



传统旺季销售清淡，土地市场成交回暖

——房地产行业周报（09.09-09.15）

董浩
研究员
SFC CE Ref: BOI846
hao.dong@cricsec.com

张春娥
联系人
zhangchune@cric.com

吴威
联系人
wuwei@ehousechina.com

周度数据一览：

- 本周**40城一手房成交面积同比+1.3%，环比-0.7%**。本周跟踪40城一手房合计成交面积440.4万平米，周成交同比+1.3%，环比-0.7%，年初至今40城一手房累计成交面积17454.5万方，累计同比增速为+19.5%。其中一线/二线/三四线同比分别+19.6%/+33.0%/+4.3%，环比分别-1.4/-0.8/-0.1%；
- 本周**19城二手房成交面积同比+15.1%，环比-4.9%**。本周19城二手房成交量合计142.3万平米，周成交同比+15.1%，环比-4.9%，年初至今19城累计成交面积5961.8万平方米，累计同比+17.5%。其中一线（2城）/二线（8城）/三四线（9城）城市累计周成交面积1266.8/3272.9/1422.1万平米；累计同比分别为-8.4%/+30.1%/+20.5%，较上周分别变化-1.8/-0.3/-0.5%。
- 本周**40城土地成交面积-29.5%，环比+40.5%**。本周跟踪40城土地合计供应建筑面积3107万平米，同比-18.4%，环比16.0%；成交建面1798万平米，同比-29.5%，环比+40.5%。本周成交楼面均价3666元/平方米，土地溢价率为8.3%，其中一线/二线/三四线周成交楼面均价分别为7814/4443/2242元/平方米。
- 本周**17城去化周期9.8个月，同比+0.2个月，环比相对持平**。本周跟踪17城去化数据，17城平均去化周期9.8月，同比+0.2个月，环比相对持平。其中一线/二线/三四线去化周期分别为8.7/6.8/20.3个月，同比分别+0.2/+0.2/+0.1个月。
- **投资建议：**本周为中秋小长假，传统旺季成交整体略显清冷，我们认为2017年后伴随调控力度加强，多数房企逐渐弱化淡旺季概念。本周土地市场成交回暖明显，现金流良好的公司在价格低位或进行积极的补库存。政策层面，贵州贵阳、湖南临澧等多地出台地产调控边际宽松政策，符合我们此前调控已经趋势性见顶观点。目前板块估值处于历史性低位。持续推荐：【万科A】、【中国奥园】、【阳光城】等，同时建议关注：【金地集团】、【龙光地产】、【中南建设】等。
- **风险提示：**三四线销量下滑超预期，长效机制超预期。

✓ 一手房——本周40城一手房成交面积同比+1.3%，环比-0.7%

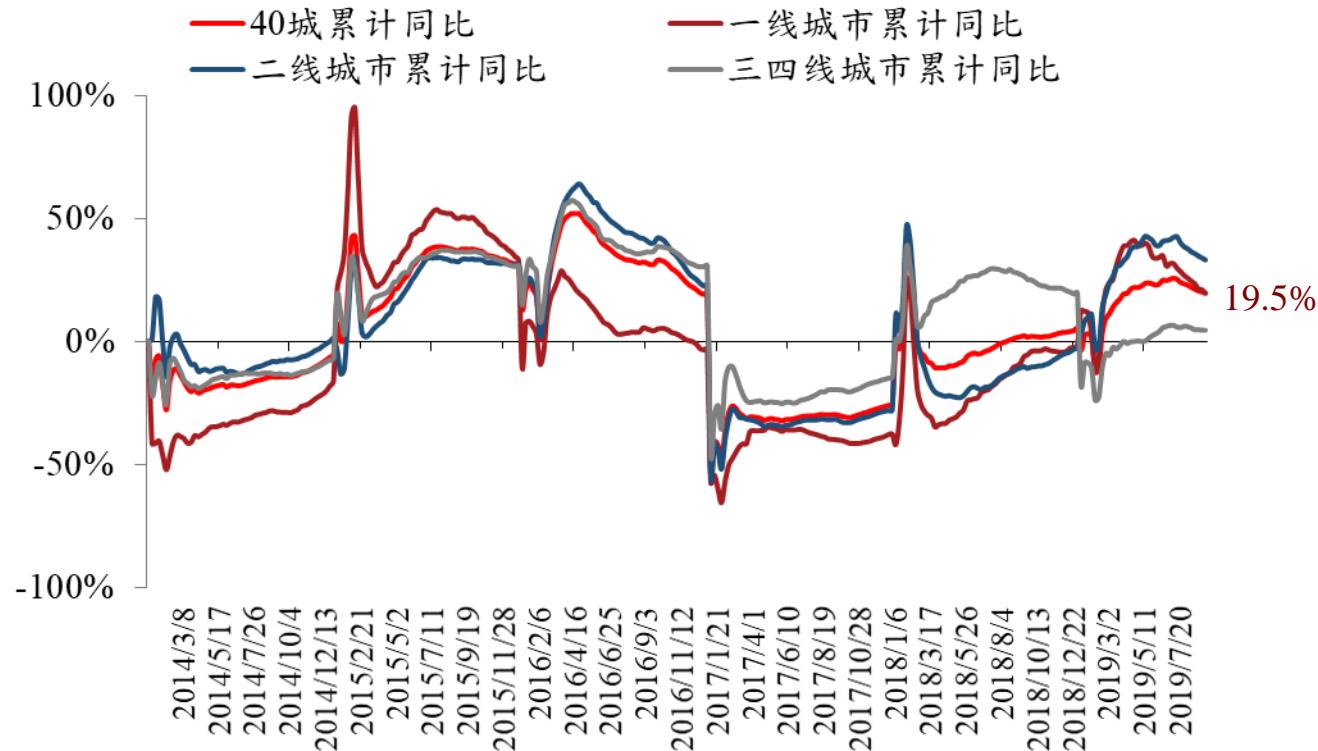
- 本周40城一手房成交量合计440.4万平米，周成交同比+1.3%，环比-0.7%，年初至今40城一手房累计成交面积17454.5万方，累计同比增速为+19.5%。其中一线（4城）/二线（14城）/三四线（22城）城市累计周成交面积2324.5/8916.0/6214.0万平米；累计同比增速分别为+19.6%/+33.0%/+4.3%，较上周分别-1.4/-0.8/-0.1%。

图1：40城一手房成交面积同比&环比



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

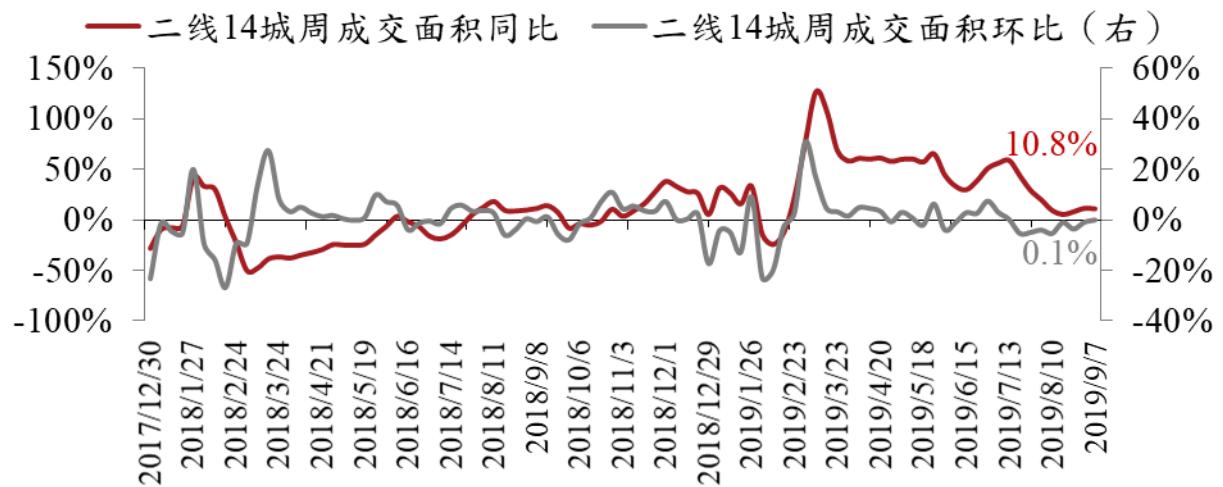
图2：40城及一线/二线/三四线一手房成交面积累计同比



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

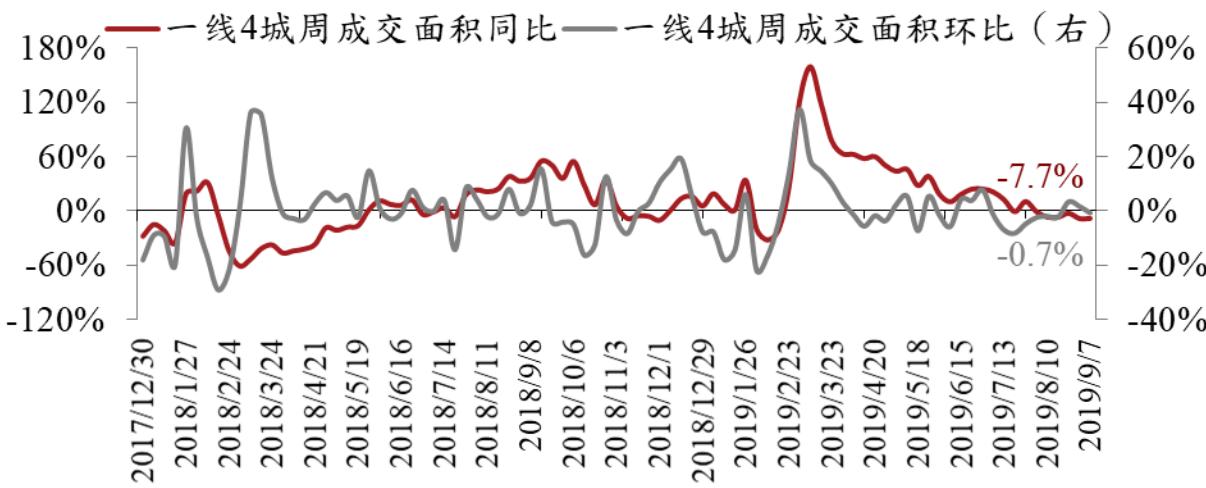
- 本周4个一线城市一手房成交量合计51.5万平米
同比-7.7%，环比-0.7%；
- 本周14个二线城市一手房成交量合计241.3万平米
同比+10.8%，环比+0.1%；
- 本周22个三四线城市一手房成交量合计147.6万平米
同比-7.3%，环比-1.9%。

图4：二线一手房成交面积同比&环比



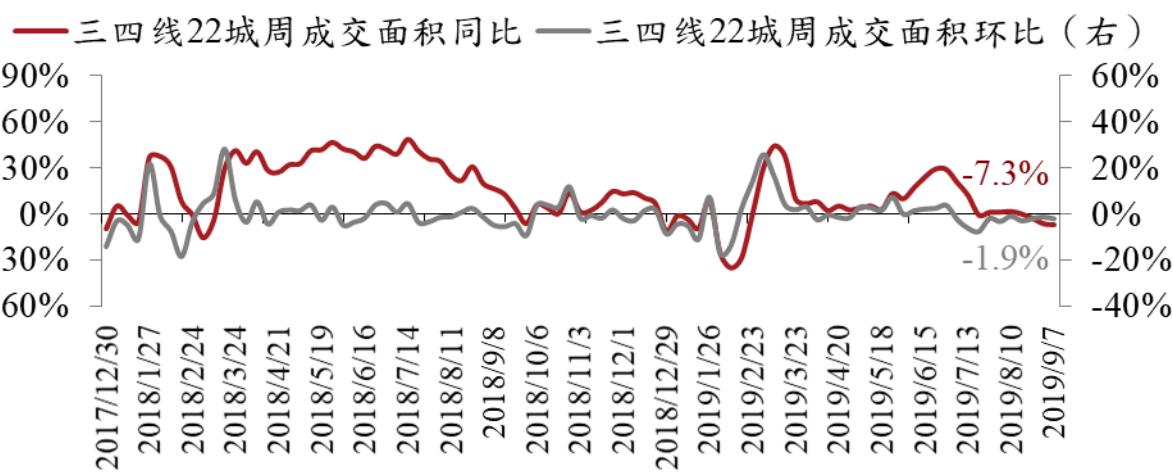
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图3：一线一手房成交面积同比&环比



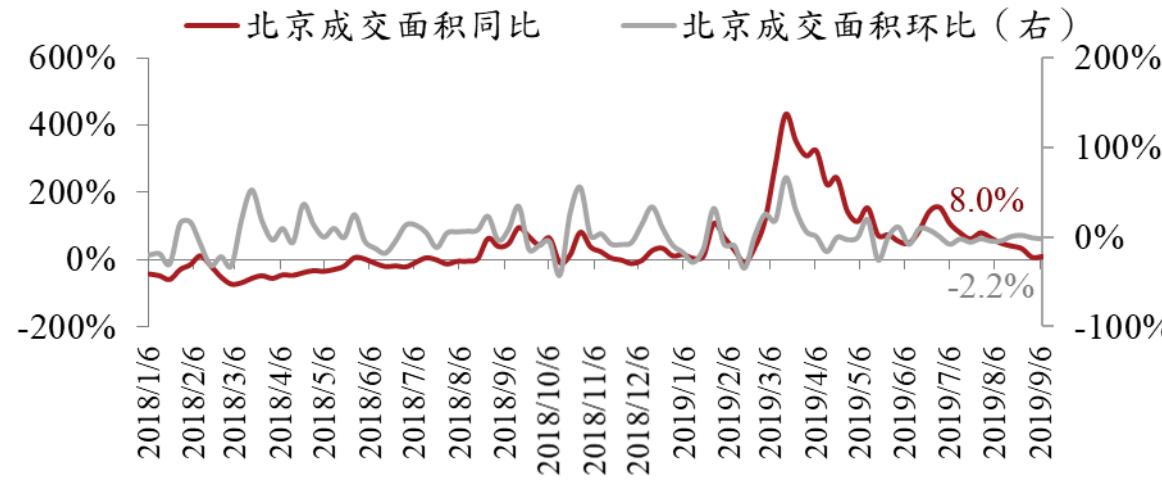
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图5：三四线一手房成交面积同比&环比



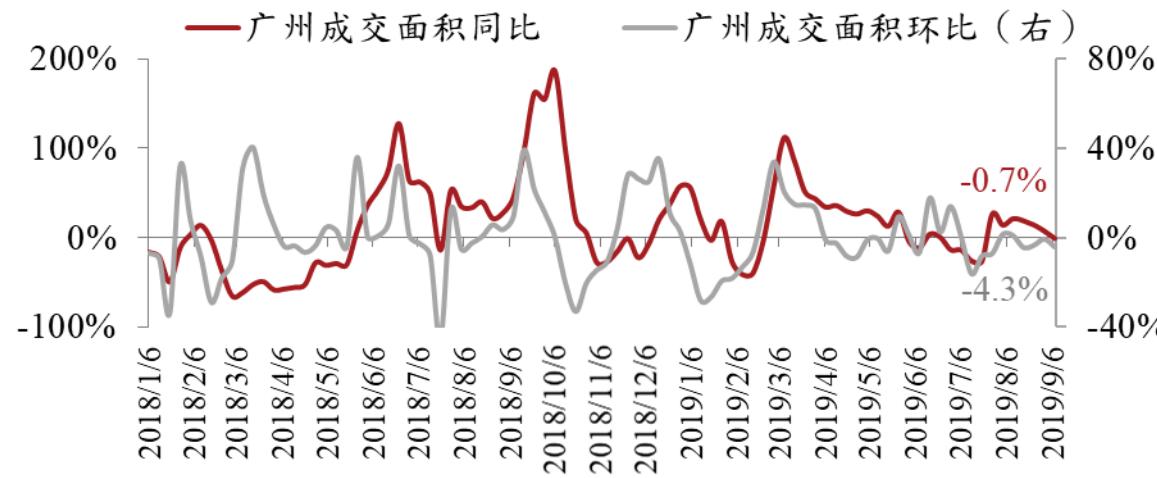
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图6：北京一手房成交面积同比&环比



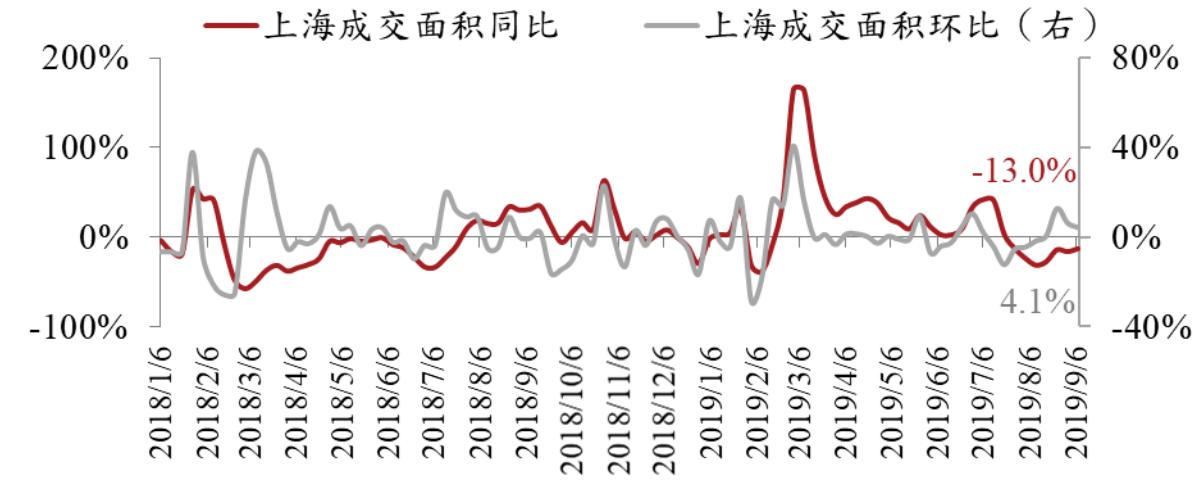
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图8：广州一手房成交面积同比&环比



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图7：上海一手房成交面积同比&环比



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图9：深圳一手房成交面积同比&环比



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

✓ 二手房——本周19城二手房成交面积同比+15.1%，环比-4.9%

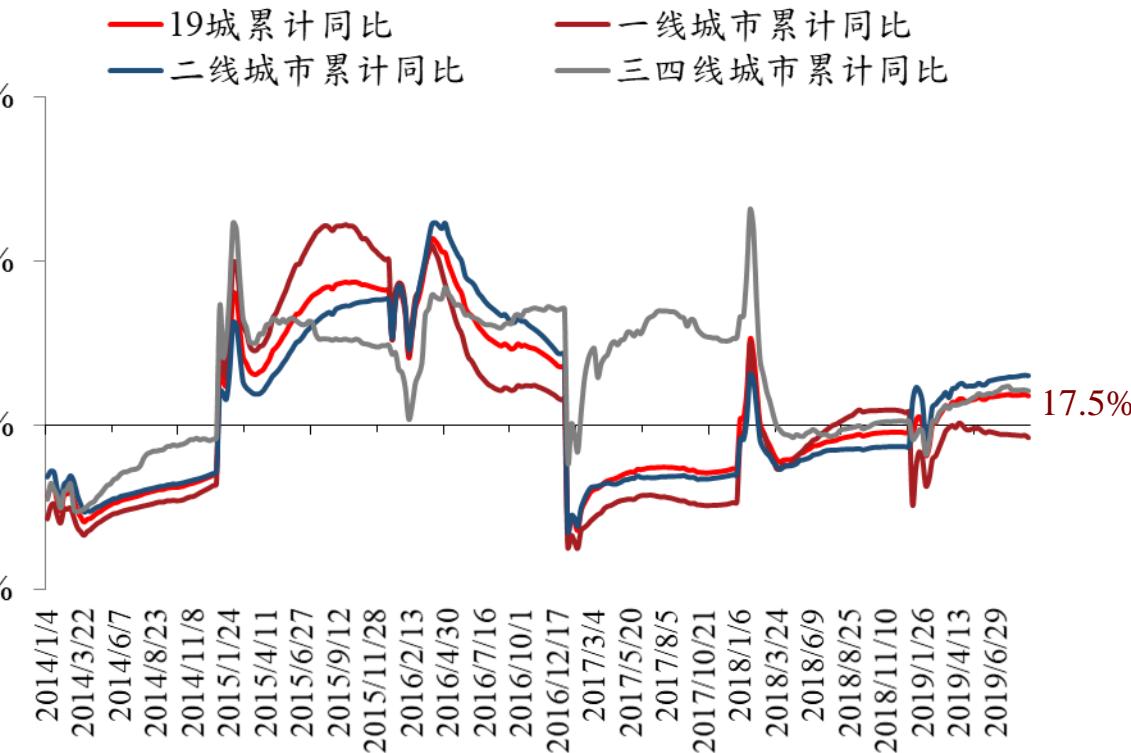
- 本周19城二手房成交量合计142.3万平米，周成交同比+15.1%，环比-4.9%，年初至今19城累计成交面积5961.8万平米，累计同比+17.5%。其中一线（2城）/二线（8城）/三四线（9城）城市累计周成交面积1266.8/3272.9/1422.1万平米；累计同比分别为-8.4%/+30.1%/+20.5%，较上周分别变化-1.8/-0.3/-0.5%。

图10：19城二手房成交面积同比&环比



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

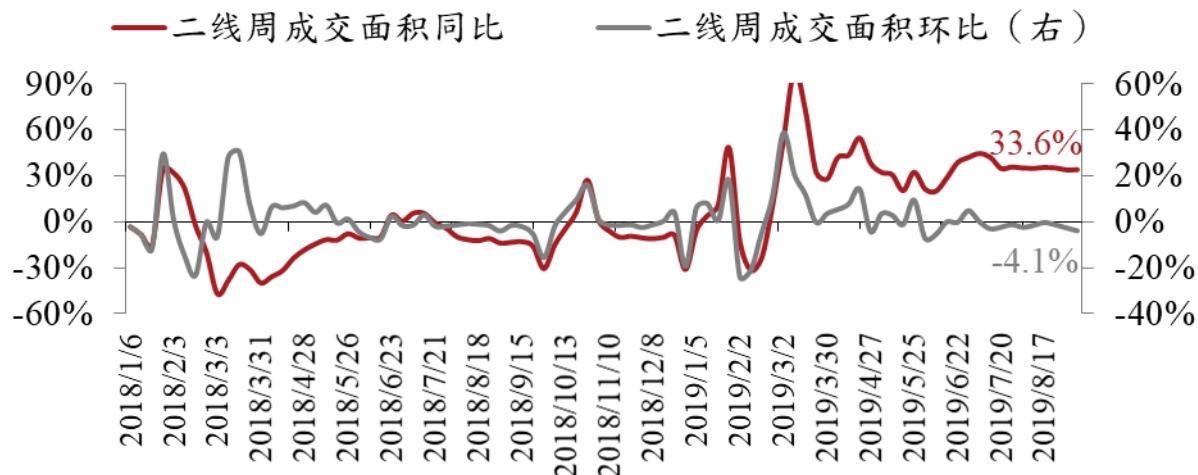
图11：19城及一线/二线/三四线二手房成交面积累计同比



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

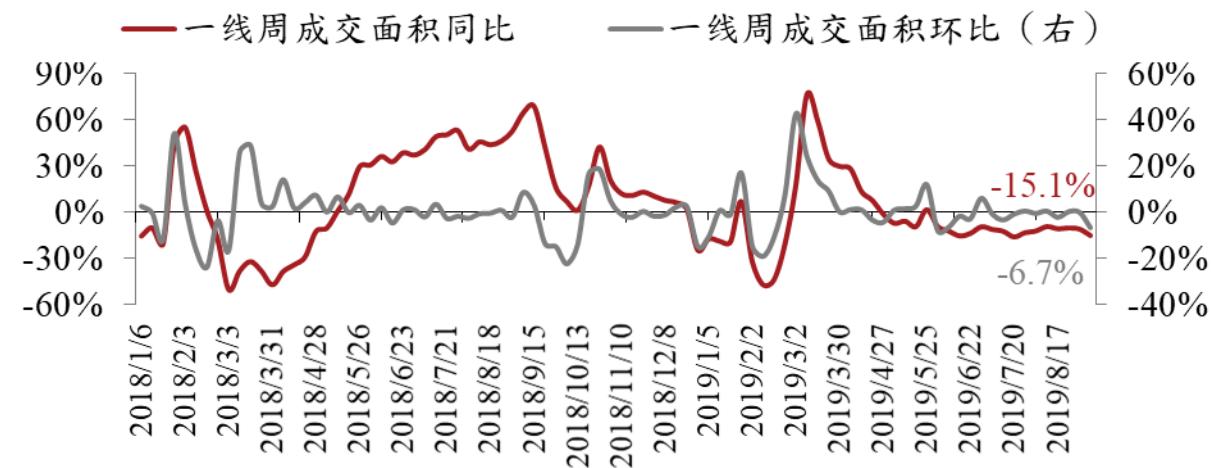
- 本周2个一线城市二手房成交量合计26.3万平米
同比-15.1%，环比-6.7%；
- 本周14个二线城市二手房成交量合计80.8万平米
同比+33.6%，环比-4.1%；
- 本周22个三四线城市二手房成交量合计35.3万平米
同比+14.6%，环比-5.3%。

图13：二线二手房成交面积同比&环比



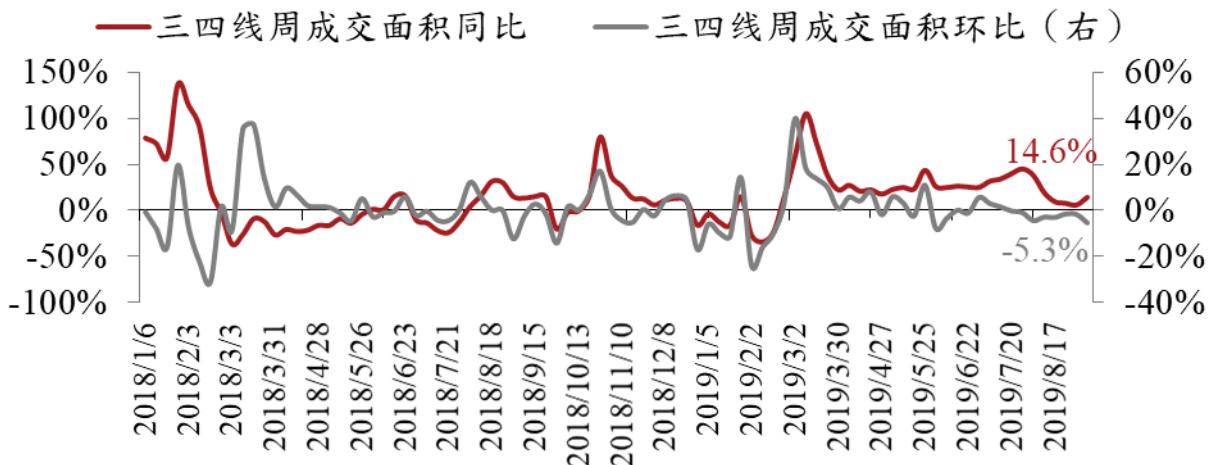
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

图12：一线二手房成交面积同比&环比



数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

图14：三四线二手房成交面积同比&环比

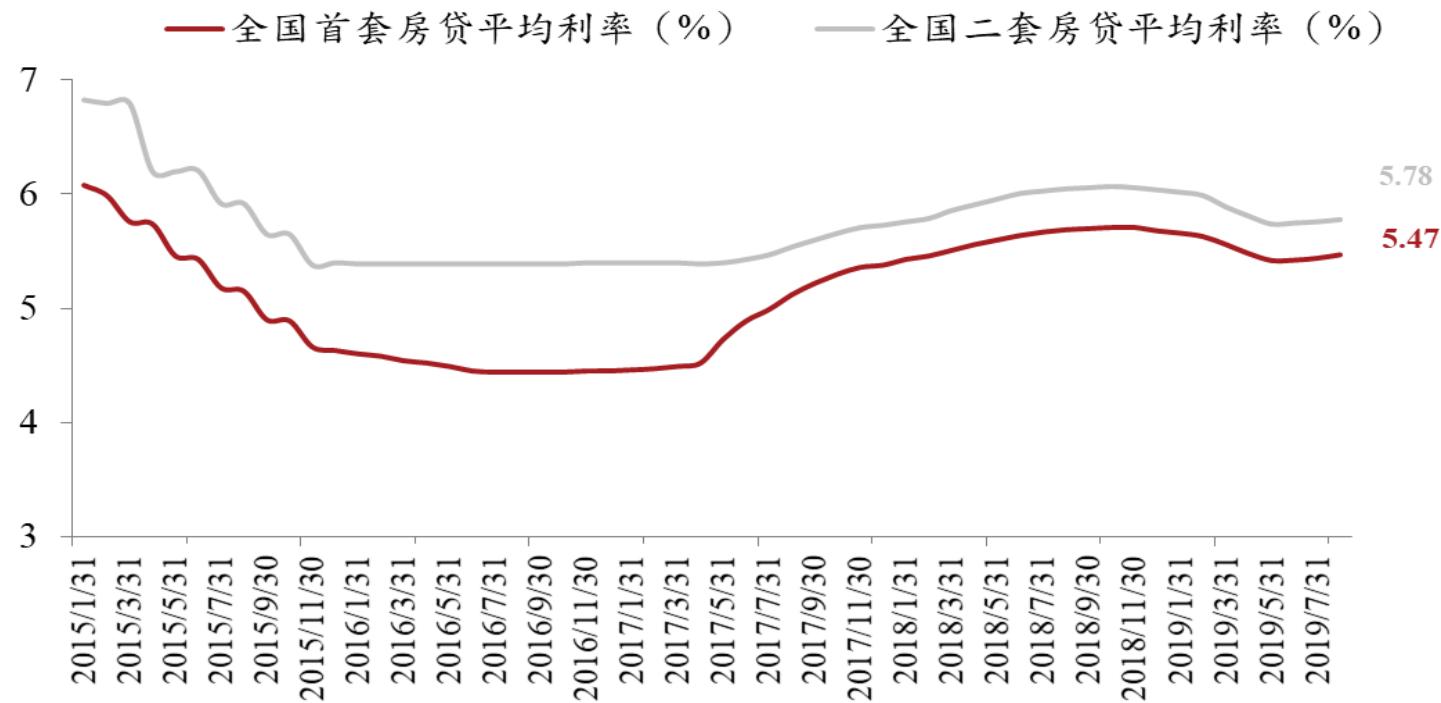


数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

✓ 全国首套房贷平均利率5.47%，全国二套房贷平均利率5.78%

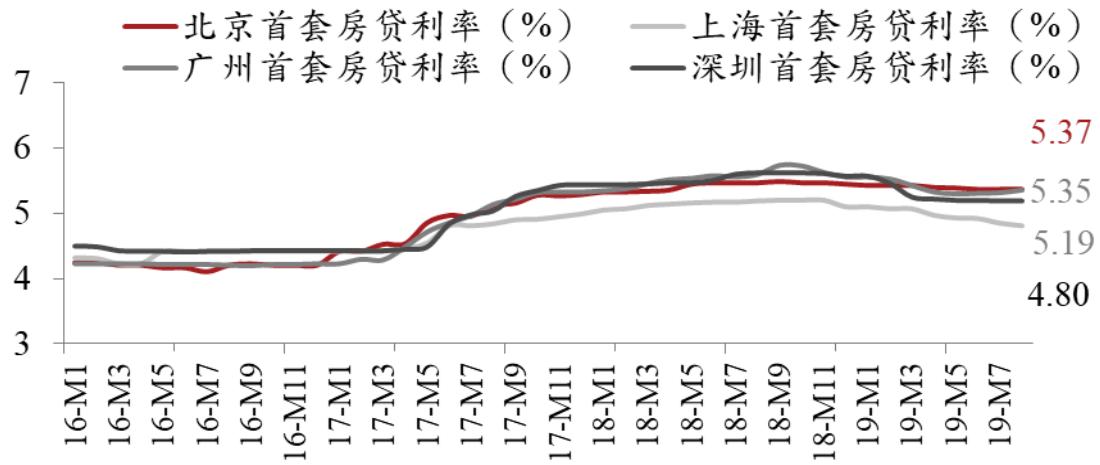
- 八月全国首套房贷平均利率5.47%，同比-3.9pct，环比+0.6pct；八月全国二套房贷平均利率5.78%，同比-4.5pct，环比+0.3pct。

图15：八月全国平均房贷利率



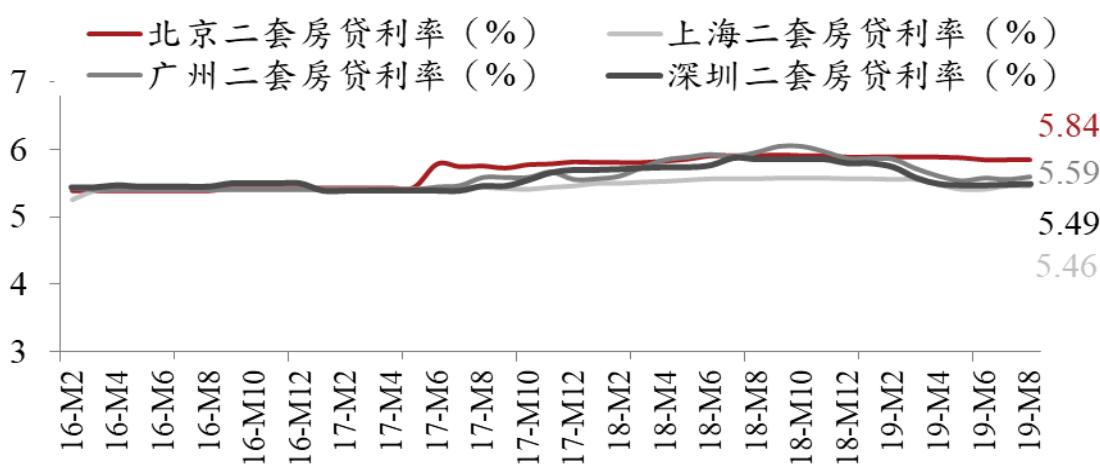
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图16：八月一线重点城市首套房贷利率



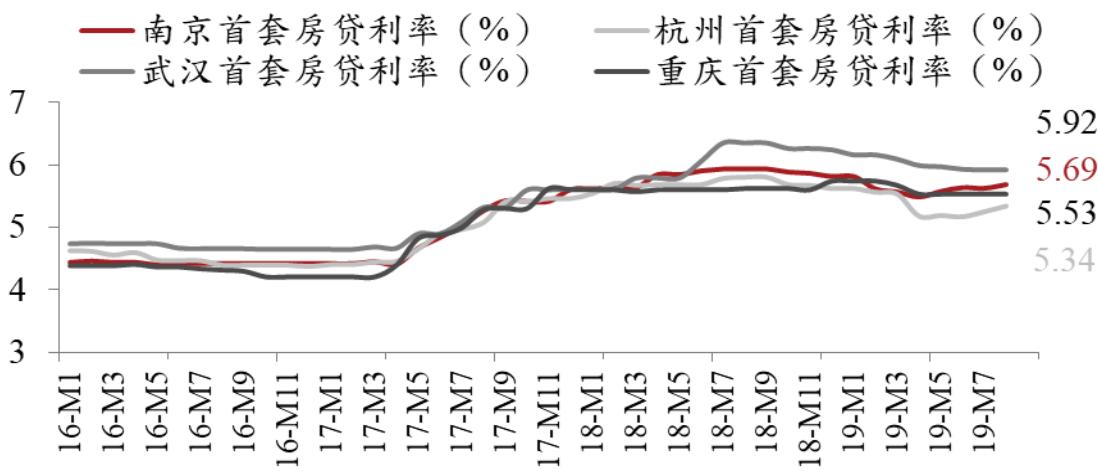
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图18：八月一线重点城市二套房贷利率



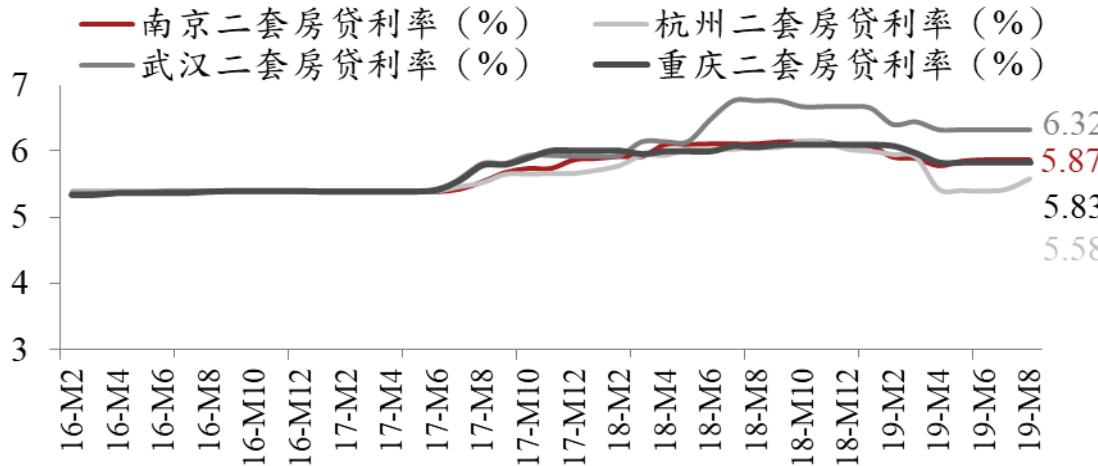
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图17：八月二线重点城市首套房贷利率



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图19：八月二线重点城市二套房贷利率

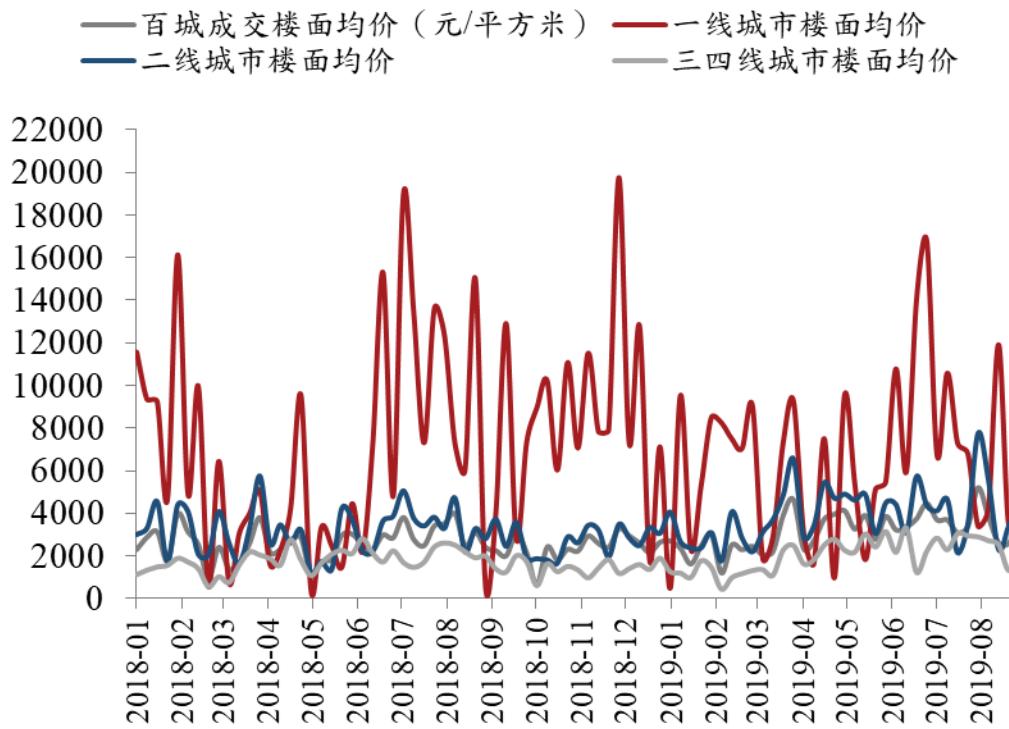


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

本周40城土地溢价率为8.3%，较上周-0.2pct

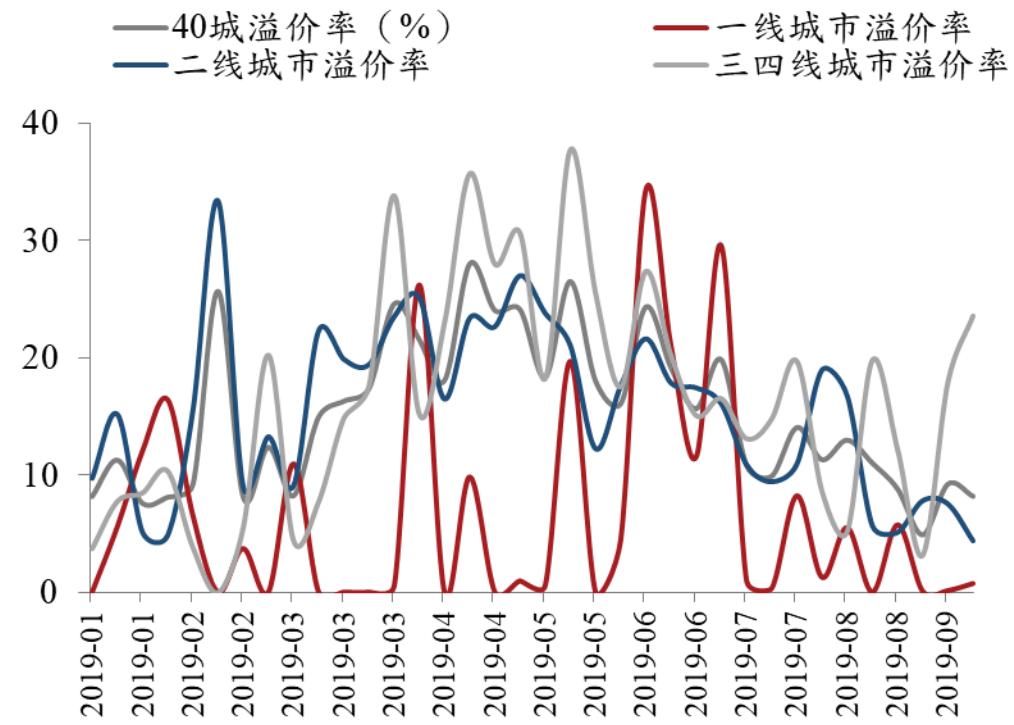
- 本周40城平均成交楼面均价3666元/平方米，一线（4城）/二线（14城）/三四线（22城）城市周成交楼面均价分别为7814/4443/2242元/平方米。本周40城土地溢价率为8.3%，其中一线（4城）/二线（14城）/三四线（22城）城市土地溢价率分别为0.7%/4.4%/25.5%。

图20：百城及各能级城市楼面成交均价



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图21：40城及各能级城市溢价率

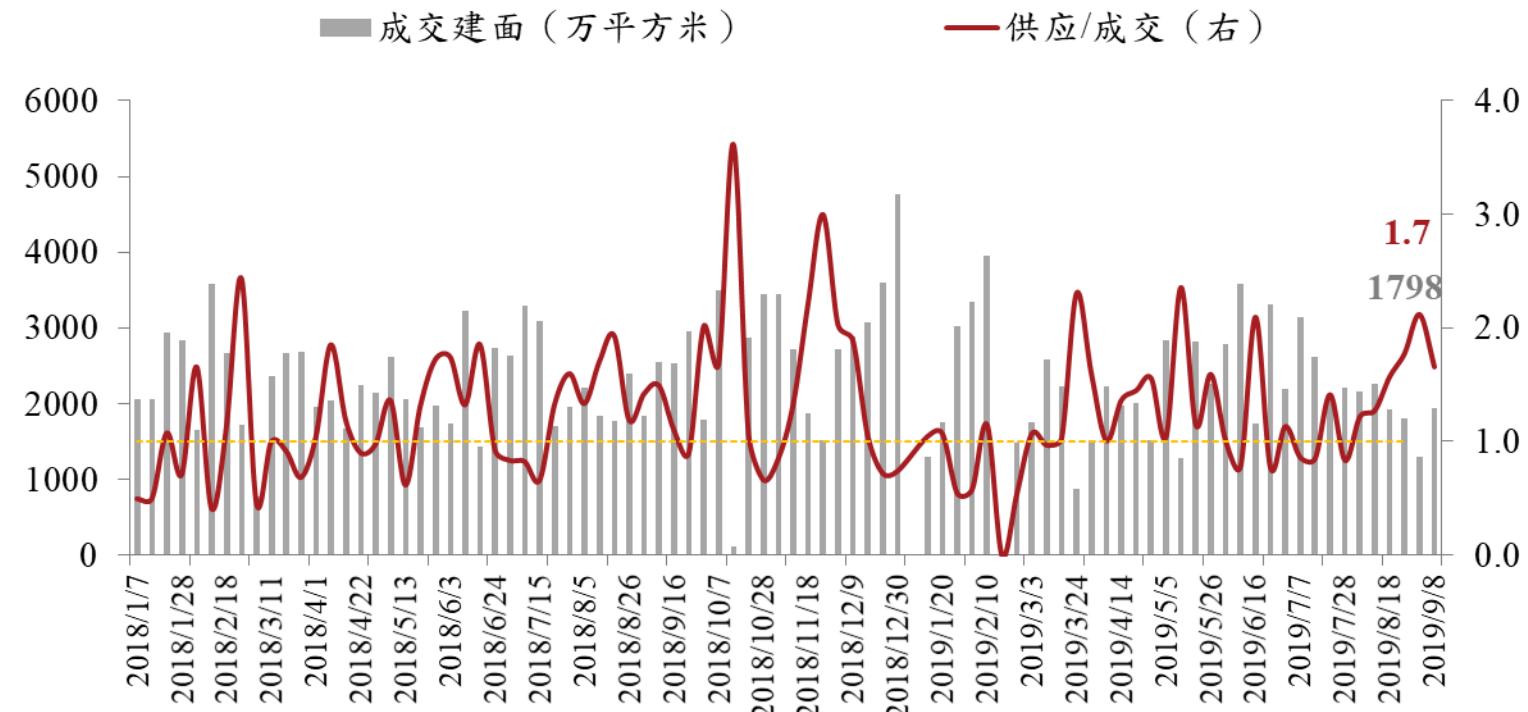


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

本周40城土地成交面积同比-29.5%，环比+40.5%

- 本周40城土地供给3107万平米，同比-18.4%，环比+16.0%；成交建面1798万平米，同比-29.5%，环比+40.5%；
供销比（供给/成交）为1.7。

图22：40城成交建面及供销比

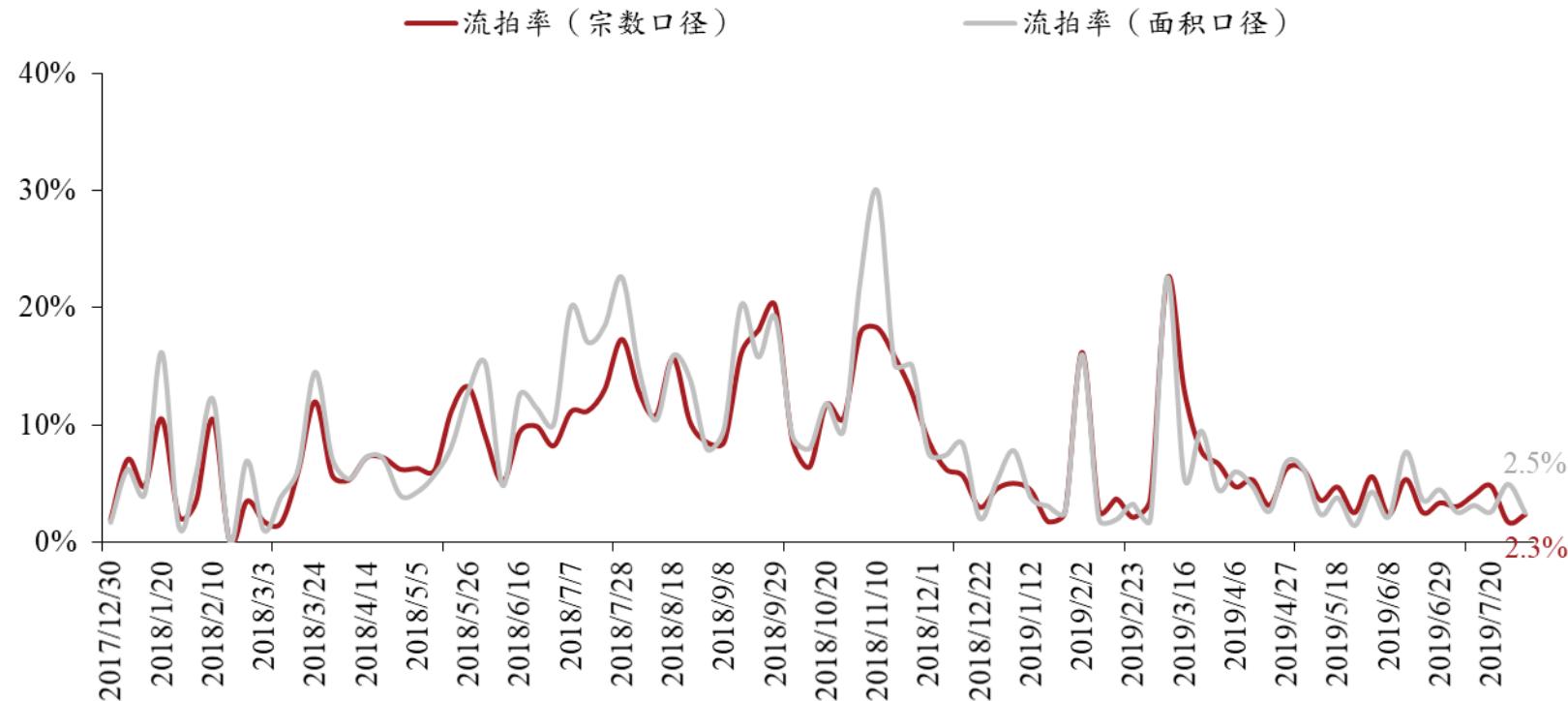


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

本周百城土地流拍率宗数口径2.3%，面积口径2.5%

- 截至2019年8月10日，百城宗数口径土地流拍率（土地流拍宗数/（土地流拍宗数+成交宗数））及面积口径土地流拍率（土地流拍面积/（土地流拍面积+成交面积））分别为2.3%，2.5%。

图23：百城土地流拍率

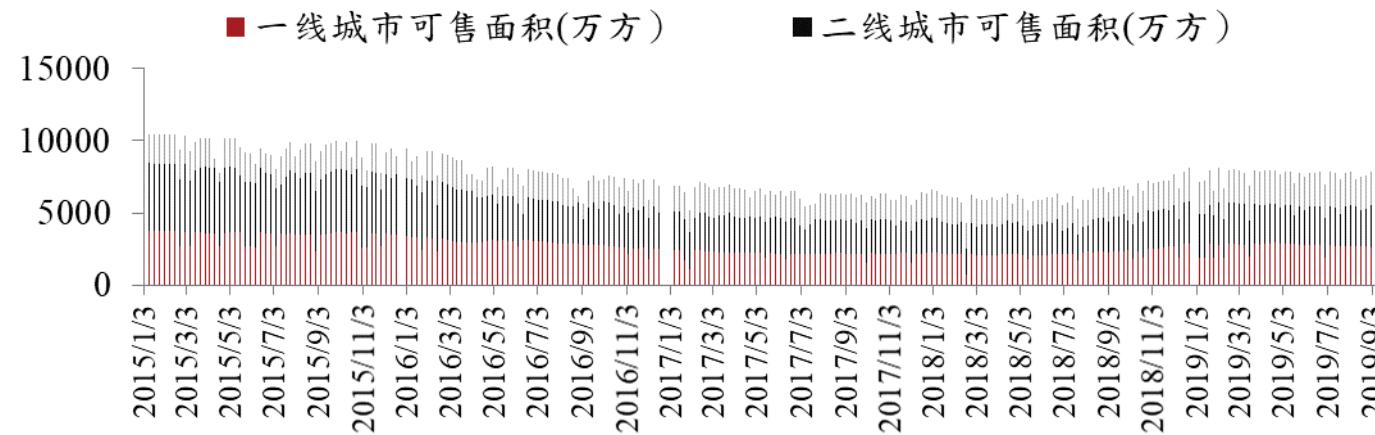


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

✓ 库存情况

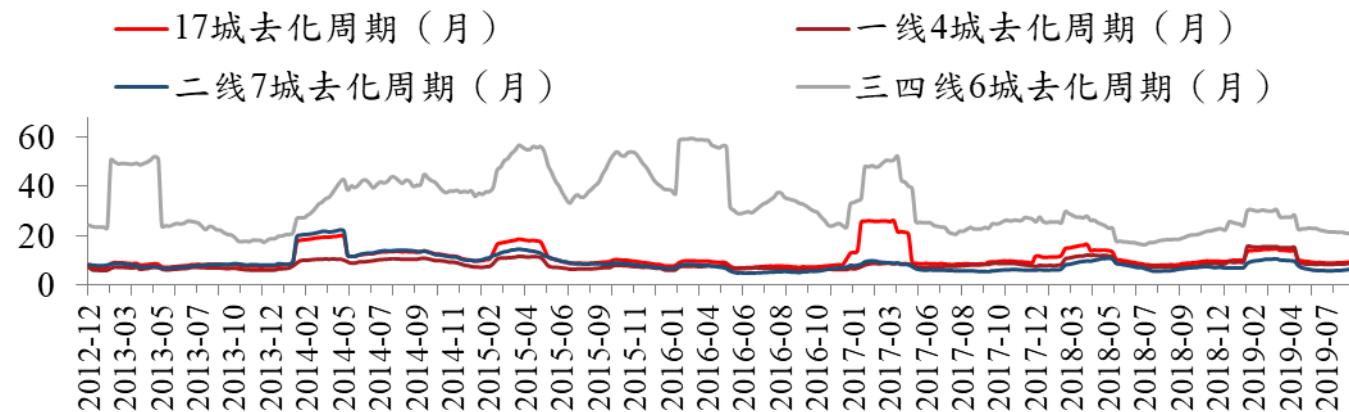
- 本周17城住宅可售面积合计7848.6万平米，同比+21.9%，环比+0.3%；
- 一线（4城）/二线（7城）/三四线（6城）城市可售面积分别为2625.5/2874.2/2348.8万平方米，同比分别+15.9%/+34.9%/+14.9%。
- 本周17城住宅平均去化月数9.8个月，同比+0.2个月，环比相对持平；
- 一线（4城）/二线（7城）/三四线（6城）城市平均去化月数分别为8.7/6.8/20.3个月，同比分别+0.2/+0.2/+0.1个月。

图24：各能级城市可售面积



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

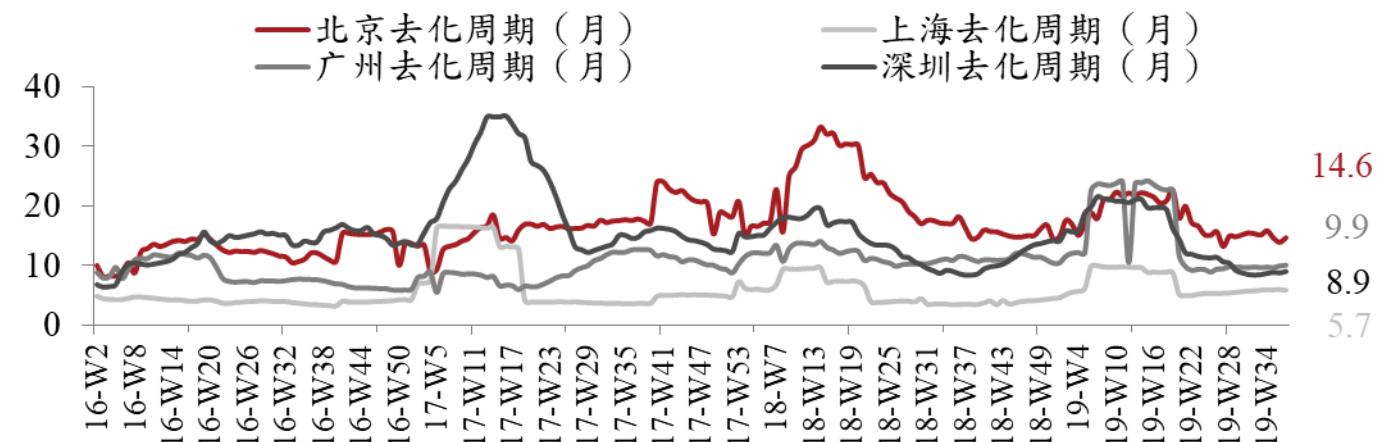
图25：17城及各能级城市去化周期



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

- 本周跟踪一线城市北京/上海/广州/深圳去化周期（月可售套数/月销售套数）分别为14.6月/5.7月/9.9月/8.9月同比-0.1/+0.7/-0.1/+0.1个月。

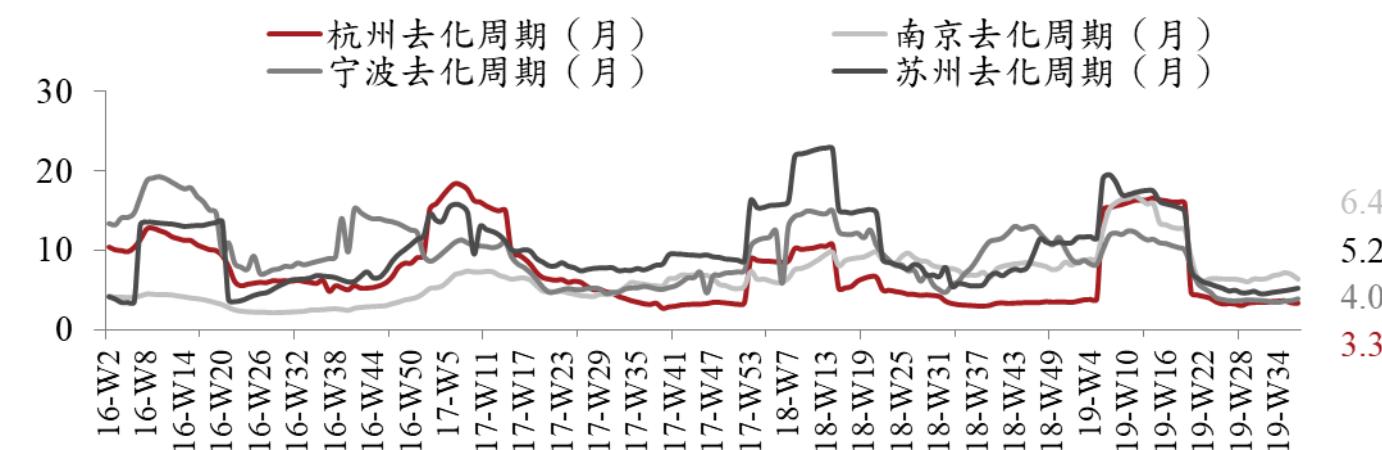
图26：一线重点城市去化周期



数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

- 本周跟踪二线城市杭州/南京/宁波/苏州去化周期（月可售套数/月销售套数）分别为3.3月/6.4月/4.0/5.2月，同比+0.1/-0.1/-0.6/-0.1个月。

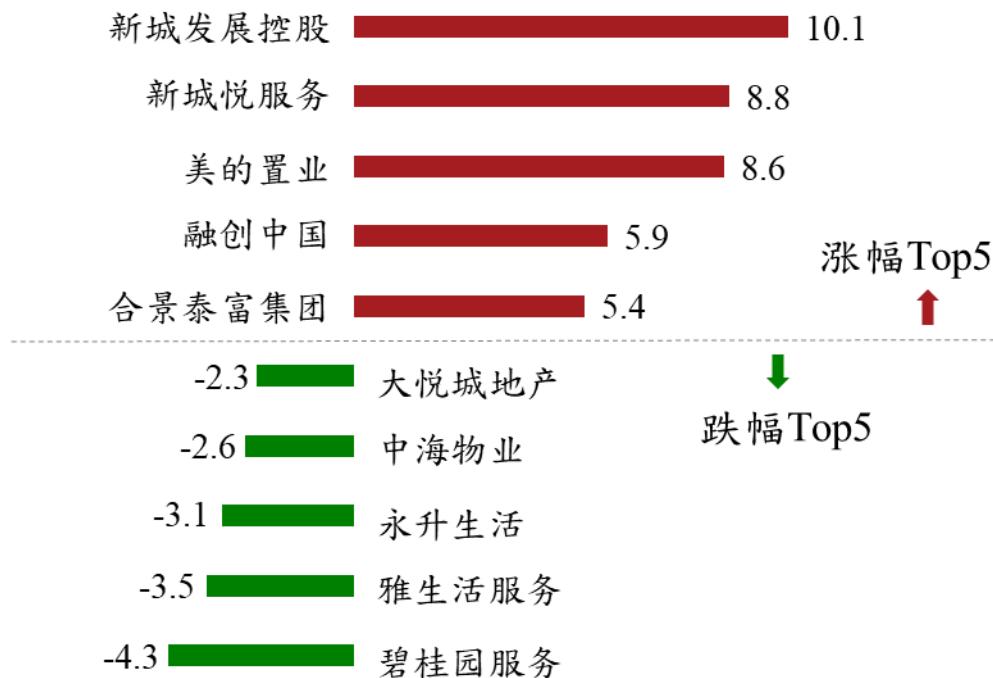
图27：二线重点城市去化周期



数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

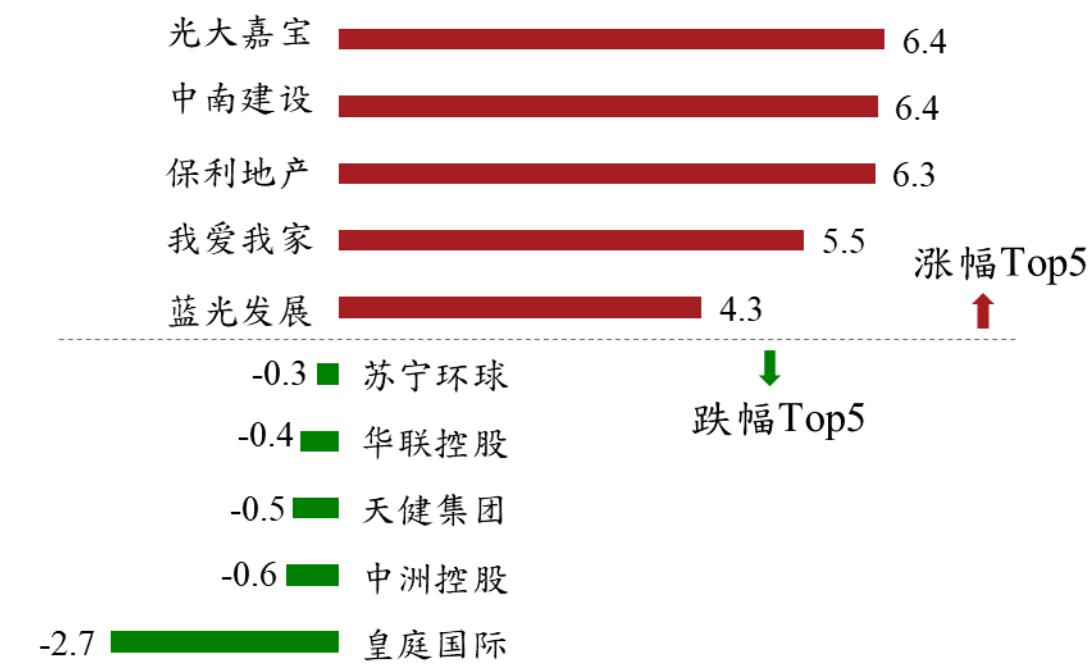
板块行情

图28：港股重点公司周涨跌幅TOP5（%）



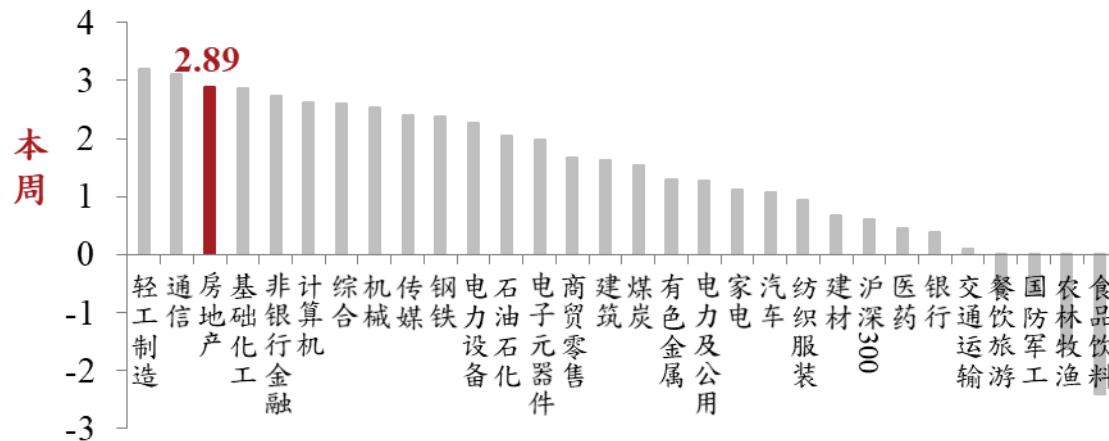
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图29：A股重点公司周涨跌幅TOP5（%）



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图30：本周行业涨跌幅



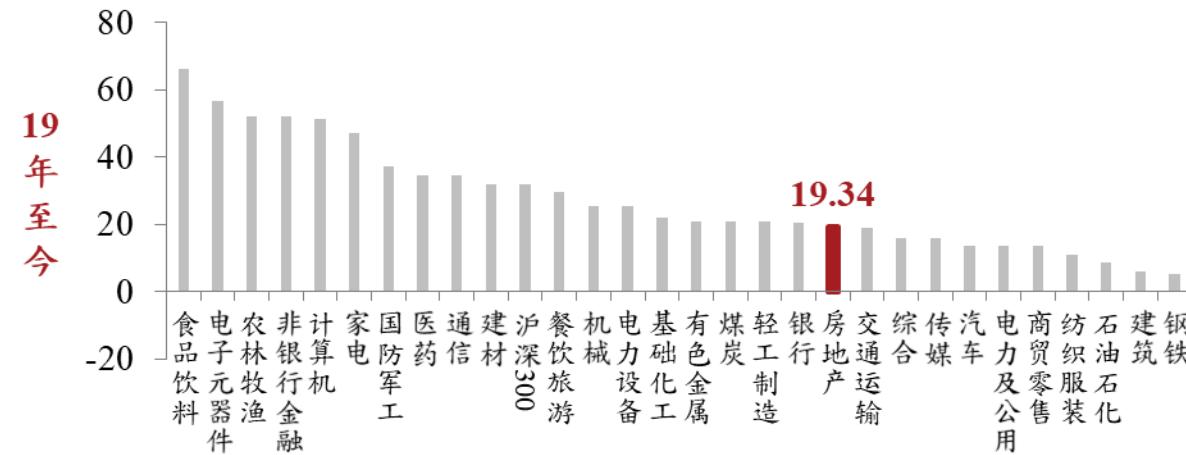
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图32：港股地产公司市盈率



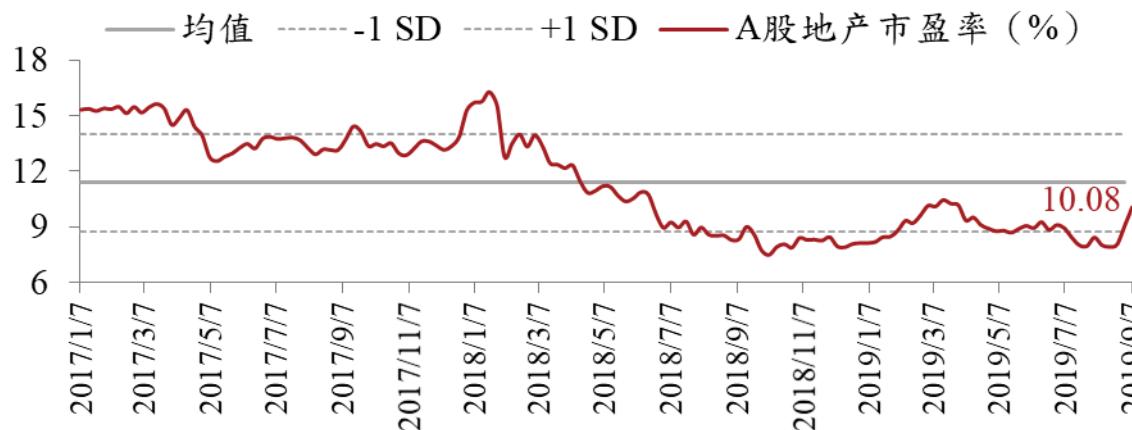
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图31：2019年至今行业涨跌幅



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图33：A股地产公司市盈率



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

- ◆ 9月10日，上海虹桥主城片区规划草案进行公示，据悉，本次规划范围88平方公里，东至外环路，南至G50沪渝高速，西至G15沈海高速，北至G2京沪高速和闵行区界，涉及长宁、闵行、嘉定和青浦4个区。规划常住人口43.4万人，预测就业人口70-75万人；规划建设用地面积72平方公里，建筑总量控制在4900万平方米以内。草案对住房保障作了进一步要求，加大新建住宅中租赁性住房的配建比重，规划租赁房占新增住房总量不低于1/3。规划新增住宅中小套型占比不低于80%
- ◆ 9月10日，南京市政府网站发布消息，印发《南京市市场化租赁住房建设管理办法》，该办法自2019年10月10日起实行，有效期为两年。该办法规定，租赁住房建设坚持政府引导、市场运作、安全舒适的原则，建成后不得分割转让、不得分割抵押，经批准整体转让或抵押的不得改变租赁用途。
- ◆ 9月10日，贵州省住房资金管理中心发布《贵州省住房资金管理中心关于调整住房公积金部分贷款政策的通知》，对省直住房公积金部分贷款政策进行调整，其中，取消二套住房公积金贷款时间限制。调整后的政策明确，缴存职工家庭结清首套住房公积金贷款后，即可再次申请住房公积金贷款购买普通自住住房。缴存职工家庭第一次使用住房公积金贷款购买二手房，首付款比例不得低于20%；为改善居住条件第二次申请住房公积金贷款购买二手房，首付款比例不得低于30%。
- ◆ 9月11日，央行公布了2019年8月金融统计数据报告。报告显示，8月份人民币贷款增加1.21万亿元，同比少增665亿元，其中住户部门贷款增加6538亿元；人民币存款增加1.8万亿元，同比多增7147亿元，其中住户存款增加2714亿元。8月末，广义货币(M2)余额193.55万亿元，同比增长8.2%，增速比上月末高0.1%，与上年同期持平；狭义货币(M1)余额55.68万亿元，同比增长3.4%，增速比上月末高0.3%，比上年同期低0.5%；流通中货币(M0)余额7.32万亿元，同比增长4.8%。当月净投放现金463亿元。贷款方面，8月末，本外币贷款余额153.94万亿元，同比增长11.9%。月末人民币贷款余额148.23万亿元，同比增长12.4%，增速分别比上月末和上年同期低0.2个和0.8%。

附：城市样本说明及统计时间区间



一手房数据（40城）：

【一线城市（4城）】 北京 上海 广州 深圳

【二线城市（14城）】 杭州 南京 武汉 成都 青岛 南昌 福州 厦门 长春 济南 宁波 南宁 苏州 石家庄

【三四线城市（22城）】 无锡 惠州 扬州 岳阳 韶关 湛江 温州 泉州 赣州 东营 东莞 佛山 嘉兴 江阴 宝鸡 淮安 金华 吉林 芜湖 盐城 江门 常州 汕头 绍兴 泰州 镇江 珠海 常州 柳州 淮南 舟山 池州 莱芜 桂林 莆田 泰安 抚州 清远 肇庆 连云港

二手房数据（19城）：

【一线城市（2城）】 北京 深圳

【二线城市（8城）】 杭州 南京 成都 青岛 南昌 厦门 南宁 苏州

【三四线城市（9城）】 无锡 扬州 岳阳 东莞 佛山 金华 江门 桂林 清远

可售数据（16城）：

【一线城市（4城）】 北京 上海 广州 深圳

【二线城市（7城）】 杭州 南京 福州 厦门 宁波 南宁 苏州

【三四线城市（6城）】 温州 泉州 东营 江阴 宝鸡

时间范围

【行业销售】 2019.09.07-2019.09.13

【土地市场】 2019.09.09-2019.09.15

【房贷利率】 2019.09.07-2019.09.13

【库存情况】 2019.09.07-2019.09.13

【板块行情】 2019.09.07-2019.09.13

【行业新闻】 2019.09.09-2019.09.15

免责申明

本文件基于我们认为可靠的信息，但克而瑞证券有限公司并未独立验证本文件的内容。本文件所述的事实，以及其中所表达的意见，估计，预测和推测，截至本报告日期，如有变更，恕不另行通知。对于本文件所含信息，意见，估计，预测和推测的公正性，准确性，完整性或合理性，不作任何明示或暗示的陈述或保证，也不应依赖于这些信息，意见，估计，预测和推测的公正性，准确性，完整性或合理性，而且克而瑞证券有限公司，公司，其股东，或任何其他人，对于因使用本文件或其内容或与之相关的其他原因而造成的任何损失，均不承担任何责任。

本文件不构成认购或购买任何证券的要约，邀请或要约招揽或构成认购或购买任何证券的要约，邀请或要约招揽的一部分，本文作或本文件中的任何内容均不构成任何合同或承诺的基础，也不作为任何合同或承诺的依据。任何在任何发售中购买或讲购证券的决定，必须仅以招股说明书或公司发布的其他发售通函中包含的与该发售有关的信息或其他重要信息为依据。

本文件之內容不是为任何投资者的投资目标，需要及财政状况而编写。在签订任何投资协议之前，投资者应审慎考虑自身状况，并在必要时寻求专业意见后再进行投资决策。本文件内所载之资料乃得自可靠之来源，惟并不保証此等数据之完整及可靠性，亦不存有招揽任何人参与证券或期货等衍生产品买卖的企图。本文件内之意见可随时更改而无须事先通知任何人。在任何情况下，克而瑞及所有其关联方一概不就任何第三方因依赖本文件内容的作为或不作为而直接，间接，附带或偶然产生的任何损失承担或负上任何责任，即使克而瑞在有关作为或不作为发生时而知悉该等作为或不作为。

本文件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。

本文件乃属于克而瑞之财产，未经克而瑞事前书面同意，任何人仕或机构均不得复制，分发，传阅，广播或作任何商业用途，而克而瑞亦不会就此承担任何第三方因复制或分发本文件内的全部或部分内容而引起的任何责任。

投资涉及风险，过往业绩并非未来业绩的指标。投资者应进一步了解指数详情，包括指数产品特征及风险因素。克而瑞(CE No. BAL779)，为香港证券及期货事务监察委员会持牌人，获批准从事香港法例第 571 章《证券及期货条例》界定的第 1 类（证券交易）、第 4 类（就证券提供意见）及第 9 类（提供资产管理）受规管活动。

CRIC

SECURITIES CO. LTD

克而瑞證券有限公司



—克而瑞证券房地产研究—

董 浩 13057613302

张春娥 18750200371

吴 威 13122173053

周卓君 13246674756

