



房地产行业月报：6月销售增速显著回落 企业分化明显



投资要点:

6月销售同比增长0.3%，增速收窄17.5个百分点。

1) 根据克尔瑞和亿翰公布的2021年1-6月销售业绩排行榜数据，前100强房企操盘口径销售金额达到61519亿元，较2020年同期上涨36.8%，增幅较1-5月缩小14.5个百分点，较2019年同期上涨35.3%。权益金额达到49455亿元，较2020年同期上涨33.1%，增幅较1-5月缩小13.7个百分点，较2019年同期上涨27.6%；权益比80%。

2) 从6月单月情况来看，TOP100房企实现操盘口径销售金额12849亿元，环比上升14.8%，同比增长0.3%，涨幅收窄17.5个百分点，同比2019年6月增长21.7%。6月TOP100房企实现权益销售金额为10002亿元，环比上升11.3%，同比下降2.6%，由正转跌，涨幅收窄17.2个百分点，同比2019年6月增长10.4%。

3) 6月房企销售同比涨幅出现了显著的回落，我们认为主要原因有以下几点：

1) 2020年6月开始基数显著走高；2) 部分城市网签备案滞后；3) 与往年不同，房企今年推盘节奏明显前置，1-5月销售高增，上半年的销售达成比例较高，6月无太大的冲销售的压力，不排除藏了部分销售业绩在7月释放。展望2H，我们认为需要观察信贷政策的变化，若信贷仍然偏紧，再叠加部分城市需求侧遇冷，则部分城市销售增速有可能进一步收窄

甚至转负。上海的集中土拍政策改变，整体溢价率下行，对应房企利润率回升，我们认为该模式有可能在其他部分城市推广，带领土地市场从高热状态下趋于理性。但从全国层面来看，考虑到融资端依然偏紧，需求侧下半年有可能走冷，房企的整体土地购置依然承压，预计下半年到明年新开工、土地购置增速继续承压。

所有梯队房企门槛值保持增长。对比 20 年和 21 年 1-6 月操盘口径销售门槛来看，所有梯队房企门槛值均大幅增长。10 强的门槛从 912.1 亿元上升至 1558.8 亿元，同比增长 70.9%；20 强门槛从 543.2 亿元上升至 838.0 亿元，同比上升 54.3%；30 强门槛从 404.8 亿元上升至 613.4 亿元，同比增长 51.5%；50 强门槛从 252.2 亿元增长至 311.6 亿元，同比增长 23.6%；100 强门槛从 81.5 亿元增长至 125.5 亿元，同比增长 54.0%。

前 50 强企业 24 家实现正增长。从 2021 年 6 月单月操盘金额增速来看，前 50 强房企中 24 家实现同比正增长。其大华集团增速最高，同比上涨 201.1%；卓越集团同比增速为 111.6%；合景泰富、华润置地、首开股份、路劲、建发国际单月同比超过 50%。保利地产与中国金茂单月同比下滑超过 30%。

投资建议：维持“优于大市”评级。继续看好行业蓝筹企业，维持“优于大市”

评级。A 股重点推荐万科 A、保利地产、金地集团，H 股推荐龙湖集团、中国海外发展、融创中国、旭辉控股集团、龙光集团等。物业板块继

继续关注 A 股招商积余、新大正；H 股碧桂园服务、华润万象生活、融创服务、永升生活服务、新城悦服务、宝龙商业、合景悠活、卓越商企服务等。

风险提示：行业面临调控风险和基本面下行风险。

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_33538

