

CRIC

SECURITIES CO., LTD

克而瑞證券有限公司



4月核心指标向好，一二手房周度成交环比改善显著

——房地产行业周报（05.10-05.16）

董浩

首席分析师

SFC CE Ref: BOI846

hao.dong@cricsec.com

张春娥

分析师

SFC CE Ref: BOU062

zhangchune@cric.com

周卓君

联系人

zhouzhuojun@cric.com

周度数据一览：

投资建议：近日统计局披露全国房地产开发投资和销售等核心数据，其中主要指标向好：销售持续复苏，4月单月商品房销售量价同比跌幅仅为2.1%和5%；土地购置金额大幅走高，地产投资单月增速达7%；此外新开工降幅继续收窄，竣工短期回落但不改全年趋势修复的高确定性。伴随着国内新冠肺炎疫情进一步得到控制，目前房地产行业疫后恢复进程好于预期，一二手房周度成交环比改善显著，我们认为二季度市场热度仍能惯性维持，并在疫情得到进一步控制后恢复至正常水平。我们持续推荐行业首选配置组合：【金地集团】、【龙湖集团】、【万科A】（财务健康叠加基本面良好，全年销售不悲观），同时推荐大湾区旧改资源充沛标的：【龙光地产】、【中国奥园】、【时代中国控股】，建议积极关注【中骏集团控股】。

- **本周40城一手房成交面积同比-13.0%，环比+48.7%，5月累计成交面积同比-18.0%。**本周40城一手房成交面积482.5万方，同比-13.0%，环比+48.7%。2020年至今40城一手房累计成交面积5342.9万方，累计同比-34.6%。其中一线（4城）/二线（16城）/三四线（20城）城市累计同比分别-32.3%/-30.8%/-42.8%。5月累计至今成交841.4万方，同比-18.0%
- **本周19城二手房成交面积同比-8.9%，环比+7.7%，5月累计成交面积同比-10.8%。**本周19城二手房成交面积223.3万方，同比-8.9%，环比+7.7%。2020年至今19城累计成交面积2198.6万方，累计同比-22.3%。其中一线（2城）/二线（8城）/三四线（9城）城市累计同比分别-7.8%/-31.7%/-13.8%。5月至今累计成交223.3万方，同比-10.8%。
- **本周百城土地成交面积同比-50.0%，环比-51.6%。**本周百城土地成交建面1411万方，同比-50.0%，环比-51.6%；本周百城土地供给1314万方，同比-59.0%，环比-69.1%；供销比（供给/成交）为0.9。本周百城平均成交楼面均价4063元/平方米，较上周+40.7%；百城一线/二线/三四线城市成交楼面均价分别为14186/3385/2715元/平方米。本周百城土地溢价率为11.1%；其中一线/二线/三四线城市土地溢价率分别为10.2%/15.5%/8.4%。
- **本周17城住宅可售面积8997.0万方，同比+15.0%，环比-0.9%。**本周17城住宅可售面积合计8997.0万方，同比+15.0%，环比-0.9%；一线（4城）/二线（7城）/三四线（6城）城市可售面积分别为2892.7/3427.8/2676.4万方，同比分别+1.6%/+26.9%/+14.1%。
- **风险提示：**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。

2020年4月TOP50房企销售情况

企业简称	2020年1-4月累计金额 (亿元)	累计同比	2020年4月单月金额 (亿元)	单月同比	单月环比	企业简称	2020年1-4月累计金额 (亿元)	累计同比	2020年4月单月金额 (亿元)	单月同比	单月环比
中国恒大	2126	19%	652	12%	8.3%	雅居乐	264	-23%	107	16%	40.1%
碧桂园 (权益)	1498	-10%	489	4%	4.6%	美的置业	241	-15%	88	-10%	19.5%
万科地产	1858	-11%	480	-20%	-11.3%	佳兆业	180	-12%	65	-3%	-23.5%
保利发展	1086	-26%	376	0%	44.1%	祥生地产	236	-19%	84	-14%	13.9%
融创中国	955	-20%	338	-14%	8.9%	远洋集团	235	-29%	80	-28%	-11.0%
中海地产	877	-7%	280	8%	-0.2%	华发股份	235	-11%	83	3%	52.9%
绿地控股	708	-25%	203	-16%	-18.5%	新力地产	235	2%	90	25%	29.1%
龙湖集团	602	-6%	221	13%	4.7%	卓越集团	234	62%	95	335%	44.8%
世茂集团	583	4%	212	41%	4.5%	华夏幸福	232	-43%	74	-26%	76.0%
华润置地	578	-16%	189	6%	-15.7%	奥园集团	230	-19%	87	-9%	19.8%
招商蛇口	557	-1%	196	9%	-9.9%	蓝光发展	209	-19%	101	214%	63.5%
新城控股	490	-28%	181	-16%	35.3%	荣盛发展	217	-9%	78	7%	21.7%
中国金茂	451	10%	190	49%	245.6%	禹洲集团	200	24%	96	87%	70.0%
阳光城	450	-10%	167	4%	21.8%	中骏集团	190	-11%	61	7%	39.4%
金地集团	450	-10%	168	3%	29.5%	合景泰富	196	-12%	65	-3%	5.5%
金科集团	414	-14%	129	-35%	-21.4%	金辉集团	186	-28%	68	-8%	-2.9%
中南置地	372	-20%	156	1%	48.4%	时代中国	171	-11%	47	-10%	0.0%
旭辉集团	354	-29%	130	-17%	28.7%	首开股份	215	-6%	89	-29%	-24.4%
绿城中国 (不含代建)	303	13%	133	56%	23.2%	路劲集团	159	4%	76	38%	111.9%
正荣集团	284	-19%	105	3%	21.0%	建业地产	210	12%	75	27%	89.8%
中梁控股	279	-41%	92	-32%	11.8%	泰禾集团	151	-58%	44	-57%	8.1%
融信集团	279	-21%	97	-5%	23.7%	建发房产	149	-10%	63	99%	28.4%
富力地产 (权益)	259	-23%	92	3%	-7.1%	越秀地产	146	-31%	55	-20%	13.6%
龙光集团	273	12%	115	57%	39.5%	宝龙地产	139	-14%	58	9%	81.3%
滨江集团	267	-9%	114	40%	34.0%	东原地产	137	-15%	56	9%	46.2%

数据来源：公司公告，CRIC

注：未公告数据来源克而瑞中国房地产企业销售排行榜单；

疫情期间地产及物业重点政策汇总

出台时间	省	市	政策名称	核心内容	发布机构
2020/5/8	广东	深圳	《深圳市落实住房制度改革加快住房用地供应的暂行规定》	统筹全市范围内三类公共住房的套数比例，住房供应需落实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。	深圳市规划和自然资源局
2020/5/12	广东		《广东省承接国家委托用地审批权试点实施方案》	国家委托用地审批事项包括国务院委托省政府用地审批事项、自然资源部委托省自然资源厅用地预审事项、自然资源部委托省自然资源厅先行用地批准事项三大类。	广东省政府
2020/5/14		北京	《北京市积分落户管理办法》（征求意见稿）和《北京市积分落户操作管理细则》（征求意见稿）	文件主要对其中6项进行了优化调整，分别为教育背景、职住区域、创新创业、纳税、年龄、守法记录。对于整体政策，主要集中在希望长期执行、压缩申报时间、严格诚信监督、扩大落户规模等方面。	北京市人力资源和社会保障局
2020/5/14	广东		《广东省贯彻落实〈数字乡村发展战略纲要〉的实施意见》	到2025年，数字乡村建设取得重要进展。20户以上自然村光网实现深度覆盖，5G网络实现农村重点区域普遍覆盖，乡村产业数字信息化得到应用，城乡“数字鸿沟”明显缩小。培育形成一批特色农村电商典型企业，基本形成乡村智慧物流配送体系。	广东省委办公厅和省政府办公厅
2020/5/14	四川	成都	《成都市商品房销售管理办法（草案）》（征求意见稿）	对成都市商品房预售许可条件作出了7项规定。同时针对竣工交付的问题，《草案》明确规定，商品房并联竣工验收合格证作为商品房首次登记要件之一，实行商品房交付使用同时交不动产权证制度。	成都市人民政府

一手房成交数据（40城）详情

<div> <div>年份</div> <div>销售面积地区</div> </div>										一手房销售面积同比			
		2015	2016	2017	2018	2019	2020年累计至今	5月累计	最近一周	2020年累计同比	5月累计同比	最近一周环比	最近一周同比
分域级	40城	22365	27159	21210	22202	24955.6	5516.9	841.4	482.5	-32.8%	-18.0%	48.7%	-14.6%
	一线（4城）	5048	4886	3108	3022	3384	818	131.7	75.2	-30.6%	-6.6%	58.0%	-12.3%
	二线（16城）	13181	16307	11824	11644	14508	3257	492.6	291.4	-28.6%	-10.6%	59.6%	-8.7%
	三四线（20城）	4136	5966	6278	7536	7064	1442	217.0	115.9	-41.5%	-35.0%	22.8%	-27.4%
分区域	长三角	7890	9357	7052	6485	7292	1883	301.0	165	-21.3%	-1.0%	32.2%	3.5%
	环渤海	3718	4915	3644	2860	3448	929	148.8	91	-16.3%	13.8%	86.9%	7.9%
	粤港澳	3270	3449	2423	2410	2517	614	92.8	54	-17.6%	-10.5%	61.3%	-5.0%
	中西部	5217	6121	4320	5711	7242	1319	190.6	119	-42.6%	-36.0%	76.5%	-31.3%
	其他区域	2270	3316	3770	4736	4457	772	108.1	54	-50.6%	-43.0%	6.7%	-41.3%
一线	北京	1134	946	546	495	716	174	35.5	22	-33.8%	5.1%	148.3%	-17.9%
	上海	2192	2172	1354	1264	1371	323	53.7	28	-34.9%	1.3%	17.4%	-5.1%
	广州	1058	1354	951	972	931	205	29.1	17	-32.0%	-6.0%	62.0%	-8.1%
	深圳	665	414	257	290	366	116	13.4	8	-1.5%	-42.3%	80.8%	-24.8%
二线	杭州	1174	1557	1081	965	859	253	34.4	23	1.5%	5.3%	107.5%	28.5%
	南京	1225	1461	784	701	860	292	65.1	29	22.3%	148.5%	-13.6%	125.1%
	武汉	2284	3030	2082	1804	2344	263	53.5	34	-56.7%	-32.4%	132.7%	-22.9%
	成都	886	745	397	1398	2019	660	82.3	54	-4.9%	30.0%	87.7%	52.8%
	青岛	1334	2057	1691	1551	1481	401	50.4	31	-4.2%	3.8%	73.6%	3.4%
	苏州	1153	990	877	907	1033	266	28.4	19	-24.2%	-41.2%	112.5%	-23.8%
	福州	202	268	171	189	261	69	7.7	5	-27.4%	-30.7%	104.9%	-11.0%
	东莞	995	893	561	508	552	132	22.3	13	-14.0%	18.7%	66.8%	21.2%
	惠州	351	520	323	280	295	61	9.3	6	-32.6%	-27.5%	171.8%	-18.5%
	南宁	825	1042	863	827	1166	0	-	-	-	-	-	-
	济南	1066	1621	953	545	994	301	53.5	33	-12.7%	48.9%	81.2%	47.5%
	绍兴	203	180	198	156	244	66	9.0	5	-16.5%	14.4%	43.6%	-1.4%
	宁波	532	587	618	401	777	189	38.9	20	-20.7%	31.9%	16.5%	22.1%
	温州	367	559	615	716	841	169	22.1	11	-38.9%	-26.0%	17.5%	-20.2%
	泉州	114	229	219	325	277	47	7.4	2	-56.5%	-22.2%	-57.6%	-56.6%
	常州	469	570	389	370	507	88	8.4	6	-49.3%	-73.0%	169.0%	-60.4%

一手房成交数据（40城）详情（续）

年份 销售面积 地区		一手房销售面积同比											
		2015	2016	2017	2018	2019年	2020年累计 至今	5月单月	最近一周	2019累计 同比	5月累计同 比	最近一周 环比	最近一周 同比
三线	扬州	197	297	339	380	235	63	7	4	-14.8%	92.9%	37.3%	-64.4%
	岳阳	224	229	246	195	213	59	10	5	-3.6%	194.4%	5.7%	5.1%
	韶关	152	245	210	188	159	51	8	5	4.1%	114.5%	41.3%	43.2%
	金华	185	185	101	203	192	52	9	5	-16.6%	107.0%	45.9%	24.2%
	吉林	312	270	200	251	237	0	-	-	-	-	-	-
	镇江	336	759	501	774	776	171	30	18	-33.9%	102.7%	51.8%	13.3%
	赣州	686	806	476	922	915	253	32	19	-13.8%	62.9%	40.9%	-8.6%
	淮安	652	981	685	655	533	131	18	11	-19.7%	122.0%	71.9%	-5.1%
	连云港	518	662	805	696	668	180	32	14	-8.5%	200.5%	-24.0%	36.0%
	常德	0	0	57	314	348	85	13	7	-36.7%	-9.7%	16.6%	-40.2%
	淮南	67	118	280	202	197	50	7	4	-22.6%	270.9%	19.9%	61.2%
	江门	201	268	220	120	122	34	7	4	31.1%	248.2%	34.7%	31.6%
	莆田	197	255	179	145	191	47	5	2	-18.0%	-19.2%	-11.0%	3.4%
	肇庆	0	0	112	240	251	66	12	6	29.3%	77.1%	4.3%	-6.8%
	泰安	184	291	453	268	257	53	9	5	-31.3%	54.6%	32.2%	-2.0%
	芜湖	224	534	558	101	195	52	7	4	5.1%	73.3%	20.5%	-6.4%
	湛江	-	-	75	183	215	27	-	-	-46.6%	-	-	-
	舟山	-	67	195	138	117	40	6	3	6.3%	112.4%	55.5%	75.8%
	池州	-	-	56	126	126	29	4	2	-37.8%	-43.9%	-0.1%	0.5%
	佛山	-	-	531	1438	1115	0	-	-	-	-	-	-

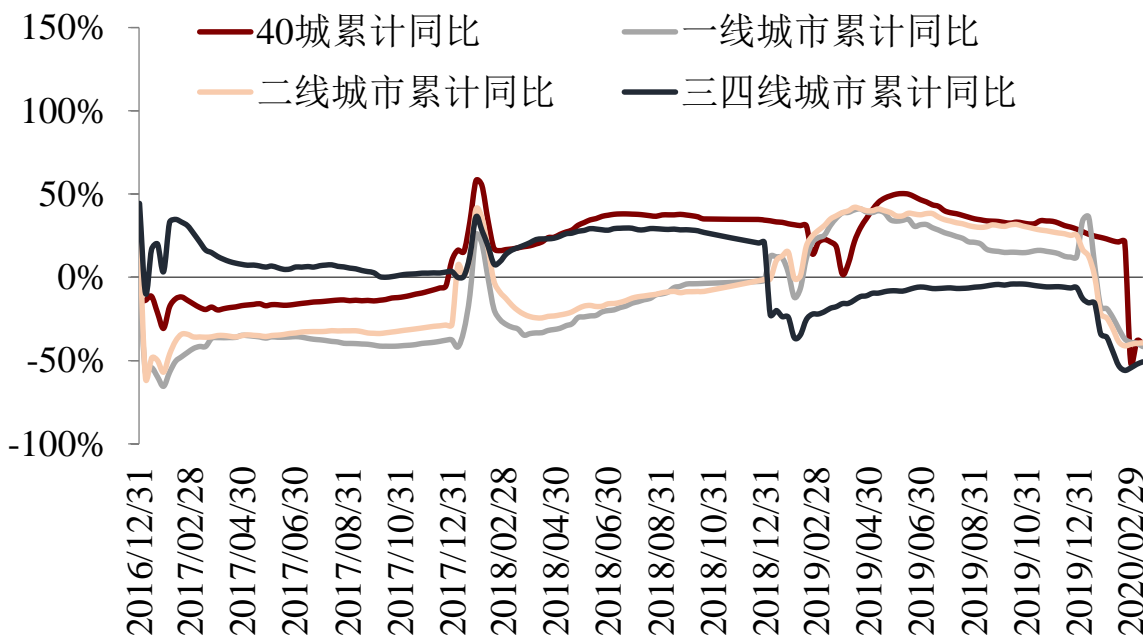
二手房成交数据（19城）详情

年份 销售面积 地区										二手房销售面积同比			
		2015	2016	2017	2018	2019	2020年累计 至今	5月累计	最近一周	2020累计同 比	5月累计同比	最近一周环 比	最近一周同 比
分城级	19城	7435.3	10047.6	7476.2	7110.1	8634.1	2261.8	339.1	223.3	-19.4%	-10.8%	113.9%	-5.5%
	一线（2城）	2826.4	3258.4	1744.0	1864.8	1885.1	595.7	88.0	64.3	-3.2%	18.2%	177.1%	31.9%
	二线（8城）	3955.9	5675.7	4014.1	3488.8	4660.2	1094.6	151.5	101.4	-29.3%	-29.5%	103.1%	-24.8%
	三四线（9城）	653.0	1113.4	1718.0	1756.6	2088.9	571.5	99.6	57.7	-11.2%	9.9%	84.2%	9.2%
一线	北京	1779.8	2478.7	1204.1	1338.3	1250.4	354.3	59.1	42.5	-19.8%	20.5%	163.1%	31.1%
	深圳	1046.6	779.7	540.0	526.5	634.7	241.4	28.8	21.8	39.2%	13.6%	209.2%	33.3%
二线	杭州	579.6	960.2	789.0	485.9	484.1	150.5	25.6	17.6	-10.1%	14.3%	119.7%	26.3%
	南京	824.0	1360.1	741.1	550.1	764.4	261.2	37.7	25.9	25.4%	51.3%	117.9%	58.7%
	成都	687.4	749.2	532.3	798.8	1075.0	167.3	21.1	14.1	-58.9%	-66.9%	102.6%	-67.0%
	青岛	360.6	622.4	583.0	424.3	460.1	141.3	21.9	15.2	-3.1%	12.7%	131.9%	31.3%
	南昌	222.1	302.5	246.4	0.0	196.4	41.8	-	-	43.6%	-	-	-
	厦门	373.4	512.5	291.0	167.4	368.2	93.5	13.0	9.3	-39.3%	-24.5%	152.3%	-13.7%
	南宁	198.8	289.0	305.0	238.0	338.2	64.2	6.1	3.0	-24.7%	-30.5%	-7.2%	-22.8%
	苏州	710.0	880.0	526.3	824.4	973.8	174.9	20.0	13.8	-50.3%	-58.4%	121.5%	-53.0%
三线	无锡	329.9	676.7	734.0	547.3	637.2	181.6	36.4	17.8	6.0%	43.0%	71.7%	14.9%
	扬州	76.3	102.4	176.5	125.2	108.9	29.7	4.6	2.9	-18.1%	-0.4%	67.3%	5.7%
	岳阳	62.6	80.3	101.3	90.4	75.9	16.5	2.7	1.8	-31.8%	-0.7%	103.6%	10.1%
	东莞	-	-	0.0	15.9	322.6	77.2	10.9	7.0	-18.0%	-15.6%	83.9%	-14.0%
	佛山	-	-	341.8	671.1	576.8	138.5	25.3	15.2	-41.3%	-22.4%	89.4%	-15.1%
	金华	108.1	149.3	272.3	182.6	165.2	67.8	11.6	7.8	40.9%	62.2%	107.7%	91.3%
	江门	76.0	104.8	92.2	124.1	84.1	20.7	3.3	2.4	-32.8%	12.1%	145.8%	58.5%
	桂林	-	-	-	-	26.8	0.0	-	-	-	-	-	-
	清远	-	-	-	-	91.4	39.4	4.7	2.8	-	-	57.8%	-

☑ 一手房——本周40城一手房成交面积同比-13.0%，环比+48.7%，5月累计成交面积同比-18.0%

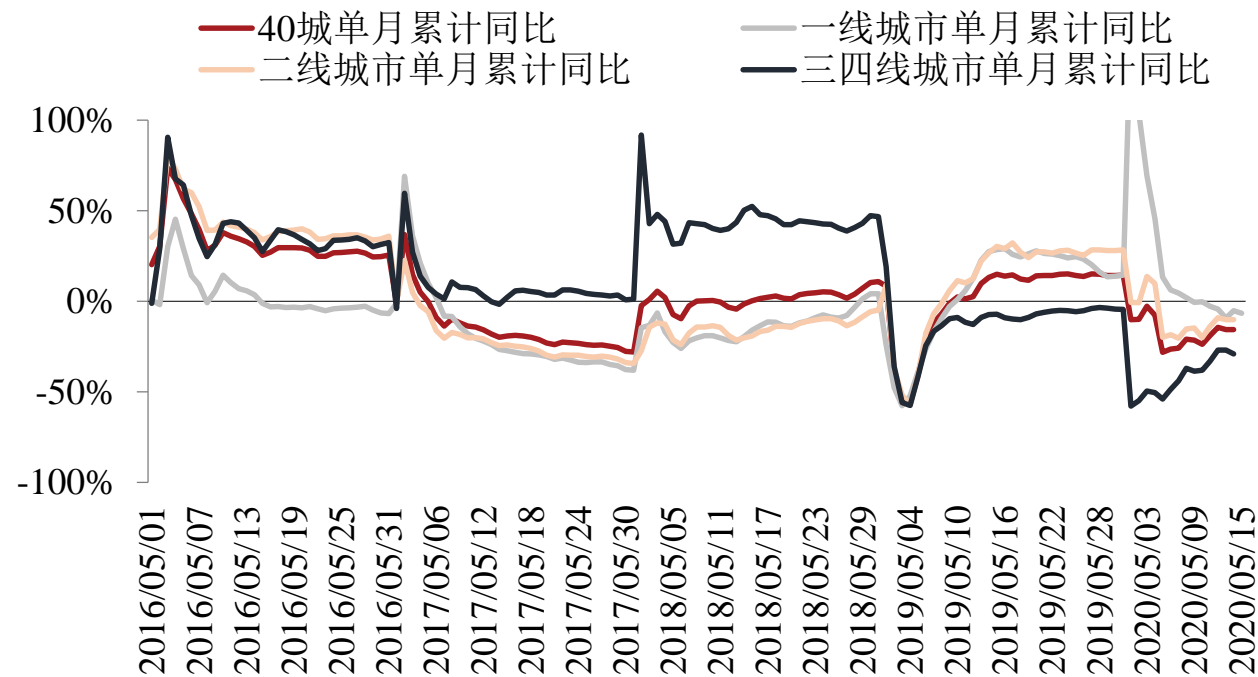
- 本周40城一手房成交面积482.5万方，同比-13.0%，环比+48.7%。2020年至今40城一手房累计成交面积5342.9万方，累计同比-34.6%。其中一线（4城）/二线（16城）/三四线（20城）城市累计同比分别-32.3%/-30.8%/-42.8%。5月累计至今成交841.4万方，同比-18.0%。

图1：40城及各条线城市一手房成交面积2020年累计同比



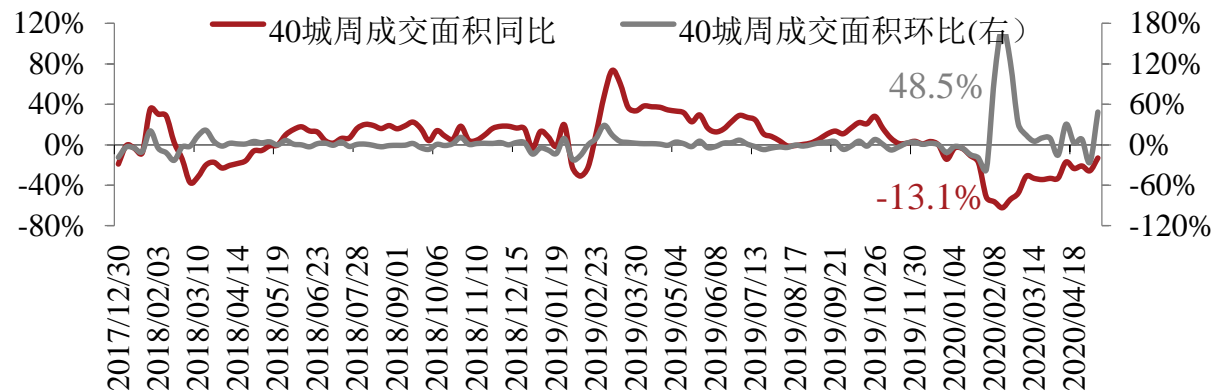
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图2：40城及各条线城市一手房成交面积月度累计同比



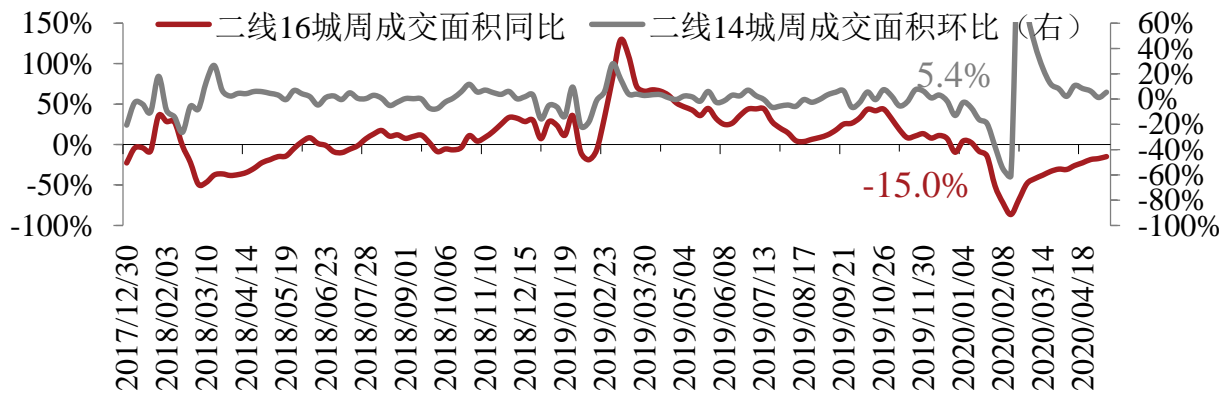
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图3：40城一手房单周成交面积同比&环比



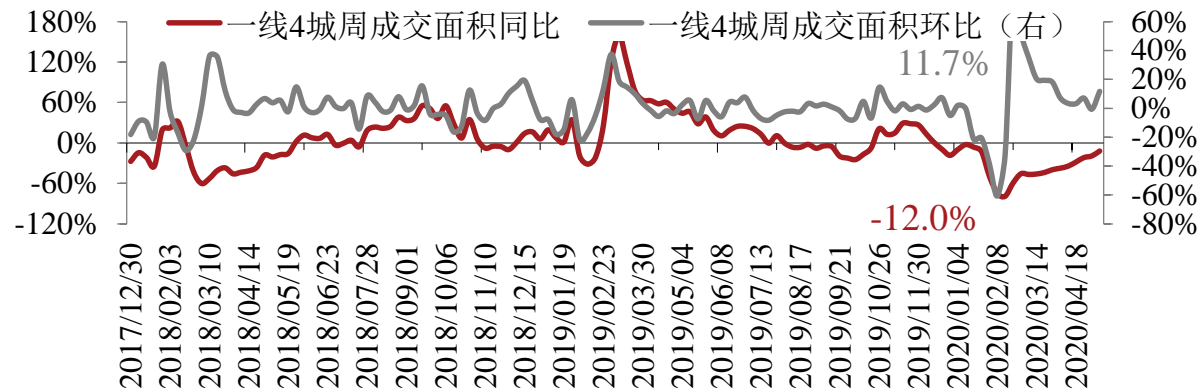
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图5：二线一手房单周成交面积同比&环比



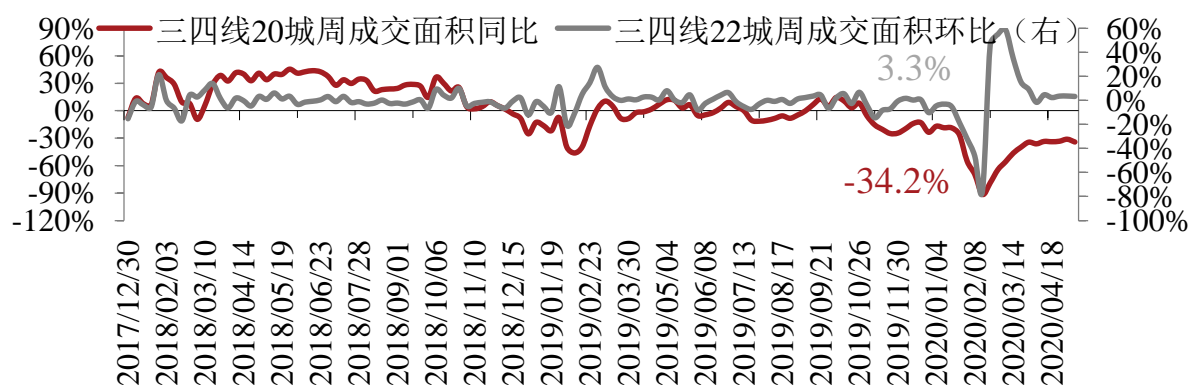
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图4：一线一手房单周成交面积同比&环比



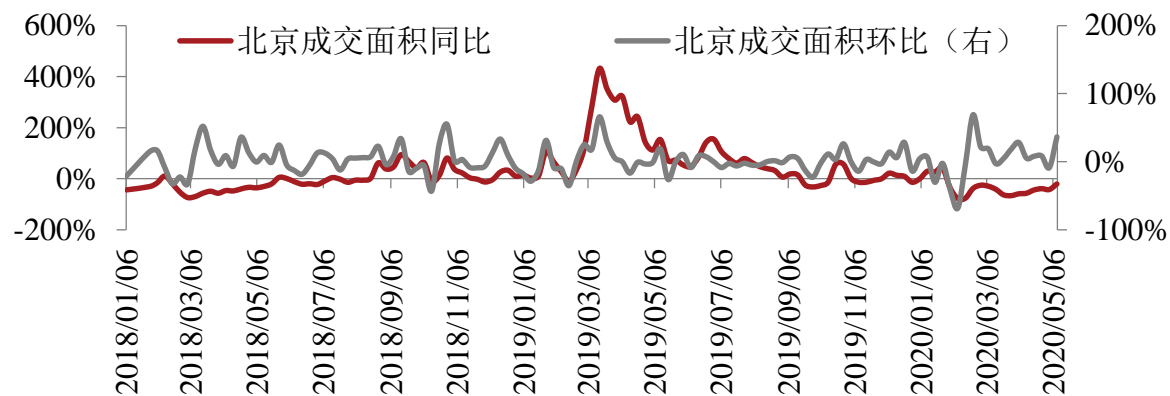
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图6：三四线一手房单周成交面积同比&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&环比



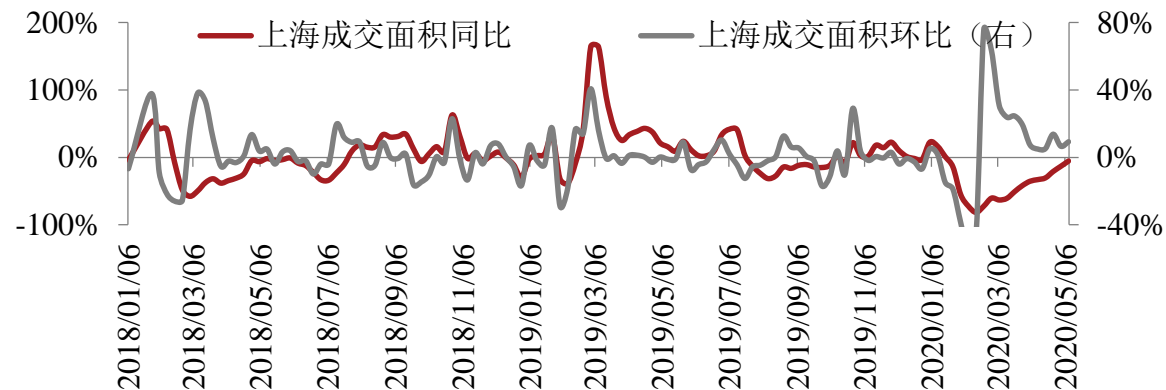
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图9：广州一手房单周成交面积同比&环比



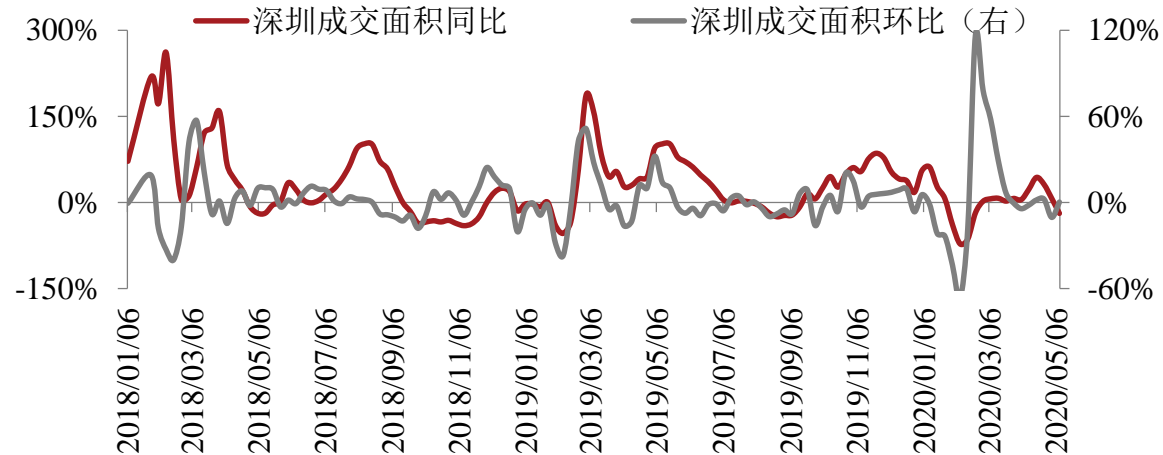
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图8：上海一手房单周成交面积同比&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&环比

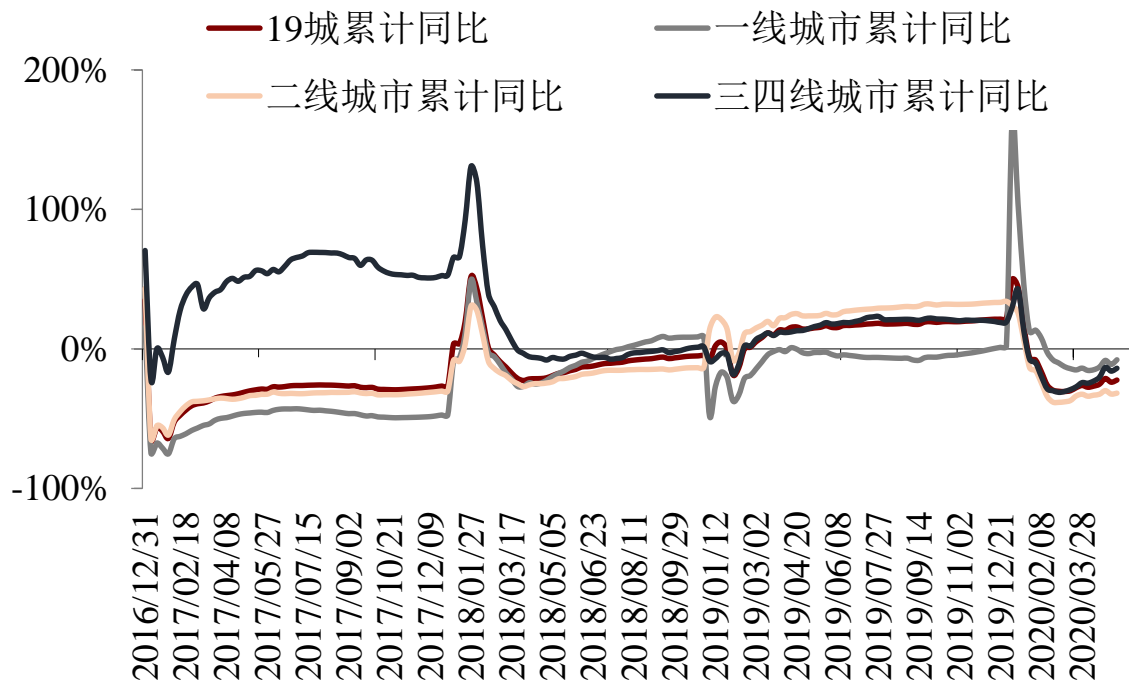


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

☑️ 二手房——本周19城二手房成交面积同比-8.9%，环比+7.7%，5月累计成交面积同比-10.8%

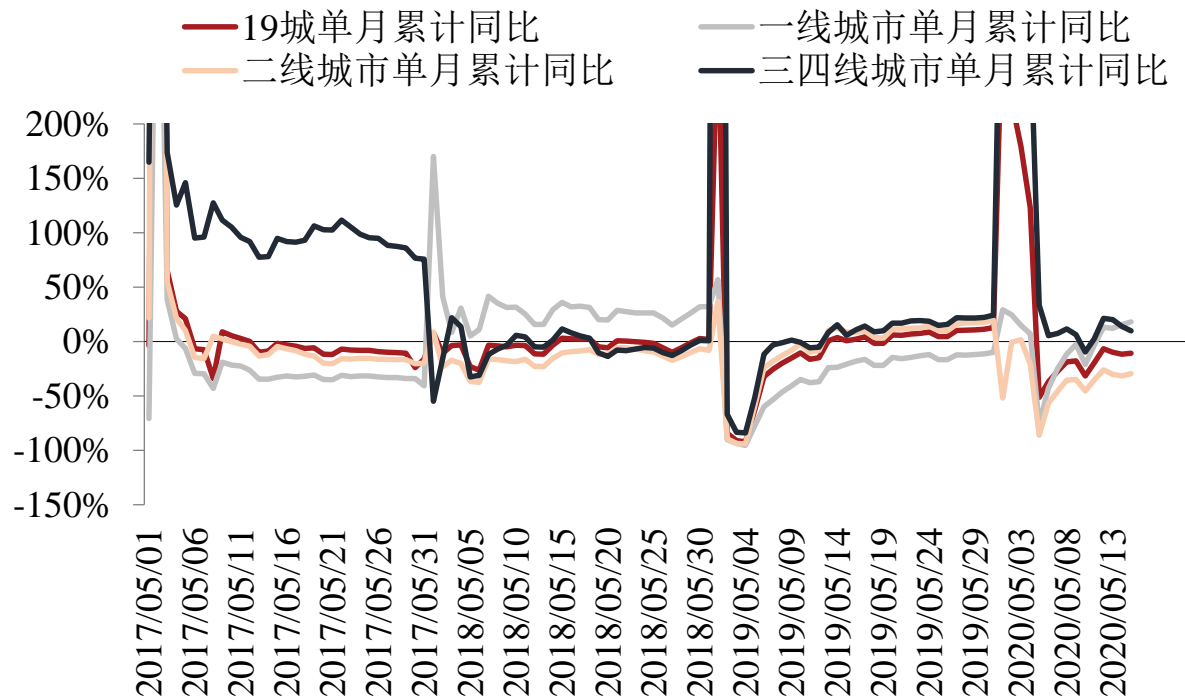
- 本周19城二手房成交面积223.3万方，同比-8.9%，环比+7.7%。2020年至今19城累计成交面积2198.6万方，累计同比-22.3%。其中一线（2城）/二线（8城）/三四线（9城）城市累计同比分别-7.8%/-31.7%/-13.8%。5月至今累计成交223.3万方，同比-10.8%。

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/三四线二手房单月成交面积累计同比



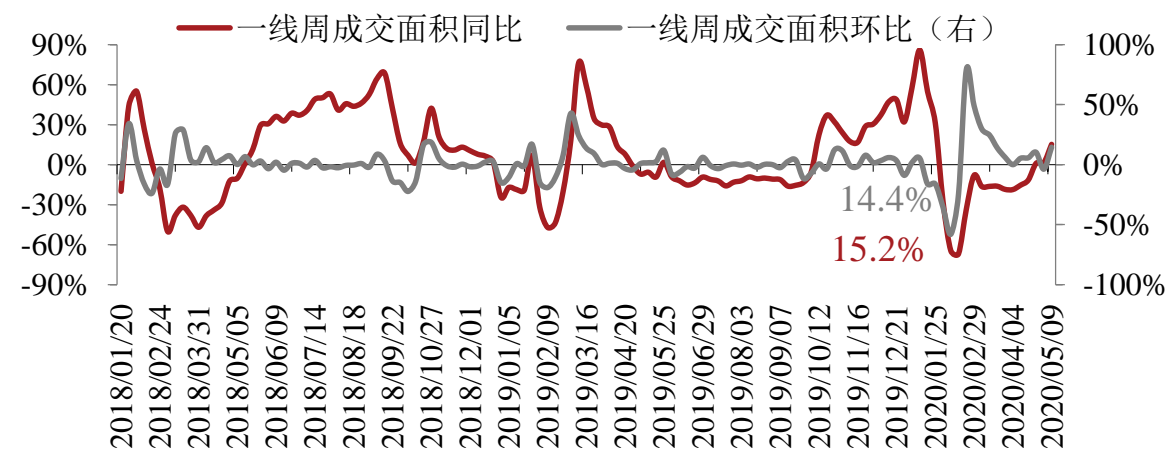
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图13: 19城二手房单周成交面积同比&环比



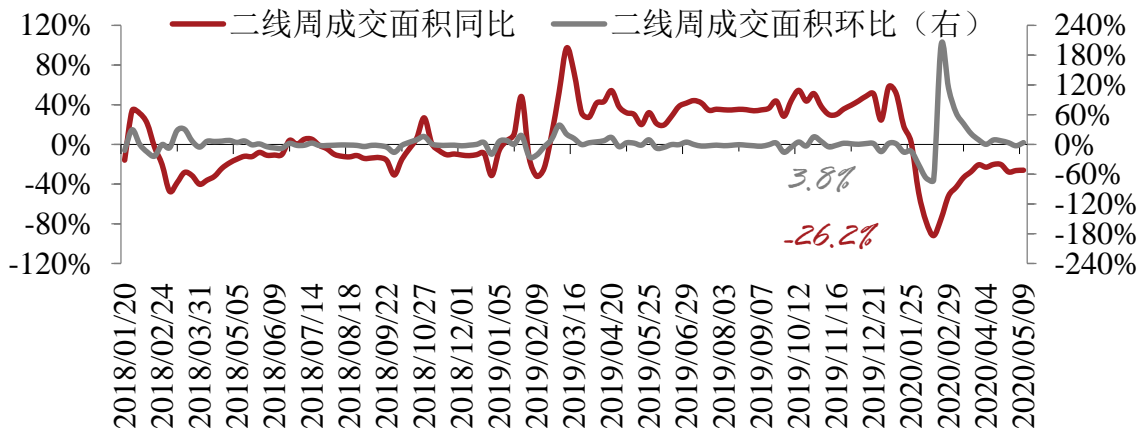
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

图14: 一线二手房单周成交面积同比&环比



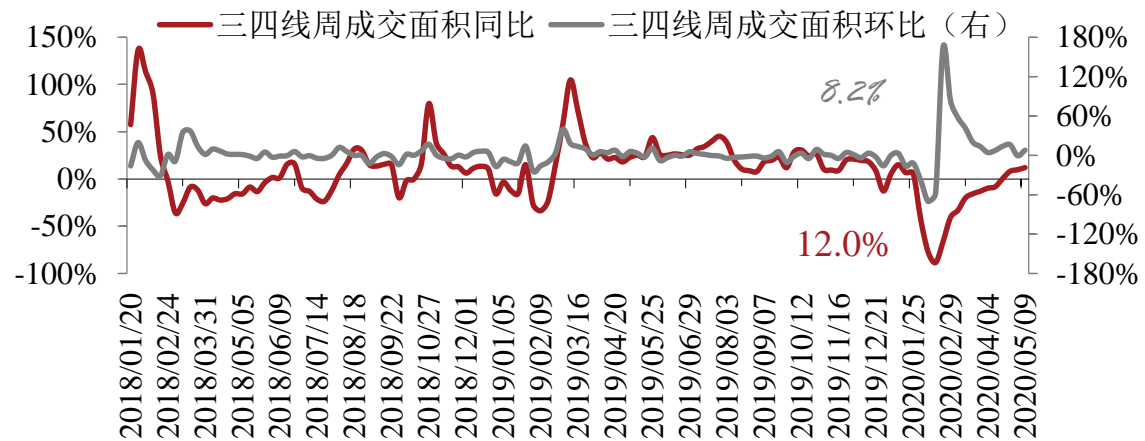
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

图15: 二线二手房单周成交面积同比&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&环比

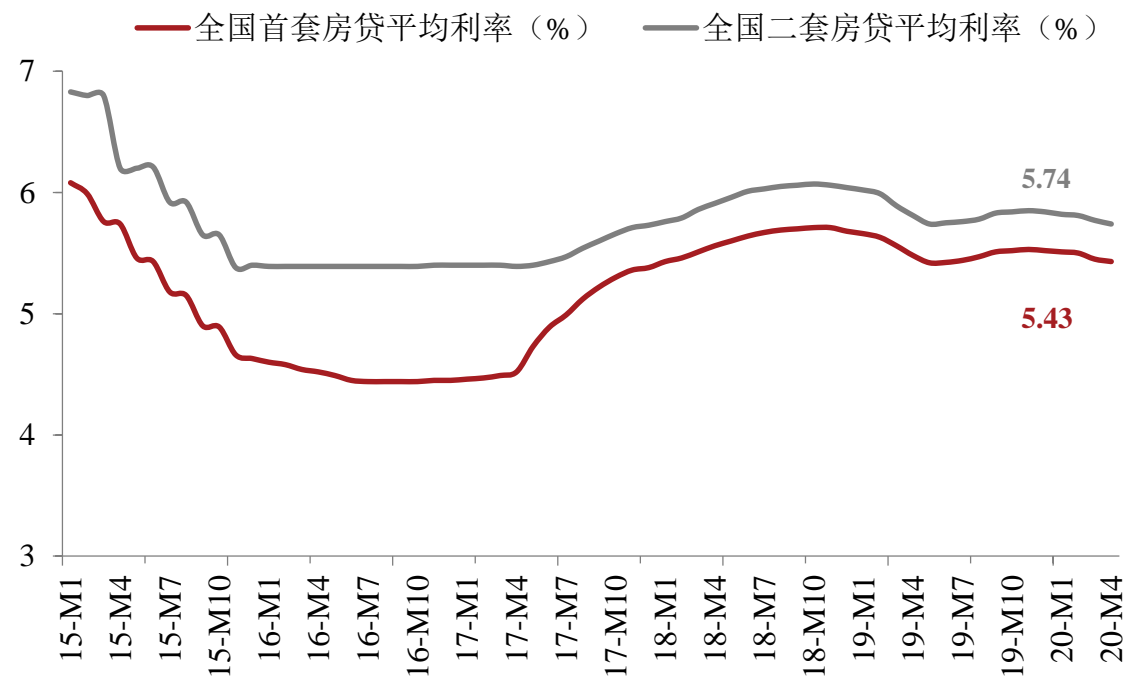


数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

✓ 全国首套房贷平均利率5.43%，全国二套房贷平均利率5.74%

- 2020年4月全国首套房贷平均利率5.43%，环比-5BP；全国二套房贷平均利率5.74%，环比-4BP。

图17：全国平均房贷利率

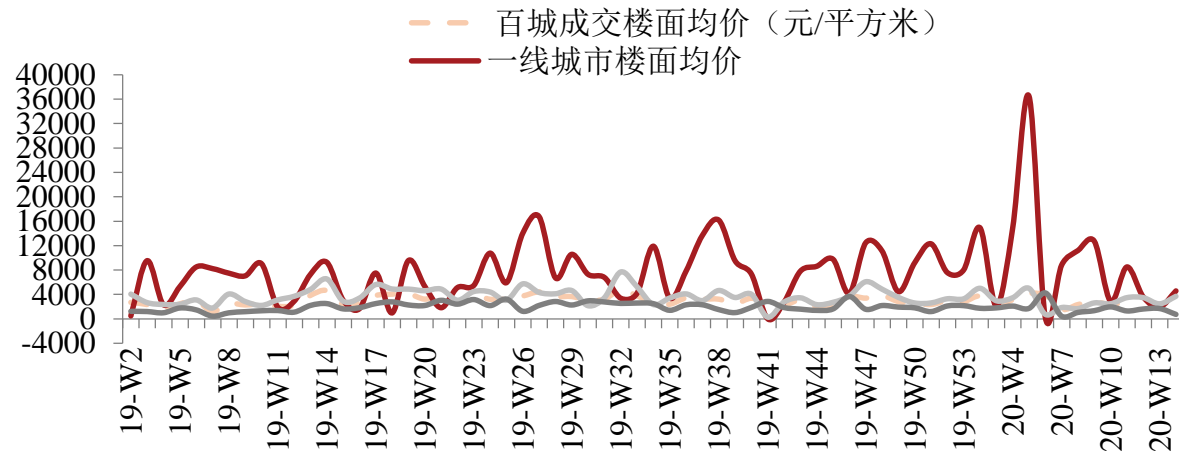


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

✓ 本周百城成交楼面均价4063元/平方米，较上周+40.7%；百城土地溢价率为11.1%

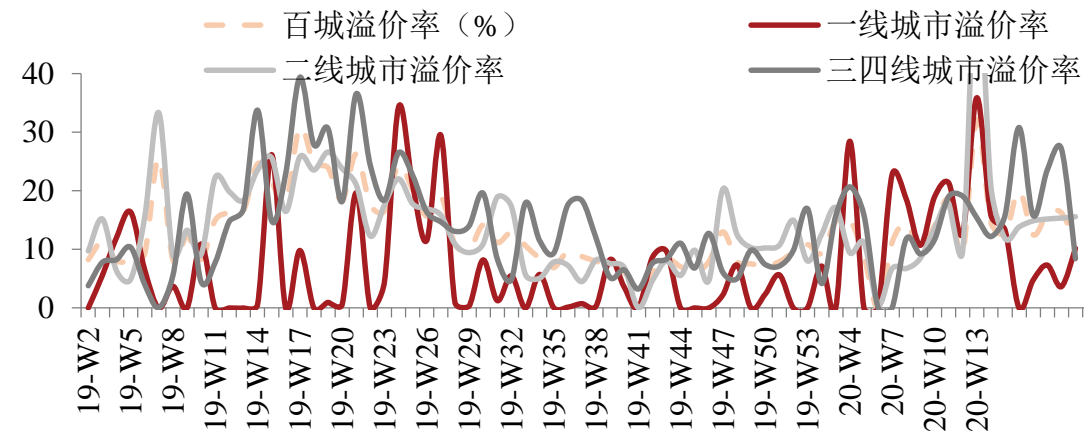
- 本周百城平均成交楼面均价4063元/平方米，较上周+40.7%；百城一线/二线/三四线城市成交楼面均价分别为14186/3385/2715元/平方米。
- 本周百城土地溢价率为11.1%；其中一线/二线/三四线城市土地溢价率分别为10.2%/15.5%/8.4%。

图18：百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19：百城及各能级城市溢价率

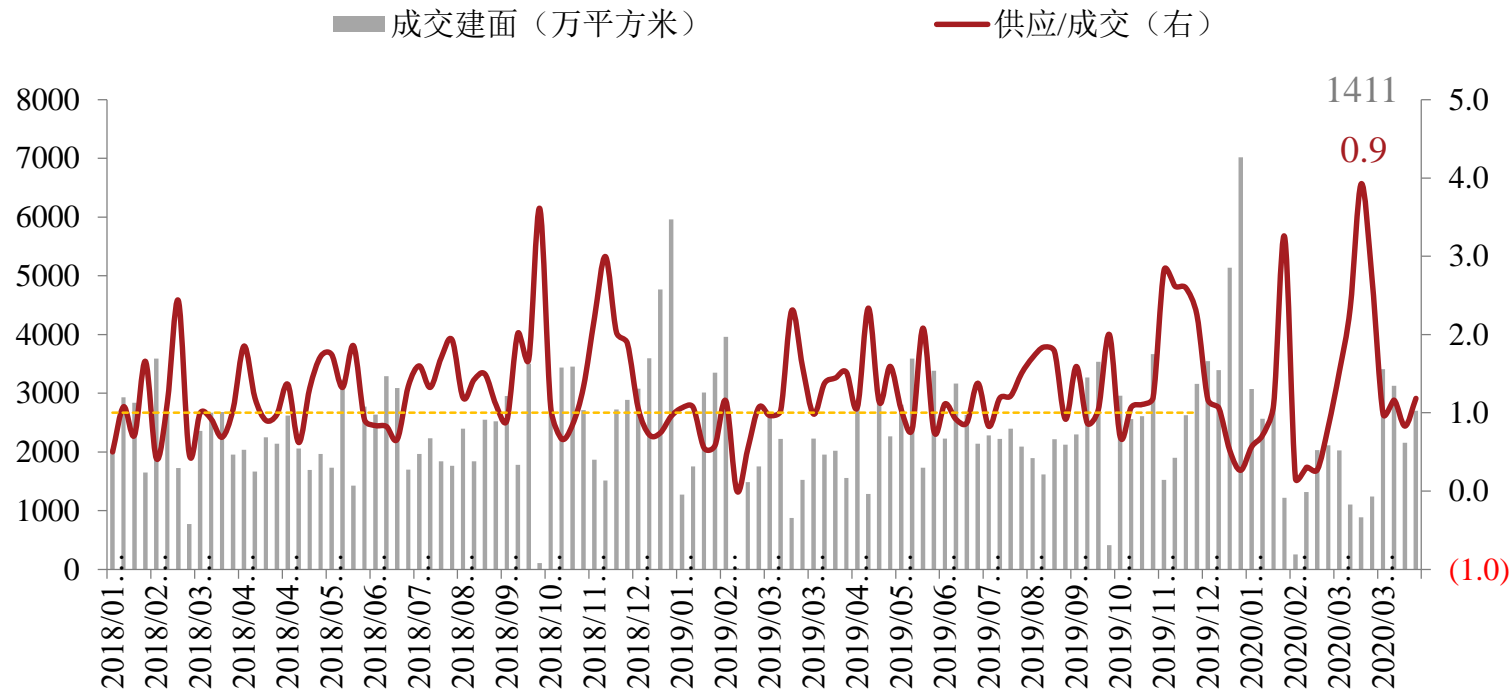


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

✓ 本周百城土地成交面积同比-50.0%，环比-51.6%

- 本周百城土地成交建面1411万方，同比-50.0%，环比-51.6%；本周百城土地供给1314万方，同比-59.0%，环比-69.1%；供销比（供给/成交）为0.9。

图20：百城成交建面及供销比

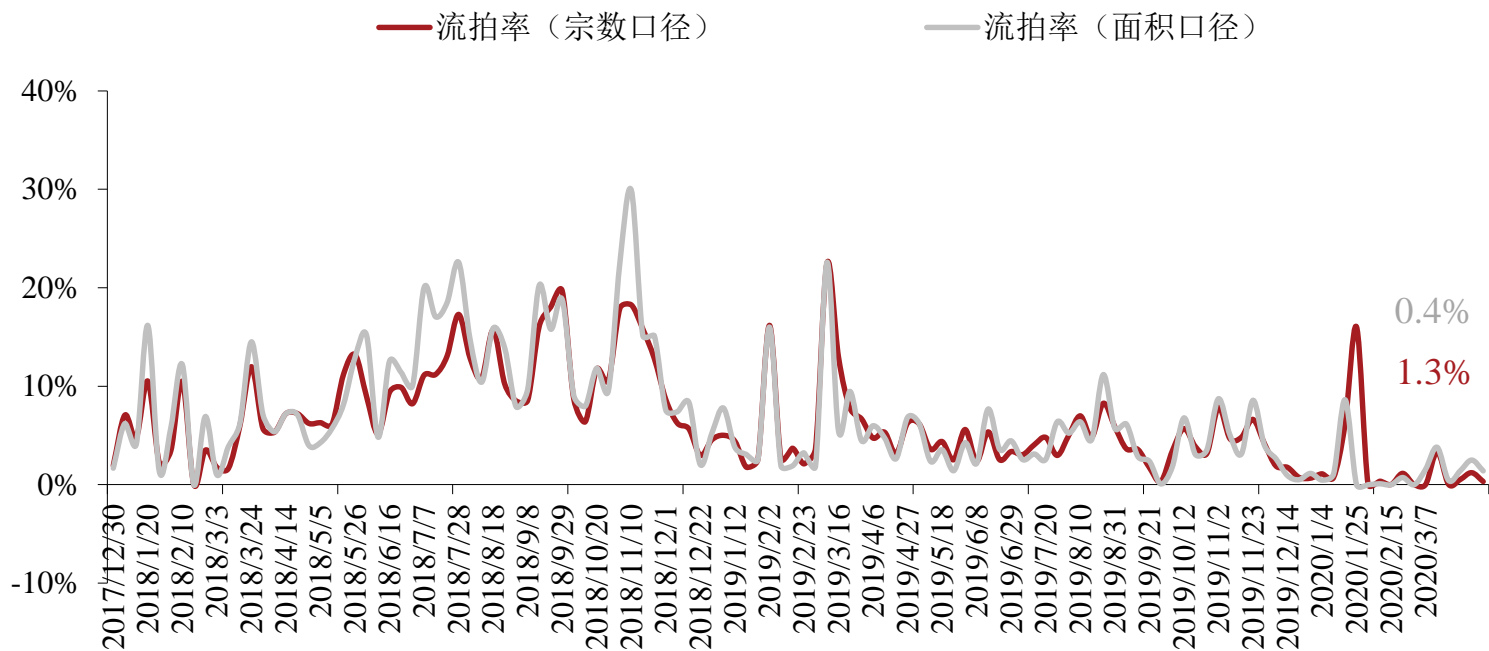


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

✓ 百城土地流拍率宗数口径0.4%，面积口径1.3%

- 截至2020年4月18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0.4%、1.3%。

图21：百城土地流拍率



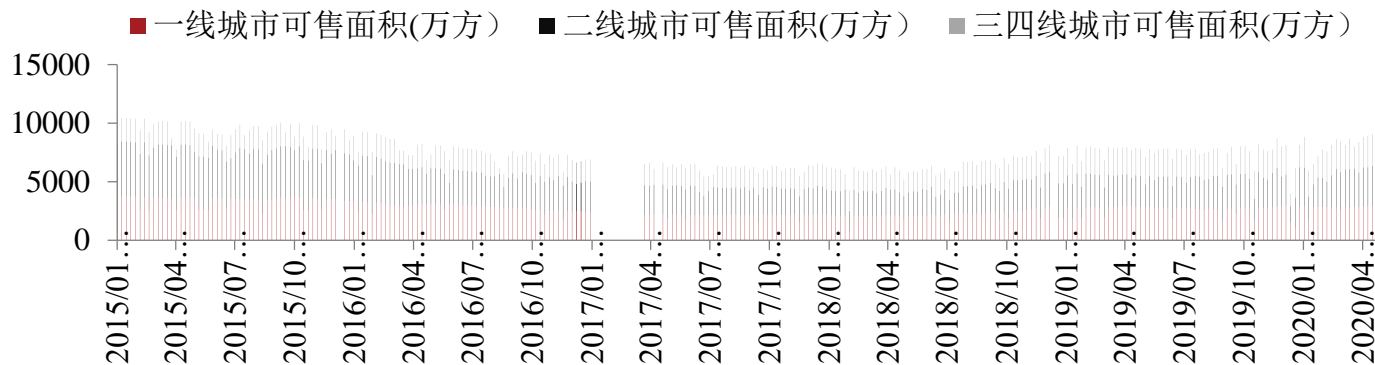
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

✓ 可售面积环比-0.9%，去化月数11.0个月

- 本周17城住宅可售面积合计8997.0万方，同比+15.0%，环比-0.9%；
- 一线（4城）/二线（7城）/三四线（6城）城市可售面积分别为2892.7/3427.8/2676.4万方，同比分别+1.6%/+26.9%/+14.1%。

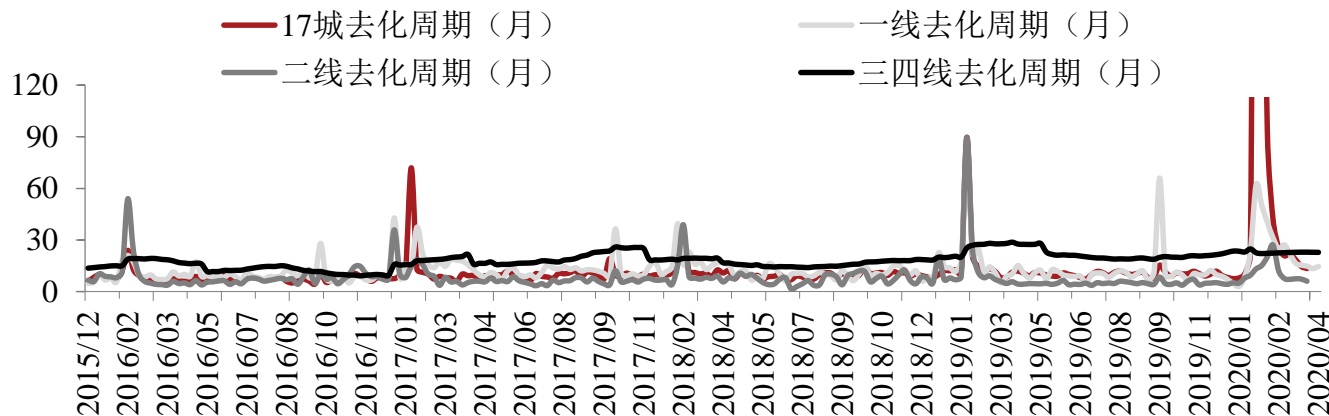
- 本周17城住宅平均去化月数11.0个月，环比-4.6个月；
- 一线（4城）/二线（7城）/三四线（6城）城市平均去化月数分别为8.7/5.8/22.6个月，环比分别-8.6/-2.0/-0.3个月。

图22：各能级城市可售面积



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

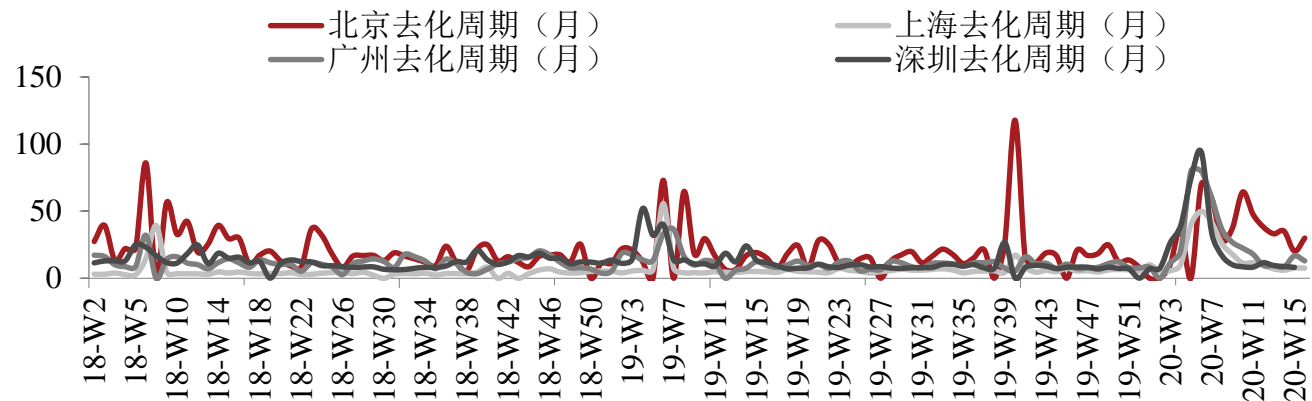
图23：17城及各能级城市去化周期



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11.1/5.9/11.0/6.8，环比分别变化-11.2/-0.9/-6.8/-6.3个月。

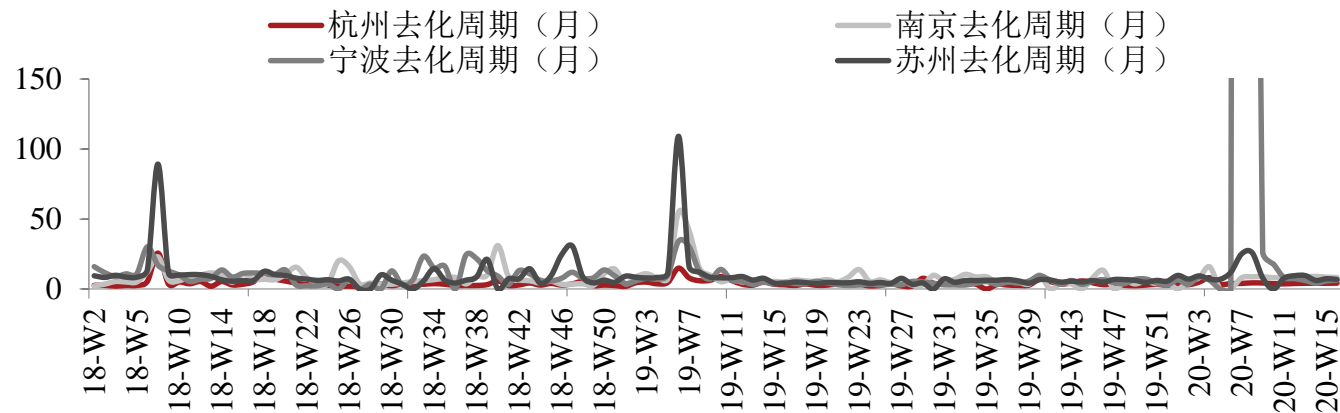
图24：一线重点城市去化周期



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4.3/8.4/3.2/7.3个月，环比分别变化+0.0/-0.4/-0.5/-7.0个月。

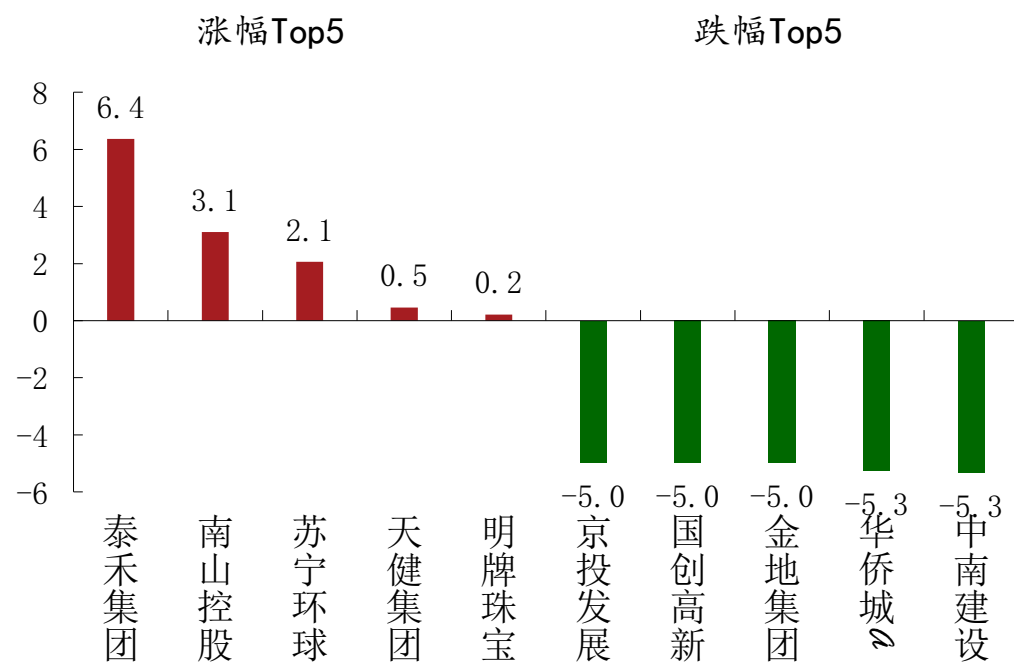
图25：二线重点城市去化周期



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

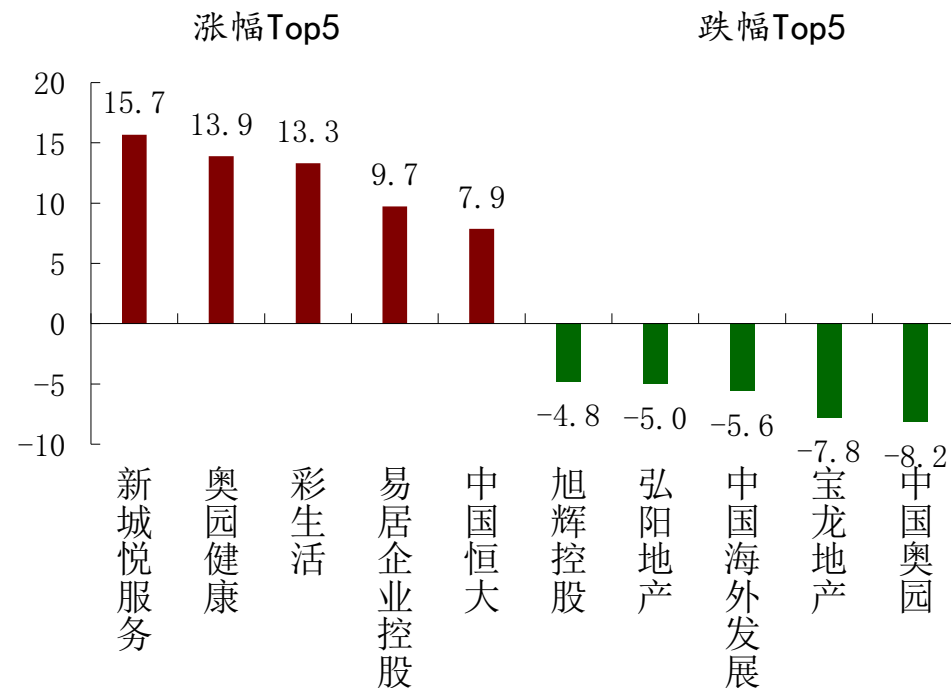
✓ 板块行情

图26: A股重点公司周涨跌幅TOP5 (%)



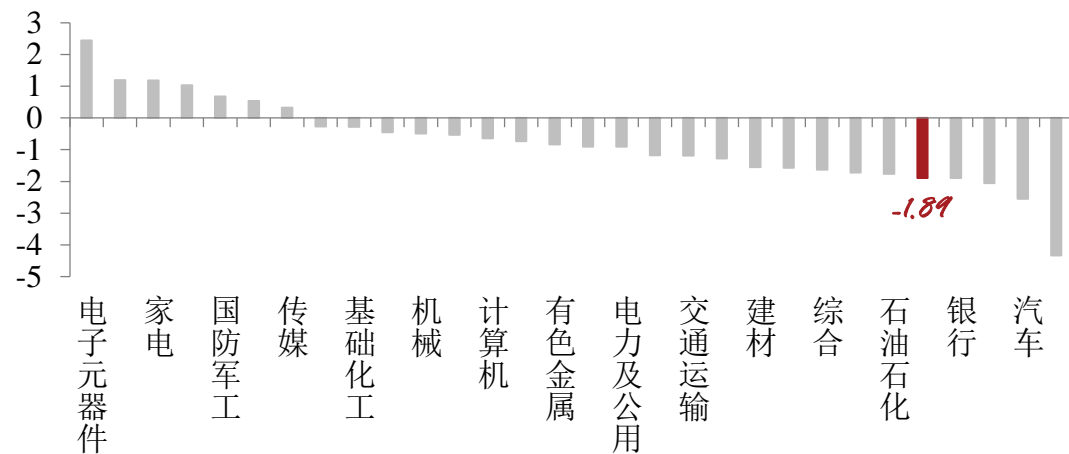
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

图27: 港股重点公司周涨跌幅TOP5 (%)



数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

图28：本周行业涨跌幅（%）（A股）



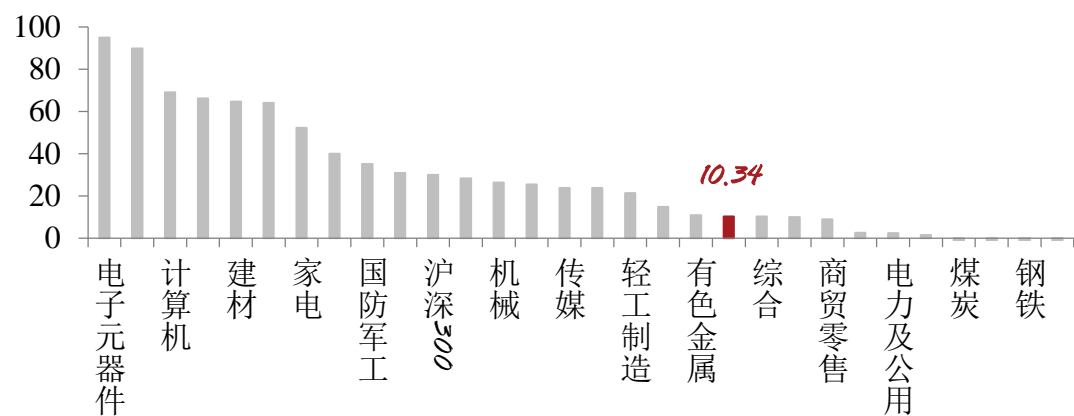
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图30：港股地产公司市盈率



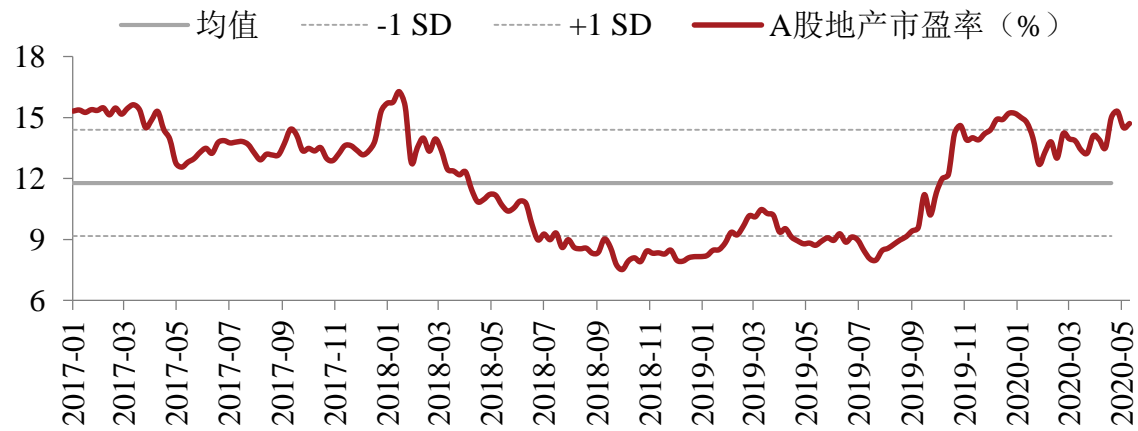
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图29：2020年至今行业涨跌幅（%）（A股）



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图31：A股地产公司市盈率



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

沪股通

增持比例前十
持股变化(万股)

占总股本比例

排名

证券简称

1	保利地产	2116.8	0.18%
2	外高桥	118.7	0.10%
3	华夏幸福	121.9	0.04%
4	雅戈尔	173.1	0.03%
5	华发股份	61.2	0.03%
6	云南城投	40.4	0.03%
7	大名城	54.9	0.02%
8	中华企业	108.8	0.02%
9	光明地产	24.4	0.01%
10	爱建集团	11.0	0.01%

减持比例前十

排名

证券简称

持股变化(万股)

占总股本比例

1	中国铁建	-2264.4	-0.17%
2	万业企业	-134.3	-0.17%
3	葛洲坝	-725.2	-0.16%
4	中国国贸	-116.7	-0.12%
5	上海建工	-1030.6	-0.12%
6	张江高科	-142.1	-0.09%
7	新湖中宝	-524.2	-0.06%
8	蓝光发展	-136.2	-0.05%
9	北辰实业	-139.1	-0.04%
10	新城控股	-83.6	-0.04%

占总股本前十

排名

证券简称

持股数量(万股)

占总股本比例

1	保利地产	53213.8	4.46%
2	华夏幸福	9276.0	3.08%
3	新城控股	6668.9	2.96%
4	绿地控股	35437.9	2.91%
5	上海建工	23152.3	2.60%
6	中国国贸	2375.4	2.36%
7	金地集团	8915.4	1.97%
8	爱建集团	3171.1	1.96%
9	中国铁建	25324.8	1.86%
10	首开股份	4510.9	1.75%

深股通

增持比例前十

持股变化(万股)

占总股本比例

排名

证券简称

1	新希望	1369.0	0.32%
2	泰禾集团	527.2	0.21%
3	世荣兆业	109.2	0.13%
4	福星股份	98.3	0.10%
5	华联控股	124.0	0.08%
6	中天金融	216.2	0.03%
7	中国宝安	78.5	0.03%
8	苏宁环球	74.4	0.02%
9	中粮地产	104.6	0.02%
10	南山控股	24.7	0.01%

减持比例前十

排名

证券简称

持股变化(万股)

占总股本比例

1	美好置业	-534.9	-0.22%
2	阳光城	-498.5	-0.12%
3	新华联	-175.5	-0.09%
4	金科股份	-463.9	-0.09%
5	东旭蓝天	-113.4	-0.08%
6	荣盛发展	-323.6	-0.07%
7	滨江集团	-230.8	-0.07%
8	中南建设	-187.8	-0.05%
9	深振业A	-64.6	-0.05%
10	金融街	-101.2	-0.03%

占总股本前十

排名

证券简称

持股数量(万股)

占总股本比例

1	万科A	47803.6	4.23%
2	华联控股	5002.8	3.37%
3	滨江集团	8638.1	2.78%
4	新希望	11221.8	2.66%
5	金科股份	13527.9	2.53%
6	招商蛇口	18586.0	2.35%
7	荣盛发展	8884.2	2.04%
8	中南建设	7062.0	1.88%
9	泰禾集团	4020.5	1.62%
10	金融街	4538.9	1.52%

港股通											
增持比例前二十				减持比例前二十				占总股数前二十			
排名	证券简称	持股变化 (万股)	占总股本比例	排名	证券简称	持股变化 (万股)	占总股本比例	排名	证券简称	持股数量 (万股)	占总股本比例
1	力高集团	4349.8	1.22%	1	融创中国	-952.0	-0.20%	1	融创中国	86714.7	18.63%
2	中国奥园	995.8	0.37%	2	时代中国控股	-236.4	-0.12%	2	绿城中国	35101.7	16.17%
3	中骏集团控股	994.2	0.24%	3	合生创展集团	-256.8	-0.12%	3	华南城	75160.6	9.29%
4	弘阳地产	767.7	0.23%	4	旭辉控股集团	-889.6	-0.11%	4	佳源国际控股	33303.9	8.44%
5	绿城中国	437.3	0.20%	5	中国海外发展	-1212.4	-0.11%	5	融信中国	14320.8	8.40%
6	美的置业	97.9	0.08%	6	龙湖集团	-566.2	-0.09%	6	中国奥园	19127.1	7.08%
7	绿景中国地产	366.2	0.07%	7	融信中国	-148.5	-0.09%	7	花样年控股	39768.1	6.89%
8	SOHO中国	371.8	0.07%	8	建发国际集团	-96.4	-0.08%	8	建发国际集团	8019.9	6.82%
9	正荣地产	298.6	0.07%	9	世茂房地产	-182.8	-0.05%	9	佳兆业集团	38609.2	6.33%
10	宝龙地产	269.5	0.07%	10	佳兆业集团	-253.8	-0.04%	10	中国金茂	74445.5	6.32%
11	华润置地	379.8	0.05%	11	中国金茂	-390.6	-0.03%	11	SOHO中国	32479.3	6.25%
12	雅居乐集团	107.4	0.03%	12	合景泰富集团	-83.6	-0.03%	12	合景泰富集团	18684.3	5.88%
13	建业地产	70.4	0.03%	13	禹洲地产	-119.2	-0.02%	13	旭辉控股集团	41297.4	5.22%
14	龙光地产	112.4	0.02%	14	中国恒大	-293.2	-0.02%	14	时代中国控股	9870.7	5.08%
15	国瑞置业	77.9	0.02%	15	碧桂园	-456.6	-0.02%	15	力高集团	15746.2	4.43%
16	天誉置业	100.0	0.01%	16	中国宏泰发展	-31.1	-0.02%	16	中骏集团控股	15668.0	3.75%
17	花样年控股	70.8	0.01%	17	越秀地产	-257.8	-0.02%	17	建业地产	9599.7	3.48%
18	华南城	97.4	0.01%	18	珠光控股	-9.4	0.00%	18	国瑞置业	15071.1	3.39%
19	远洋集团	49.5	0.01%	19	路劲	-0.7	0.00%	19	上实城市开发	14944.4	3.11%
20	佳源国际控股	20.4	0.01%					20	绿景中国地产	15250.6	3.01%

- ◆ **【统计局】**1-4月份商品房销售额31863亿元，下降18.6%，降幅分别比1-3月份收窄7.0和6.1个百分点。全国房地产开发投资33103亿元，同比下降3.3%，降幅比1—3月份收窄4.4个百分点。其中，住宅投资24238亿元，下降2.8%，降幅收窄4.4个百分点。
- ◆ **【央行】**5月14日，中国人民银行营业管理部发布公告，对美国惠誉评级公司（Fitch Ratings）在我国境内设立的独资公司——惠誉博华信用评级有限公司予以备案。同日，中国银行间市场交易商协会发布公告，接受惠誉博华进入银行间债券市场开展部分债券品种评级业务的注册。这标志着惠誉评级公司成为继2019年标普全球公司之后第二家获准进入中国市场的外资信用评级机构。
- ◆ **【央行】**央行等五部委联合发布金融支持粤港澳大湾区建设意见。《意见》从促进粤港澳大湾区跨境贸易和投融资便利化、扩大金融业对外开放、促进金融市场和金融基础设施互联互通、提升粤港澳大湾区金融服务创新水平、切实防范跨境金融风险等。
- ◆ **【银保监会】**中国银保监会有关部门负责人就《商业银行互联网贷款管理暂行办法（征求意见稿）》答记者问。对于贷款资金用途应当明确、合法，不得用于购房、股票、债券、期货、金融衍生品和资产管理产品投资，不得用于固定资产和股本权益性投资等。
- ◆ **【北京】**5月14日北京市住建委等7部门今日发布了《2020年老旧小区综合整治工作方案》，明确北京今年开工80个老旧小区综合整治项目，完成50个老旧小区综合整治项目，固定资产投资超12.8亿元。
- ◆ **【上海】**5月15日上午，上海市人民政府举行的市政府新闻发布会上，市经信委介绍了《关于加快特色产业园区建设、促进产业投资的若干政策措施》主要内容。主要从规划、土地、金融、服务等环节，找准投资增长点，精准供给有效政策，全面创新招商引资政策，力争在总部机构、龙头企业、旗舰项目、功能平台、隐形冠军等集聚方面实现新突破，助力疫情防控和培育经济转型发展新动能。

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（16城）】 杭州 南京 武汉 成都 青岛 苏州 福州 东莞 惠州 绍兴 济南 宁波 南宁 温州 泉州 常州
- 【三四线城市（20城）】 扬州 岳阳 韶关 金华 吉林 镇江 赣州 淮安 连云港 常德 淮南 江门 莆田 肇庆 泰安 芜湖 湛江 舟山 池州 佛山

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（17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 莆田

时间范围

- 【行业销售】 2020.05.09-2020.05.15
- 【土地市场】 2020.05.10-2020.05.16
- 【房贷利率】 2020.05.09-2020.05.15
- 【库存情况】 2020.05.09-2020.05.15
- 【板块行情】 2020.05.09-2020.05.15
- 【行业新闻】 2020.05.10-2020.05.16

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
吴威	13122173053
周卓君	13246674756

