

CRIC

SECURITIES CO., LTD

克而瑞證券有限公司



贷款利率持续下行，销售环比逐步修复

——房地产行业周报（04.19-04.25）

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：4月20日央行公布LPR报价：1年期LPR为3.85%，下调20个基点；5年期以上LPR为4.65%，下降10个基点，为去年LPR改革以来最大幅度降息。此外，4月15日央行宣布开展1年期MLF操作1000亿元，中标利率为2.95%，较上期下降20个基点，为3年来首次跌破3%。降准降息潮进一步引导融资成本改善，预计优质公司优势将逐步凸显，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-23.7%，环比+2.6%，4月累计成交面积同比-25.8%。**本周40城一手房成交面积402.8万方，同比-23.7%，环比+2.6%。2020年至今40城一手房累计成交面积4096.8万方，累计同比-38.1%。其中一线（4城）/二线（16城）/三四线（20城）城市累计同比分别-37.8%/-34.3%/-45.4%。4月累计成交1257.6万方，同比-25.8%
- **本周19城二手房成交面积同比-14.6%，环比+7.7%，4月累计成交面积同比-19.5%。**本周19城二手房成交面积181.5万方，同比-14.6%，环比+7.7%。2020年至今19城累计成交面积1673.0万方，累计同比-25.6%。其中一线（2城）/二线（8城）/三四线（9城）城市累计同比分别-13.0%/-33.0%/-20.5%。4月累计成交551.5万方，同比-19.5%。
- **本周百城土地成交面积同比+0.4%，环比-15.5%。**本周百城土地成交建面1563万方，同比+0.4%，环比-15.5%；本周百城土地供给2230万方，同比-5.6%，环比+33.8%；供销比（供给/成交）为1.4。本周百城平均成交楼面均价3957/平方米，较上周+43.6%；百城一线/二线/三四线城市成交楼面均价分别为9214/5030/1201元/平方米。本周百城土地溢价率为12.1%；其中一线/二线/三四线城市土地溢价率分别为4.8%/15.7%/14.1%。
- **本周17城住宅可售面积8831.5万方，同比+19.9%，环比+5.3%。**本周17城住宅可售面积合计8831.5万方，同比+19.9%，环比+5.3%；一线（4城）/二线（7城）/三四线（6城）城市可售面积分别为2882.6/3316.6/2632.3万方，同比分别-0.6%/+22.7%/+14.0%。
- **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3月TOP50房企销售情况

企业简称	2020年1-3月累计金额（亿元）	累计同比	2020年3月单月金额（亿元）	单月同比	单月环比	企业简称	2020年1-3月累计金额（亿元）	累计同比	2020年3月单月金额（亿元）	单月同比	单月环比
中国恒大	1474	23%	621	13%	32.1%	远洋集团	155	-30%	90	-18%	200.0%
碧桂园（权益）	1009	-16%	470	4%	56.8%	华发股份	152	-17%	54	-44%	-1.3%
万科地产	1379	-8%	549	-4%	92.2%	佳兆业	152	10%	85	55%	77.0%
保利发展	697	-36%	261	-39%	22.9%	滨江集团	152	-28%	85	-14%	1574.5%
融创中国	618	-23%	309	-18%	157.9%	祥生地产	152	-21%	74	-23%	220.0%
中海地产	609	-16%	280	4%	93.0%	美的置业	154	-18%	75	-6%	191.1%
绿地控股	505	-29%	249	-37%	107.5%	华夏幸福	150	-51%	42	-69%	93.6%
华润置地	389	-24%	224	-13%	310.3%	奥园集团	143	-24%	73	-3%	271.4%
龙湖集团	382	-14%	211	8%	200.9%	新力地产	141	-11%	70	-29%	242.2%
世茂集团	370	-9%	203	6%	212.2%	蓝光发展	139	-38%	62	-42%	165.1%
招商蛇口	362	-5%	217	22%	758.6%	卓越集团	139	13%	66	-33%	87.4%
新城控股	301	-36%	133	-42%	123.4%	合景泰富	130	-16%	62	-2%	261.8%
金科集团	285	-5%	164	24%	378.9%	荣盛发展	139	-17%	77	5%	289.4%
阳光城	283	-17%	137	-2%	208.5%	时代中国	124	-11%	47	-30%	333.2%
金地集团	282	-17%	130	-20%	336.7%	金辉集团	118	-36%	70	-21%	806.5%
中国金茂	261	-8%	131	30%	422.7%	首开股份	118	15%	44	-25%	95.8%
旭辉集团	224	-35%	101	-47%	304.0%	中骏集团	113	-28%	44	-35%	277.5%
中南置地	216	-30%	107	-24%	116.4%	泰禾集团	108	-58%	41	-66%	90.6%
正荣集团	179	-29%	77	-14%	92.5%	路劲集团	104	6%	36	-28%	45.3%
中梁控股	187	-45%	82	-49%	133.6%	禹洲集团	103	-6%	57	11%	373.3%
富力地产	167	-33%	80	-32%	146.8%	建业地产	98	-24%	40	-31%	508.0%
融信集团	182	-28%	78	-25%	157.8%	越秀地产	91	-36%	48	-34%	347.6%
绿城中国	243	34%	104	5%	392.9%	建发房产	86	-36%	49	-9%	1011.4%
龙光集团	170	0%	82	5%	202.6%	石榴集团	86	104%	52	125%	134.8%
雅居乐	157	-38%	77	-35%	155.9%	融侨集团	82	-36%	43	-24%	334.0%

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
2020/4/23	湖北	武汉	《国家税务总局武汉市税务局关于贯彻落实新型冠状病毒肺炎疫情期间房产税、城镇土地使用税困难减免有关事项的公告》	鼓励大型商务楼宇、商场、市场和产业园区等各类单位和个人，在疫情期间为中小微企业和个体工商户减免租金，根据租金减免额度，可申请减免该租金对应的2020年度房产税、城镇土地使用税	武汉税务局
2020/4/22	山东	济南	《关于促进消费扩容提质进一步激发消费潜力的实施意见》	为提升居民消费能力，济南市推出将公积金租房定额提取额度提高至每年每人12000元、年内对不少于3000户特殊困难群体发放租赁住房补贴等措施。	济南市委市政府
2020/4/22	湖北	武汉	《关于允许商业和办公用房等存量房改造为租赁住房的通知》	武汉部分区域将允许商业和办公存量用房改造为租赁住房。商办用房改为租赁住房，不得改变基地原有建设用地规划性质、房屋类型和建筑容量控制指标，改建项目不得分拆确权、分拆转让、分拆抵押、分割销售、以租代售。改建租赁住房的运营、管理遵照对租赁住房有关管理工作的规定，纳入全市住房租赁管理系统统一监管。	武汉市住房保障和房屋管理局
2020/4/20	湖北		《关于促进建筑业和房地产市场平稳健康发展措施的通知》	针对房地产市场，《通知》提出要合理调整监管措施，包括调整预售许可工程形象进度要求、调整预售监管资金比例和拨付节点、调整土地竞买保证金比例。	湖北省人民政府办公厅
2020/4/20	湖北	荆州	《关于有效应对疫情促进房地产业平稳健康运行的若干意见》	将加大住房公积金支持力度，提高公积金贷款额度。对于取得商品房预售许可证的项目，主体工程进度达到总层数的四分之一，开发企业即可申请办理公积金项目准入，而个人住房公积金贷款最高额度从45万元提高至50万元。	湖北省荆州市人民政府

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	4月累计	最近一周	2020年累计同比	4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	24956.6	4270.8	1257.6	402.8	-35.7%	-25.8%	2.6%	-27.2%
	一线（4城）	5048	4886	3108	3022	3384	621	175.1	57.2	-35.2%	-25.0%	18.0%	-37.2%
	二线（16城）	13181	16307	11825	11644	14509	2532	757.1	328.0	-31.8%	-56.3%	35.8%	-16.8%
	三四线（20城）	4136	5966	6278	7536	7064	1118	325.4	98.4	-43.4%	-64.7%	-4.0%	-40.5%
分区域	长三角	7890	9357	7052	6485	7292	1448	440.8	128	-23.8%	-15.6%	-0.6%	-24.8%
	环渤海	3718	4915	3644	2860	3448	710	234.8	78	-62.6%	-53.3%	8.0%	-11.1%
	粤港澳	3270	3449	2423	2410	2517	470	140.2	47	-75.1%	-71.1%	12.2%	-14.7%
	中西部	5217	6121	4320	5711	7244	1034	290.5	98	-44.4%	-37.0%	-4.9%	-31.4%
	其他区域	2270	3316	3770	4736	4457	609	151.4	51	-66.8%	-65.6%	11.5%	-47.3%
一线	北京	1134	946	546	495	716	132	34.1	10	-37.6%	-41.2%	20.8%	-65.5%
	上海	2192	2172	1354	1264	1371	237	68.0	24	-42.4%	-30.1%	27.9%	-28.2%
	广州	1058	1354	951	972	931	157	46.9	17	-36.8%	-21.4%	23.0%	-24.1%
	深圳	665	414	257	290	366	96	26.2	7	9.7%	39.0%	-16.8%	-0.9%
二线	杭州	1174	1557	1081	965	859	200	63.7	21	2.4%	21.9%	-2.1%	-0.5%
	南京	1225	1461	784	701	860	221	72.4	13	13.2%	32.3%	-36.8%	1.7%
	武汉	2284	3030	2082	1804	2344	185	49.2	24	-62.0%	-61.2%	34.0%	-40.6%
	成都	886	745	397	1398	2020	538	152.9	49	-10.2%	16.2%	-13.7%	24.3%
	青岛	1334	2057	1691	1551	1481	308	103.4	38	-10.6%	11.2%	23.9%	48.8%
	苏州	1153	990	877	907	1033	221	61.1	15	-18.0%	-28.1%	-12.3%	-36.6%
	福州	202	268	172	189	261	58	10.1	2	-27.6%	-23.5%	-36.1%	-18.3%
	东莞	995	893	561	508	552	97	31.1	10	-20.6%	-0.3%	8.5%	-20.6%
	惠州	351	520	323	280	295	48	14.7	7	-34.0%	-23.8%	55.8%	19.8%
	南宁	825	1042	863	827	1166	0	-	-	-	-	-	-
	济南	1066	1621	953	545	994	230	83.2	25	-19.4%	-9.8%	-10.7%	-4.2%
	绍兴	203	180	198	156	244	50	14.2	5	-22.3%	-12.1%	-9.8%	-14.0%
	宁波	532	587	618	401	777	134	42.2	15	-28.2%	-28.7%	55.5%	-25.1%
	温州	367	559	615	716	841	130	32.9	13	-42.6%	-38.4%	40.6%	-16.5%
	泉州	114	229	219	325	277	36	8.9	4	-61.6%	-54.4%	92.4%	-3.6%
	常州	469	570	389	370	507	75	17.1	6	-40.3%	-60.3%	13.9%	-67.1%

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	4月单月	最近一周	2019累计同 比	4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	55	17	5	-20.6%	3.8%	7.9%	40.3%
	岳阳	224	229	246	195	213	44	14	4	-18.9%	-5.3%	-8.2%	10.5%
	韶关	152	245	210	188	159	39	9	4	-5.9%	-0.6%	85.9%	-17.6%
	金华	185	185	101	203	192	37	13	3	-30.3%	-30.0%	-25.6%	-48.5%
	吉林	312	270	200	251	237	0	-	-	-	-	-	-
	镇江	336	759	501	774	776	124	40	13	-44.5%	-20.2%	6.6%	-26.9%
	赣州	686	806	476	922	915	202	54	17	-22.4%	-7.7%	-13.8%	15.2%
	淮安	652	981	685	655	533	106	29	9	-27.9%	18.3%	1.4%	11.7%
	连云港	518	662	805	696	668	135	39	12	-23.5%	0.0%	-4.9%	3.4%
	常德	0	0	57	314	348	65	21	5	-36.3%	-50.1%	-4.1%	-70.2%
	淮南	67	118	280	202	197	39	14	4	-29.1%	25.9%	3.0%	-32.4%
	江门	201	268	220	120	122	23	7	3	6.2%	0.1%	28.8%	42.7%
	莆田	197	255	179	145	191	38	8	2	-22.6%	-0.4%	-19.0%	-41.8%
	肇庆	0	0	112	240	251	49	14	4	27.7%	-21.5%	-10.3%	-32.5%
	泰安	184	291	453	268	257	40	14	4	-40.0%	-16.3%	-6.6%	-31.6%
	芜湖	224	534	558	101	195	42	14	4	1.6%	27.8%	-23.5%	4.4%
	湛江	-	-	75	183	215	27	-	-	-35.1%	-	-	-
	舟山	-	67	195	138	117	29	10	3	-5.1%	23.3%	7.7%	15.4%
	池州	-	-	56	126	126	24	8	2	-35.8%	-21.6%	-25.6%	-46.3%
	佛山	-	-	531	1438	1115	0	-	-	-	-	-	-

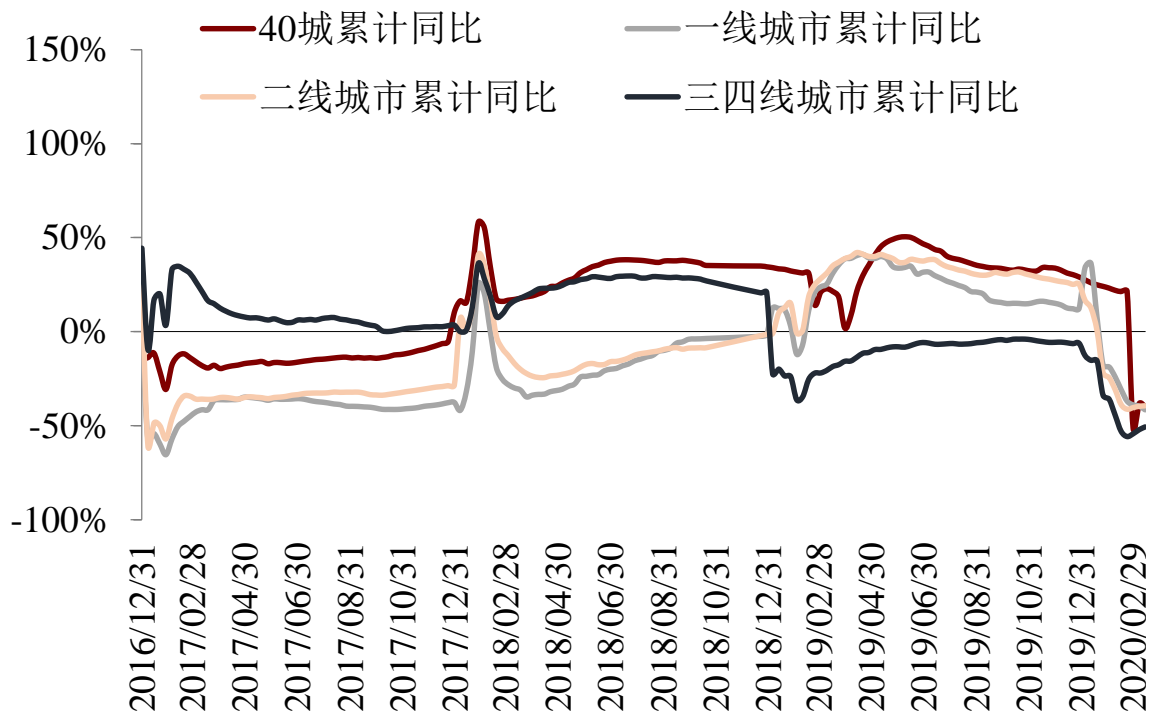
二手房成交数据（19城）详情

<div> <div>年份</div> <div>销售面积</div> <div>地区</div> </div>										二手房销售面积同比			
		2015	2016	2017	2018	2019	2020年累计至今	4月累计	最近一周	2020累计同比	4月累计同比	最近一周环比	最近一周同比
分域级	19城	7435.3	10047.6	7476.2	7110.1	8635.0	1736.3	551.5	181.5	-22.0%	-19.5%	5.1%	-14.8%
	一线（2城）	2826.4	3258.4	1744.0	1864.8	1885.1	459.7	133.4	43.5	-7.5%	-4.2%	4.7%	10.5%
	二线（8城）	3955.9	5675.7	4014.1	3488.8	4661.1	857.1	271.9	86.2	-30.0%	-30.9%	-3.0%	-30.1%
	三四线（9城）	653.0	1113.4	1718.0	1756.6	2088.9	419.4	146.2	51.8	-17.1%	-4.1%	22.4%	3.0%
一线	北京	1779.8	2478.7	1204.1	1338.3	1250.4	263.4	83.8	28.1	-27.9%	-11.1%	6.2%	19.4%
	深圳	1046.6	779.7	540.0	526.5	634.7	196.3	49.6	15.5	48.7%	10.3%	2.0%	-2.7%
二线	杭州	579.6	960.2	789.0	485.9	484.1	109.0	44.7	15.7	-17.4%	11.7%	8.3%	10.1%
	南京	824.0	1360.1	741.1	550.1	764.4	209.6	70.5	23.1	25.2%	19.1%	6.9%	39.0%
	成都	687.4	749.2	532.3	798.8	1075.9	134.5	40.6	12.8	-57.8%	-58.2%	-4.4%	-59.6%
	青岛	360.6	622.4	583.0	424.3	460.1	108.8	37.2	12.4	-5.7%	0.0%	7.2%	0.6%
	南昌	222.1	302.5	246.4	0.0	196.4	25.7	7.2	0.0	99.2%	-44.2%	-	-
	厦门	373.4	512.5	291.0	167.4	368.2	73.6	21.1	6.5	-42.6%	-48.0%	0.3%	-32.0%
	南宁	198.8	289.0	305.0	238.0	338.2	52.4	13.2	4.0	-28.4%	-16.9%	-44.8%	-7.3%
	苏州	710.0	880.0	526.3	824.4	973.8	143.6	37.5	11.8	-48.1%	-58.8%	7.1%	-58.4%
三线	无锡	329.9	676.7	734.0	547.3	637.2	129.2	52.7	18.7	-2.0%	16.0%	19.7%	17.2%
	扬州	76.3	102.4	176.5	125.2	108.9	22.6	9.2	2.7	-23.3%	14.9%	-3.4%	16.0%
	岳阳	62.6	80.3	101.3	90.4	75.9	12.2	4.2	1.1	-38.5%	-23.9%	-20.4%	-36.3%
	东莞	-	-	0.0	15.9	322.6	62.5	18.5	5.4	-15.1%	-21.2%	-8.3%	-35.7%
	佛山	-	-	341.8	671.1	576.8	101.3	27.7	10.3	-45.7%	-41.8%	32.9%	-39.0%
	金华	108.1	149.3	272.3	182.6	165.2	44.4	18.8	8.5	21.1%	22.4%	93.1%	97.1%
	江门	76.0	104.8	92.2	124.1	84.1	15.6	6.0	2.0	-44.2%	-16.4%	12.0%	170.8%
	桂林	-	-	-	-	26.8	0.0	-	-	-	-	-	-
	清远	-	-	-	-	91.4	31.6	9.1	3.1	-	-	14.4%	-

☑ 一手房——本周40城一手房成交面积同比-23.7%，环比+2.6%，4月累计成交面积同比-25.8%

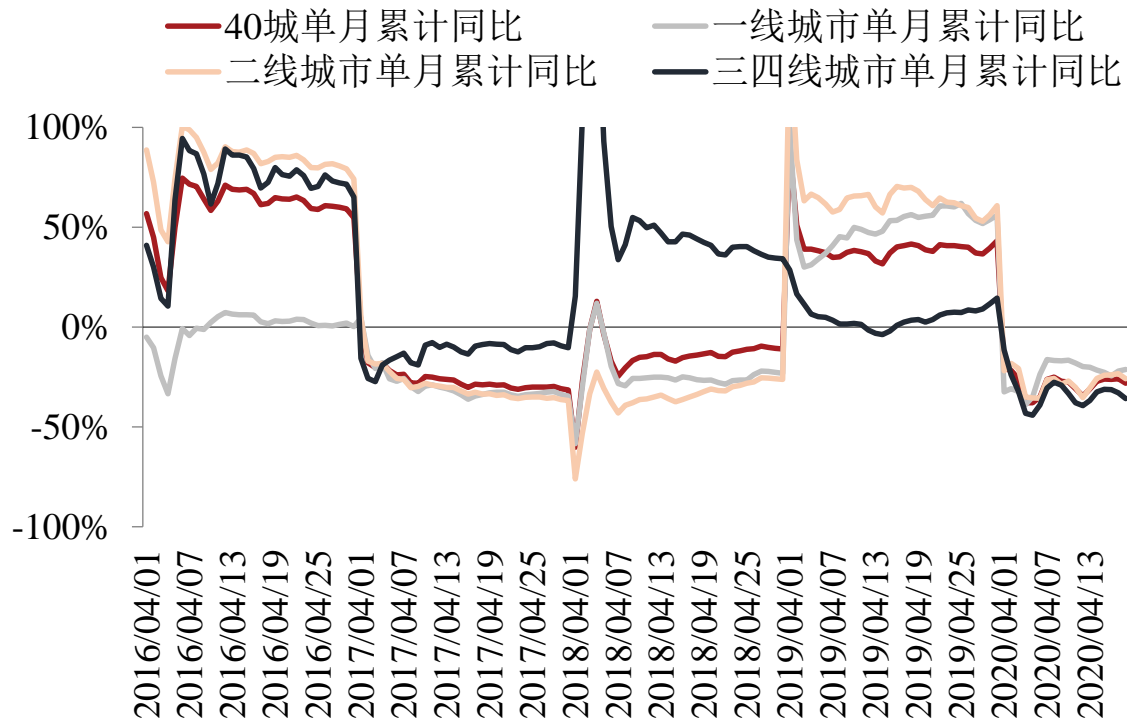
- 本周40城一手房成交面积402.8万方，同比-23.7%，环比+2.6%。2020年至今40城一手房累计成交面积4096.8万方，累计同比-38.1%。其中一线（4城）/二线（16城）/三四线（20城）城市累计同比分别-37.8%/-34.3%/-45.4%。4月累计成交1257.6万方，同比-25.8%。

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



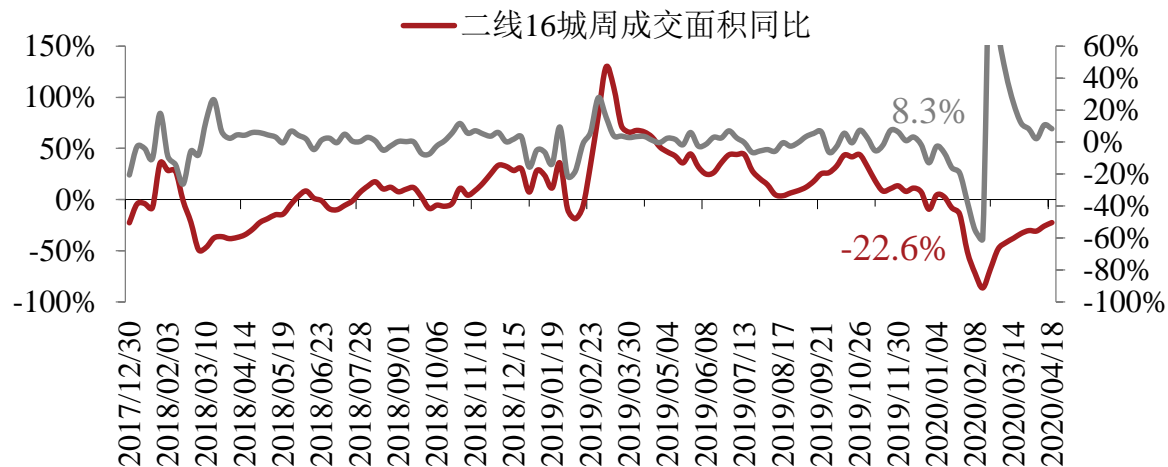
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图3：40城一手房单周成交面积同比&环比



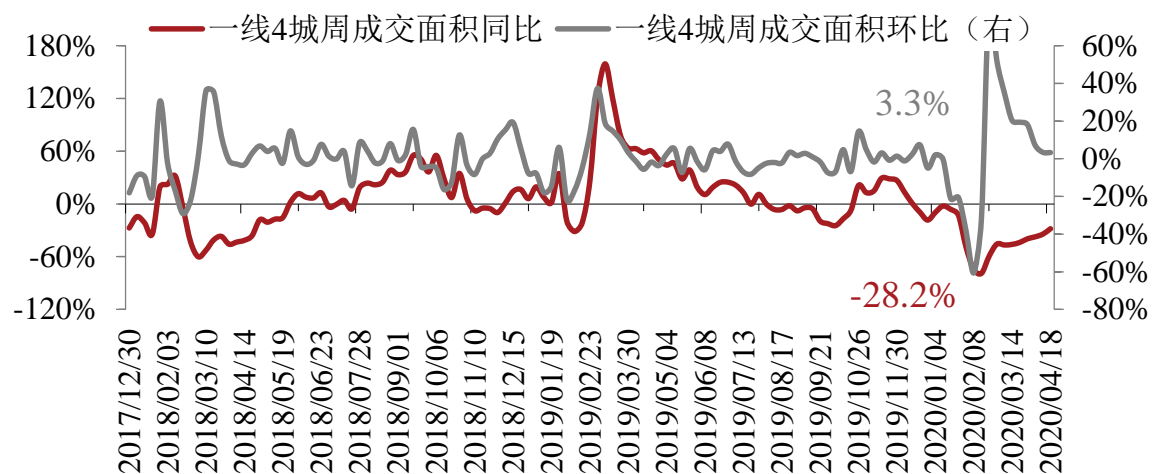
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

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



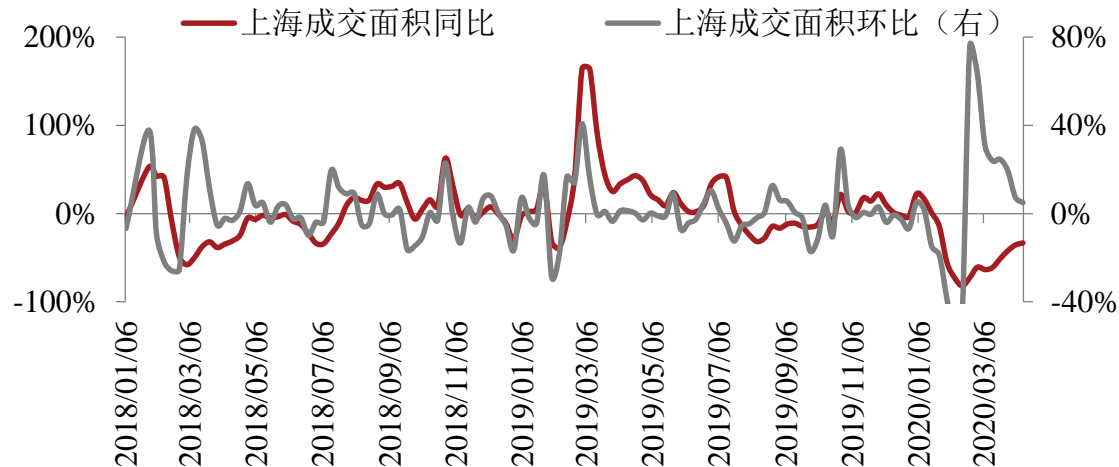
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

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

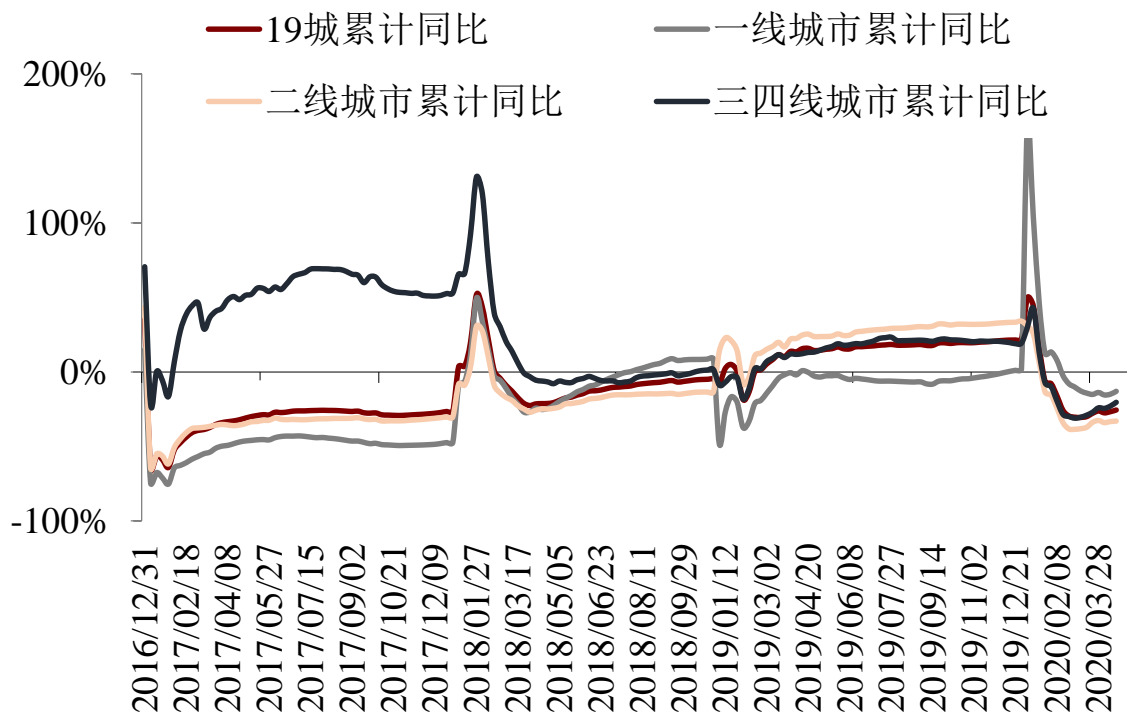


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

☑️ 二手房——本周19城二手房成交面积同比-14.6%，环比+7.7%，4月累计成交面积同比-19.5%

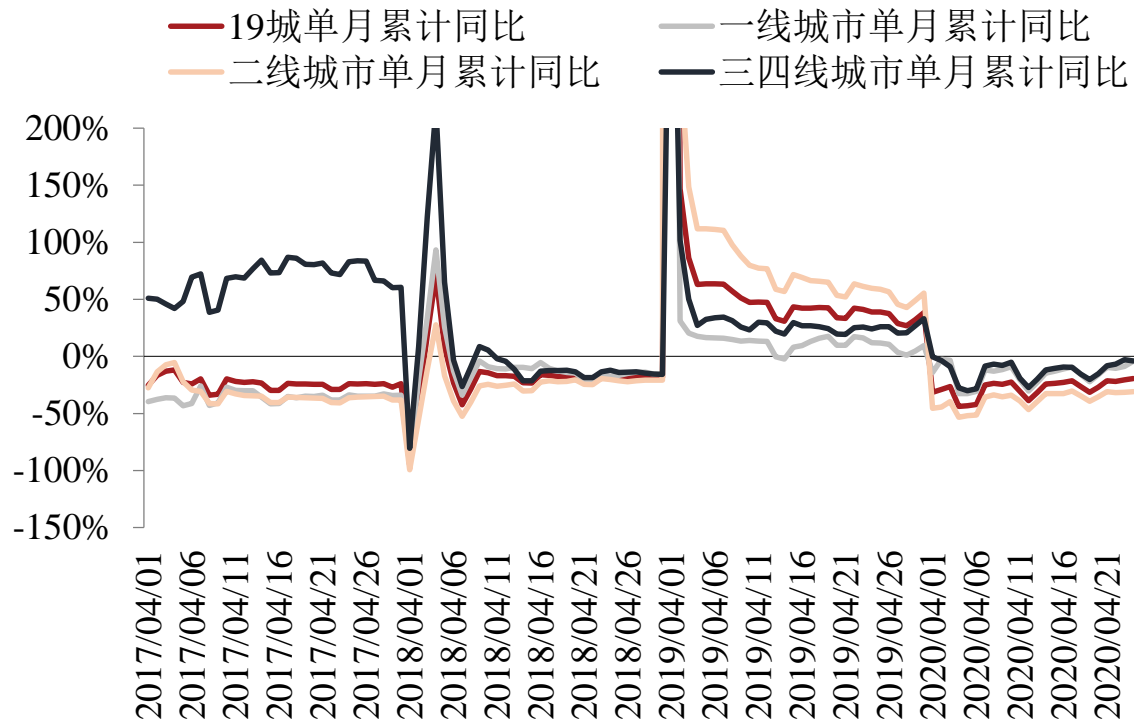
- 本周19城二手房成交面积181.5万方，同比-14.6%，环比+7.7%。2020年至今19城累计成交面积1673.0万方，累计同比-25.6%。其中一线（2城）/二线（8城）/三四线（9城）城市累计同比分别-13.0%/-33.0%/-20.5%。4月累计成交551.5万方，同比-19.5%。

图11：19城及一线/二线/三四线二手房成交面积累计同比



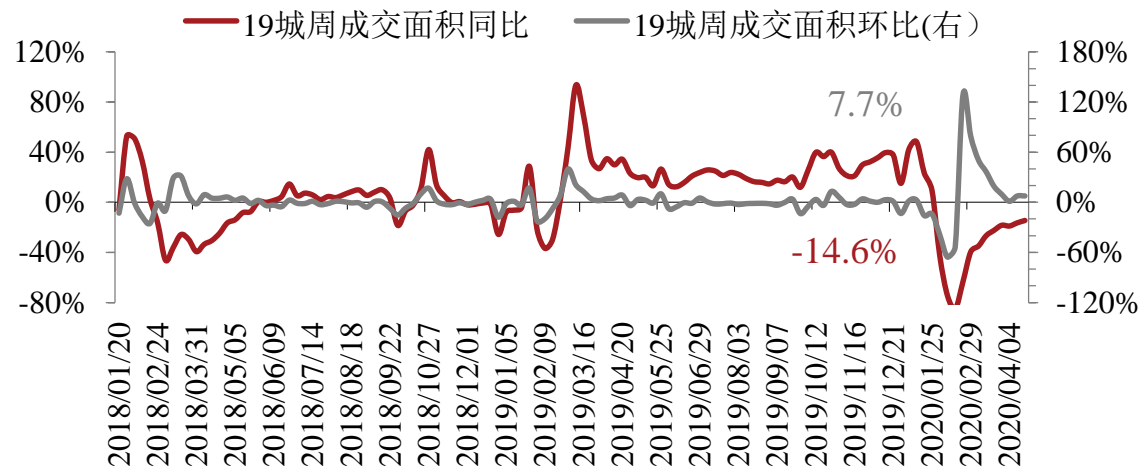
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

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



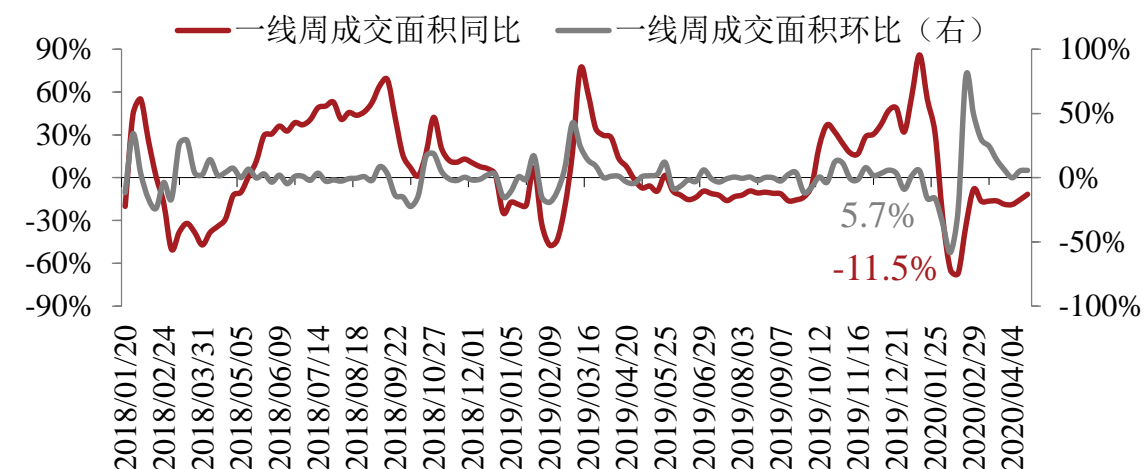
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图13: 19城二手房单周成交面积同比&环比



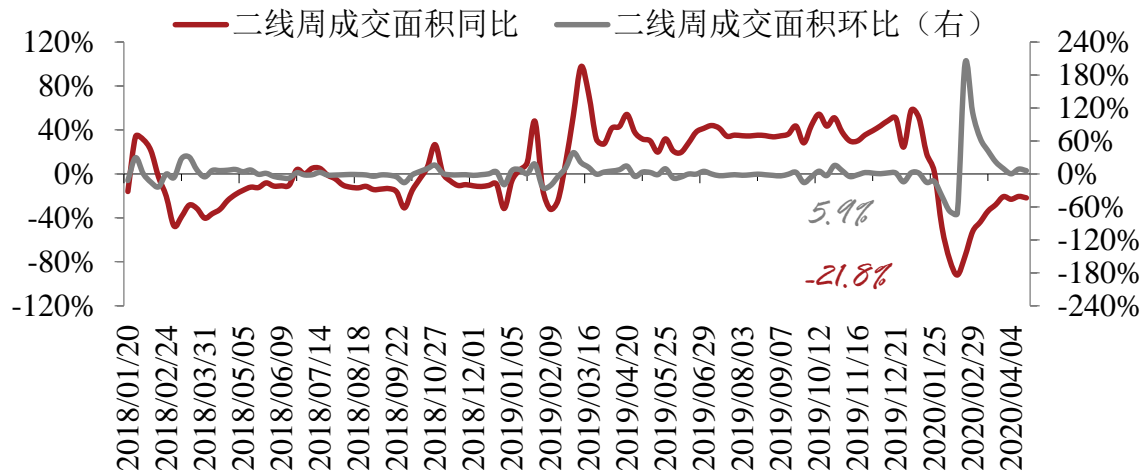
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

图14: 一线二手房单周成交面积同比&环比



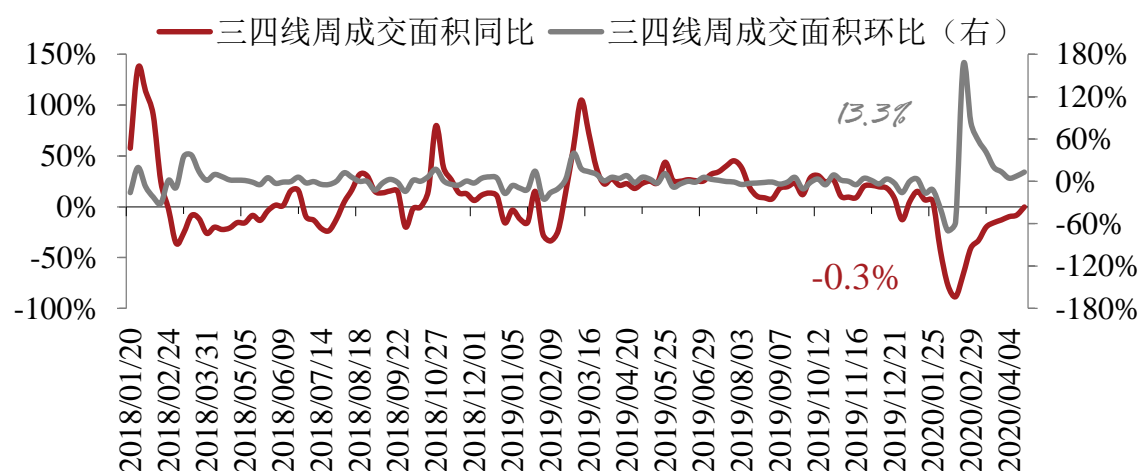
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

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

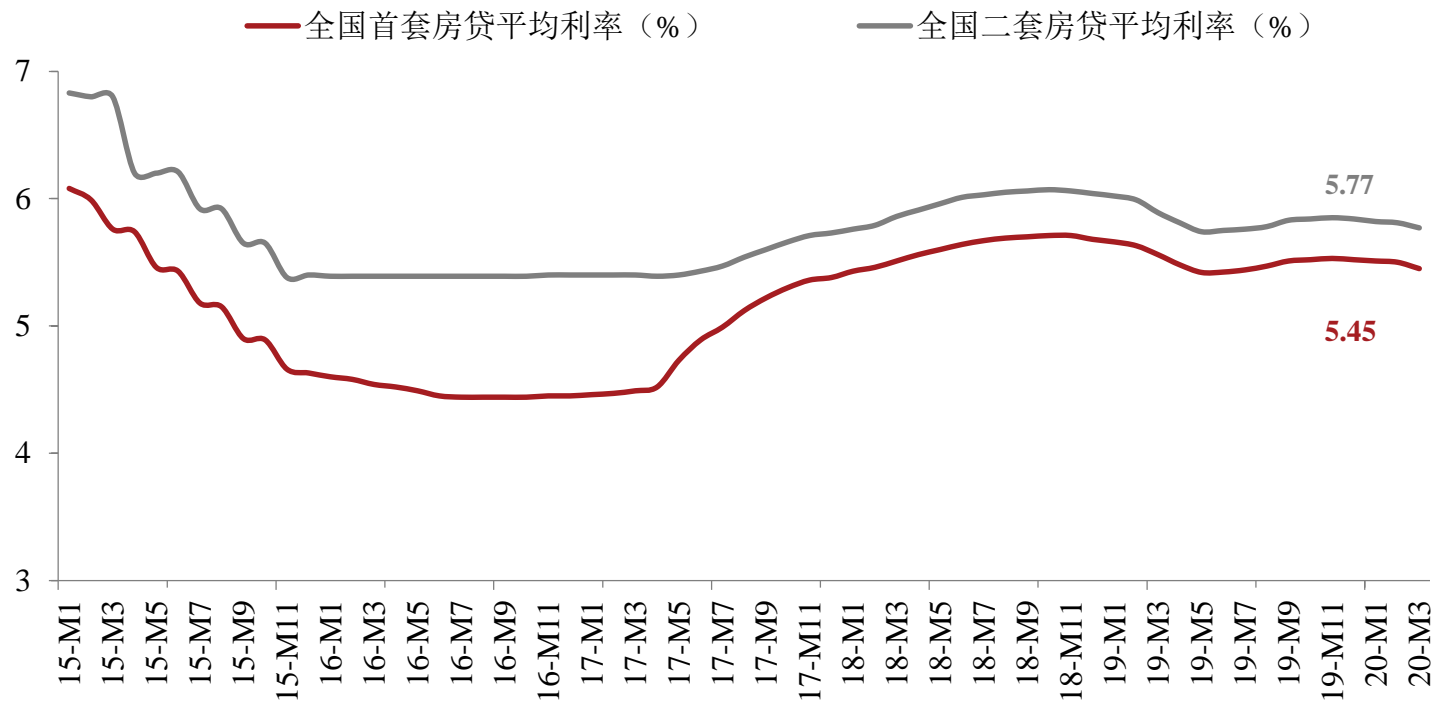


数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

✓ 全国首套房贷平均利率5.45%，全国二套房贷平均利率5.77%

- 2020年3月全国首套房贷平均利率5.45%，环比-5BP，为对应5年期LPR加点70BP；3月全国二套房贷平均利率5.77%，环比-4BP，为对应5年期LPR加点102BP。

图17：全国平均房贷利率

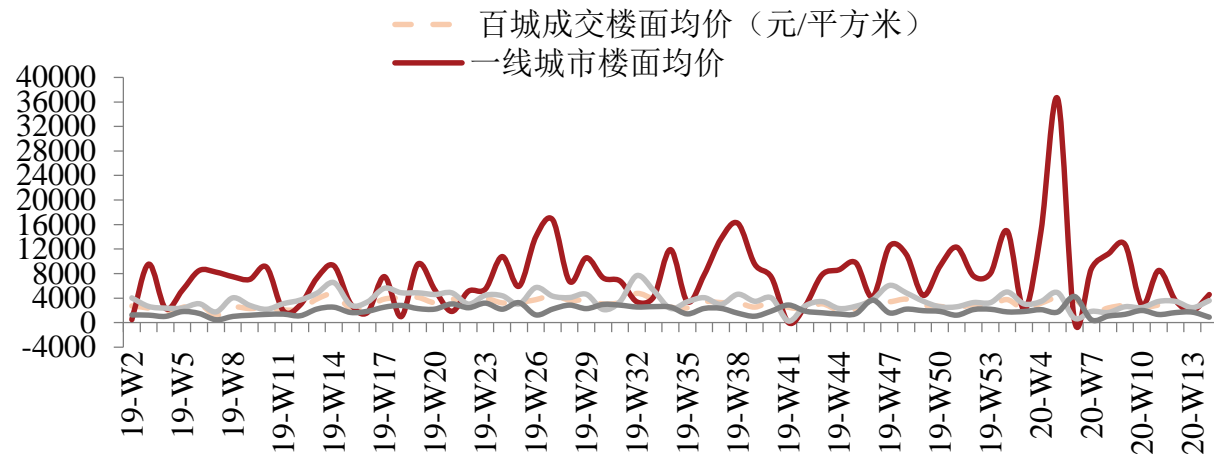


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

✓ 本周百城成交楼面均价3957元/平方米，较上周+43.6%；百城土地溢价率为12.1%

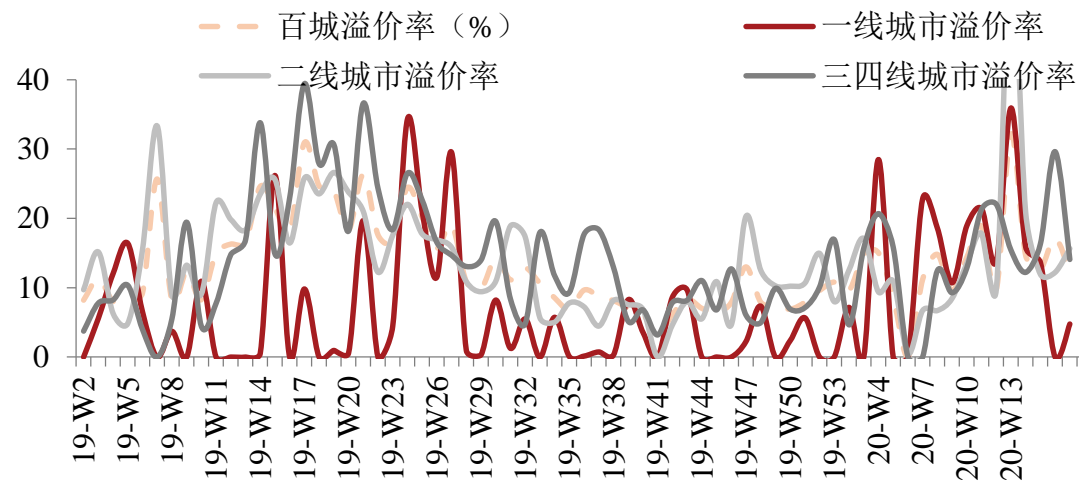
- 本周百城平均成交楼面均价3957/平方米，较上周+43.6%；百城一线/二线/三四线城市成交楼面均价分别为9214/5030/1201元/平方米。
- 本周百城土地溢价率为12.1%；其中一线/二线/三四线城市土地溢价率分别为4.8%/15.7%/14.1%。

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

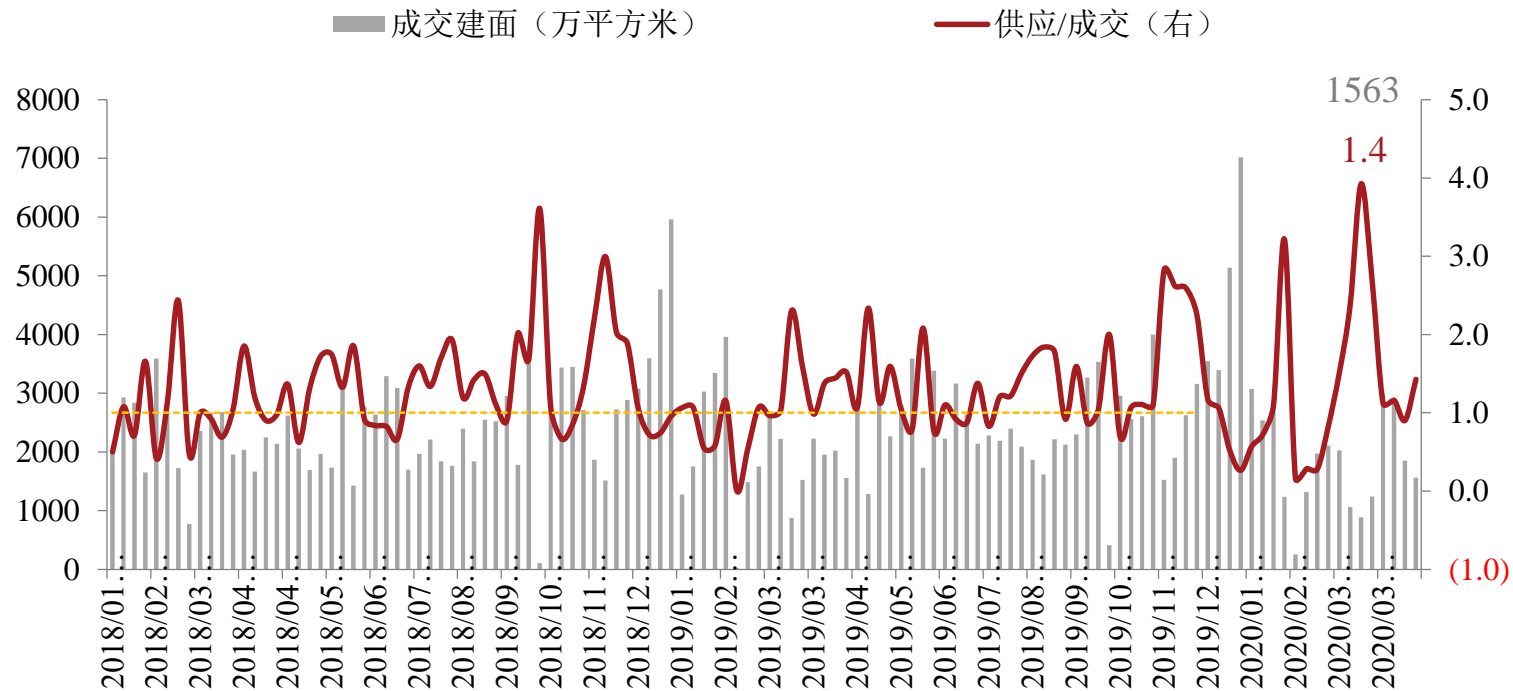


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

✓ 本周百城土地成交面积同比+0.4%，环比-15.5%

- 本周百城土地成交建面1563万方，同比+0.4%，环比-15.5%；本周百城土地供给2230万方，同比-5.6%，环比+33.8%；供销比（供给/成交）为1.4。

图20：百城成交建面及供销比

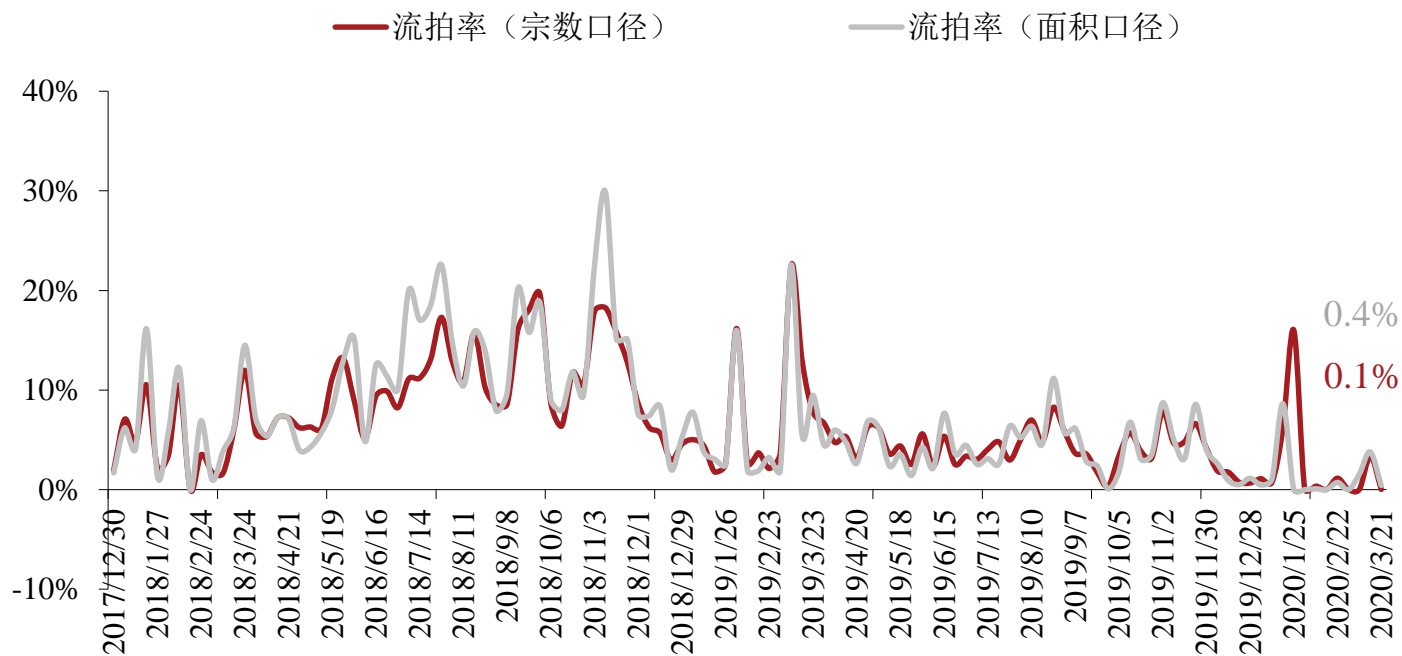


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

☑ 百城土地流拍率宗数口径0.1%，面积口径0.4%

- 截至2020年3月28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0.1%、0.4%。

图21：百城土地流拍率



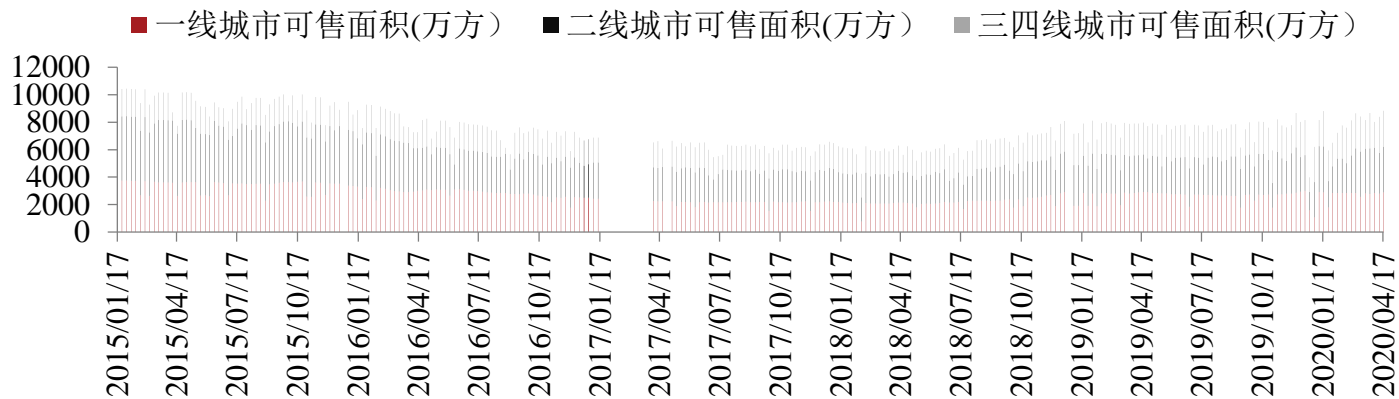
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

✓ 可售面积环比+5.3%，去化月数14.3个月

- 本周17城住宅可售面积合计8831.5万方，同比+19.9%，环比+5.3%；
- 一线（4城）/二线（7城）/三四线（6城）城市可售面积分别为2882.6/3316.6/2632.3万方，同比分别-0.6%/+22.7%/+14.0%。

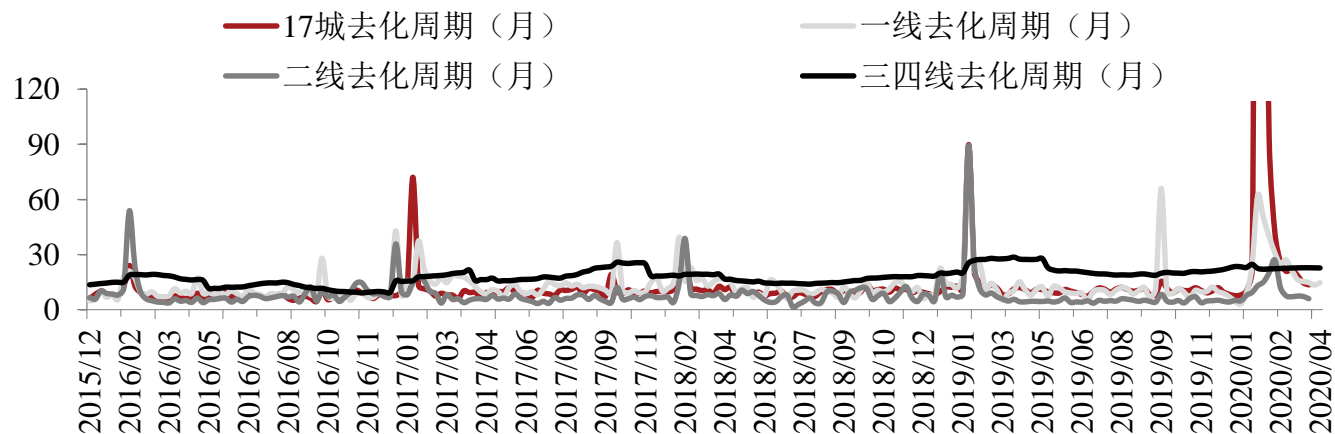
- 本周17城住宅平均去化月数14.3个月，环比-0.1个月；
- 一线（4城）/二线（7城）/三四线（6城）城市平均去化月数分别为13.4/6.2/22.7个月，环比分别-1.3/-0.2/+0个月。

图22：各能级城市可售面积



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

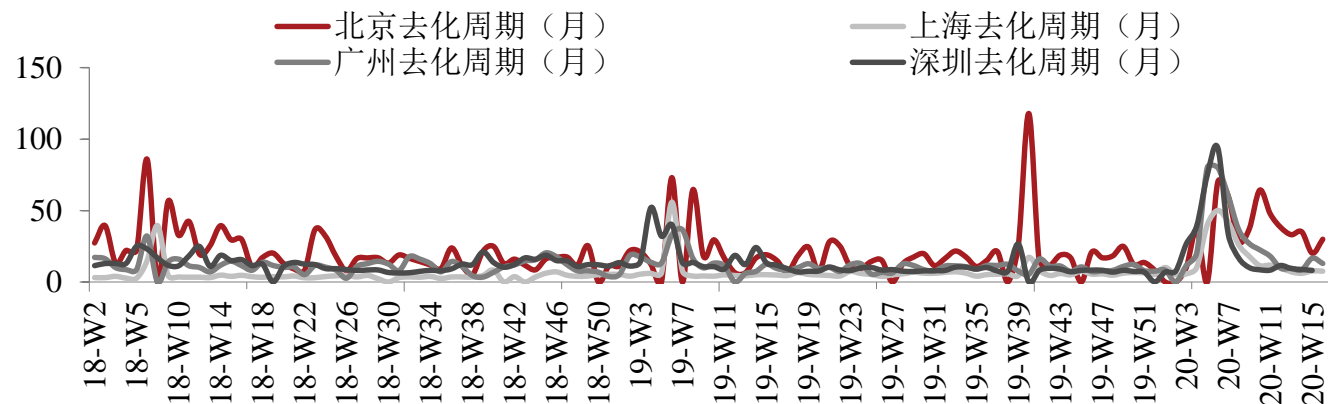
图23：17城及各能级城市去化周期



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26.9/6.9/10.3/9.3，环比分别变化-3.1/-0.6/-2.6/+1.3个月。

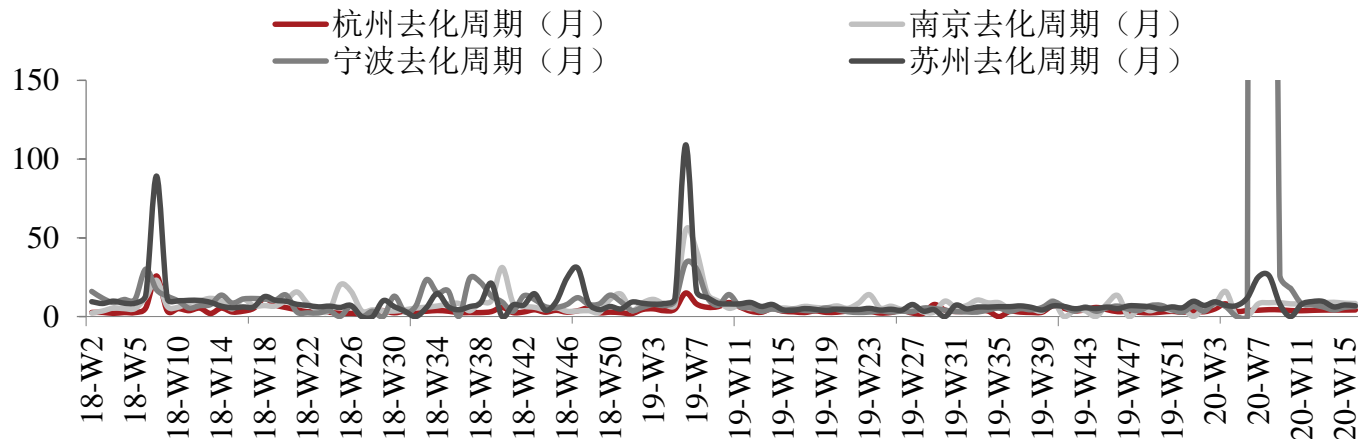
图24：一线重点城市去化周期



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4.3/8.4/4.1/7.9个月，环比分别变化+0.1/+0.1/-2.1/+1.1个月。

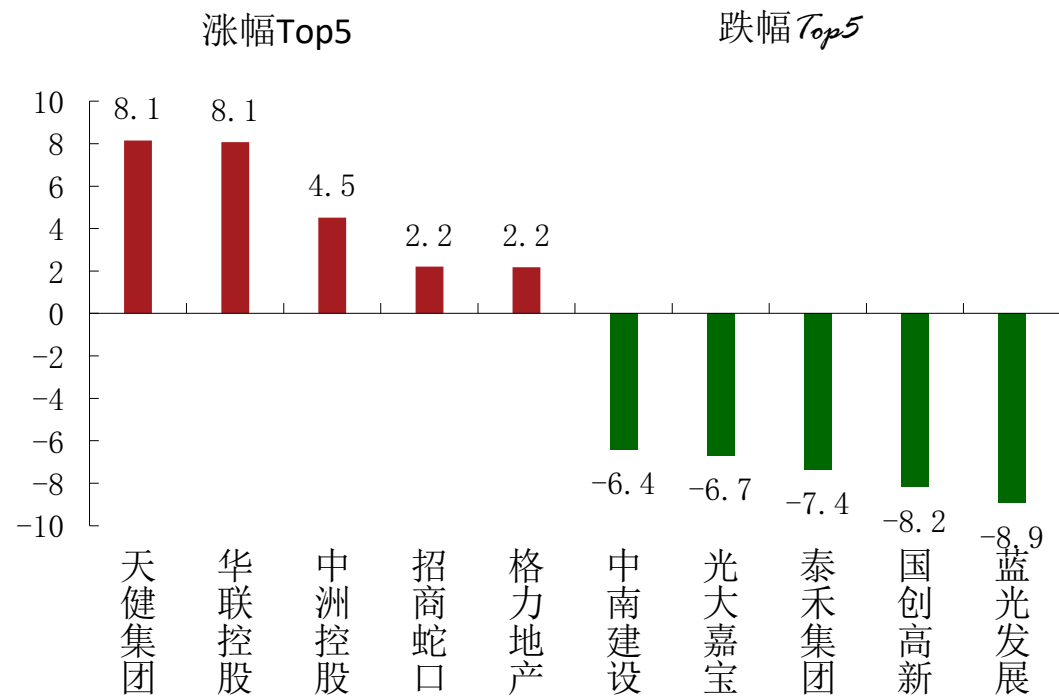
图25：二线重点城市去化周期



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

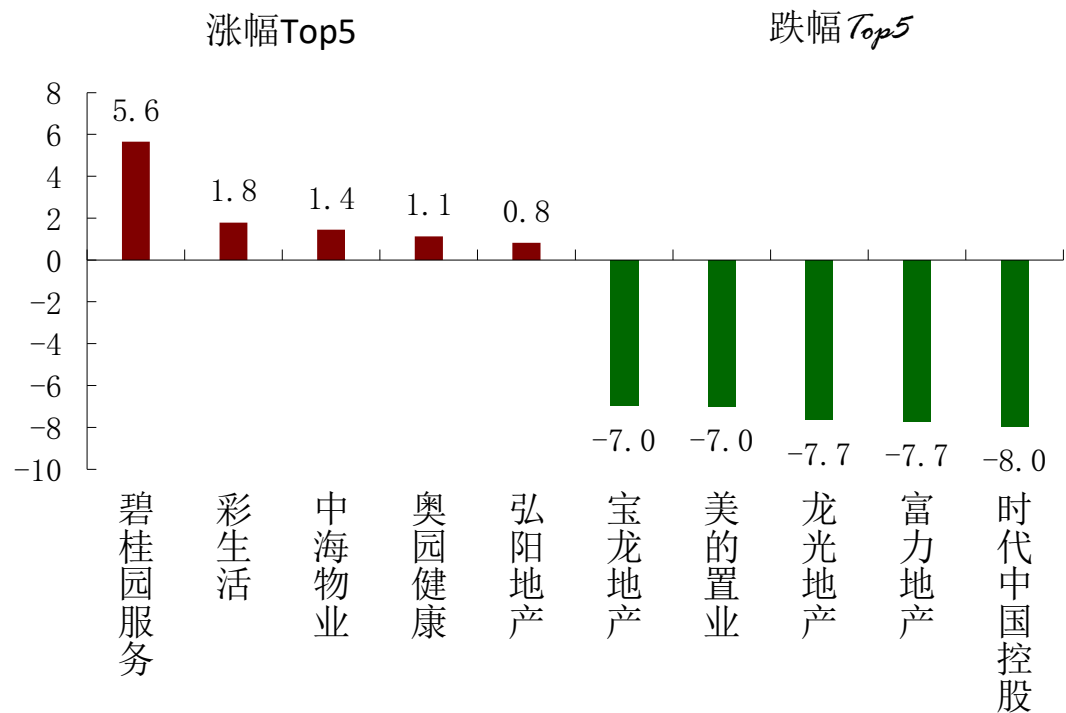
✓ 板块行情

图26: A股重点公司周涨跌幅TOP5 (%)



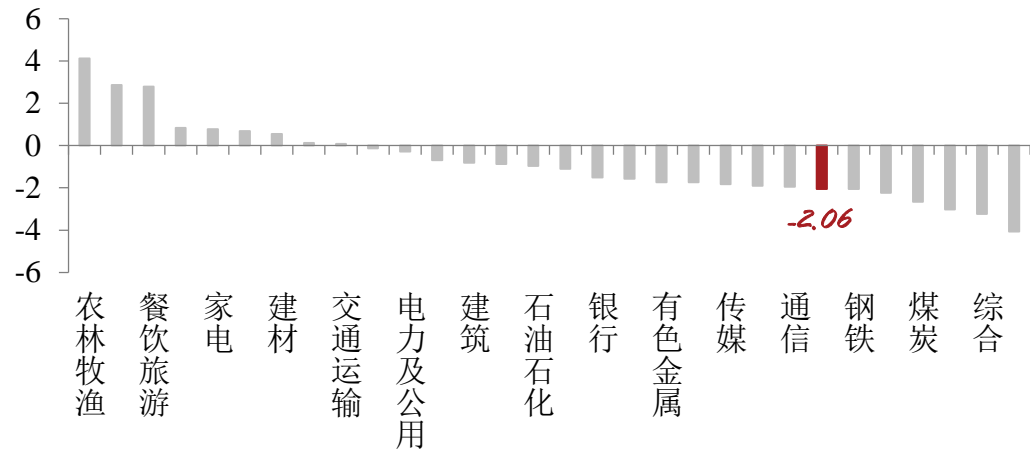
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

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）



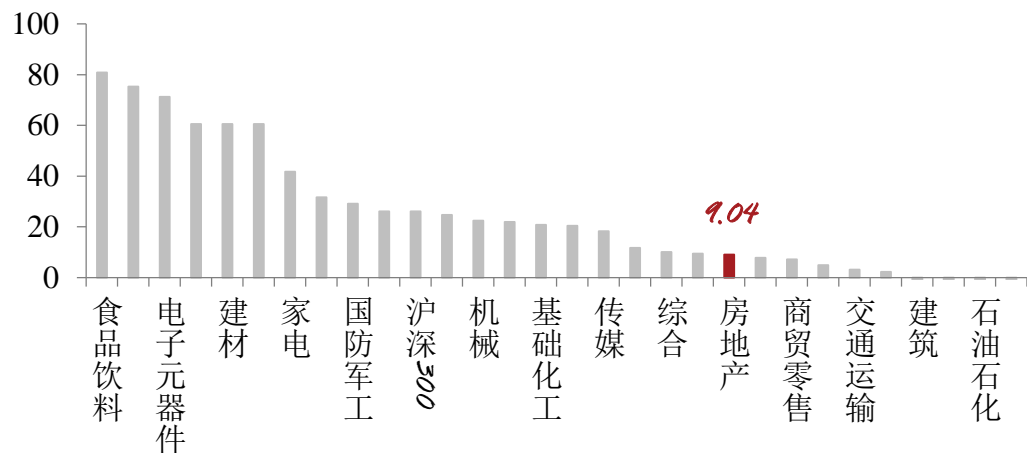
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图30：港股地产公司市盈率



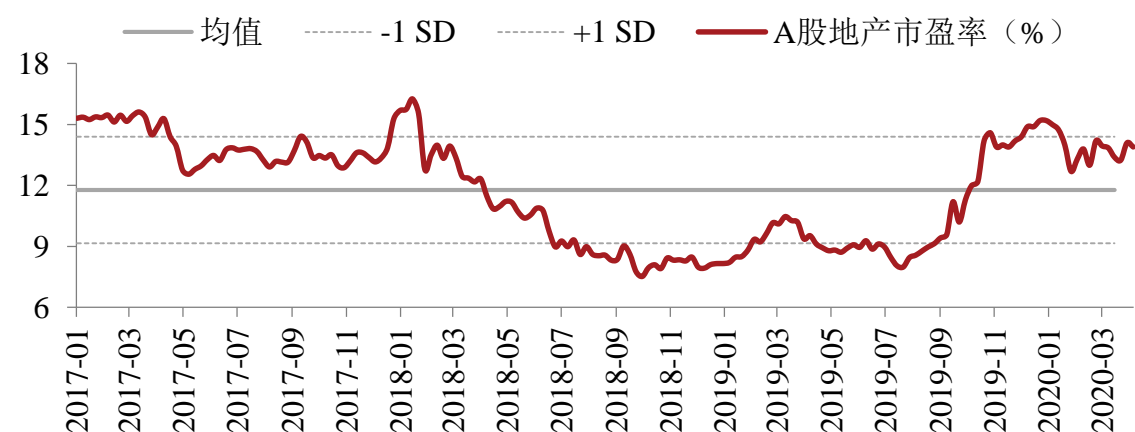
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

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				减持比例前十				占总股本前十			
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	葛洲坝	1215.0	0.26%	1	蓝光发展	-950.2	-0.32%	1	保利地产	50182.8	4.21%
2	保利地产	2913.8	0.24%	2	绿地控股	-3101.7	-0.25%	2	新城控股	6559.4	2.91%
3	九鼎投资	79.4	0.18%	3	华发股份	-442.7	-0.21%	3	华夏幸福	8718.0	2.89%
4	金地集团	562.9	0.12%	4	上海建工	-1113.8	-0.13%	4	绿地控股	34605.0	2.84%
5	中国铁建	988.4	0.07%	5	大名城	-296.6	-0.12%	5	上海建工	24803.8	2.79%
6	万业企业	43.4	0.05%	6	中国国贸	-97.0	-0.10%	6	中国国贸	2612.1	2.59%
7	信达地产	114.0	0.04%	7	陆家嘴	-211.7	-0.05%	7	中国铁建	30472.6	2.24%
8	格力地产	54.5	0.03%	8	华夏幸福	-152.4	-0.05%	8	金地集团	9513.7	2.11%
9	首开股份	67.6	0.03%	9	金隅集团	-500.0	-0.05%	9	爱建集团	3163.8	1.95%
10	爱建集团	37.7	0.02%	10	新城控股	-81.9	-0.04%	10	首开股份	5006.6	1.94%

深股通

增持比例前十				减持比例前十				占总股本前十			
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	深振业A	869.3	0.64%	1	中国宝安	-901.3	-0.35%	1	万科A	48352.3	4.28%
2	华联控股	124.8	0.08%	2	天健集团	-516.1	-0.28%	2	华联控股	4471.2	3.01%
3	美好置业	205.4	0.08%	3	新希望	-763.1	-0.18%	3	滨江集团	8837.1	2.84%
4	福星股份	71.0	0.07%	4	金科股份	-277.4	-0.05%	4	招商蛇口	19243.3	2.43%
5	中南建设	169.8	0.05%	5	滨江集团	-137.5	-0.04%	5	金科股份	12932.0	2.42%
6	东旭蓝天	53.6	0.04%	6	世荣兆业	-26.2	-0.03%	6	新希望	9223.8	2.19%
7	万科A	378.9	0.03%	7	招商蛇口	-256.5	-0.03%	7	荣盛发展	9206.2	2.12%
8	阳光城	65.0	0.02%	8	荣盛发展	-130.2	-0.03%	8	中南建设	6831.2	1.83%
9	荣安地产	45.7	0.01%	9	广宇发展	-42.3	-0.02%	9	金融街	5410.6	1.81%
10	苏宁环球	39.0	0.01%	10	金融街	-50.3	-0.02%	10	深振业A	2086.2	1.55%

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	建发国际集团	419.4	0.36%	1	融创中国	-2863.3	-0.62%	1	融创中国	89623.8	19.26%
2	力高集团	986.2	0.28%	2	绿城中国	-1130.1	-0.52%	2	绿城中国	34567.9	15.92%
3	远洋集团	778.8	0.10%	3	中国金茂	-1755.8	-0.15%	3	华南城	74857.2	9.23%
4	龙湖集团	575.2	0.10%	4	世茂房地产	-460.0	-0.13%	4	融信中国	14606.2	8.50%
5	建业地产	230.0	0.08%	5	时代中国控股	-214.1	-0.11%	5	佳源国际控股	33104.1	8.39%
6	佳源国际控股	325.0	0.08%	6	旭辉控股集团	-781.0	-0.10%	6	花样年控股	39304.6	6.81%
7	SOHO中国	420.3	0.08%	7	中国奥园	-220.3	-0.08%	7	建发国际集团	7740.8	6.58%
8	弘阳地产	210.5	0.06%	8	合生创展集团	-138.4	-0.06%	8	中国奥园	17712.4	6.55%
9	中骏集团控股	186.4	0.04%	9	合景泰富集团	-188.7	-0.06%	9	佳兆业集团	39185.4	6.42%
10	越秀地产	675.2	0.04%	10	佳兆业集团	-341.3	-0.06%	10	中国金茂	75263.3	6.39%
11	龙光地产	225.8	0.04%	11	路劲	-21.0	-0.03%	11	SOHO中国	32138.7	6.18%
12	华南城	299.8	0.04%	12	上实城市开发	-123.9	-0.03%	12	合景泰富集团	18729.9	5.90%
13	天誉置业	288.0	0.04%	13	中国宏泰发展	-41.3	-0.03%	13	旭辉控股集团	42656.4	5.40%
14	珠光控股	257.4	0.04%	14	中国恒大	-228.3	-0.02%	14	时代中国控股	10368.7	5.34%
15	融信中国	54.9	0.03%	15	深圳控股	-141.8	-0.02%	15	合生创展集团	7800.0	3.50%
16	宝龙地产	70.8	0.02%	16	华润置地	-99.8	-0.01%	16	中骏集团控股	14537.3	3.48%
17	中国海外发展	159.6	0.01%	17	雅居乐集团	-52.6	-0.01%	17	国瑞置业	15012.6	3.38%
18	国瑞置业	22.7	0.01%	18	花样年控股	-69.5	-0.01%	18	建业地产	9065.6	3.30%
19	德信中国	1.2	0.00%	19	美的置业	-10.2	-0.01%	19	上实城市开发	15004.7	3.12%
-	-	-	-	20	绿景中国地产	-34.2	-0.01%	20	世茂房地产	10579.4	3.06%

- ◆ **【央行】** 人民银行公布了“新版”贷款市场报价利率（LPR）第九次报价。2020年4月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.85%，下调了20个基点；5年期以上LPR为4.65%，下降10个基点。
- ◆ **【央行】** 人民银行发布《2020年一季度金融机构贷款投向报告》：2020年一季度末，金融机构人民币各项贷款余额160.21万亿元，同比增长12.7%；一季度增加7.1万亿元，同比多增1.29万亿元。其中，房地产贷款增幅持续回落。2020年一季度末，人民币房地产贷款余额46.16万亿元，同比增长13.9%，增速比上年末低0.9个百分点，连续20个月回落。
- ◆ **【银保监会】** 大力支持债券、股权等直接融资，为企业提供综合性融资服务。一季度银行保险机构新增债券投资2万亿元，其中新增公司信用类债券投资3600多亿元。保险资金新增股权投资1263亿元。强调“贷款一定要按照申请贷款时的用途真实使用资金，不能够挪用，如果是通过房产抵押申请的贷款，包括经营和按揭贷款都必须真实遵循申请时的资金用途。”
- ◆ **【发改委】** 关于复工复产情况，国家发展改革委同有关部门完善政策措施，推动各地方各行业分区分级、精准有序复工复产，目前全国规模以上工业企业绝大多数已经复工。关于推动乡村旅游有关工作情况，发改委指出，随着国内疫情逐步缓解，大众消费需求不断释放与升级，空气清新、生态优良、交通便捷、成本较低的乡村旅游将迎来率先复苏和回暖的机遇。
- ◆ **【国务院】** 国资委和中央企业将全面分析研判疫情带来的冲击影响，进一步聚焦目标任务，精准施策，全力克服疫情带来的不利影响，在抓好常态化疫情防控的前提下，抓好“三稳四保一加强”
- ◆ **【深圳】** 深圳市住建局相关负责人表示在接受媒体采访时表示，对部分市民反映个别楼盘“收取喝茶费”“捂盘惜售”“恶意加价”等问题，深圳市住建局高度重视，已会同各区和相关部门深入调查，将根据调查结果对恶意炒作房价的行为依法依规严肃处理。
- ◆ **【北京】** 北京通州区人民政府发布了老城范围内平房棚户区改造项目一期评估服务、拆迁服务、测绘服务中标公告。公告指出，本次招标拟采用自主腾退方式，共划分为8个片区，涉及北苑、中仓、玉桥、梨园、永顺等5个乡镇街道。

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】 2020.04.18-2020.04.24
- 【土地市场】 2020.04.19-2020.04.25
- 【房贷利率】 2020.04.18-2020.04.24
- 【库存情况】 2020.04.18-2020.04.24
- 【板块行情】 2020.04.18-2020.04.24
- 【行业新闻】 2020.04.19-2020.04.25

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
张春娥	18750200371
吴威	13122173053
周卓君	13246674756

