241	40%	1132	40%	158	62%
荣盛发展	1358	18%	349	55%	1281	17%	330	49%
滨江集团	1364	22%	180	25%	386	12%	41	28%
蓝光发展	1036	-4%	126	-12%	1174	6%	151	63%
美的置业	1261	25%	163	58%	1102	10%	144	45%
龙光集团	1497	56%	199	84%	944	36%	-	-
新力地产	1196	21%	208	30%	733	15%	101	-3%
金辉集团	972	9%	125	49%	700	13%	48	20%
合景泰富	1036	20%	129	40%	610	24%	67	50%
中骏集团	1015	26%	112	10%	670	6%	74	-9%
时代中国	1004	28%	168	57%	673	26%	93	23%
禹洲集团	1050	40%	64	-19%	641	29%	31	-44%
建发房产	1297	76%	314	101%	681	73%	160	103%
弘阳地产	865	33%	123	74%	604	23%	86	59%
宝龙地产	811	34%	92	82%	527	40%	57	82%
TOP1-10 合计	48547	7%	4624	17%	40172	10%	2532	-21%
TOP1-50 合计	106577	12%	13004	23%	77841	10%	7281	-1%
TOP1-100 合计	130462	12%	17187	29%	92932	10%	9581	5%

数据来源：克而瑞，中达证券研究

投资建议：

2020 年 12 月，TOP100 房企的单月销售金额增长近三成，累计销售增速继续提升，行业基本面保持良好。从月内顶层对明年经济发展和住建工作任务的表述来看，稳定发展仍为房地产行业的主要的政策目标。在此背景下，百强房企的销售仍有望继续稳健增长，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；
- 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。