

**CRIC**

SECURITIES CO., LTD

克而瑞證券有限公司



# 销售体现韧性，关注板块布局时机

——房地产行业周报（10.07-10.13）

董浩  
研究员

SFC CE Ref: BOI846  
hao.dong@cricsec.com

张春娥  
联系人

SFC CE Ref: BOU062  
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+18.9%，环比-3.4%，累计成交面积同比+19.9%。**本周40城一手房成交面积436.3万方，同比+18.9%，环比-3.4%。年初至今40城一手房累计成交面积19483.5万方，累计同比+19.9%。其中一线（4城）/二线（14城）/三四线（22城）城市累计同比分别+14.9/+33.9/+5.6%，较上周分别-0.6/-0.5/-0.5pct。10月至今累计成交面积595.2万方，同比+7.2%，其中一线/二线/三四线分别同比-5.1/+24.8/-12.6%。
- **本周19城二手房成交面积同比+23.5%，环比-4.9%，累计成交面积同比+18.8%。**本周19城二手房成交面积123.3万方，同比+23.5%，环比-4.9%。年初至今19城累计成交面积6543.8万方，累计同比+18.8%。其中一线（2城）/二线（8城）/三四线（9城）城市累计同比分别-5.9/+31.5/+21.7%，较上周分别变化+0.0/-0.7/-0.6pct。10月至今累计成交面积149.2万方，同比+14.6%，其中一线/二线/三四线累计同比+15.3/+18.0/+8.2%。
- **本周百城土地成交面积同比-31.9%，环比与上周持平，供销比为0.9。**本周百城土地供给2104万方，同比-64.3%，环比-23.2%；成交建面2384万方，同比-31.9%，环比与上周持平；供销比（供给/成交）为0.9。本周百城平均成交楼面均价3992元/平方米，较上周+32.4%；一线/二线/三四线城市周成交楼面均价分别为6573/4468/2067元/平方米。本周百城土地溢价率为6.7%，较上周-0.2pct。
- **本周17城去化周期9.2个月，同比+0.1个月，环比-1.4个月。**本周17城住宅平均去化月数9.2个月，同比+0.1个月，环比-1.4个月；一线（4城）/二线（7城）/三四线（6城）城市平均去化月数分别为9.4/7.2/20.6个月，同比分别+0.5/+0.1/0个月。

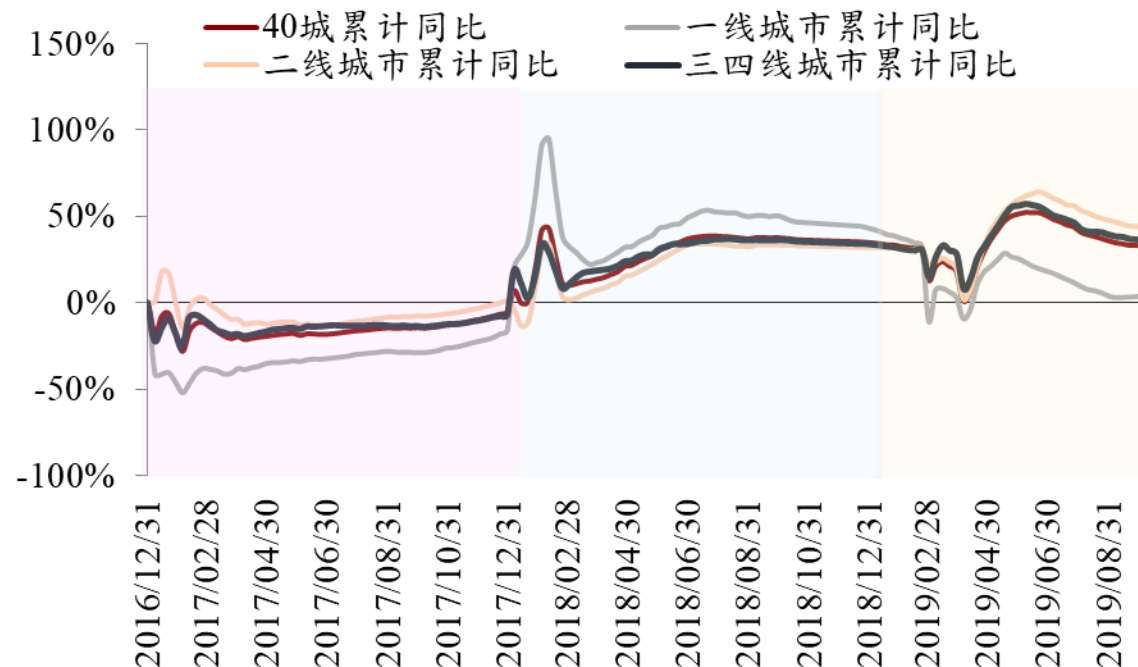
**投资建议：**10月至今全国销量小幅增长，略超预期，二线增幅明显，三四线销售也体现足够韧性。在基本面略超预期，叠加外部形势改善的多重利好作用下，地产板块低估值优势进一步凸显，近期板块行情值得关注。持续推荐：**【万科A】、【中国奥园】、【阳光城】**等高周转标的，同时建议关注高分红品种：**【金地集团】、【龙光地产】**等。

**风险提示：**由于样本选取以及样本数据更新时段各异，统计结果和实际数据或存在差异；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+18.9%，累计成交面积同比+19.9%

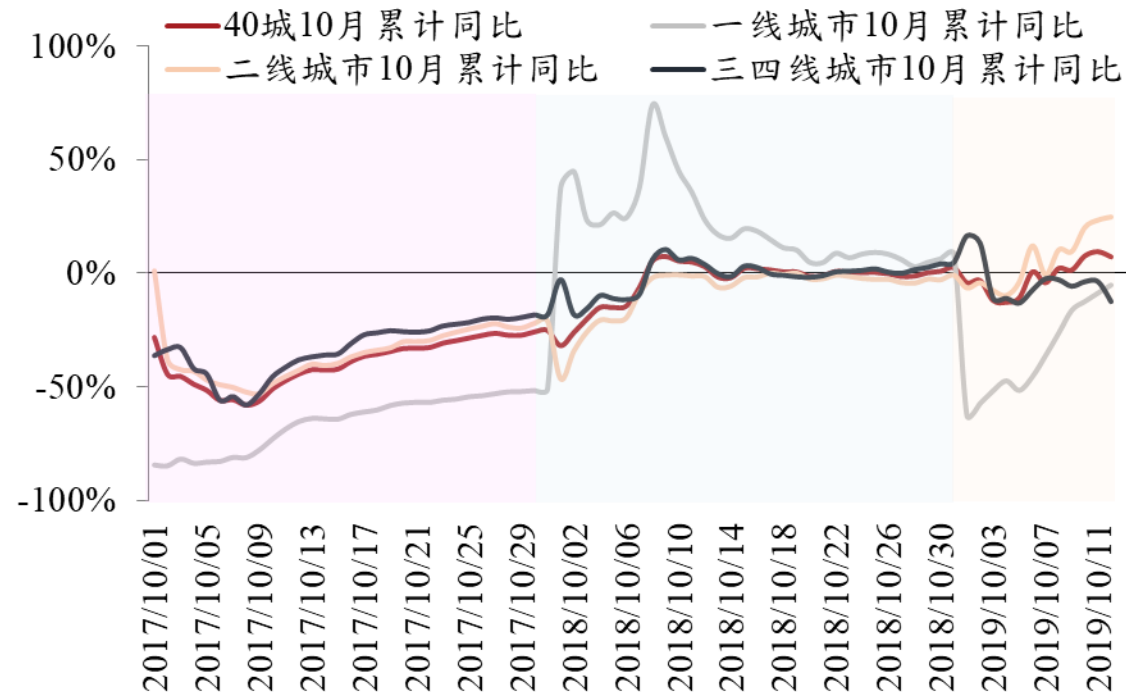
- 本周40城一手房成交面积436.3万方，同比+18.9%，环比-3.4%。年初至今40城一手房累计成交面积19483.5万方，累计同比+19.9%。其中一线（4城）/二线（14城）/三四线（22城）城市累计同比分别+14.9%/+33.9%/+5.6%，较上周分别-0.6/-0.5/-0.5pct。10月至今累计成交面积595.2万方，同比+7.2%，其中一线/二线/三四线分别同比-5.1%/+24.8/-12.6%。

图1：40城及各条线城市一手房成交面积年初至今累计同比



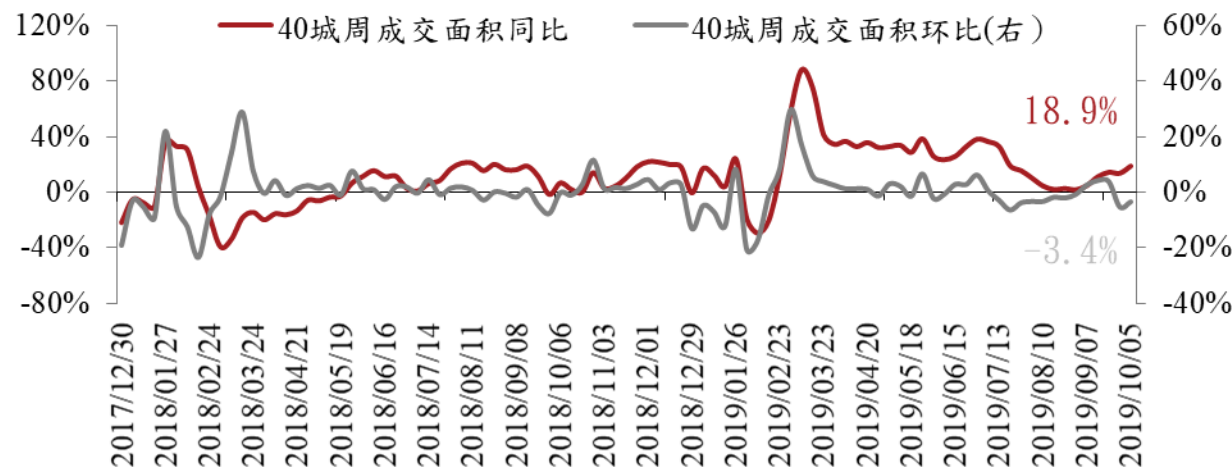
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图2：40城及各条线城市一手房成交面积10月至今同比



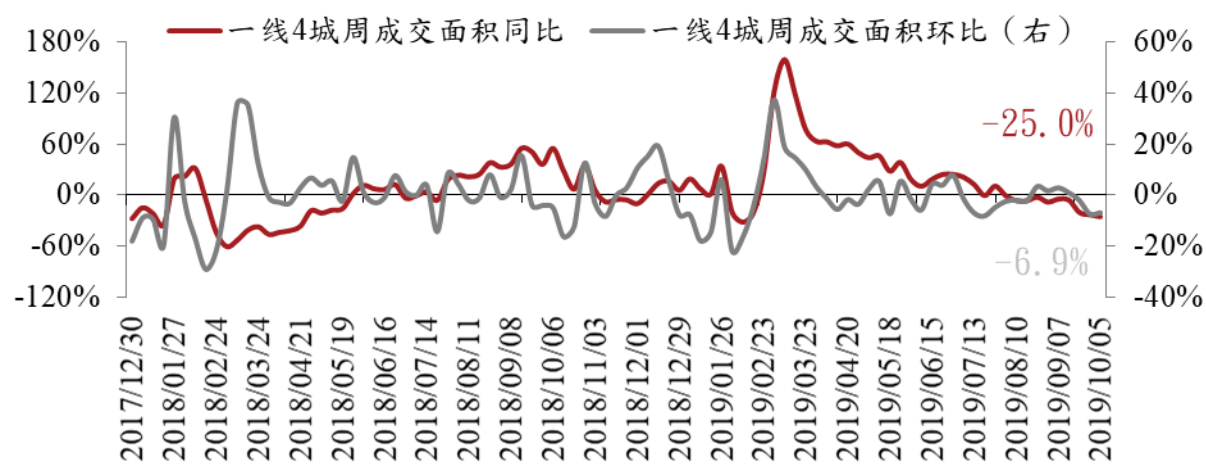
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图3：40城一手房单周成交面积同比&amp;环比



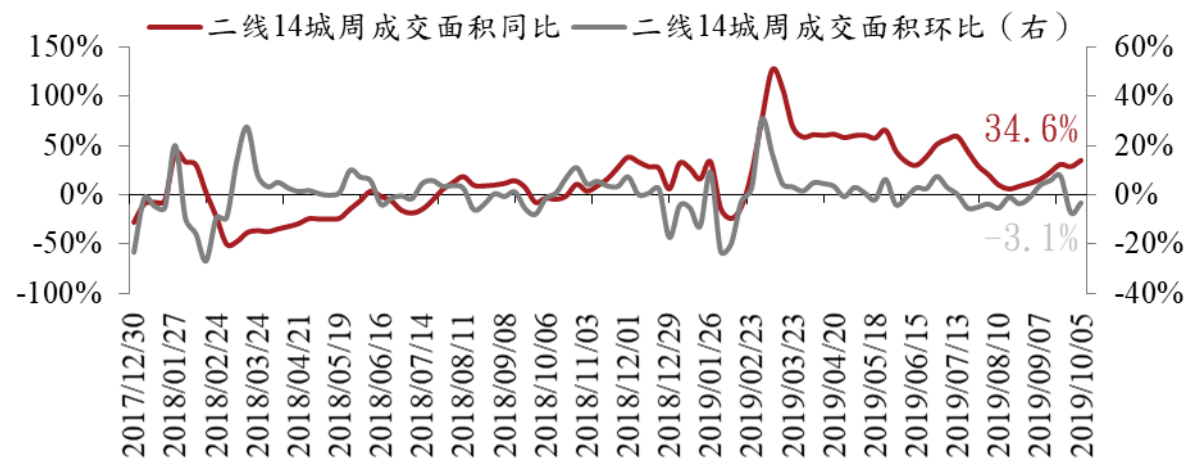
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图4：一线一手房单周成交面积同比&amp;环比



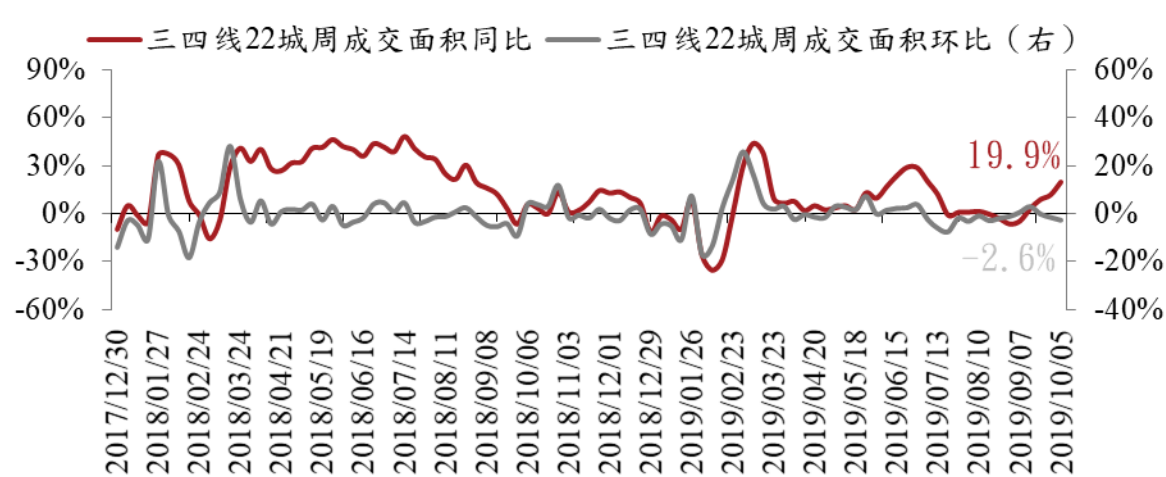
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图5：二线一手房单周成交面积同比&amp;环比



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

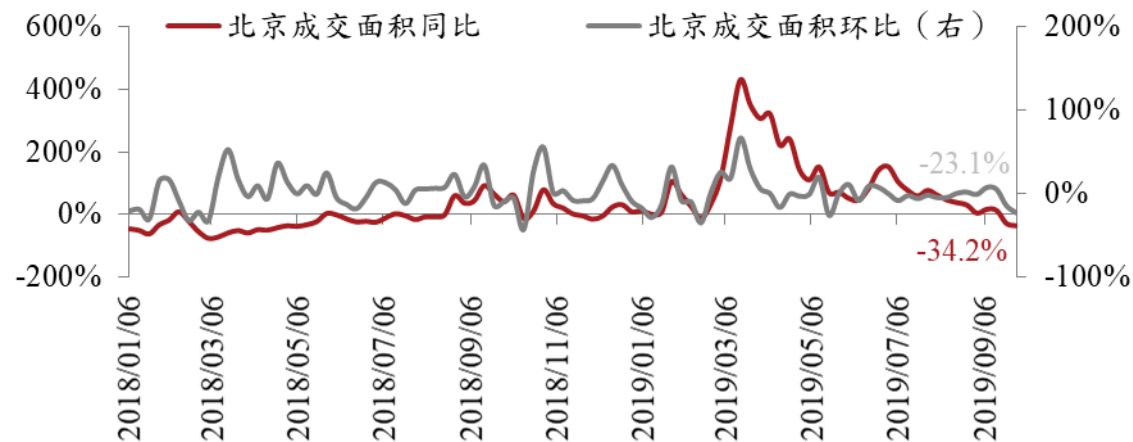
图6：三四线一手房单周成交面积同比&amp;环比



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

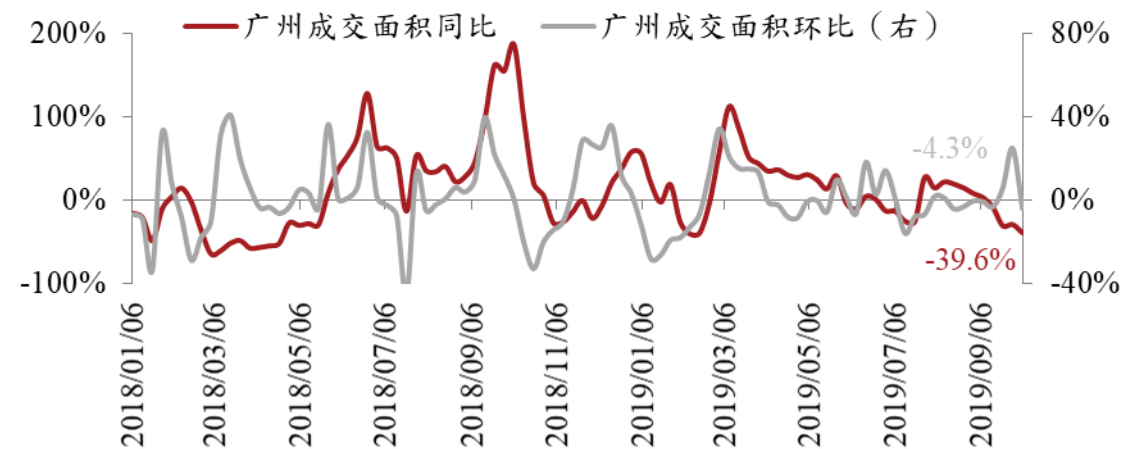


图7：北京一手房单周成交面积同比&amp;环比



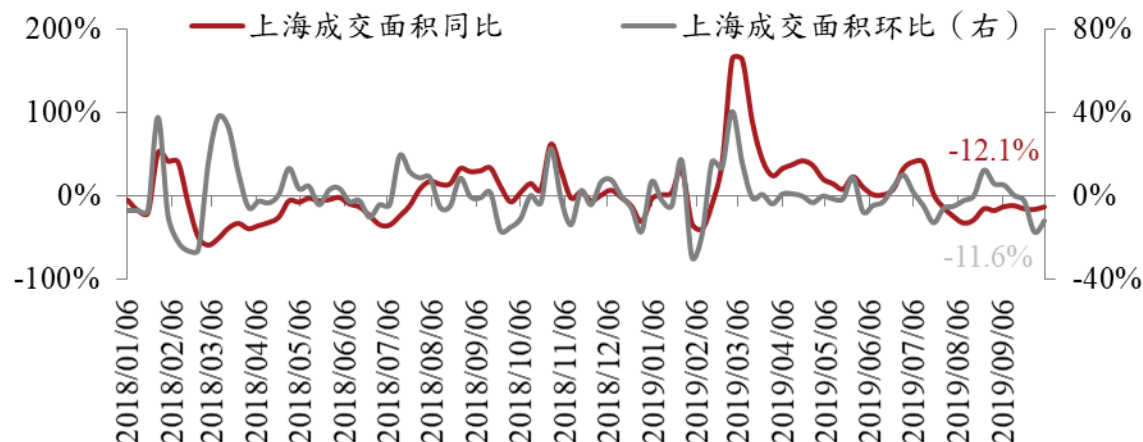
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图9：广州一手房单周成交面积同比&amp;环比



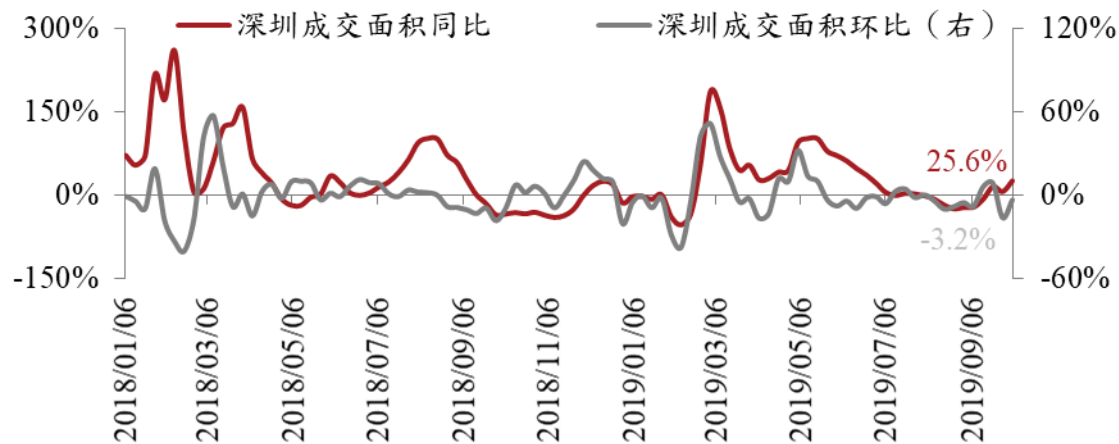
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图8：上海一手房单周成交面积同比&amp;环比



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图10：深圳一手房单周成交面积同比&amp;环比

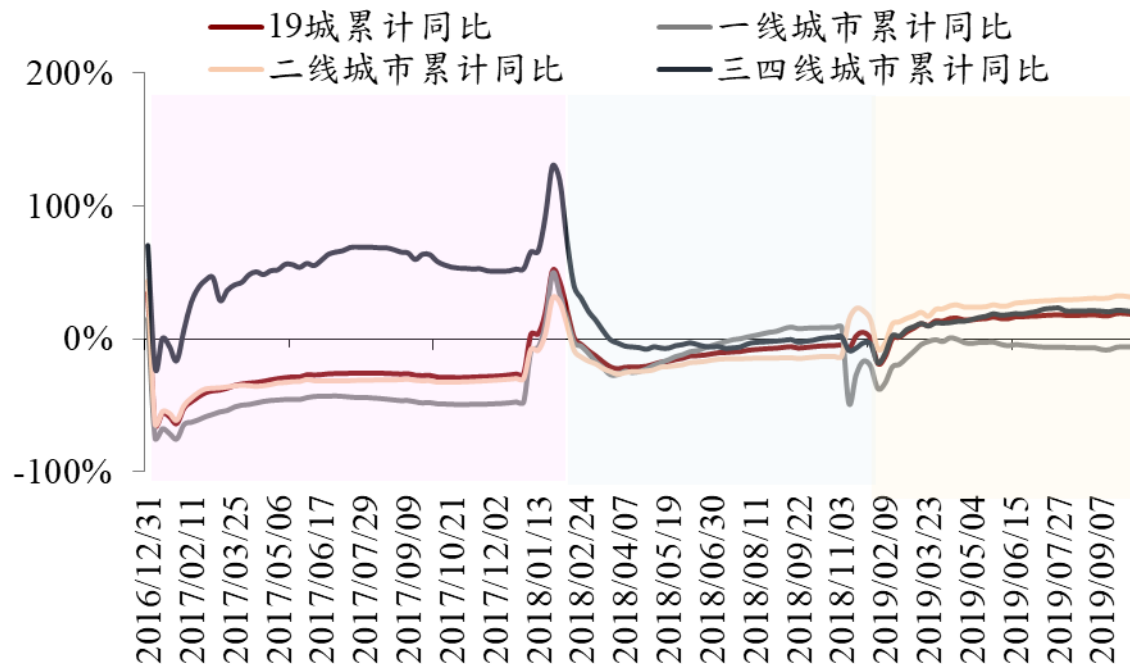


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

## ☑ 二手房——本周19城二手房成交面积同比+23.5%，累计成交面积同比+18.8%

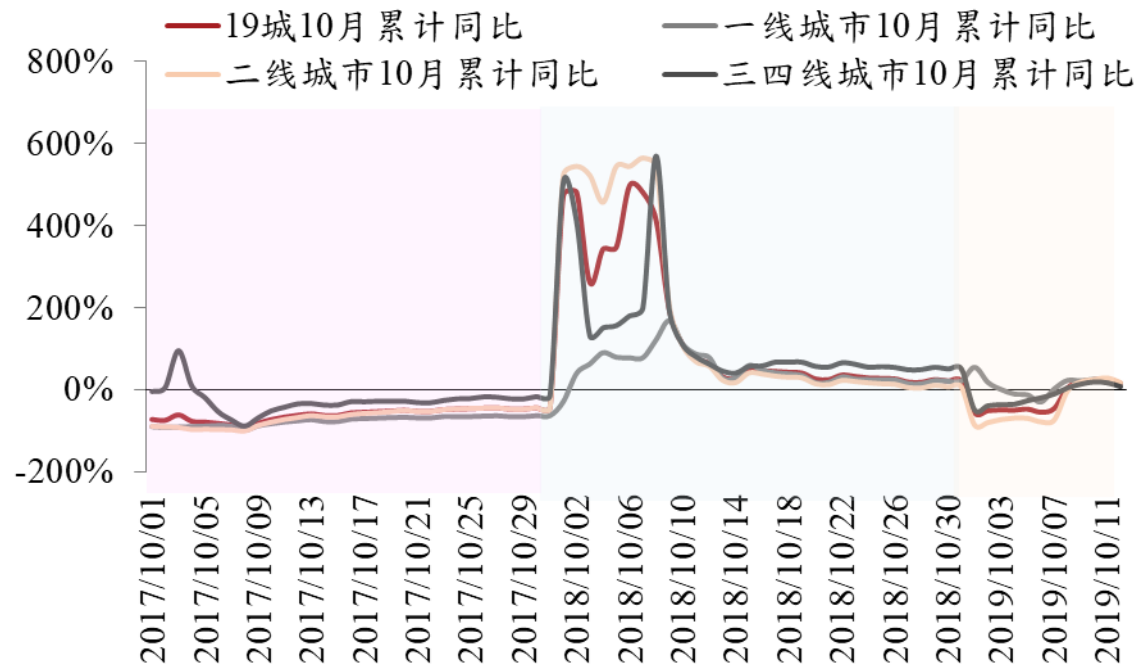
- 本周19城二手房成交面积123.3万方，同比+23.5%，环比-4.9%。年初至今19城累计成交面积6543.8万方，累计同比+18.8%。其中一线（2城）/二线（8城）/三四线（9城）城市累计同比分别-5.9/+31.5/+21.7%，较上周分别变化+0.0/-0.7/-0.6pct。10月至今累计成交面积149.2万方，同比+14.6%，其中一线/二线/三四线累计同比+15.3/+18.0/+8.2%。

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

图12：19城及一线/二线/三四线二手房10月成交面积累计同比



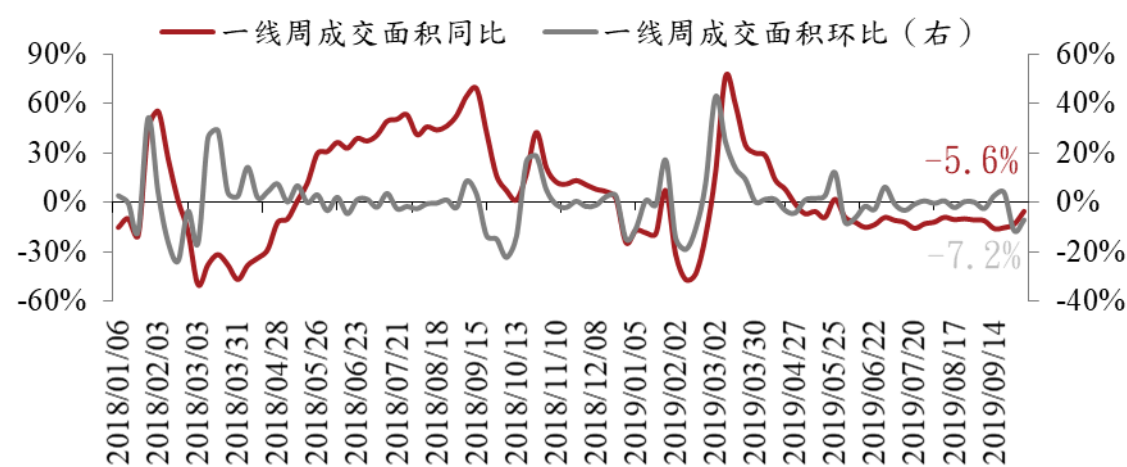
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图13: 19城二手房单周成交面积同比&amp;环比



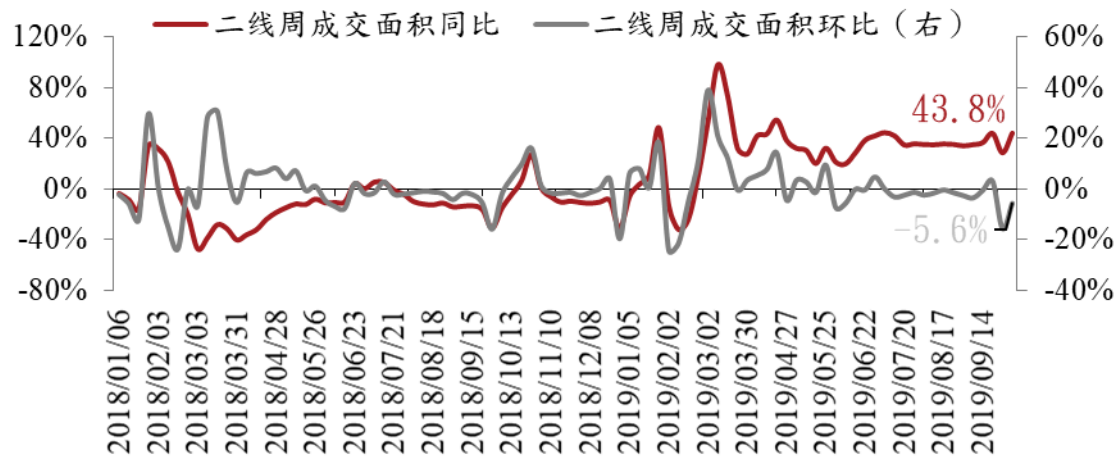
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

图14: 一线二手房单周成交面积同比&amp;环比



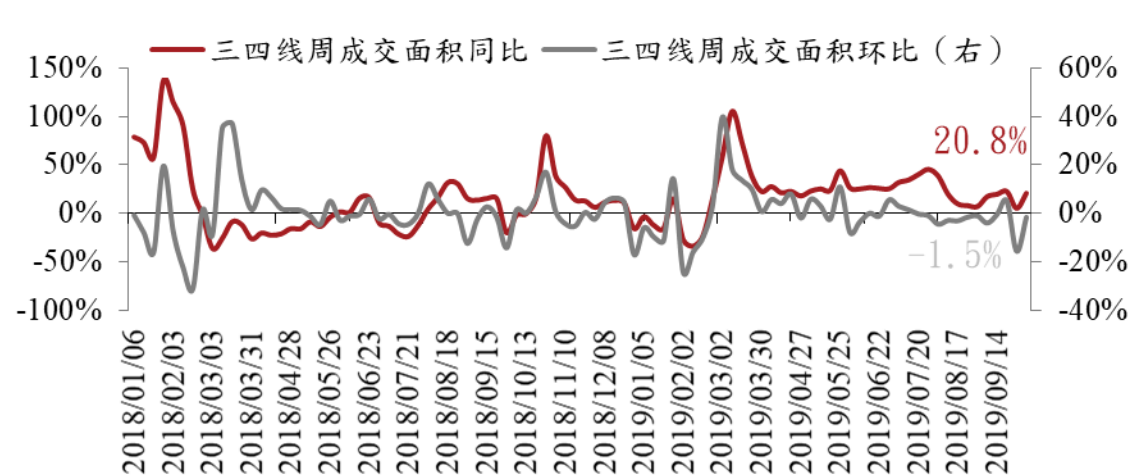
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

图15: 二线二手房单周成交面积同比&amp;环比



数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

图16: 三四线二手房单周成交面积同比&amp;环比

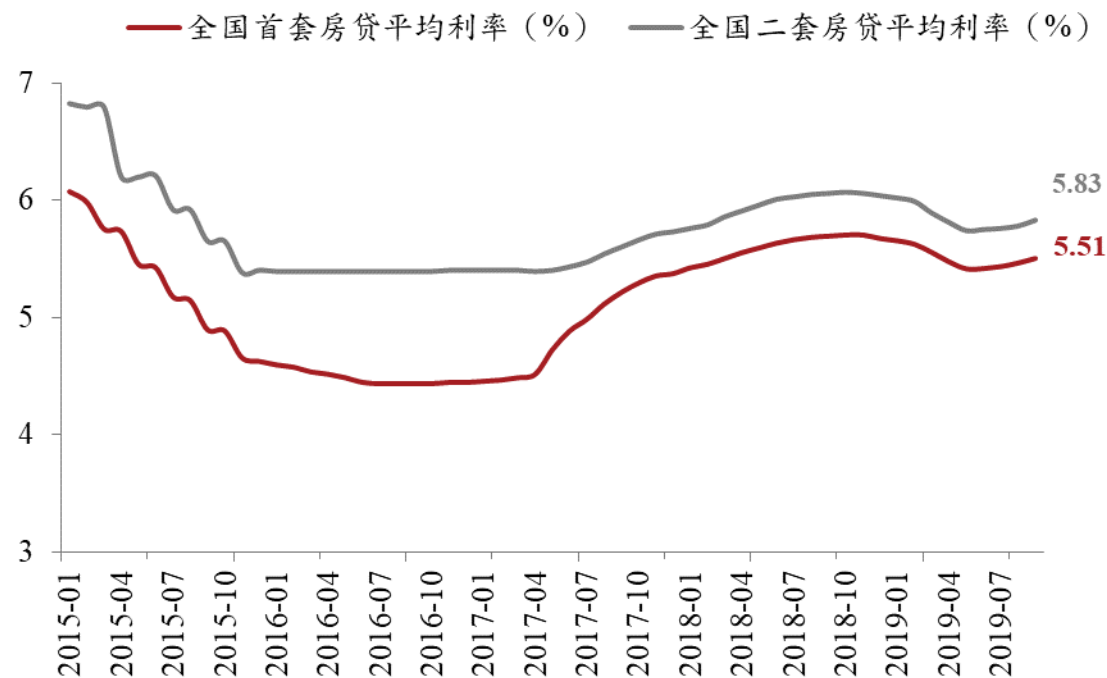


数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

## ✓ 全国首套房贷平均利率5.51%，全国二套房贷平均利率5.83%

- 9月全国首套房贷平均利率5.51%，环比+4BP；9月全国二套房贷平均利率5.83%，环比+5BP。

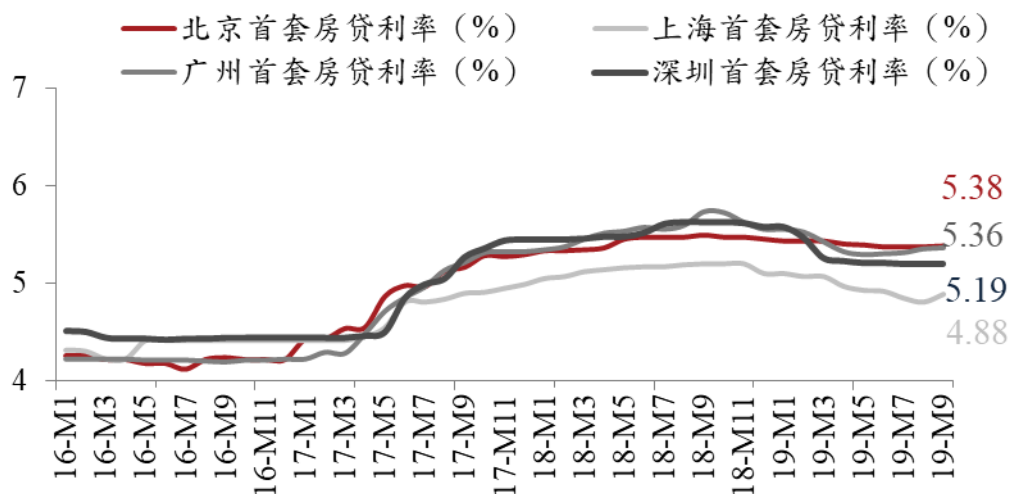
图17：全国平均房贷利率



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

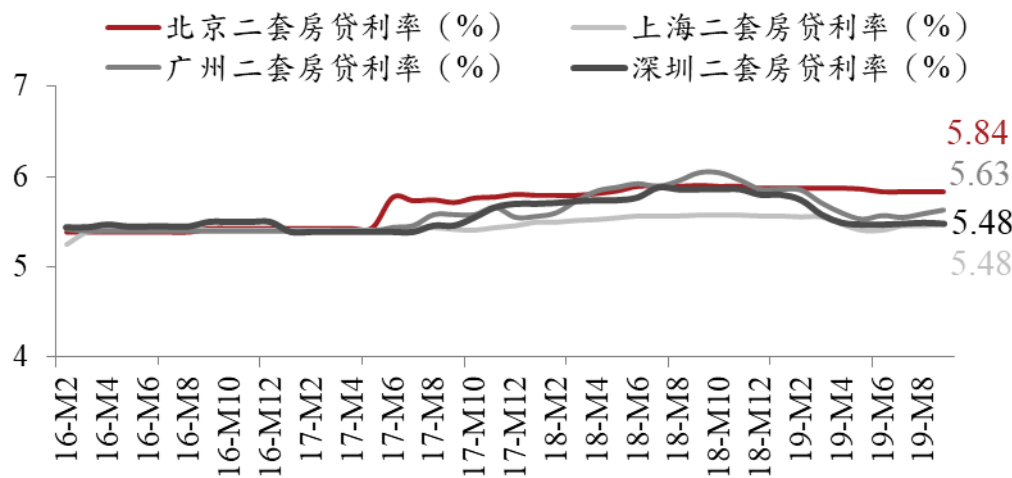


图18：一线重点城市首套房贷利率



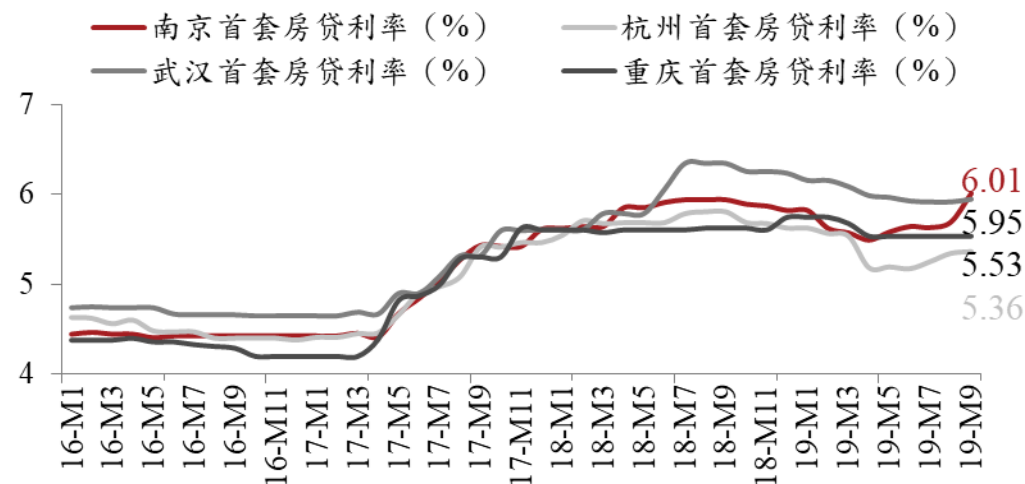
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图20：一线重点城市二套房贷利率



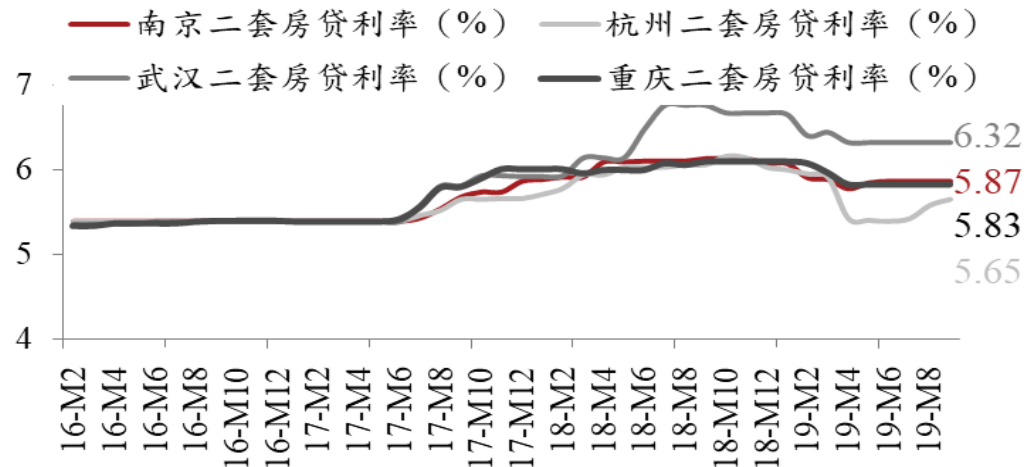
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图19：二线重点城市首套房贷利率



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图21：二线重点城市二套房贷利率

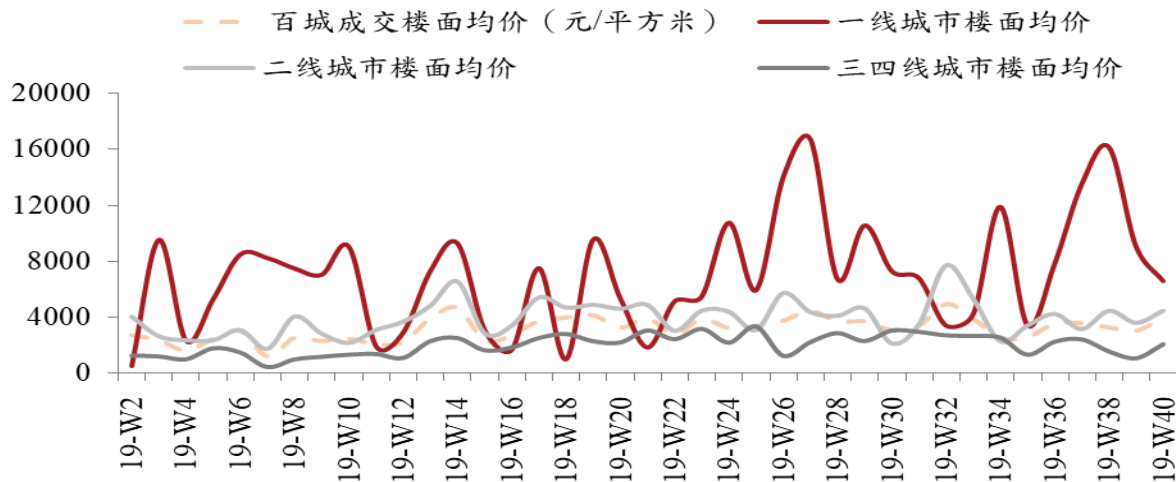


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

✓ 本周百城成交楼面均价3992元/平方米，较上周+32.4%；百城土地溢价率为6.7%，较上周-0.2pct

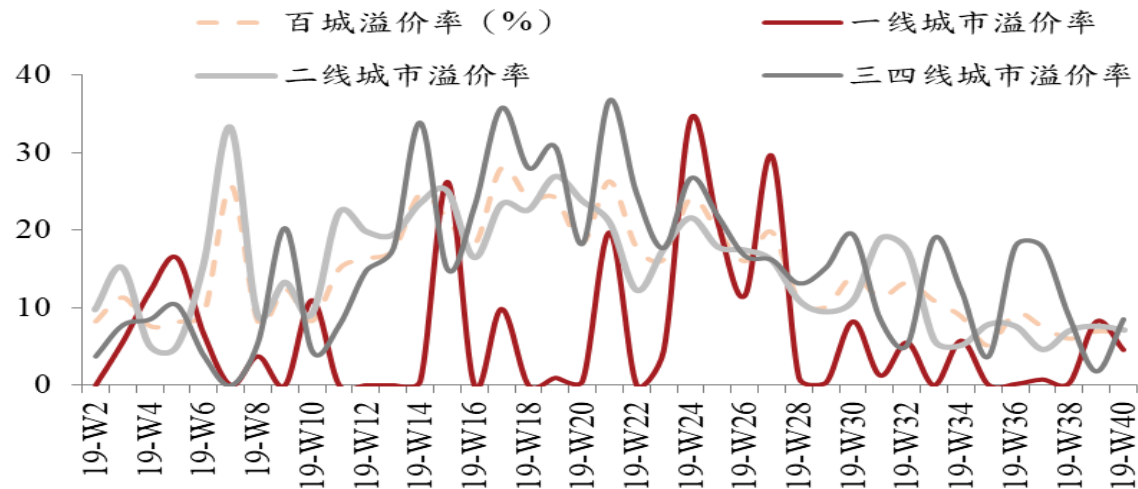
- 本周百城平均成交楼面均价3992元/平方米，较上周+32.4%；一线/二线/三四线城市周成交楼面均价分别为6573/4468/2067元/平方米。
- 本周百城土地溢价率为6.7%，较上周-0.2pct；其中一线/二线/三四线城市土地溢价率分别为4.5/7.1/8.5%。

图22：百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23：百城及各能级城市溢价率

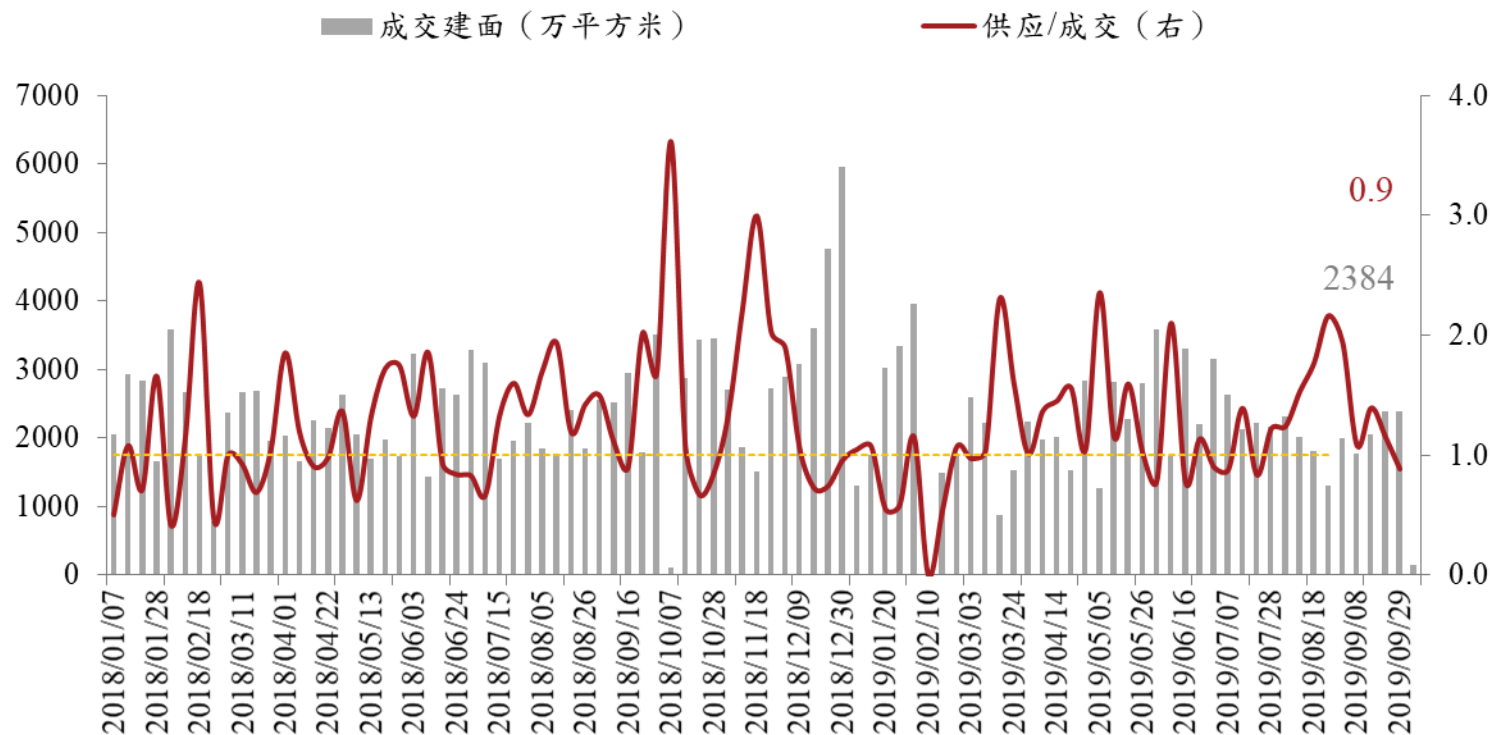


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

## ✓ 本周百城土地成交面积同比-31.9%，环比与上周持平

- 本周百城土地供给2104万方，同比-64.3%，环比-23.2%；成交建面2384万方，同比-31.9%，环比与上周持平；供销比（供给/成交）为0.9。

图24：百城成交建面及供销比

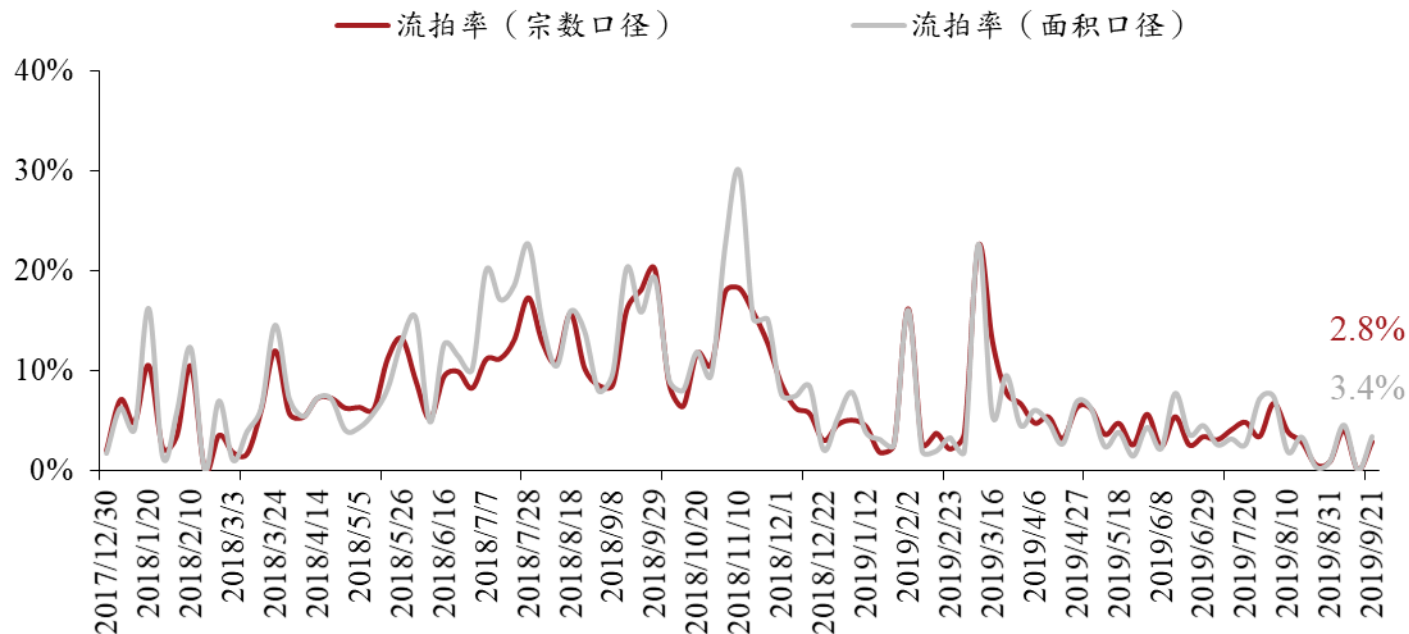


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

## ✓ 本周百城土地流拍率宗数口径2.8%，面积口径3.4%

- 截至2019年9月21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2.8%，3.4%。

图25：百城土地流拍率



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

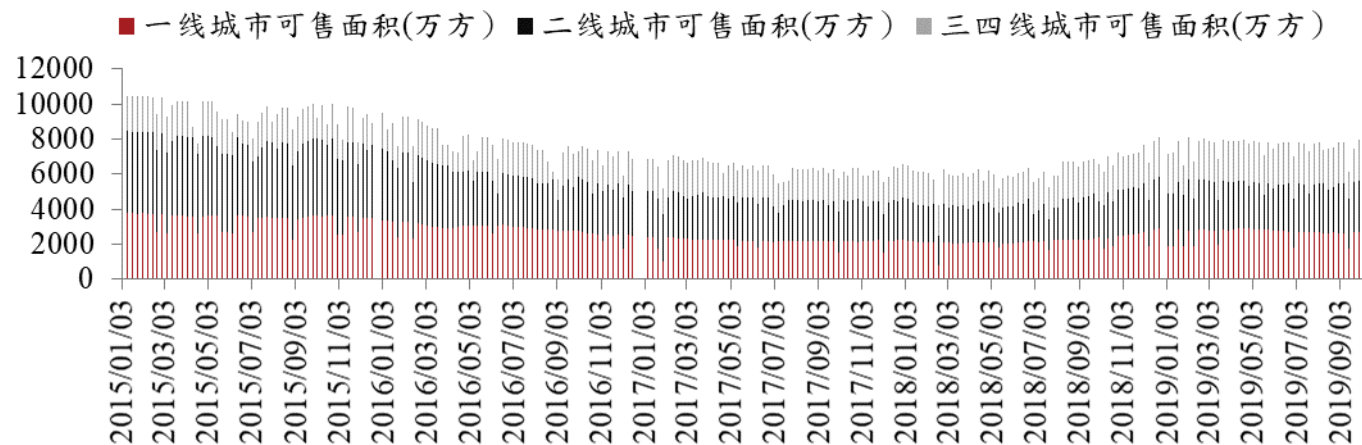


## ✓ 可售面积环比-18.1%，去化月数9.2个月

- 本周17城住宅可售面积合计6550.3万方，同比-0.3%，环比-18.1%；
- 一线（4城）/二线（7城）/三四线（6城）城市可售面积分别为2291.9/2478.0 /1780.4万方，同比分别-3.6/+18.5/-15.2%。

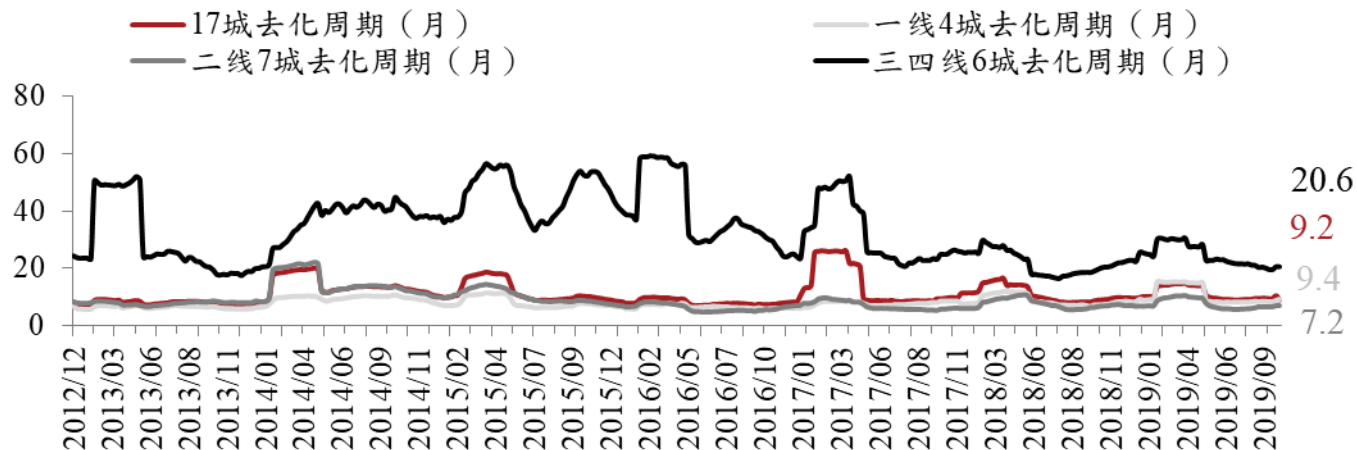
- 本周17城住宅平均去化月数9.2个月，同比+0.1个月，环比-1.4个月；
- 一线（4城）/二线（7城）/三四线（6城）城市平均去化月数分别为9.4/7.2/20.6个月，同比分别+0.5/+0.1/0个月。

图26：各能级城市可售面积



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

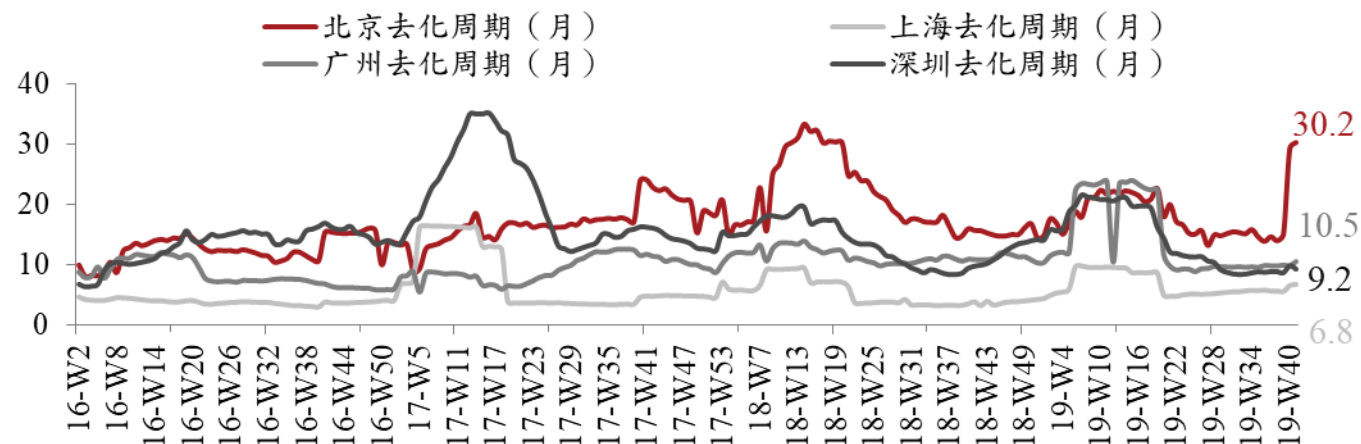
图27：17城及各能级城市去化周期



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

- 本周跟踪一线重点城市北京/上海/广州/深圳去化周期（月可售套数/月销售套数）分别为30.2/6.8/10.5/9.2个月，同比分别变化+1.0/+0.2/+0.7/-0.6个月。

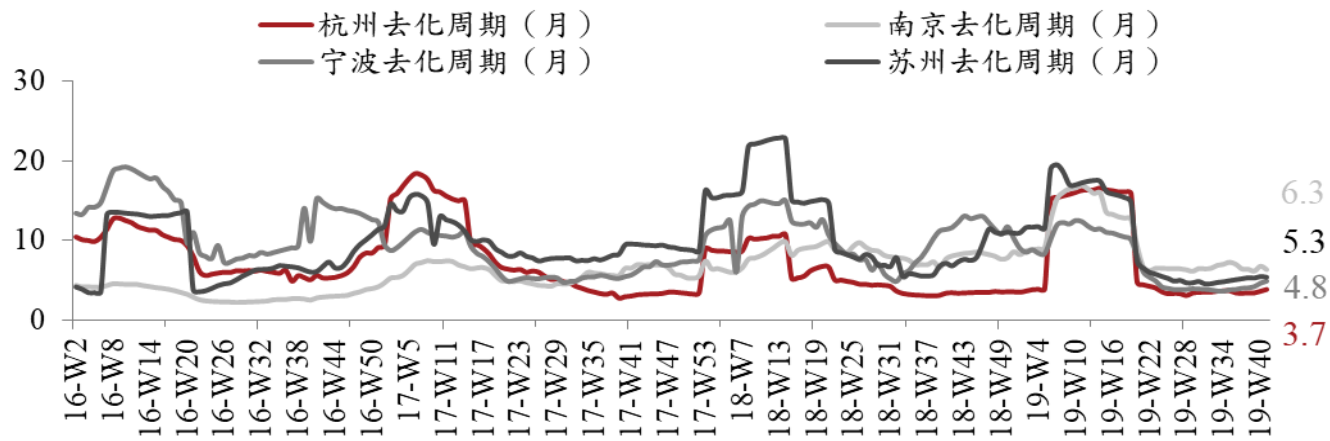
图28：一线重点城市去化周期



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

- 本周跟踪二线重点城市杭州/南京/宁波/苏州去化周期（月可售套数/月销售套数）分别为3.7/6.3/4.8/5.3个月，同比分别变化+0.2/-0.4/+0.3/-0.1个月。

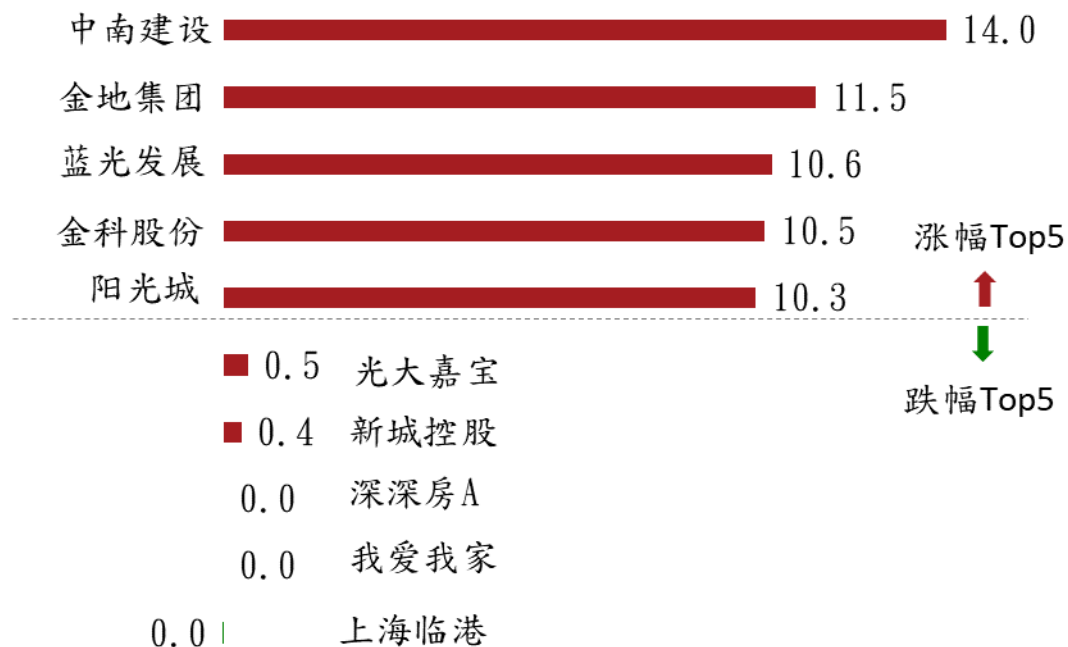
图29：二线重点城市去化周期



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

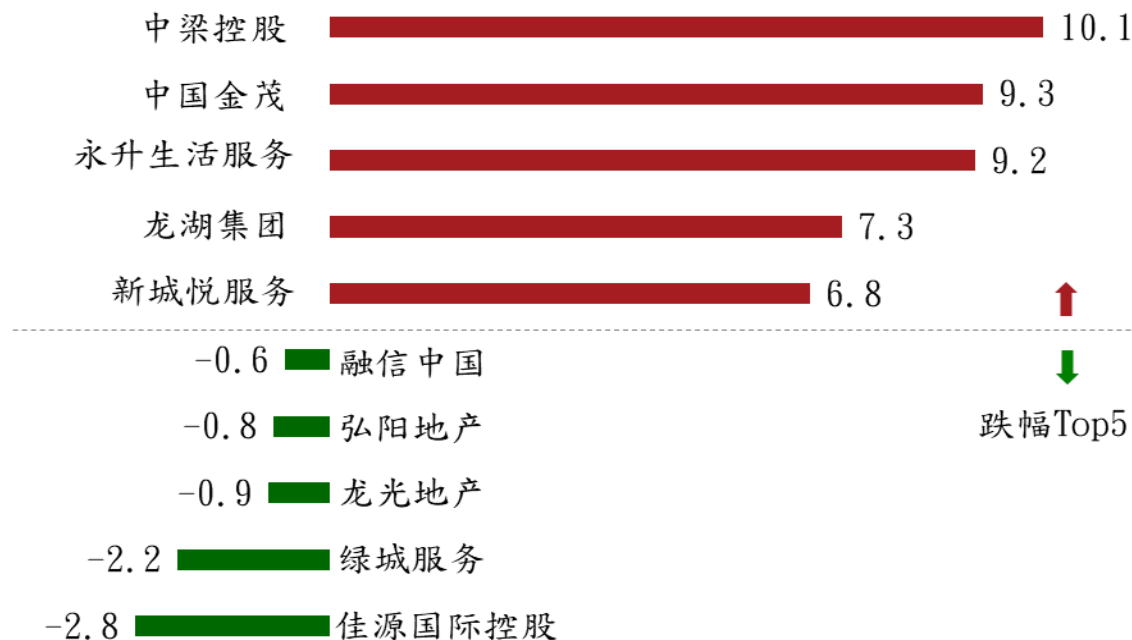
## ✓ 板块行情

图30：港股重点公司周涨跌幅TOP5（%）



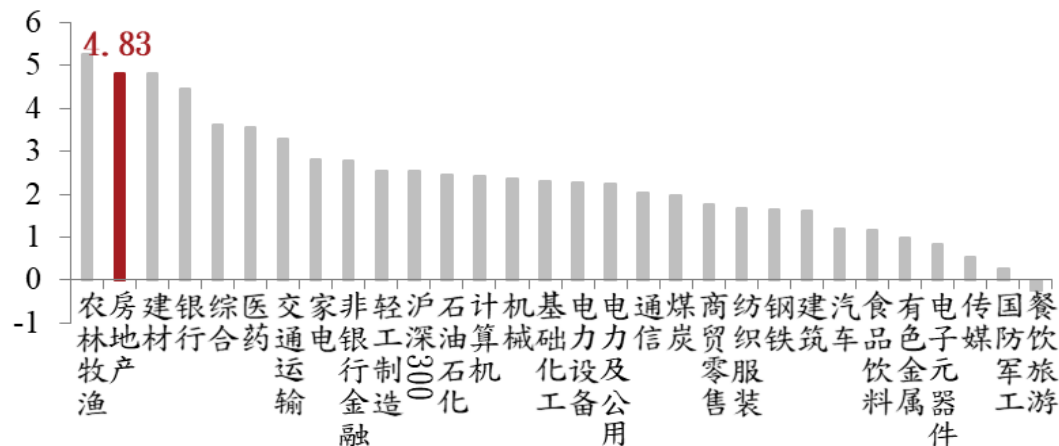
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图31：A股重点公司周涨跌幅TOP5（%）



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图32：本周行业涨跌幅（%）（A股）



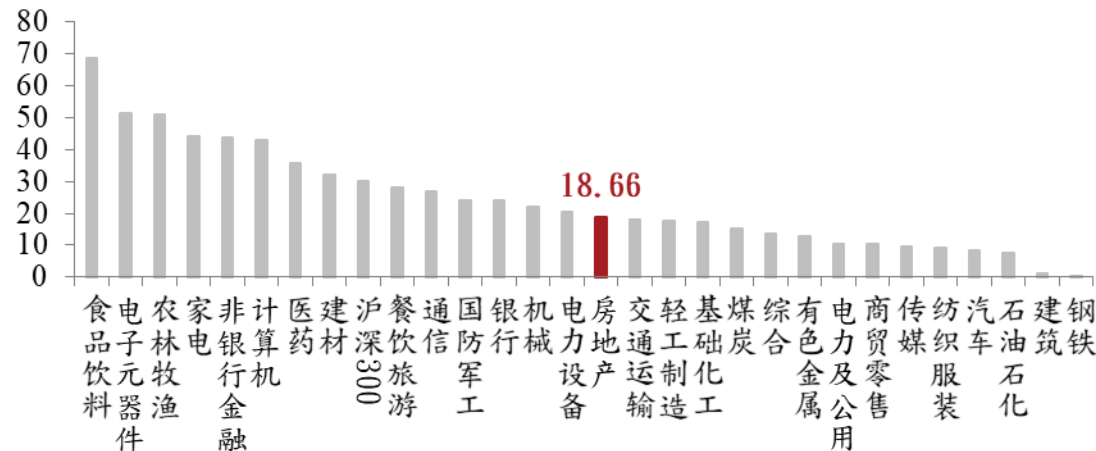
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图34：港股地产公司市盈率



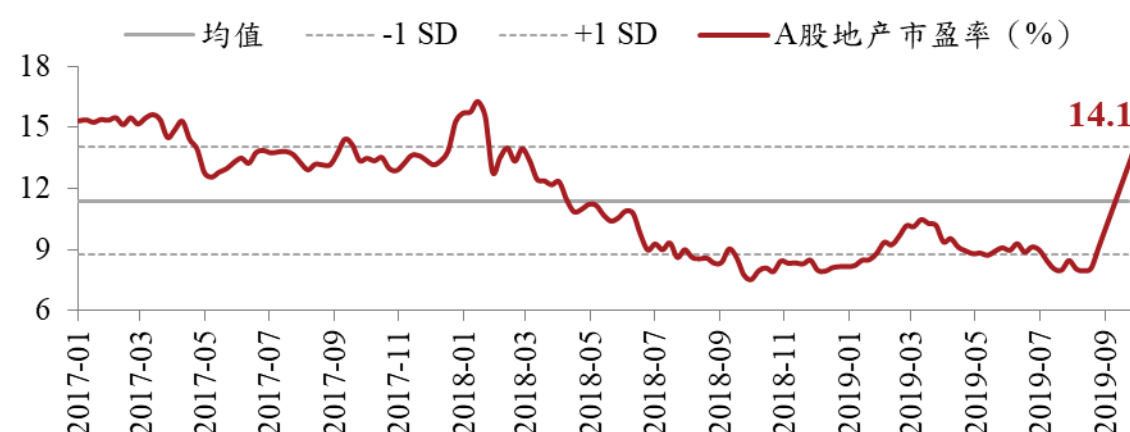
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图33：2019年至今行业涨跌幅（%）（A股）



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图35：A股地产公司市盈率



数据来源：Wind，克而瑞证券研究



- ◆ 10月10日，雄安新区容城县自然资源局发布了《雄安商务服务中心项目国有建设用地使用权出让公告》，以公开出让方式供应项目用地，用地面积约为21公顷，合21万平方米。雄安商务服务中心项目位于雄安容东片区西南部，该项目包括了会展中心、商务办公、酒店、公寓、幼儿园等功能，规划地上建筑面积约58万平方米，地下建筑面积约31万平方米。
- ◆ 10月10日，深圳市规划和自然资源局发布关于公开征求《深圳市落实住房制度改革加快住房用地供应的暂行规定》（征求意见稿）意见的通告。《暂行规定》提出，深圳市住建部门负责统筹全市范围内三类公共住房的套数比例，住房用地供应需落实2035年前筹集建设各类住房170万套的任务，实现市场商品住房和三类公共住房套数4:6的供应结构要求。
- ◆ 10月8日，根据央行8月25日发布的《关于新发放商业性个人住房贷款利率调整的公告》显示，10月8日起该新规正式开始执行。新规规定，新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率（LPR）为定价基准加点形成。首套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限LPR，二套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限LPR加60个基点。同时，商业用房购房贷款利率不得低于相应期限LPR加60个基点。LPR报价方面，央行发布的今年9月20日1年期LPR为4.20%，5年期以上LPR为4.85%。
- ◆ 10月8日，国务院发布关于中国—上海合作组织地方经贸合作示范区（下称“示范区”）建设总体方案的批复，并同意了《中国—上海合作组织地方经贸合作示范区建设总体方案》。批复中指出，示范区建设统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，打造“一带一路”国际合作新平台，拓展国际物流、现代贸易、双向投资、商旅文化交流等领域合作。批复中要求，示范区更好发挥青岛在“一带一路”新亚欧大陆桥经济走廊建设和海上合作中的作用，加强我国同上海合作组织国家互联互通，着力推动形成陆海内外联动、东西双向互济的开放格局。

## 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】 2019.10.05-2019.10.11
- 【土地市场】 2019.10.07-2019.10.13
- 【房贷利率】 2019.10.05-2019.10.11
- 【库存情况】 2019.10.05-2019.10.11
- 【板块行情】 2019.10.05-2019.10.11
- 【行业新闻】 2019.10.07-2019.10.13

## 免责声明

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，或任何其他人士，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，本文件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认购证券的决定，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。

本文件之内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，惟并不保证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，克而瑞及其所有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

