

**CRIC**

SECURITIES CO., LTD

克而瑞證券有限公司



# 落户政策放宽，都市圈战略强化

——房地产行业周报（04.05-04.12）

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

吴威

联系人

wuwei@ehousechina.com

## 周度数据一览：

投资建议：根据我们数据统计，40城商品房销售3月以来持续回暖。近日国家发展改革委发文要求加快推进城乡融合发展，国务院发文提出深化户籍制度改革，地方层面南京、沈阳、天津等多地放松落户限制，具备人口持续净流入城市的房地产持续受益，土地区域布局优质的房企价值有望凸显。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】、【弘阳地产】等。

- 本周40城一手房成交面积**同比-33.2%，环比-15.4%**，4月累计成交面积**同比-36.6%**。本周40城一手房成交面积299.9万方，同比-33.2%，环比-15.4%。2020年至今40城一手房累计成交面积3300.9万方，累计同比-40.4%。其中一线（4城）/二线（16城）/三四线（20城）城市累计同比分别-38.4%/-37.4%/-46.9%。4月累计成交461.7万方，同比-36.6%。
- 本周19城二手房成交面积**同比-19.3%，环比+1.0%**，4月累计成交面积**同比-23.3%**。本周19城二手房成交面积118.1万方，同比-19.3%，环比+1.0%。2020年至今19城累计成交面积1317.0万方，累计同比-27.6%。其中一线（2城）/二线（8城）/三四线（9城）城市累计同比分别-15.4%/-34.2%/-24.6%。4月至今累计成交195.5万方，同比-23.3%。
- 本周百城土地成交面积**同比-1.1%，环比-21.3%**。本周百城土地成交建面1951万方，同比-1.1%，环比-21.3%；本周百城土地供给2569万方，同比-4.6%，环比-13.6%；供销比（供给/成交）为1.3。本周百城平均成交楼面均价4411元/平方米，较上周+116.9%；百城一线/二线/三四线城市成交楼面均价分别为10150/4823/2746元/平方米。本周百城土地溢价率为11.0%；其中一线/二线/三四线城市土地溢价率分别为11.9%/11.2%/13.5%。
- 本周17城住宅可售面积**8026.3万方，同比+1.6%，环比-7.4%**。本周17城住宅可售面积合计8026.3万方，同比+1.6%，环比-7.4%；一线（4城）/二线（7城）/三四线（6城）城市可售面积分别为2838.9/3282.9/1904.6万方，同比分别+1.3%/+20.8%/-19.1%。
- **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。

## 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
2020/4/5	浙江	杭州	住房公积金阶段性支持政策	受新冠肺炎疫情影响，对支付房租压力较大的无房职工，2020年6月30日前可按月提取本人住房公积金账户余额，提现额度按现有标准上浮50%确定。自2020年7月1日起，租赁提取限额按原标准执行，每年提取一次。	杭州市住房公积金管理中心
2020/4/7	辽宁	沈阳	《沈阳市应对新型冠状病毒肺炎疫情保障房地产市场平稳健康发展政策措施》	企业可于今年6月底前在商品房预售资金监管系统上自行提取10%的商品房预售监管资金，新增项目继续执行原办法。	辽宁省沈阳市房产局等六部门
2020/4/8	江苏	南京	《支持促进高校毕业生在宁就业创业十项措施》	研究生及以上学历、45周岁以下本科学历人员（含留学回国人员、非全日制研究生，下同），凭学历证书即可落户。40周岁以下大专学历人员，在宁就业参保半年即可落户。	南京市政府
2020/4/10		北京	《关于调整本市市场租房补贴申请条件及补贴标准的通知(征求意见稿)》	放宽家庭人均月收入申请条件，由家庭人均月收入不高于2400元调整为不高于4200元；家庭住房和资产条件保持不变，即申请家庭成员在北京市均无住房且在北京市生活、3人及以下家庭总资产净值57万元及以下、4人及以上家庭总资产净值76万元及以下。	北京市住建委
2020/4/10	广东	广州	《关于我市缴存人在肇庆市构建住房提取住房公积金有关问题的通知》	缴存人及其配偶在本市行政区域内无自有产权住房，在肇庆市购买、建造、翻建、大修拥有所有权的自住住房的，可以申请提取住房公积金。	广州住房公积金管理中心

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	3474.9	461.7	299.9	-37.8%	-27.6%	-15.4%	-36.6%
	一线（4城）	5048	4886	3108	3022	3384	516	69.4	48.9	-36.2%	-16.5%	-16.5%	-17.1%
	二线（16城）	13181	16307	11825	11644	14509	2043	268.4	328.0	-34.5%	-76.4%	66.4%	19.3%
	三四线（20城）	4136	5966	6278	7536	7064	916	123.8	79.5	-44.8%	-79.6%	-19.6%	-42.9%
分区域	长三角	7890	9357	7052	6485	7292	1191	183.4	112	-24.2%	-3.6%	-19.8%	-25.0%
	环渤海	3718	4915	3644	2860	3448	559	84.0	59	-64.8%	-56.6%	-9.7%	-22.2%
	粤港澳	3270	3449	2423	2410	2517	381	51.0	34	-76.2%	-74.8%	-32.4%	-16.0%
	中西部	5217	6121	4320	5711	7244	831	88.3	61	-47.8%	-54.8%	20.1%	-50.1%
	其他区域	2270	3316	3770	4736	4457	513	55.0	34	-67.5%	-70.4%	-29.9%	-60.1%
一线	北京	1134	946	546	495	716	113	15.6	13	-34.2%	-17.0%	67.0%	0.4%
	上海	2192	2172	1354	1264	1371	195	26.0	17	-44.4%	-28.8%	-26.2%	-38.3%
	广州	1058	1354	951	972	931	126	16.2	11	-39.7%	-22.0%	-45.0%	-23.8%
	深圳	665	414	257	290	366	81	11.6	8	7.6%	65.6%	9.9%	128.1%
二线	杭州	1174	1557	1081	965	859	157	20.4	13	-0.2%	45.4%	-17.7%	-13.3%
	南京	1225	1461	784	701	860	188	39.3	22	12.7%	49.2%	-14.6%	30.9%
	武汉	2284	3030	2082	1804	2344	144	8.0	5	-64.8%	-83.5%	59.2%	-81.9%
	成都	886	745	397	1398	2020	432	47.1	33	-17.6%	-16.6%	45.6%	-15.8%
	青岛	1334	2057	1691	1551	1481	239	34.2	24	-16.1%	3.1%	-24.5%	-16.1%
	苏州	1153	990	877	907	1033	189	29.0	17	-12.4%	-6.6%	-11.4%	-37.4%
	福州	202	268	172	189	261	52	3.9	2	-28.7%	-32.3%	-39.7%	-45.3%
	东莞	995	893	561	508	552	77	11.5	8	-22.7%	27.6%	-21.7%	7.0%
	惠州	351	520	323	280	295	38	4.0	2	-39.3%	-50.5%	-26.3%	-66.9%
	南宁	825	1042	863	827	1166	0	-	-	-	-	-	-
	济南	1066	1621	953	545	994	176	29.2	19	-23.4%	-20.6%	-14.6%	-33.8%
	绍兴	203	180	198	156	244	41	4.6	3	-26.5%	-32.6%	-32.5%	-17.5%
	宁波	532	587	618	401	777	109	17.1	10	-26.5%	-17.4%	-35.8%	-50.4%
	温州	367	559	615	716	841	109	11.4	7	-45.1%	-53.7%	-35.7%	-58.1%
	泉州	114	229	219	325	277	30	2.3	2	-65.3%	-78.0%	-12.8%	-72.2%
	常州	469	570	389	370	507	64	6.6	4	-33.4%	-54.4%	-34.8%	-54.6%



# 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	46	8	5	-22.0%	34.7%	126.2%	35.9%
	岳阳	224	229	246	195	213	35	5	3	-24.9%	-30.1%	-25.5%	-36.0%
	韶关	152	245	210	188	159	33	3	2	-5.8%	11.9%	-20.9%	-12.3%
	金华	185	185	101	203	192	29	6	4	-28.7%	-20.7%	11.4%	-7.5%
	吉林	312	270	200	251	237	0	-	-	-	-	-	-
	镇江	336	759	501	774	776	99	15	10	-47.4%	0.0%	-18.9%	-16.6%
	赣州	686	806	476	922	915	166	17	13	-27.4%	-33.9%	8.9%	-32.2%
	淮安	652	981	685	655	533	88	11	6	-33.2%	20.0%	-33.4%	-20.7%
	连云港	518	662	805	696	668	111	15	10	-28.7%	-17.2%	-7.8%	-25.9%
	常德	0	0	57	314	348	54	10	6	-19.0%	43.0%	-25.8%	-30.4%
	淮南	67	118	280	202	197	31	6	3	-35.5%	47.2%	-20.7%	22.2%
	江门	201	268	220	120	122	18	2	1	2.7%	-29.0%	-41.9%	-26.8%
	莆田	197	255	179	145	191	33	3	2	-24.8%	9.1%	-68.6%	-0.1%
	肇庆	0	0	112	240	251	40	6	3	47.7%	-20.6%	-53.0%	-43.8%
	泰安	184	291	453	268	257	31	5	3	-45.6%	-28.2%	-8.7%	-45.2%
	芜湖	224	534	558	101	195	32	5	2	-5.1%	15.0%	-46.7%	-22.9%
	湛江	-	-	75	183	215	27	-	-	-24.2%	-	-	-
	舟山	-	67	195	138	117	23	4	2	-12.6%	7.1%	-52.0%	-16.8%
	池州	-	-	56	126	126	19	3	2	-39.1%	-28.9%	-23.5%	-52.3%
	佛山	-	-	531	1438	1115	0	-	-	-	-	-	-

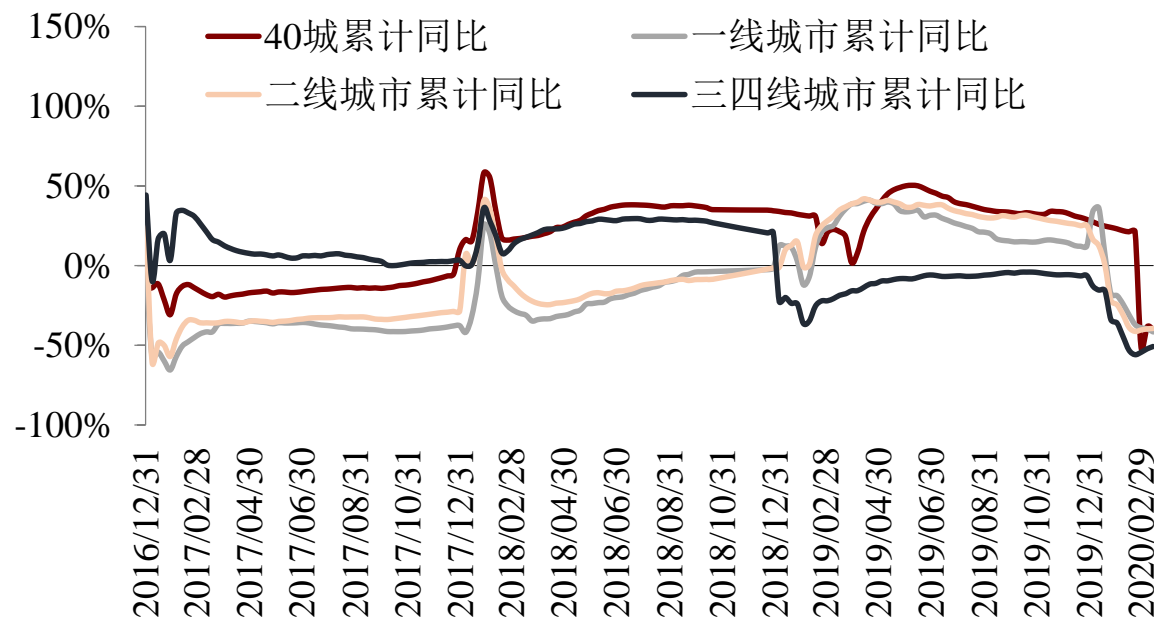
# 二手房成交数据（19城）详情

销售面积 地区		年份								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	1380.2	195.5	118.1	-23.2%	-23.3%	-14.2%	-38.9%
	一线（2城）	2826.4	3258.4	1744.0	1864.8	1885.1	374.6	48.3	29.5	-8.9%	-9.1%	-11.7%	-30.4%
	二线（8城）	3955.9	5675.7	4014.1	3488.8	4661.1	680.6	95.4	57.1	-30.3%	79.5%	-17.2%	-46.6%
	三四线（9城）	653.0	1113.4	1718.0	1756.6	2088.9	325.0	51.8	31.5	-20.4%	-5.8%	-10.7%	-28.4%
一线	北京	1779.8	2478.7	1204.1	1338.3	1250.4	208.9	29.3	18.4	-32.3%	-22.8%	-9.7%	-38.2%
	深圳	1046.6	779.7	540.0	526.5	634.7	165.6	19.0	11.1	62.1%	25.0%	-14.9%	-12.0%
二线	杭州	579.6	960.2	789.0	485.9	484.1	78.9	14.5	9.1	-24.4%	17.7%	-26.5%	-12.5%
	南京	824.0	1360.1	741.1	550.1	764.4	164.8	25.7	15.2	23.8%	3.1%	-13.8%	-0.8%
	成都	687.4	749.2	532.3	798.8	1075.9	108.4	14.5	8.8	-58.0%	-60.4%	2.4%	-66.5%
	青岛	360.6	622.4	583.0	424.3	460.1	84.9	13.3	8.6	-7.3%	-0.1%	-0.3%	-20.2%
	南昌	222.1	302.5	246.4	0.0	196.4	21.1	2.5	1.3	2487.8%	209.7%	-51.6%	-60.7%
	厦门	373.4	512.5	291.0	167.4	368.2	60.7	8.2	5.3	-41.3%	-47.8%	9.6%	-56.3%
	南宁	198.8	289.0	305.0	238.0	338.2	41.2	2.0	0.6	-35.5%	-69.5%	-84.3%	-85.9%
	苏州	710.0	880.0	526.3	824.4	973.8	120.8	14.7	8.3	-45.6%	-59.8%	-20.1%	-66.4%
三线	无锡	329.9	676.7	734.0	547.3	637.2	94.8	18.3	11.3	-7.3%	15.9%	-7.8%	-6.8%
	扬州	76.3	102.4	176.5	125.2	108.9	17.1	3.7	2.1	-30.0%	25.9%	-23.7%	-19.9%
	岳阳	62.6	80.3	101.3	90.4	75.9	9.5	1.5	0.6	-42.6%	-33.2%	-44.6%	-60.9%
	东莞	-	-	0.0	15.9	322.6	51.3	7.3	4.2	-12.3%	-12.7%	-25.7%	-33.4%
	佛山	-	-	341.8	671.1	576.8	83.2	9.6	5.9	-46.7%	-44.4%	-12.0%	-53.2%
	金华	108.1	149.3	272.3	182.6	165.2	31.5	5.9	3.6	19.6%	17.0%	9.4%	-41.7%
	江门	76.0	104.8	92.2	124.1	84.1	11.9	2.3	1.5	-50.9%	-33.5%	1.9%	-39.3%
	桂林	-	-	-	-	26.8	0.0	-	-	-	-	-	-
	清远	-	-	-	-	91.4	23.5	1.0	2.0	-	-	-12.6%	-

## ☑ 一手房——本周40城一手房成交面积同比-33.2%，4月累计成交面积同比-36.6%

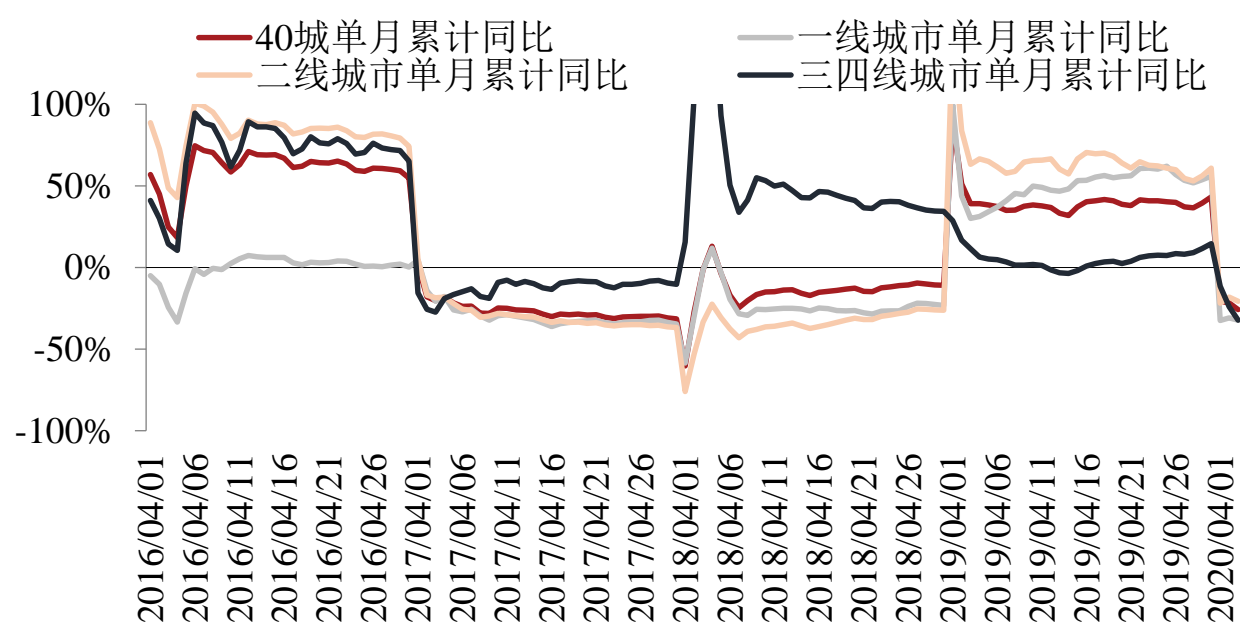
- 本周40城一手房成交面积299.9万方，同比-33.2%，环比-15.4%。2020年至今40城一手房累计成交面积3300.9万方，累计同比-40.4%。其中一线（4城）/二线（16城）/三四线（20城）城市累计同比分别-38.4%/-37.4%/-46.9%。4月累计成交461.7万方，同比-36.6%。

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

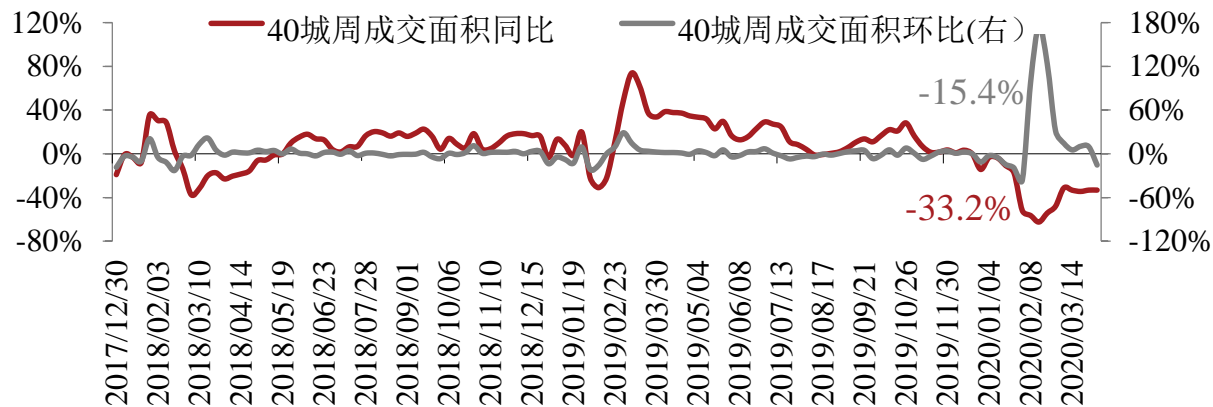
图2：40城及各条线城市一手房成交面积月度累计同比



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

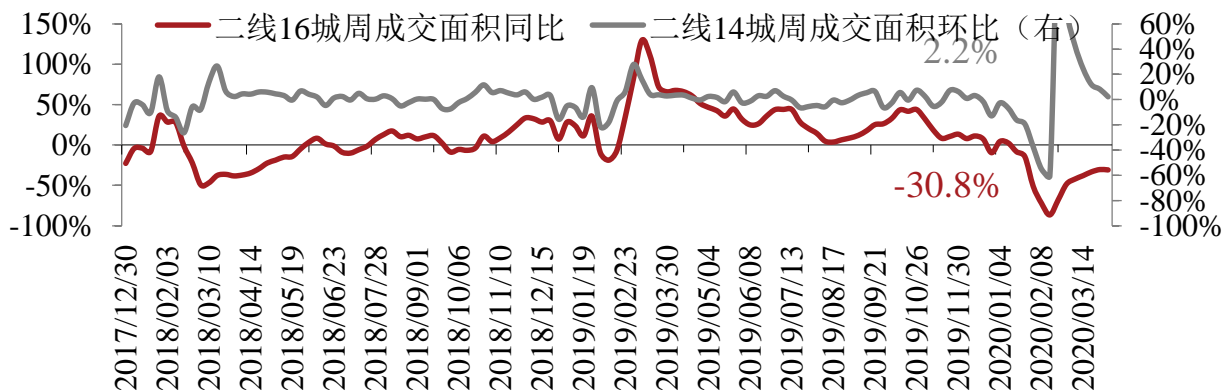


图3：40城一手房单周成交面积同比&amp;环比



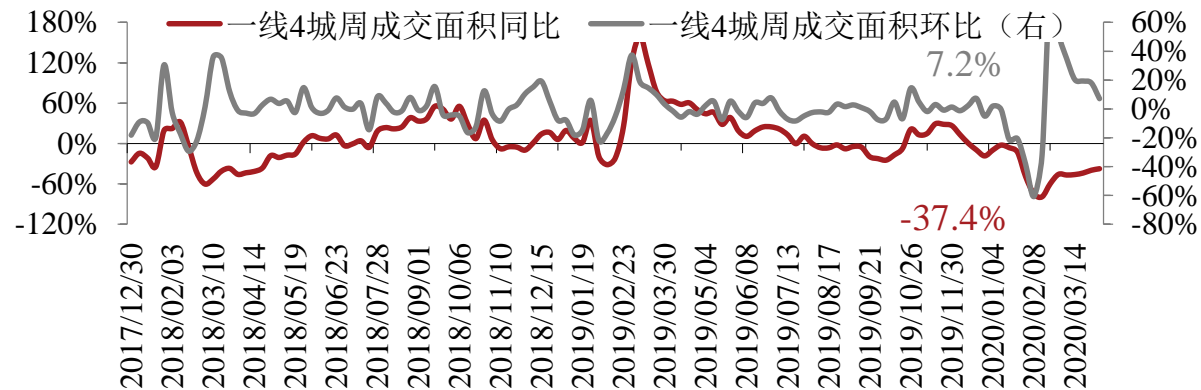
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图5：二线一手房单周成交面积同比&amp;环比



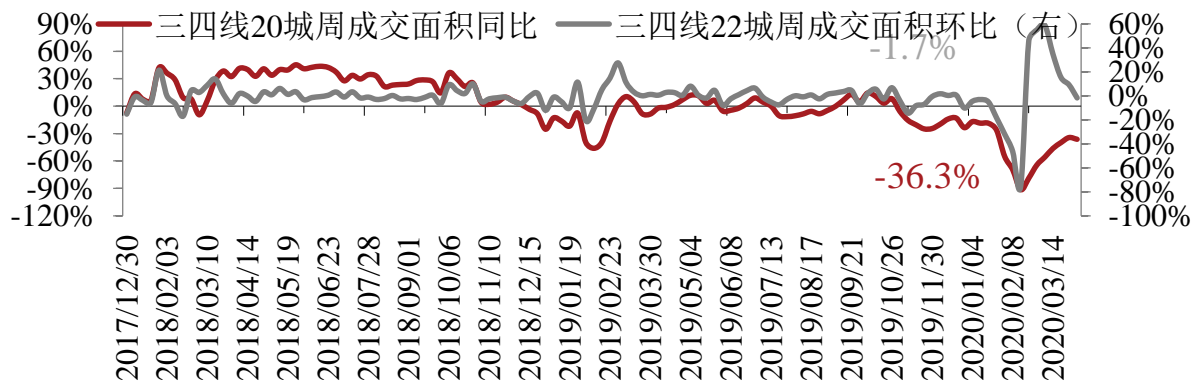
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图4：一线一手房单周成交面积同比&amp;环比



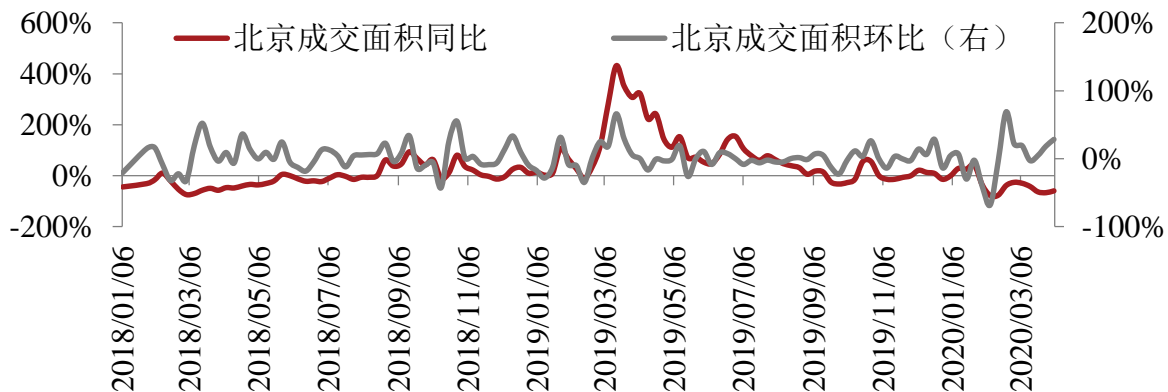
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图6：三四线一手房单周成交面积同比&amp;环比



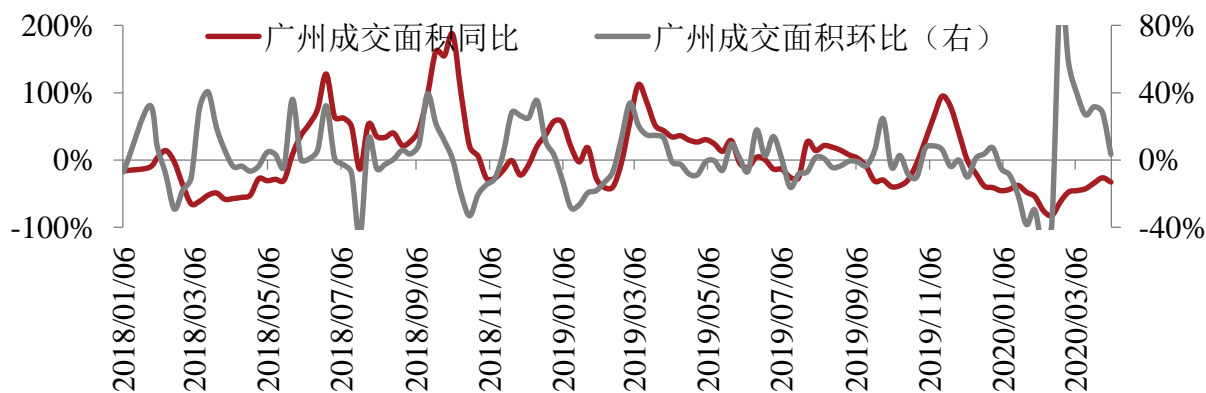
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图7：北京一手房单周成交面积同比&amp;环比



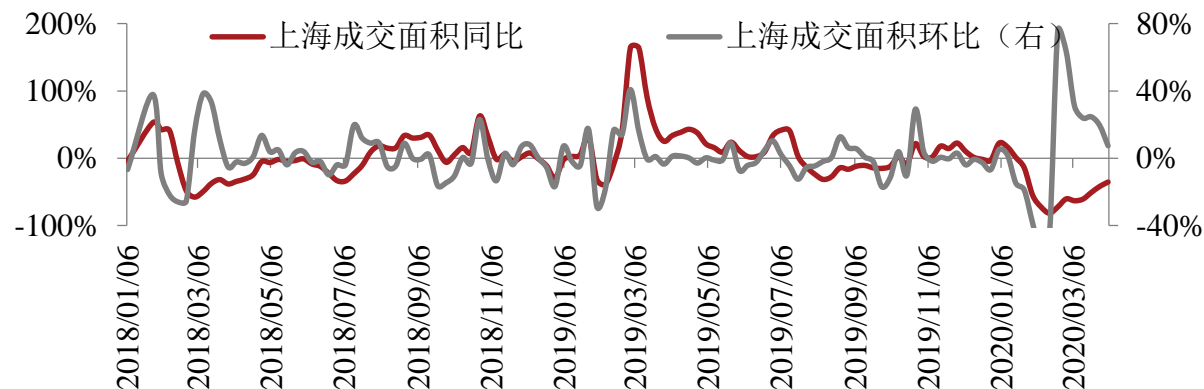
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图9：广州一手房单周成交面积同比&amp;环比



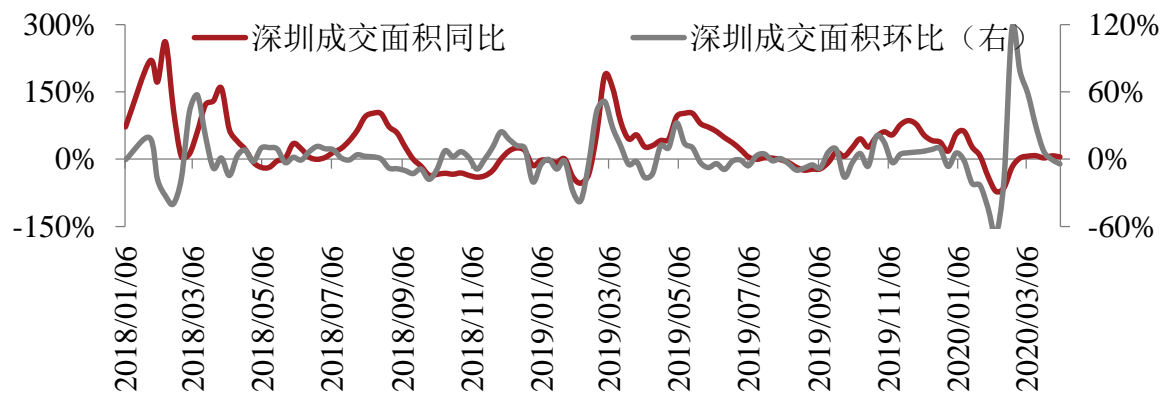
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

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

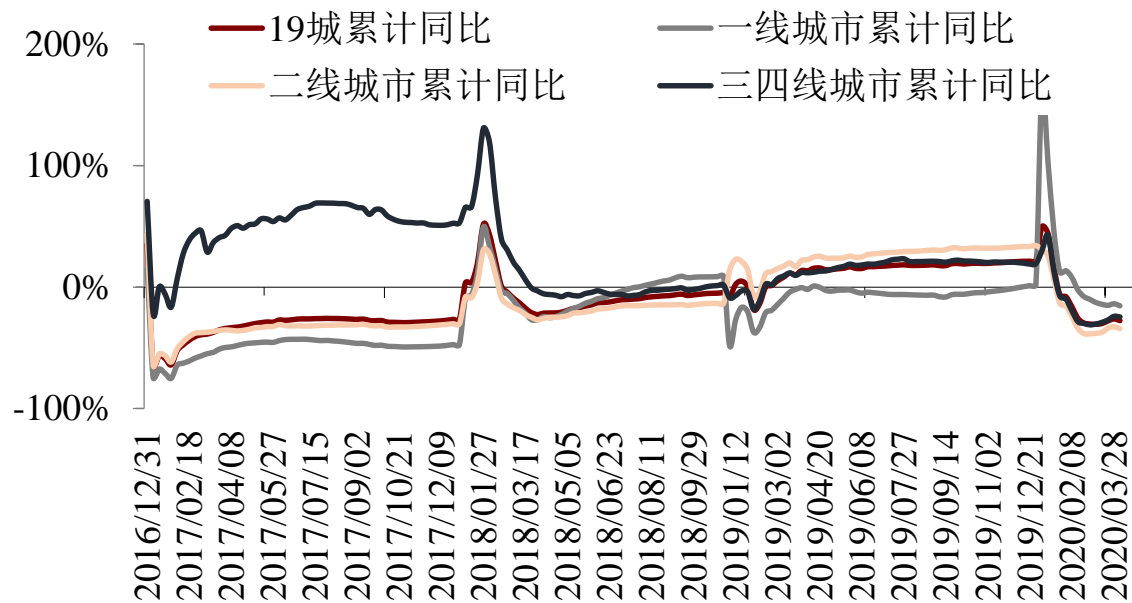


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

## ☑️ 二手房——本周19城二手房成交面积同比-19.3%，4月累计成交面积同比-23.3%

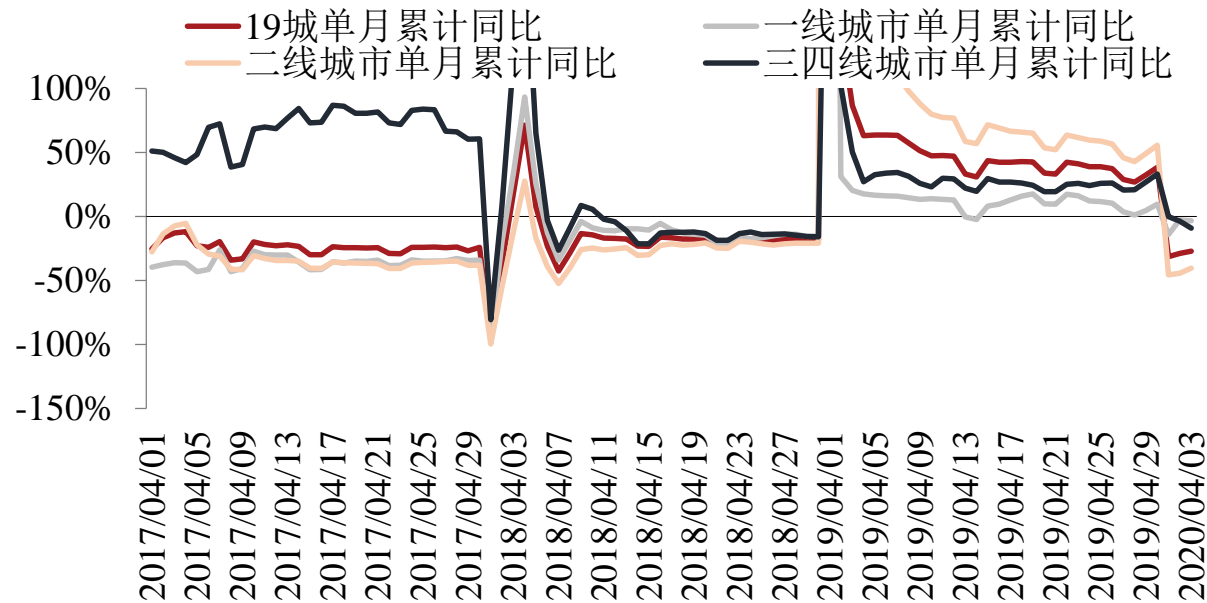
- 本周19城二手房成交面积118.1万方，同比-19.3%，环比+1.0%。2020年至今19城累计成交面积1317.0万方，累计同比-27.6%。其中一线（2城）/二线（8城）/三四线（9城）城市累计同比分别-15.4%/-34.2%/-24.6%。4月至今累计成交195.5万方，同比-23.3%。

图11：19城及一线/二线/三四线二手房成交面积累计同比



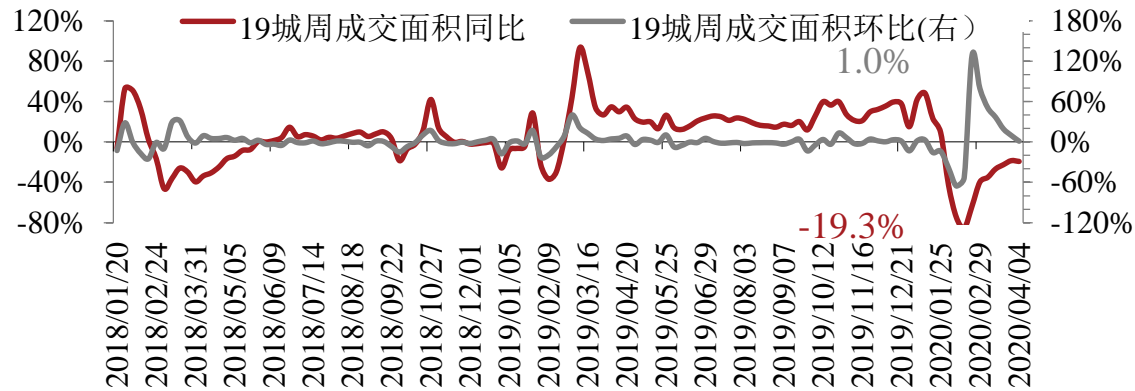
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

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



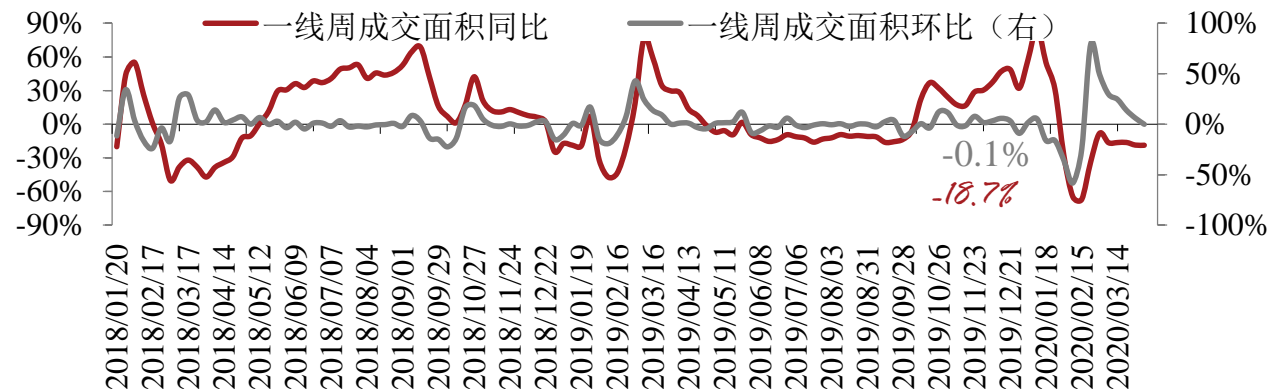
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图13: 19城二手房单周成交面积同比&amp;环比



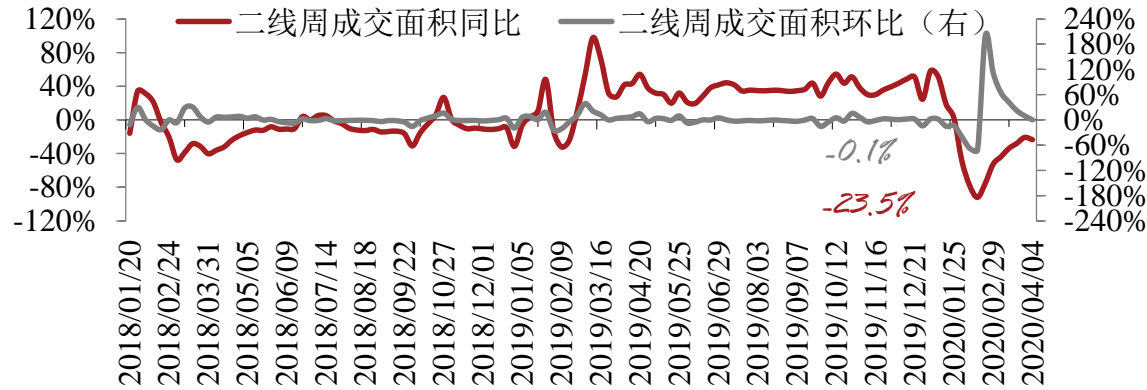
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

图14: 一线二手房单周成交面积同比&amp;环比



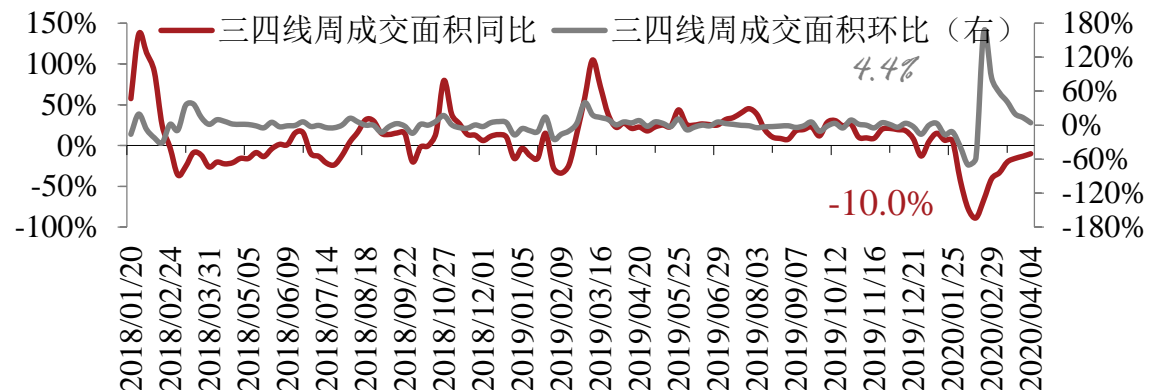
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

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

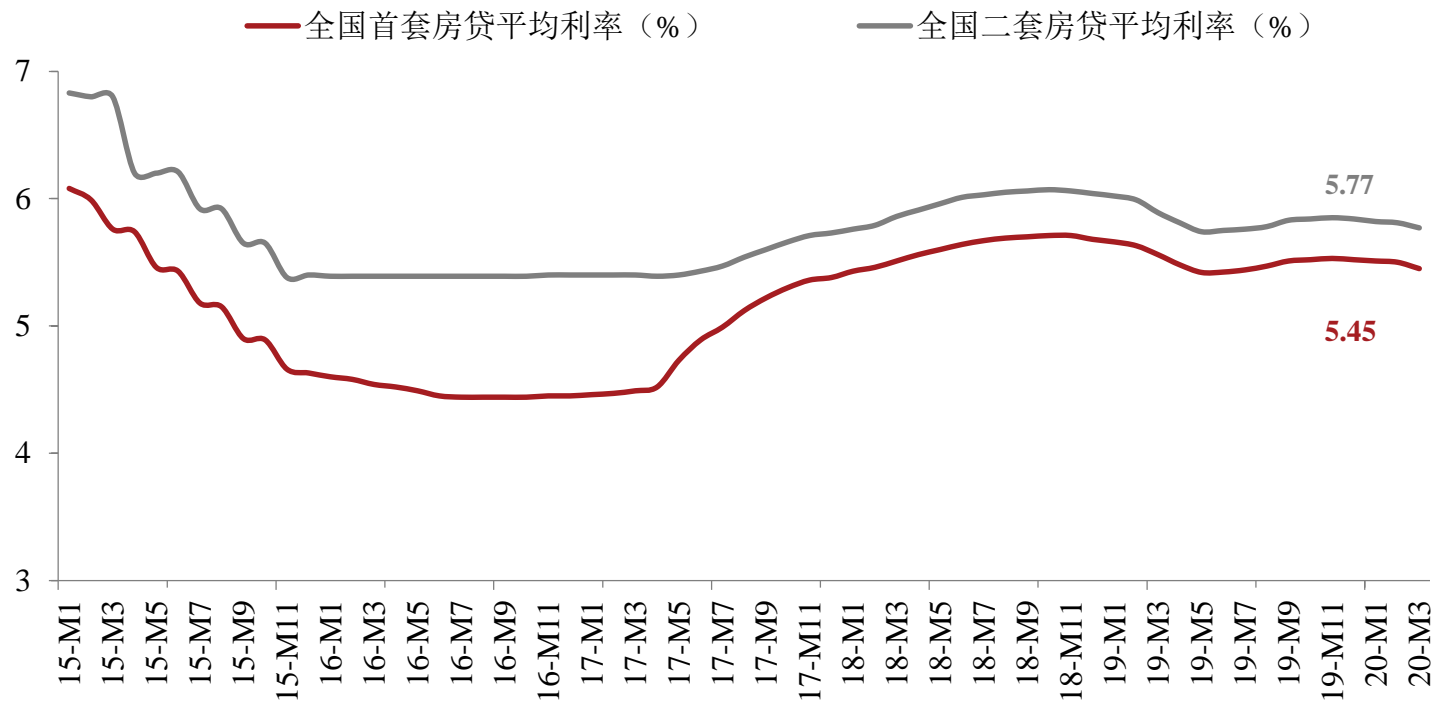


数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

✓ 全国首套房贷平均利率5.45%，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



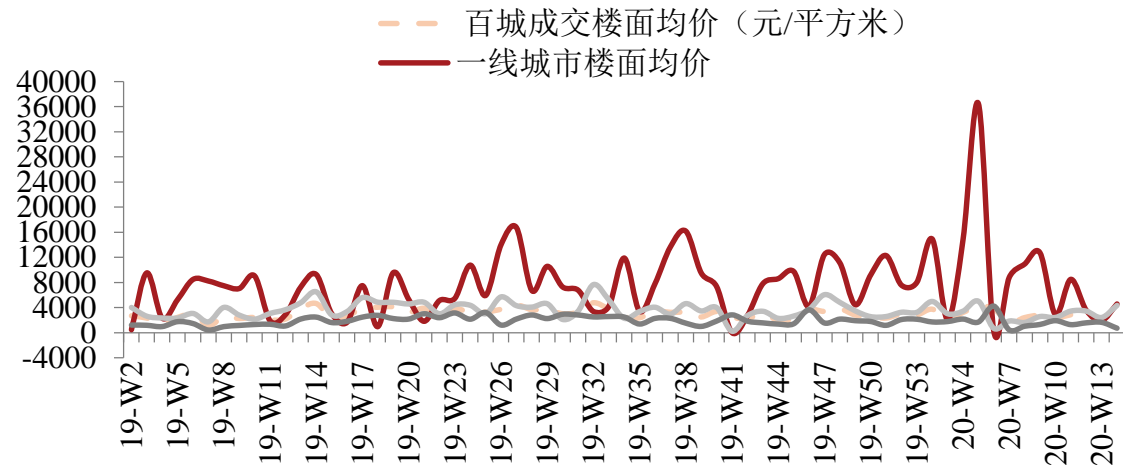
数据来源：Wind，克而瑞证券研究



✓ 本周百城成交楼面均价4411元/平方米，较上周+116.9%；百城土地溢价率为11.0%

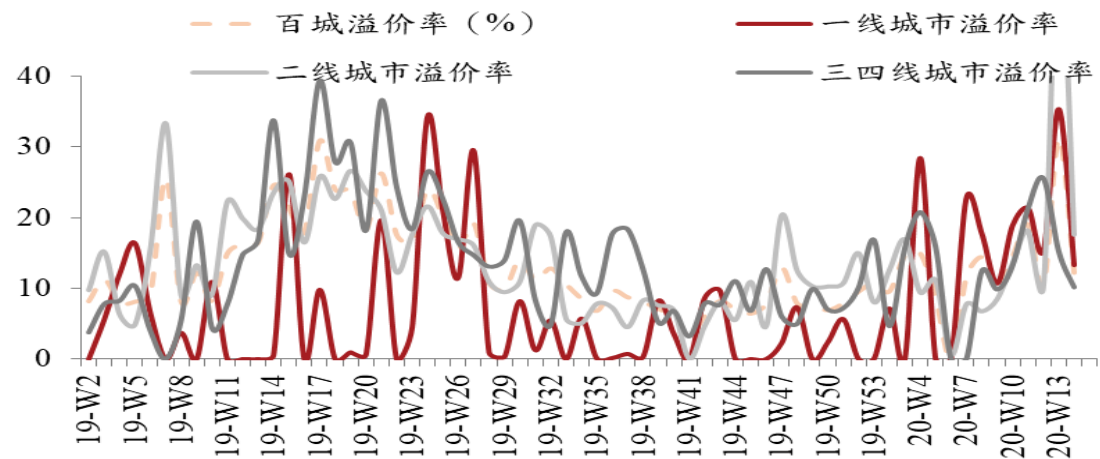
- 本周百城平均成交楼面均价4411元/平方米，较上周+116.9%；百城一线/二线/三四线城市成交楼面均价分别为10150/4823/2746元/平方米。
- 本周百城土地溢价率为11.0%；其中一线/二线/三四线城市土地溢价率分别为11.9%/11.2%/13.5%。

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

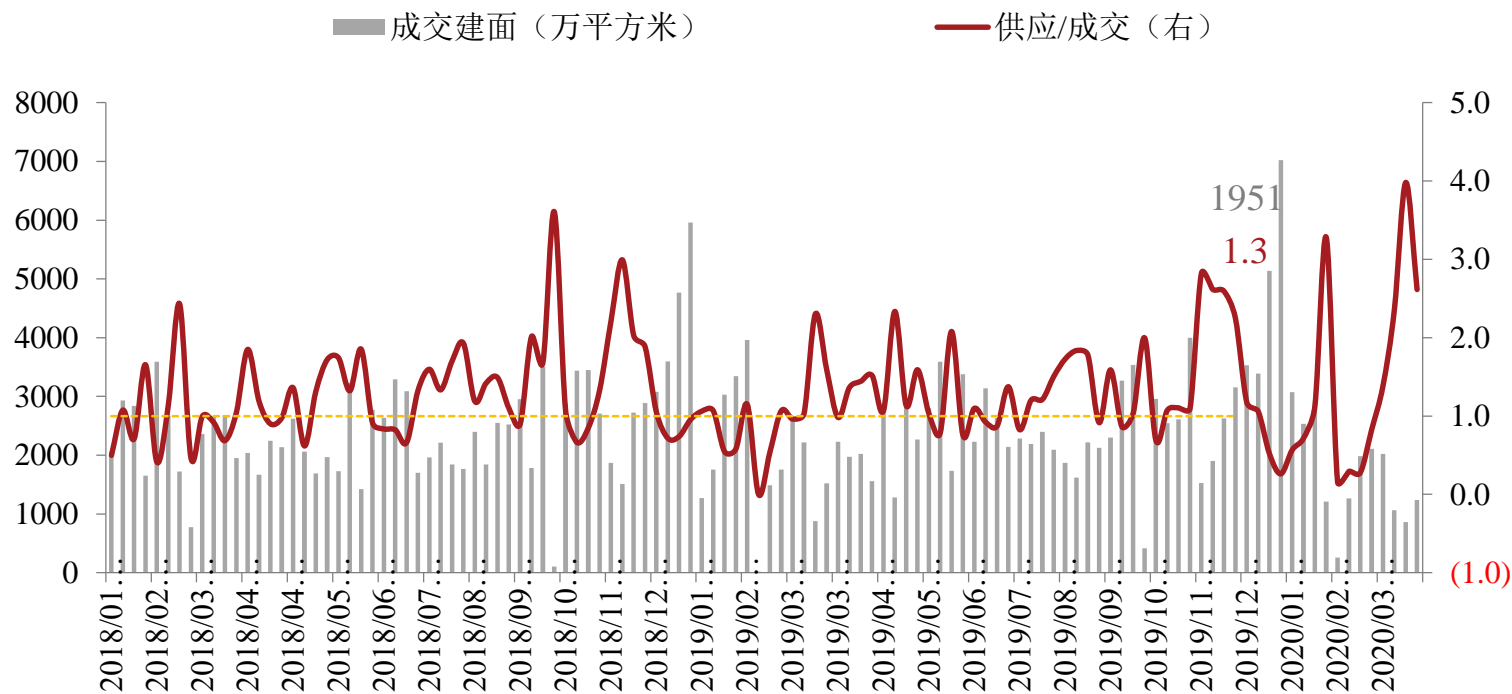


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

## ✓ 本周百城土地成交面积同比-1.1%，环比-21.3%

- 本周百城土地成交建面1951万方，同比-1.1%，环比-21.3%；本周百城土地供给2569万方，同比-4.6%，环比-13.6%；供销比（供给/成交）为1.3。

图20：百城成交建面及供销比

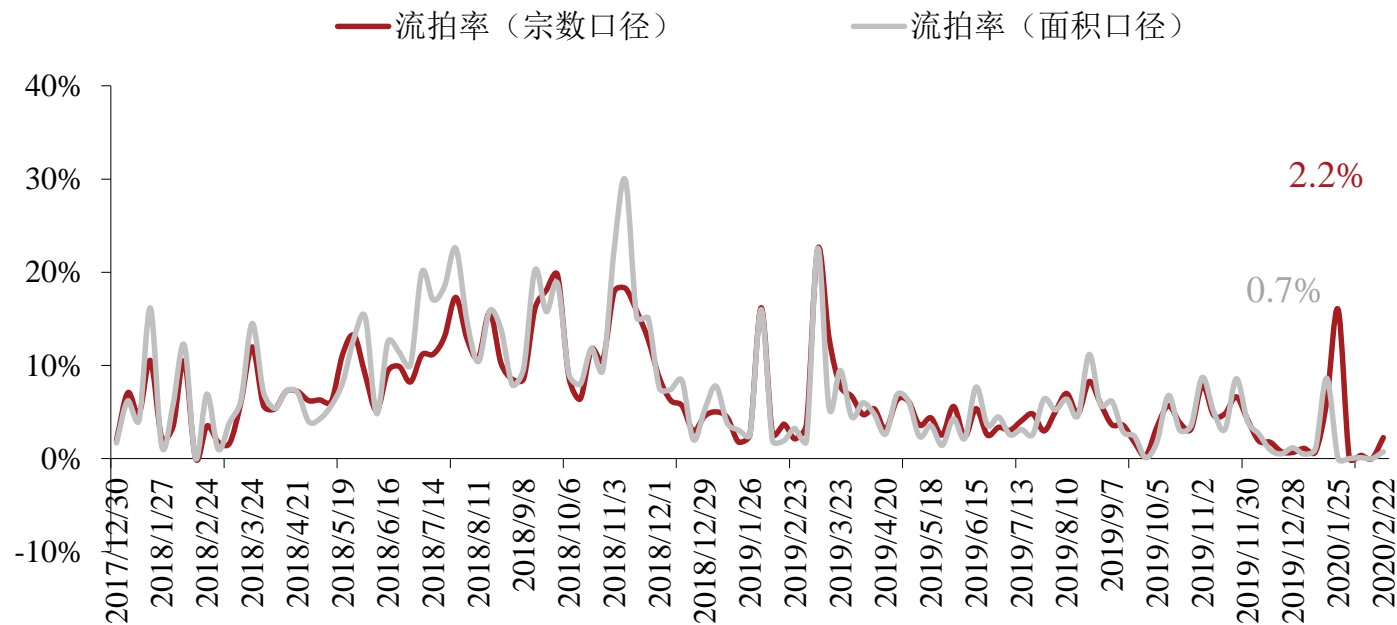


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

## ✓ 百城土地流拍率宗数口径2.2%，面积口径0.7%

- 截至2020年2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2.2%、0.7%。

图21：百城土地流拍率



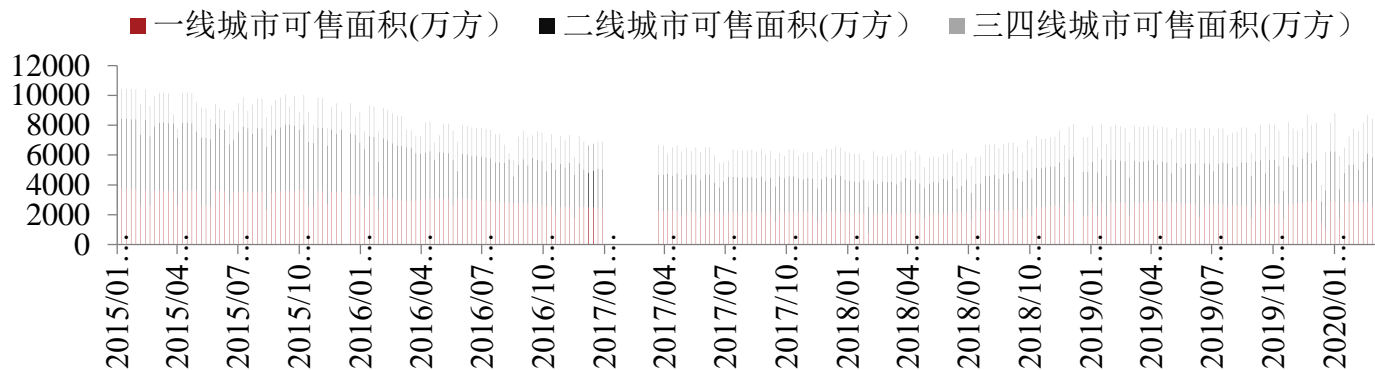
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

## ✓ 可售面积环比-7.4%，去化月数80.2个月

- 本周17城住宅可售面积合计8026.3万方，同比+1.6%，环比-7.4%；
- 一线（4城）/二线（7城）/三四线（6城）城市可售面积分别为2838.9/3282.9/1904.6万方，同比分别+1.3%/+20.8%/-19.1%。

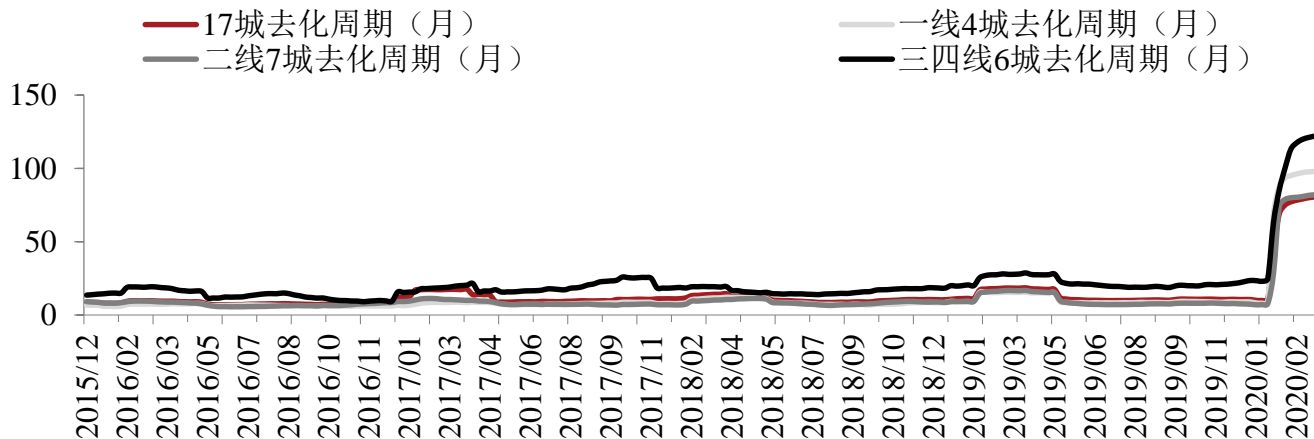
- 本周17城住宅平均去化月数80.2个月，环比-0.1个月；
- 一线（4城）/二线（7城）/三四线（6城）城市平均去化月数分别为98.8/83.4/121.8个月，环比分别+0.4/+0.7/-0.2个月。

图22：各能级城市可售面积



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

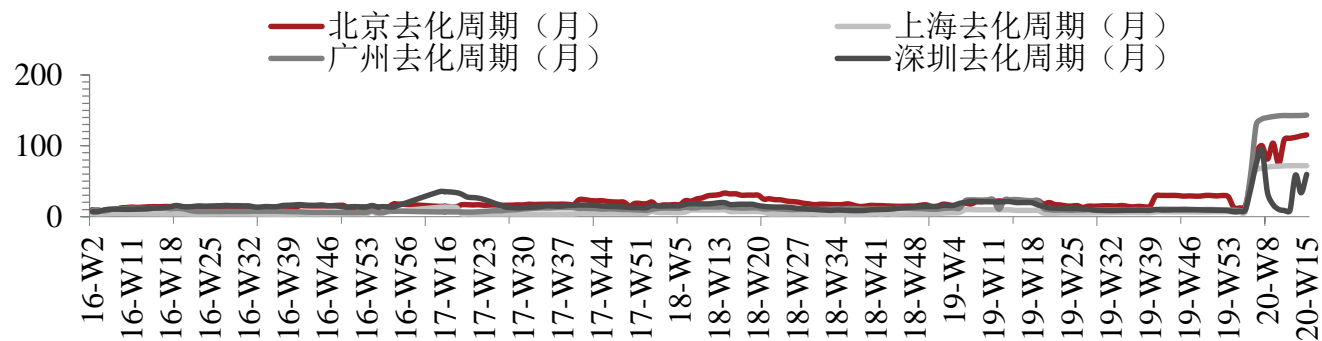
图23：17城及各能级城市去化周期



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115.1/71.1/143.2/359.5个月，环比分别变化+1.4/-0.2/+0.6/-26.1个月。

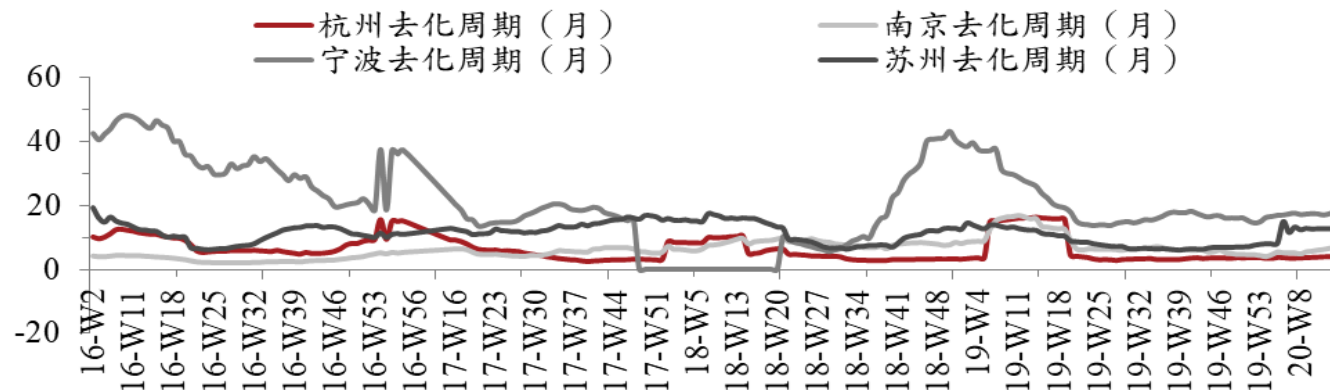
图24：一线重点城市去化周期



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4.3/7.5/17.9/12.6个月，环比分别变化+0.0/+0.6/-0.0/+0.2个月。

图25：二线重点城市去化周期

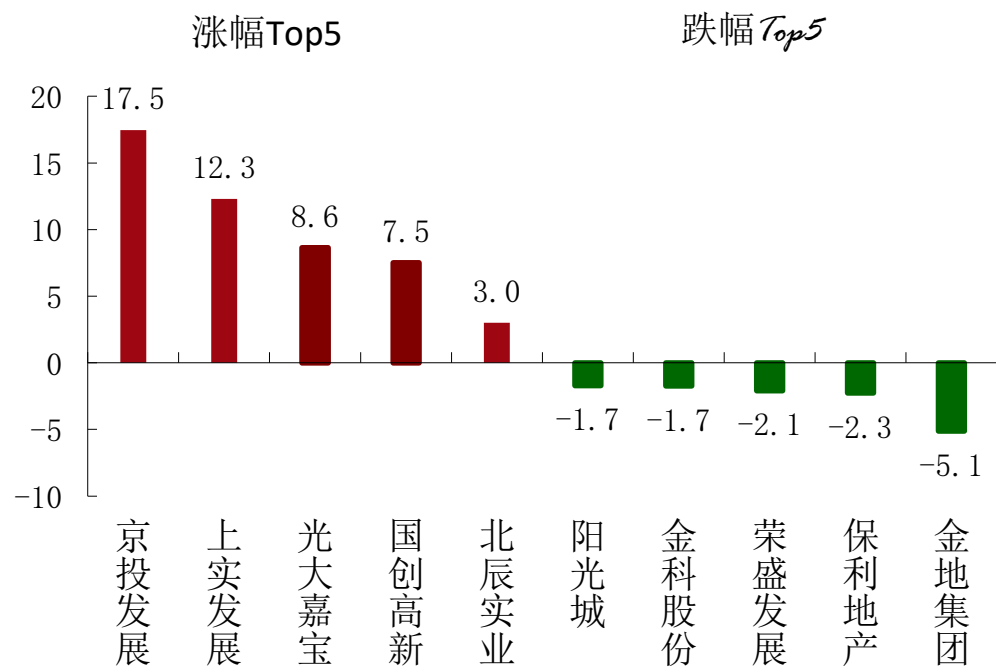


数据来源：Wind，克而瑞证券研究



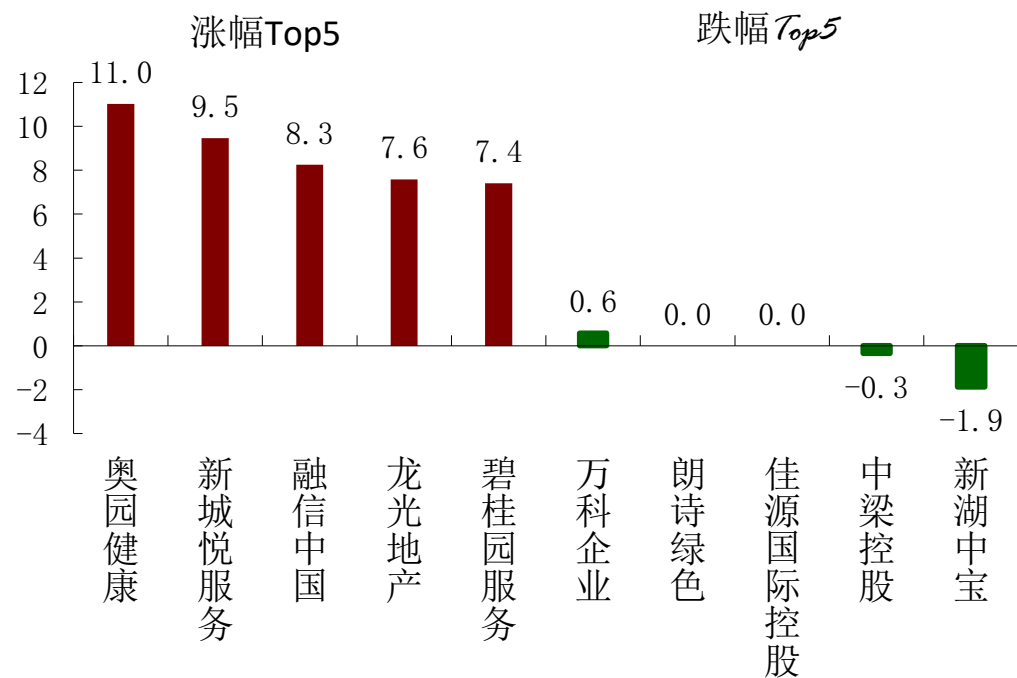
## ✓ 板块行情

图26: A股重点公司周涨跌幅TOP5 (%)



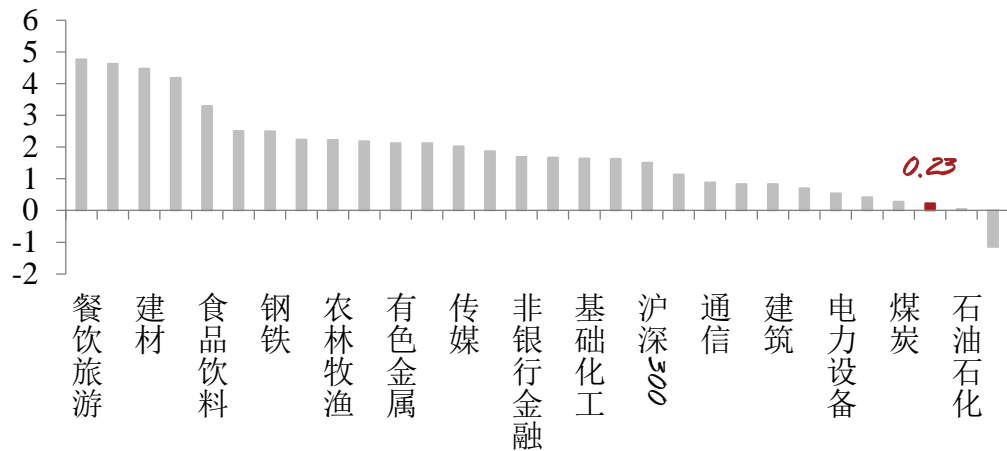
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

图27: 港股重点公司周涨跌幅TOP5 (%)



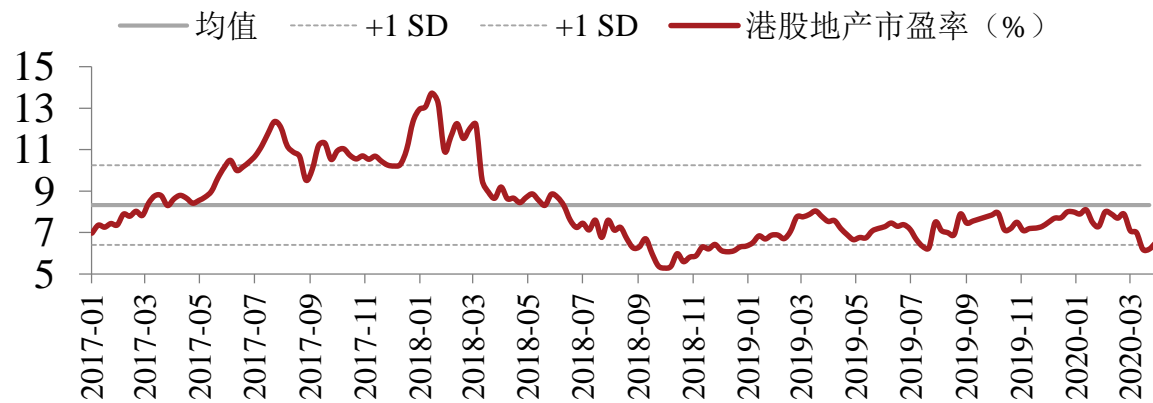
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

图28：本周行业涨跌幅（%）（A股）



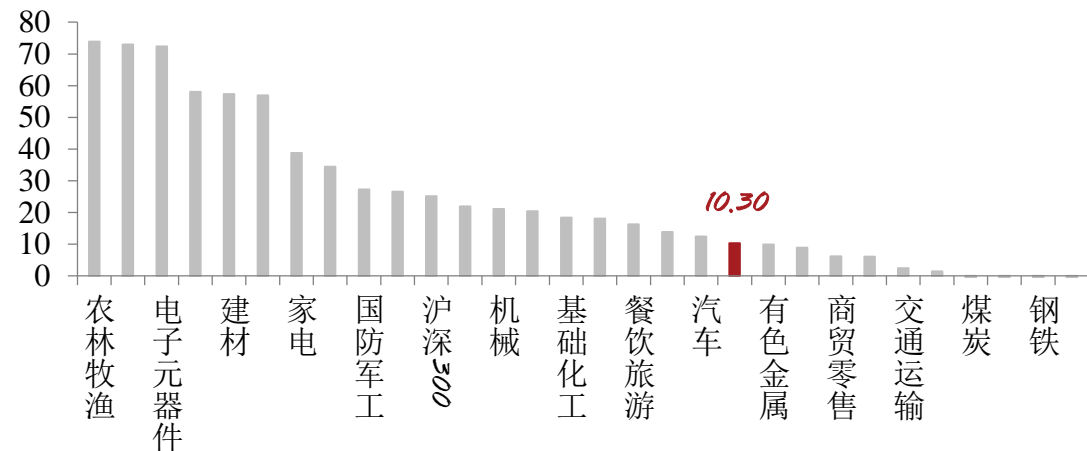
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图30：港股地产公司市盈率



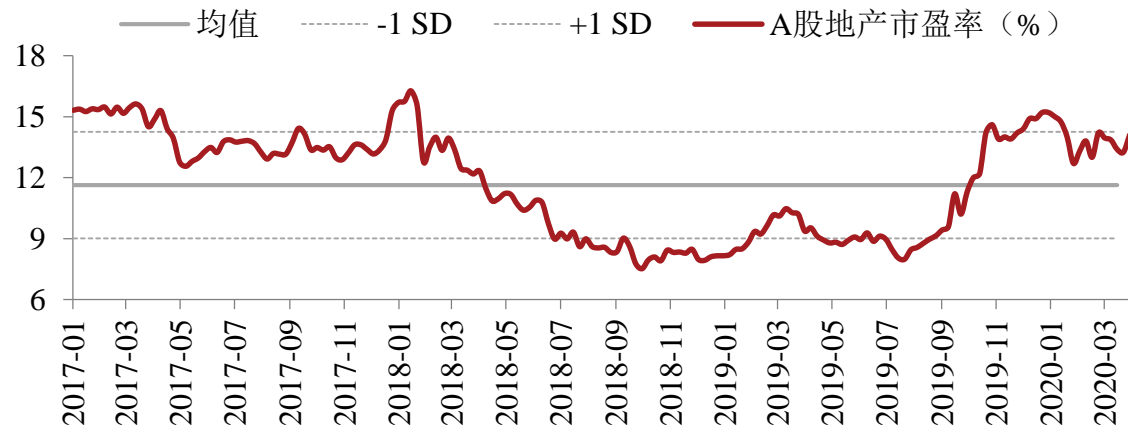
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

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	蓝光发展	653.1	0.217%	1	大名城	-972.8	-0.393%	1	保利地产	45184.0	3.787%
2	新湖中宝	1400.3	0.163%	2	新城控股	-335.9	-0.149%	2	绿地控股	38252.7	3.144%
3	保利地产	1225.8	0.103%	3	上海建工	-872.3	-0.098%	3	上海建工	26234.4	2.946%
4	云南城投	94.2	0.059%	4	万业企业	-70.2	-0.087%	4	新城控股	6470.3	2.867%
5	光明地产	98.5	0.044%	5	九鼎投资	-30.0	-0.069%	5	华夏幸福	8430.2	2.797%
6	外高桥	47.9	0.042%	6	信达地产	-196.9	-0.069%	6	中国国贸	2739.4	2.720%
7	中国电建	494.7	0.032%	7	绿地控股	-708.1	-0.058%	7	中国铁建	29818.2	2.196%
8	金隅集团	341.2	0.032%	8	华发股份	-107.9	-0.051%	8	金地集团	8478.0	1.878%
9	中国国贸	20.4	0.020%	9	首开股份	-101.6	-0.039%	9	爱建集团	3022.2	1.863%
10	雅戈尔	99.1	0.020%	10	中国铁建	-215.8	-0.016%	10	首开股份	4743.7	1.839%

## 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	东旭蓝天	281.6	0.189%	1	深振业A	-232.4	-0.172%	1	万科A	47939.0	4.242%
2	中天金融	662.7	0.095%	2	金科股份	-890.8	-0.167%	2	华联控股	4265.7	2.875%
3	世荣兆业	64.6	0.080%	3	天健集团	-289.4	-0.155%	3	滨江集团	8409.2	2.703%
4	大悦城	125.4	0.032%	4	苏宁环球	-427.2	-0.141%	4	招商蛇口	19316.1	2.440%
5	福星股份	30.0	0.031%	5	中国宝安	-275.2	-0.107%	5	金科股份	12604.1	2.360%
6	招商蛇口	123.6	0.016%	6	泰禾集团	-244.8	-0.098%	6	荣盛发展	9476.1	2.179%
7	南山控股	39.02	0.014%	7	美好置业	-219.6	-0.089%	7	新希望	9050.8	2.147%
8	阳光城	35.6241	0.009%	8	荣盛发展	-241.1	-0.055%	8	金融街	5188.5	1.736%
9	华联控股	10.0762	0.007%	9	万科A	-599.2	-0.053%	9	中南建设	6330.2	1.698%
10	滨江集团	20.9	0.007%	10	新华联	-55.0	-0.029%	10	泰禾集团	3295.8	1.324%

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	华南城	648.8	0.080%	1	融信中国	-580.2	-0.338%	1	融创中国	95663.0	21.530%
2	中骏集团控股	219.3	0.052%	2	时代中国控股	-137.2	-0.071%	2	绿城中国	36103.1	16.630%
3	世茂房地产	170.0	0.051%	3	中国奥园	-181.8	-0.068%	3	华南城	75426.0	9.304%
4	美的置业	51.4	0.042%	4	建业地产	-60.6	-0.022%	4	融信中国	14677.5	8.559%
5	上实城市开发	164.8	0.034%	5	佳兆业集团	-125.0	-0.021%	5	佳源国际控股	32725.7	8.297%
6	禹洲地产	104.0	0.020%	6	远洋集团	-150.8	-0.020%	6	建发国际集团	7127.0	7.833%
7	建发国际集团	17.5	0.019%	7	合景泰富集团	-60.8	-0.019%	7	花样年控股	39650.5	6.876%
8	佳源国际控股	73.6	0.019%	8	绿城中国	-35.2	-0.016%	8	中国奥园	18380.0	6.832%
9	天誉置业	122.0	0.015%	9	华润置地	-66.8	-0.009%	9	中国金茂	76712.1	6.520%
10	龙湖集团	84.3	0.014%	10	雅居乐集团	-36.0	-0.009%	10	佳兆业集团	38489.7	6.325%
11	旭辉控股集团	99.8	0.013%	11	龙光地产	-37.4	-0.007%	11	SOHO中国	31904.5	6.136%
12	融创中国	53.1	0.012%	12	花样年控股	-33.3	-0.006%	12	合景泰富集团	18955.3	5.967%
13	珠光控股	69.4	0.010%	13	中国海外发展	-59.4	-0.005%	13	时代中国控股	11268.6	5.803%
14	合生创展集团	18.4	0.008%	14	中国恒大	-71.1	-0.005%	14	旭辉控股集团	43635.8	5.530%
15	碧桂园	179.6	0.008%	15	国瑞置业	-23.4	-0.005%	15	中骏集团控股	14770.4	3.532%
16	弘阳地产	26.2	0.008%	16	力高集团	-14.4	-0.004%	16	合生创展集团	7859.4	3.531%
17	宝龙地产	24.7	0.006%	17	路劲	-2.8	-0.004%	17	世茂房地产	11202.4	3.393%
18	越秀地产	37.8	0.002%	18	中国金茂	-43.8	-0.004%	18	国瑞置业	14986.3	3.372%
19	绿景中国地产	3.4	0.001%	19	SOHO中国	-17.1	-0.003%	19	上实城市开发	15065.4	3.134%
20	中国宏泰发展	0.2	0.000%	20	深圳控股	-6.8	-0.001%	20	建业地产	8275.9	3.025%

- ◆ **【国家统计局】**4月9日上午，据国家统计局公布显示，2020年3月，全国居民消费价格同比上涨4.3%。其中，城市上涨4.0%，农村上涨5.3%；食品价格上涨18.3%，非食品价格上涨0.7%；消费品价格上涨6.2%，服务价格上涨1.1%。一季度，全国居民消费价格比去年同期上涨4.9%。
- ◆ **【国家发改委】**4月9日，国家发展改革委发布了《关于印发<2020年新型城镇化建设和城乡融合发展重点任务>的通知》。《通知》内容主要涉及“提高农业转移人口市民化质量”、“优化城镇化空间格局”、“提升城市综合承载能力”、“加快推进城乡融合发展”等四个方面。
- ◆ **【国务院】**4月9日，中共中央、国务院发布《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》。《意见》提出深化要素市场化配置改革，促进要素自主有序流动，提高要素配置效率，进一步激发全社会创造力和市场活力，推动经济发展质量变革、效率变革、动力变革。同时要引导劳动力要素合理畅通有序流动，其中包括深化户籍制度改革。
- ◆ **【上海】**4月10日，上海市举行疫情防控工作领导小组新闻发布会，上海市发改委一级巡视员王扣柱表示，将减轻房企入市成本压力。今年开工建设的住宅项目可延期缴纳城市基础设施配套费。允许符合条件的房企延期缴纳土地增值税。为了实现上海全年经济发展目标，对冲疫情带来的影响，上海市将加强政府资金资金保障，将加快专项债额度的发行和使用，加快土地出让收入安排和使用。
- ◆ **【深圳】**近日，深圳区房地产市场相继出现购房缴纳“喝茶费”“更名费”的负面舆论，涉及新锦安海纳公馆、云玺锦庭、润恒都市名荟等多个楼盘。对此，深圳市宝安区住房和建设局发布《关于坚决打击房地产开发企业和中介机构收取“喝茶费”“更名费”等价外费用违法行为的通知》《通知》表示，列为房地产扫黑除恶和“楼霸”专项整治线索，联合市场监管、公安、税务等相关部门进行查处。暂停涉案楼盘全部房源网签权限。从严进行诚信惩戒。



## 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】 2020.04.05-2020.04.11
- 【土地市场】 2020.04.06-2020.04.12
- 【房贷利率】 2020.04.05-2020.04.11
- 【库存情况】 2020.04.05-2020.04.11
- 【板块行情】 2020.04.05-2020.04.11
- 【行业新闻】 2020.04.06-2020.04.12

## 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

