

CRIC

SECURITIES CO., LTD

克而瑞證券有限公司



销售环比持续修复，融资成本有望进一步改善

——房地产行业周报（03.29-04.04）

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：本月央行定向下调存款准备金率1个百分点，释放资金4000亿元，且下调超额存准率0.72%至0.35%。进一步打开贷款利率的下限，本月1年期LPR大概率下调20bp，5年期LPR也存在微调可能。一季度全国销售下滑幅度略好于此前预期，在整体宽松环境下，房地产行业有望边际享受到流动性溢出，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-33.4%，环比+9.5%**，4月累计成交面积**同比-26.2%**。本周40城一手房成交面积353.6万方，同比-33.4%，环比+9.5%。2020年至今40城一手房累计成交面积3000.1万方，累计同比-40.7%。其中一线（4城）/二线（16城）/三四线（20城）城市累计同比分别-39.7%/-30.4%/-34.6%。4月累计成交160.9万方，同比-26.2%。
- 本周19城二手房成交面积**同比-18.7%，环比+9.2%**，4月累计成交面积**同比-28.5%**。本周19城二手房成交面积136.1万方，同比-18.7%，环比+9.2%。2020年至今19城累计成交面积1197.4万方，累计同比-26.4%。其中一线（2城）/二线（8城）/三四线（9城）城市累计同比分别-16.2%/-28.4%/-15.8%。4月至今累计成交75.8万方，同比-28.5%。
- 本周百城土地成交面积**同比-28.4%，环比+34.8%**。本周百城土地成交建面1597万方，同比-28.4%，环比+34.8%；本周百城土地供给1986万方，同比-9.4%，环比-29.8%；供销比（供给/成交）为1.2。本周百城平均成交楼面均价2616元/平方米，较上周+28.4%；百城一线/二线/三四线城市成交楼面均价分别为4577/4564/921元/平方米。本周百城土地溢价率为12.2%；其中一线/二线/三四线城市土地溢价率分别为13.8%/17.5%/10.2%。
- 本周17城住宅可售面积**8663.7万方，同比+10.0%，环比+6.1%**。本周17城住宅可售面积合计8663.7万方，同比+10.0%，环比+6.1%；一线（4城）/二线（7城）/三四线（6城）城市可售面积分别为2772.4/3308.6/2582.6万方，同比分别-3.2%/+20.6%/+10.2%。
- **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
2020/3/26			《关于印发房屋市政工程复工复产指南的通知》	《通知》主要从复工复产条件、现场疫情防控、质量安全管理、应急管理、监督管理、保障措施等方面作出相关细则，指导各地统筹做好新冠肺炎疫情防控和工程质量安全工作，稳步有序推动工程项目复工复产。	住房和城乡建设部
2020/3/24	湖南	益阳	《关于促进市中心城区房地产市场平稳健康发展的政策措施》	对个人购买市中心城区144平方米以下的新建商品住房（不含车位、车库、杂物间）的，按缴纳不动产契税的50%对购房人给予补助，房屋销售合同网签、网签合同备案、契税交纳三个时间均须在政策有效期内方可补助。	湖南益阳市政府
2020/3/24	湖北	武汉	《支持房地产企业复工复产六大举措解读》	关于目前房地产开发企业能否开放售楼部问题，公告明确，继续暂停商品房线下销售活动，暂停开放项目售楼部。但取得复工复产批复的房地产开发企业应做好恢复销售前的各项防疫准备工作。	武汉市住房保障和房屋管理局
2020/3/23	湖北	武汉	《关于支持房地产开发企业复工复产确保我市房地产市场平稳健康发展的六条措施》	六条措施包括分批有序开工复工、加强安全管理、优化审批服务、调整预售许可形象进度要求、提高预售监管资金使用效率、完善社保个税缴纳的购房认定标准。	武汉市住房保障和房屋管理局
2020/3/23	吉林	长春	《关于有效应对疫情支持房地产开发企业共克时艰的政策措施》	内容主要涉及降低申请办理预售许可证门槛、放宽预售资金监管、延长房地产开发企业资质证书有效期等内容。	长春市住房保障和房屋管理局

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	3174.1	160.9	353.6	-39.8%	-26.2%	9.5%	-21.3%
	一线（4城）	5048	4886	3108	3022	3384	467	20.5	58.6	-39.2%	-32.3%	16.0%	-18.1%
	二线（16城）	13181	16307	11825	11644	14509	1872	96.9	328.0	-36.3%	-89.2%	80.8%	32.6%
	三四线（20城）	4136	5966	6278	7536	7064	836	43.5	98.0	-46.7%	-91.1%	7.7%	-24.7%
分区域	长三角	7890	9357	7052	6485	7292	1079	71.3	140	-26.6%	17.2%	28.2%	6.9%
	环渤海	3718	4915	3644	2860	3448	500	24.7	66	-27.9%	-24.6%	4.2%	8.1%
	粤港澳	3270	3449	2423	2410	2517	347	17.4	50	-25.6%	-10.0%	11.7%	-4.8%
	中西部	5217	6121	4320	5711	7244	770	26.6	50	-50.7%	-58.5%	-15.8%	-56.1%
	其他区域	2270	3316	3770	4736	4457	479	20.9	49	-55.7%	-49.0%	2.9%	-47.1%
一线	北京	1134	946	546	495	716	100	2.9	8	-38.0%	-66.9%	5.3%	-38.8%
	上海	2192	2172	1354	1264	1371	177	8.7	24	-46.4%	-23.6%	21.1%	-15.7%
	广州	1058	1354	951	972	931	115	4.9	21	-42.5%	-27.3%	16.3%	-16.8%
	深圳	665	414	257	290	366	74	4.1	7	0.0%	17.2%	11.9%	5.6%
二线	杭州	1174	1557	1081	965	859	144	7.6	16	-3.9%	66.5%	24.0%	45.0%
	南京	1225	1461	784	701	860	166	17.7	25	7.7%	58.6%	46.0%	45.9%
	武汉	2284	3030	2082	1804	2344	138	2.6	3	-64.6%	-84.0%	-	-91.1%
	成都	886	745	397	1398	2020	399	14.4	22	-19.6%	-25.6%	-36.4%	-25.3%
	青岛	1334	2057	1691	1551	1481	214	9.7	32	-19.4%	5.7%	2.4%	65.1%
	苏州	1153	990	877	907	1033	172	12.1	19	-13.2%	31.8%	52.2%	18.0%
	福州	202	268	172	189	261	49	1.4	4	-29.3%	-20.0%	-26.5%	-12.0%
	东莞	995	893	561	508	552	69	3.5	10	-27.5%	14.7%	-4.1%	15.2%
	惠州	351	520	323	280	295	35	1.7	3	-38.5%	-29.4%	-8.4%	-31.7%
	南宁	825	1042	863	827	1166	0	-	-	-	-	-	-
	济南	1066	1621	953	545	994	157	10.1	22	-25.8%	-15.9%	6.3%	-11.0%
	绍兴	203	180	198	156	244	37	1.2	5	-28.6%	-52.2%	-21.5%	-5.1%
	宁波	532	587	618	401	777	99	7.3	15	-26.6%	57.7%	45.8%	0.8%
	温州	367	559	615	716	841	102	4.3	11	-45.4%	-55.9%	29.0%	-33.7%
	泉州	114	229	219	325	277	28	0.7	2	-65.4%	-71.7%	-9.6%	-74.1%
	常州	469	570	389	370	507	60	2.5	6	-32.9%	-41.7%	46.9%	-36.5%

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	40	2	2	-27.9%	-2.7%	-38.9%	-21.2%
	岳阳	224	229	246	195	213	31	1	3	-28.1%	-45.8%	-15.1%	-35.4%
	韶关	152	245	210	188	159	31	1	3	-7.5%	44.4%	-47.2%	72.7%
	金华	185	185	101	203	192	25	1	4	-34.2%	-49.1%	32.0%	-28.9%
	吉林	312	270	200	251	237	0	-	-	-	-	-	-
	镇江	336	759	501	774	776	89	5	12	-50.6%	15.3%	6.0%	1.3%
	赣州	686	806	476	922	915	153	4	12	-28.2%	-61.4%	-18.0%	1.7%
	淮安	652	981	685	655	533	82	5	9	-35.4%	156.5%	-6.5%	62.0%
	连云港	518	662	805	696	668	101	4	11	-31.0%	-31.5%	4.2%	19.0%
	常德	0	0	57	314	348	48	4	8	-22.9%	88.9%	73.7%	144.2%
	淮南	67	118	280	202	197	28	3	4	-40.6%	39.7%	24.7%	41.5%
	江门	201	268	220	120	122	17	1	2	2.8%	-32.1%	1.6%	20.5%
	莆田	197	255	179	145	191	31	1	5	-26.7%	5.8%	79.1%	125.5%
	肇庆	0	0	112	240	251	37	3	6	55.6%	-5.9%	54.9%	18.1%
	泰安	184	291	453	268	257	28	2	3	-47.5%	-28.2%	7.0%	-7.4%
	芜湖	224	534	558	101	195	30	2	4	-5.5%	67.8%	30.7%	106.2%
	湛江	-	-	75	183	215	27	-	-	-	-	-	-
	舟山	-	67	195	138	117	20	2	4	-15.0%	43.2%	66.8%	26.9%
	池州	-	-	56	126	126	17	1	3	-40.7%	57.7%	52.5%	12.5%
	佛山	-	-	531	1438	1115	0	-	-	-	-	-	-

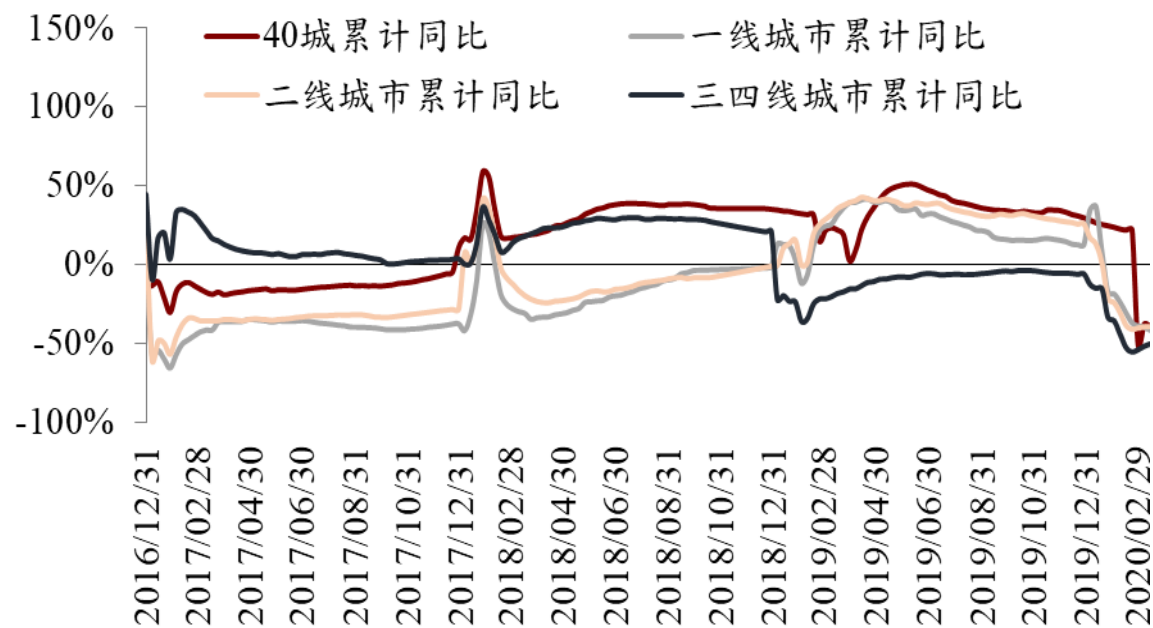
二手房成交数据（19城）详情

<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	1260.6	75.8	136.1	-25.2%	-28.5%	-1.3%	-12.6%
	一线（2城）	2826.4	3258.4	1744.0	1864.8	1885.1	345.1	18.8	33.4	-10.9%	-3.5%	-6.1%	-0.4%
	二线（8城）	3955.9	5675.7	4014.1	3488.8	4661.1	622.2	37.0	67.7	-31.9%	90.0%	-2.5%	-23.6%
	三四线（9城）	653.0	1113.4	1718.0	1756.6	2088.9	293.3	20.0	35.0	-23.6%	-10.3%	6.4%	4.3%
一线	北京	1779.8	2478.7	1204.1	1338.3	1250.4	190.6	10.9	20.3	-34.6%	-17.3%	8.2%	-17.9%
	深圳	1046.6	779.7	540.0	526.5	634.7	154.5	7.9	13.1	61.3%	25.9%	-22.1%	49.0%
二线	杭州	579.6	960.2	789.0	485.9	484.1	69.7	5.4	12.4	-28.6%	42.1%	8.7%	74.3%
	南京	824.0	1360.1	741.1	550.1	764.4	149.6	10.5	17.6	20.4%	-17.4%	-3.6%	9.4%
	成都	687.4	749.2	532.3	798.8	1075.9	99.6	5.7	8.6	-58.8%	-63.2%	-4.3%	-61.3%
	青岛	360.6	622.4	583.0	424.3	460.1	76.3	4.7	8.6	-10.8%	-15.5%	3.5%	14.6%
	南昌	222.1	302.5	246.4	0.0	196.4	18.5	-	1.4	-	-	-42.8%	-
	厦门	373.4	512.5	291.0	167.4	368.2	55.4	2.9	4.8	-42.2%	-51.3%	-7.9%	-48.4%
	南宁	198.8	289.0	305.0	238.0	338.2	40.6	1.4	3.9	-34.0%	-66.8%	-2.3%	-4.2%
	苏州	710.0	880.0	526.3	824.4	973.8	112.4	6.4	10.4	-45.8%	-61.5%	-4.2%	-53.3%
三线	无锡	329.9	676.7	734.0	547.3	637.2	83.5	7.0	12.3	-12.3%	3.9%	5.6%	34.5%
	扬州	76.3	102.4	176.5	125.2	108.9	14.9	1.6	2.8	-34.4%	51.2%	17.5%	101.9%
	岳阳	62.6	80.3	101.3	90.4	75.9	8.6	0.6	0.9	-44.6%	-35.5%	1.5%	-24.0%
	东莞	-	-	0.0	15.9	322.6	47.1	3.1	5.7	-13.6%	-10.4%	17.5%	10.8%
	佛山	-	-	341.8	671.1	576.8	77.3	3.7	6.8	-48.2%	-43.9%	0.9%	-42.4%
	金华	108.1	149.3	272.3	182.6	165.2	27.9	2.2	3.3	14.4%	2.0%	9.8%	3.3%
	江门	76.0	104.8	92.2	124.1	84.1	10.4	0.8	1.4	-54.0%	-44.5%	8.2%	-24.2%
	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-33.4%，4月累计成交面积同比-26.2%

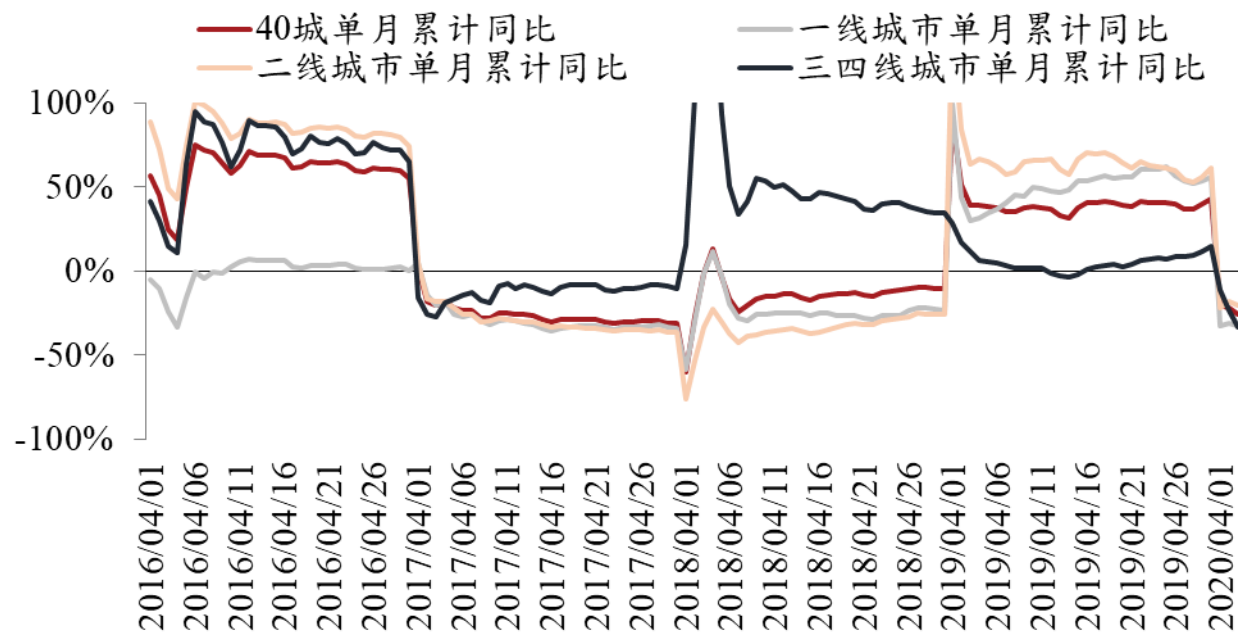
- 本周40城一手房成交面积353.6万方，同比-33.4%，环比+9.5%。2020年至今40城一手房累计成交面积3000.1万方，累计同比-40.7%。其中一线（4城）/二线（16城）/三四线（20城）城市累计同比分别-39.7%/-30.4%/-34.6%。4月累计成交160.9万方，同比-26.2%。

图1：40城及各条线城市一手房成交面积2020年累计同比



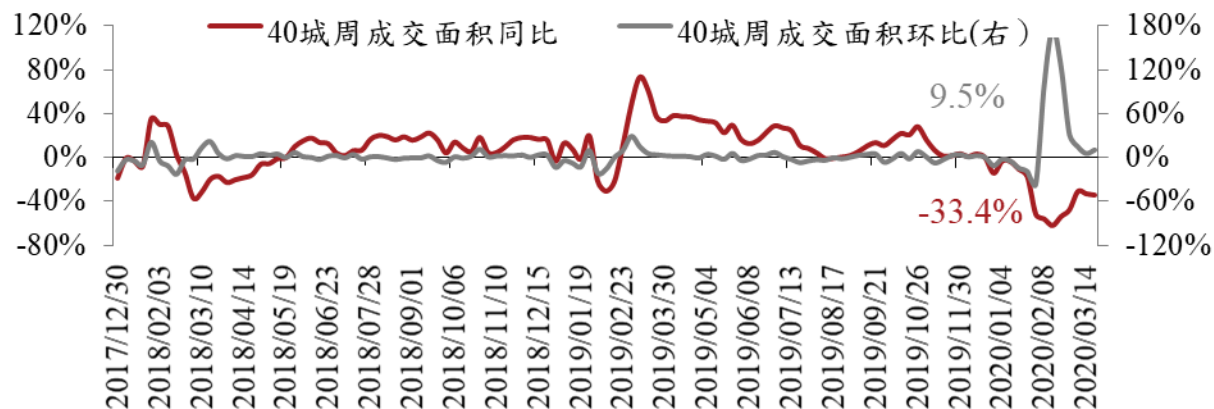
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图2：40城及各条线城市一手房成交面积月度累计同比



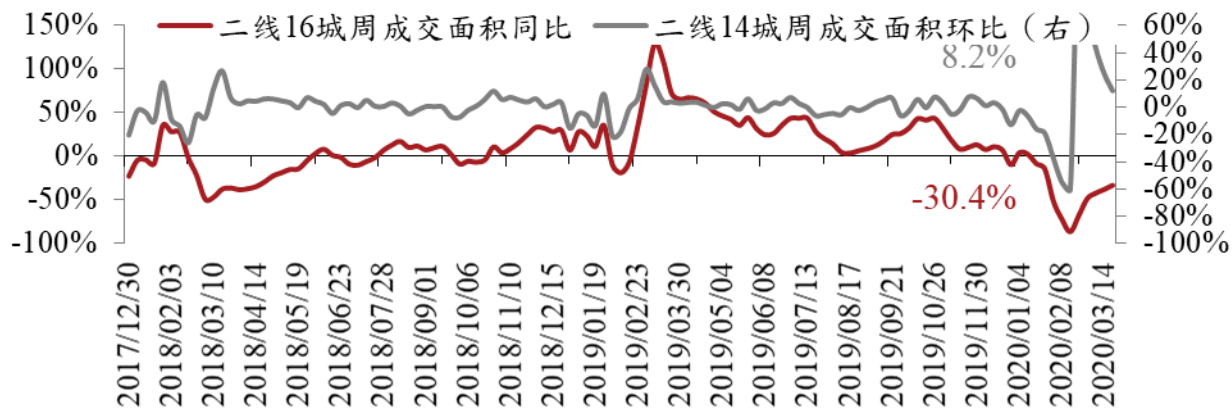
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图3：40城一手房单周成交面积同比&环比



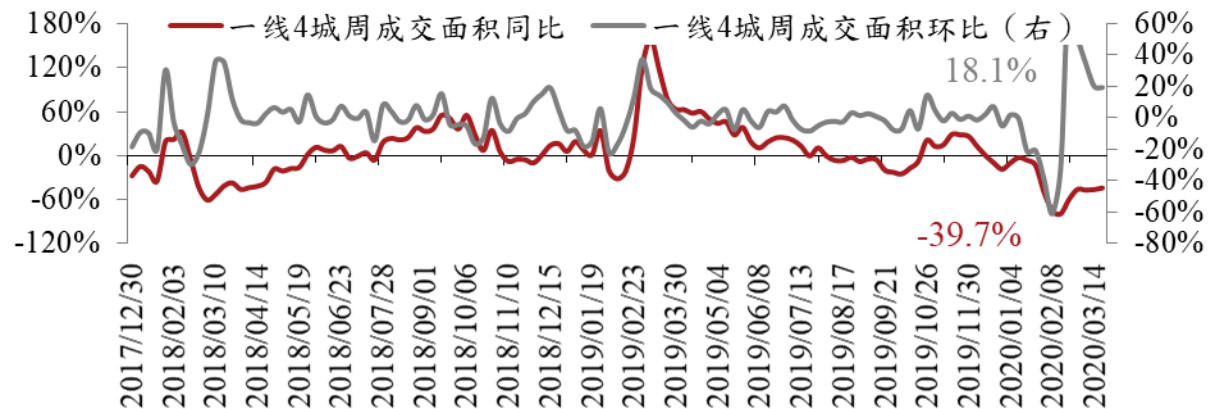
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图5：二线一手房单周成交面积同比&环比



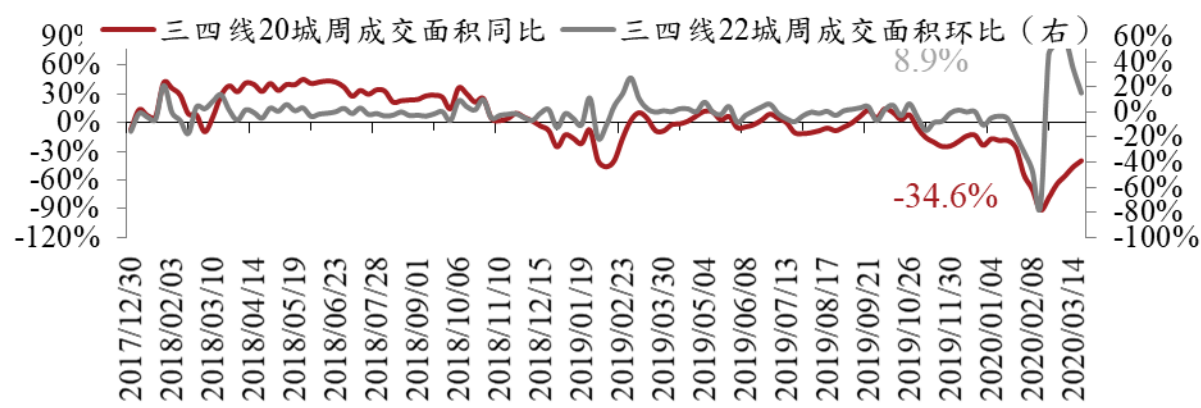
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图4：一线一手房单周成交面积同比&环比



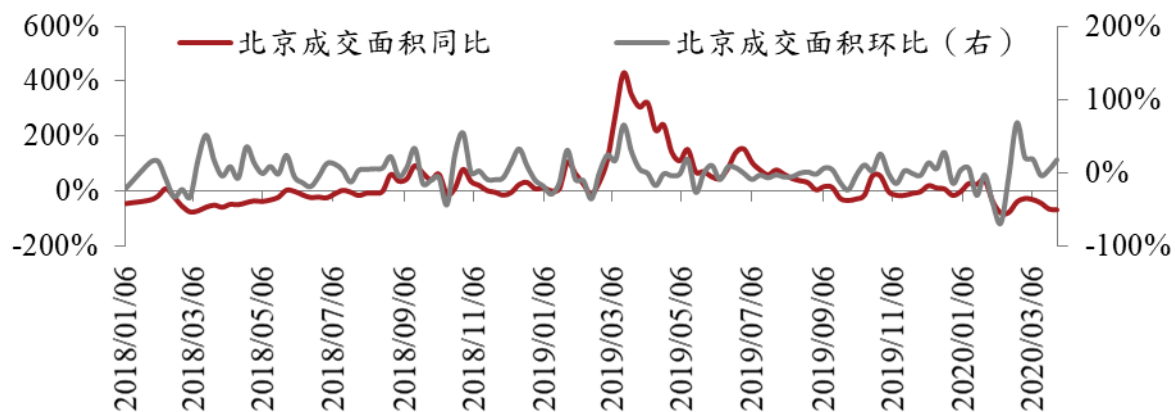
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图6：三四线一手房单周成交面积同比&环比



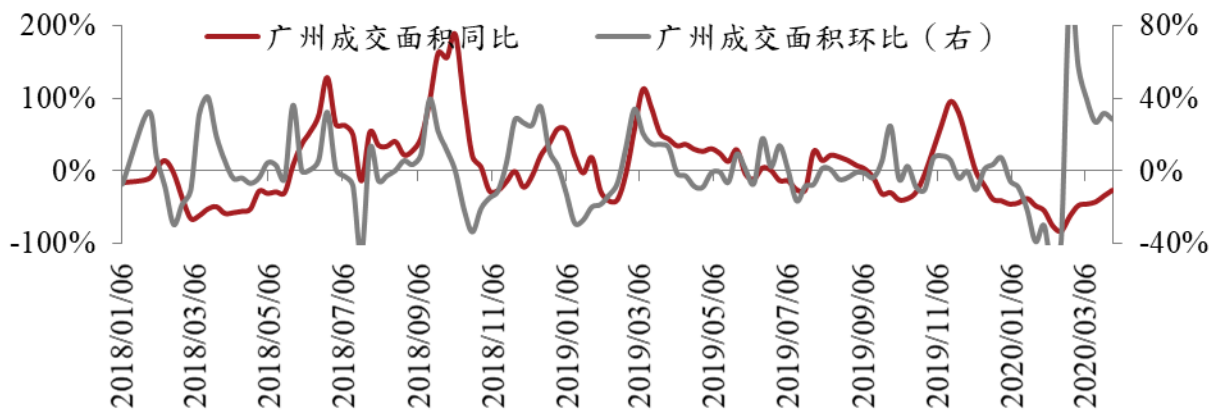
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图7：北京一手房单周成交面积同比&环比



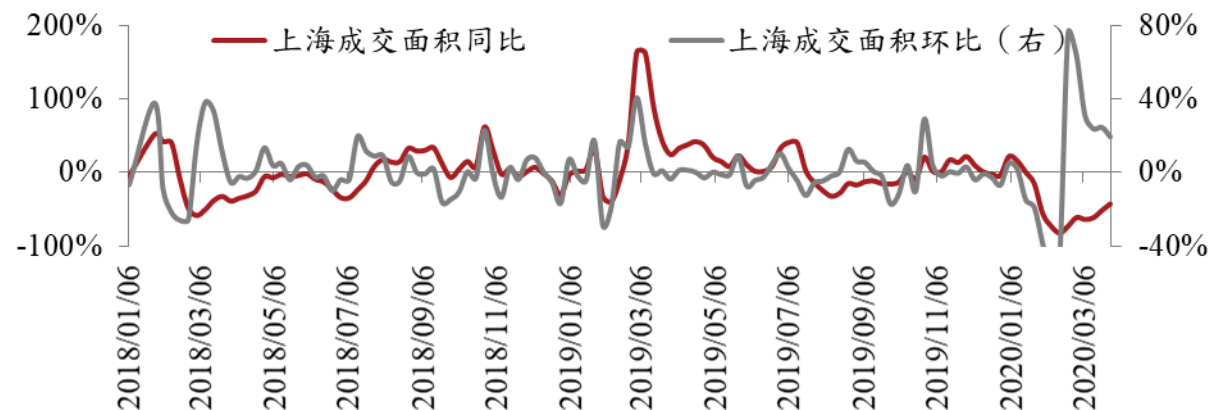
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图9：广州一手房单周成交面积同比&环比



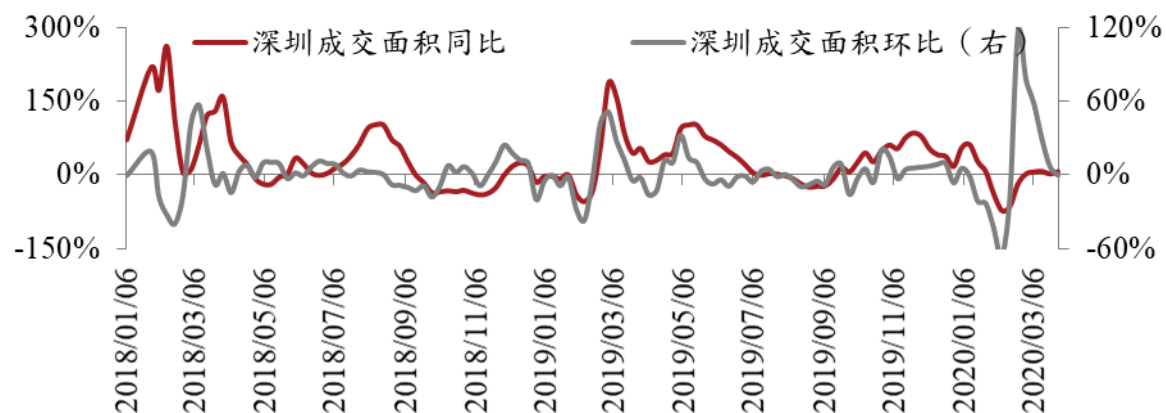
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

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

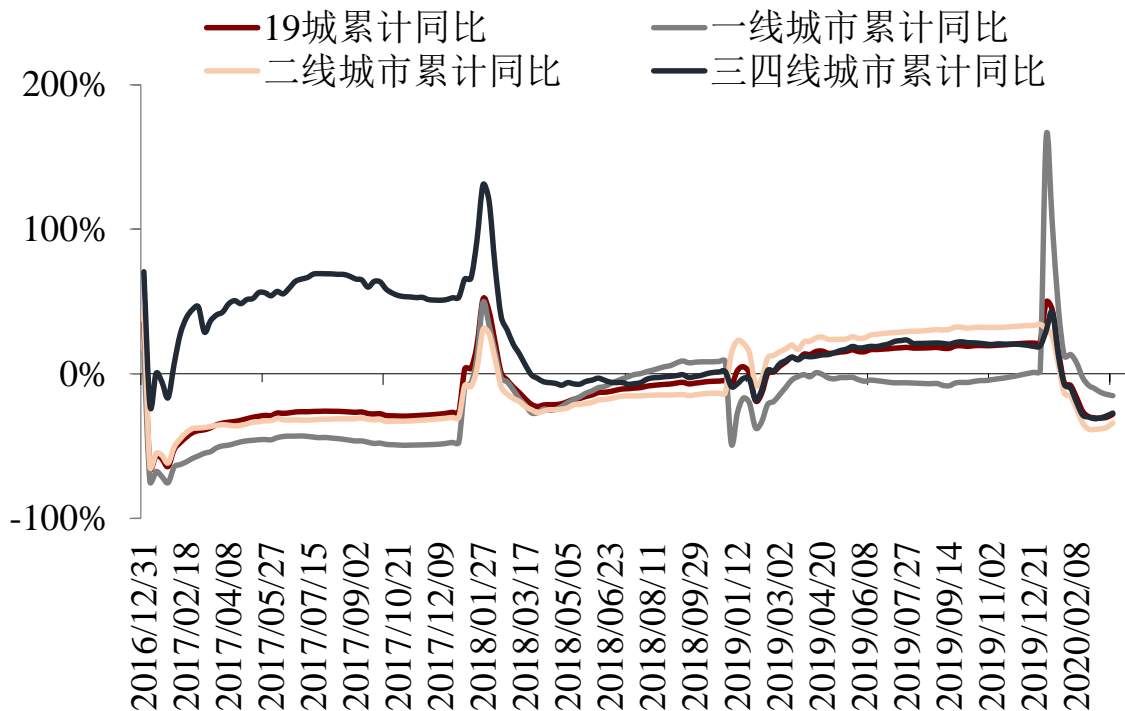


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

☑️ 二手房——本周19城二手房成交面积同比-18.7%，4月累计成交面积同比-28.5%

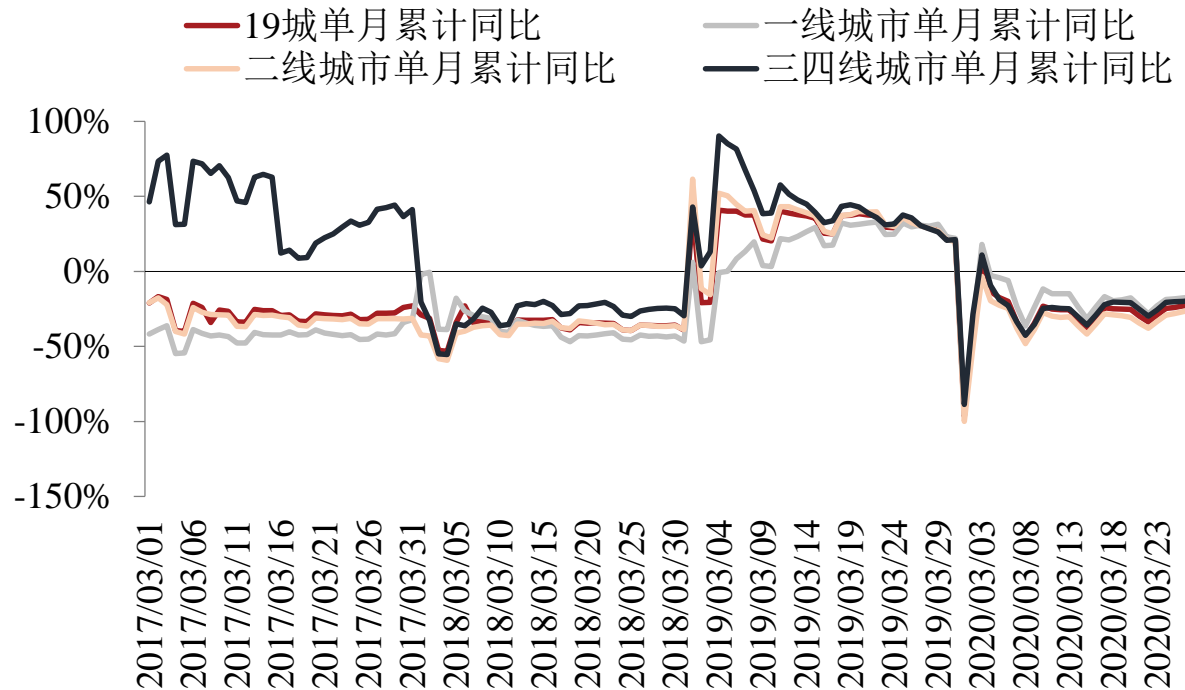
- 本周19城二手房成交面积136.1万方，同比-18.7%，环比+9.2%。2020年至今19城累计成交面积1197.4万方，累计同比-26.4%。其中一线（2城）/二线（8城）/三四线（9城）城市累计同比分别-16.2%/-28.4%/-15.8%。4月至今累计成交75.8万方，同比-28.5%。

图11：19城及一线/二线/三四线二手房成交面积累计同比



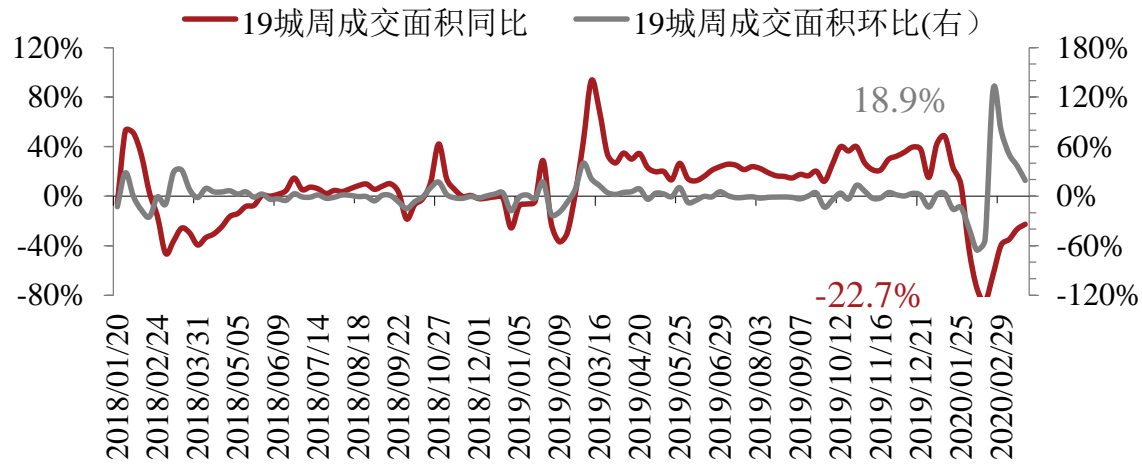
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

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



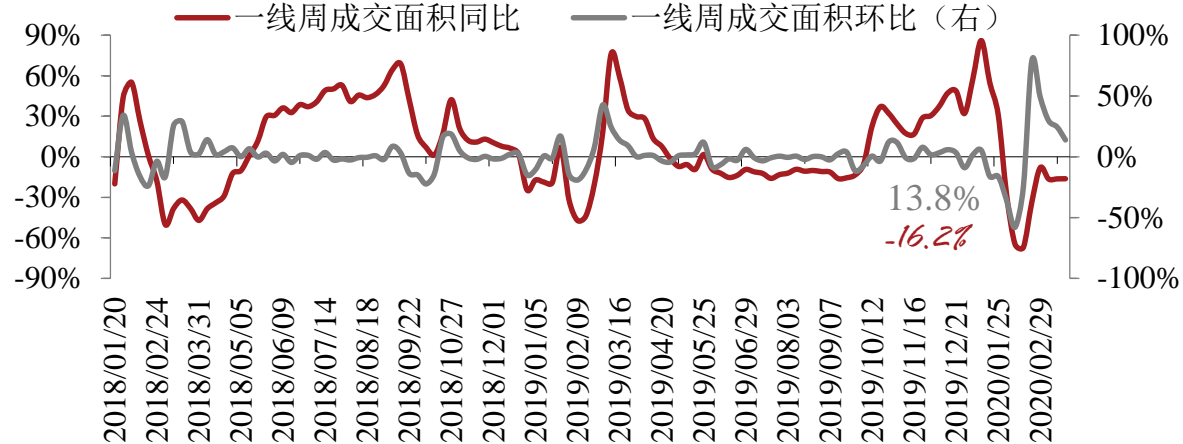
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图13: 19城二手房单周成交面积同比&环比



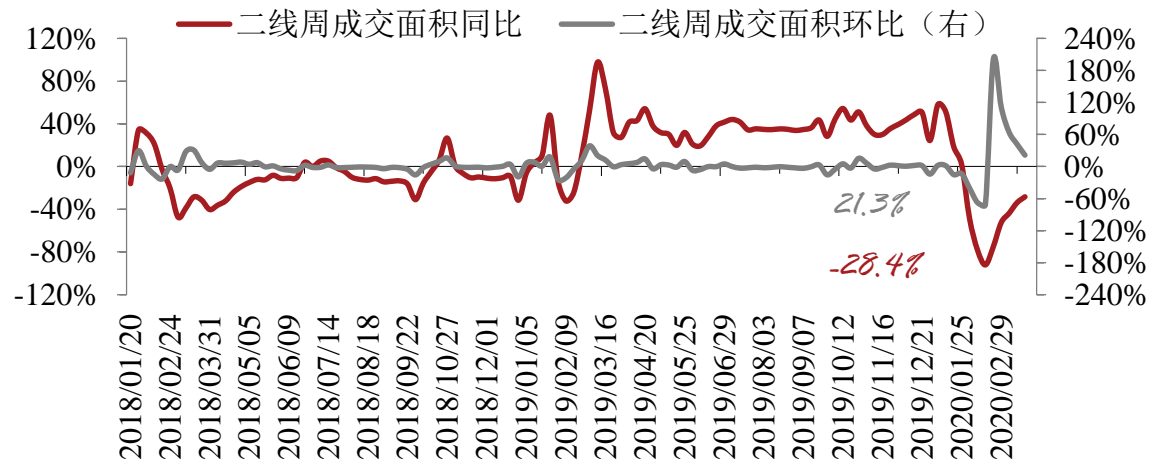
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

图14: 一线二手房单周成交面积同比&环比



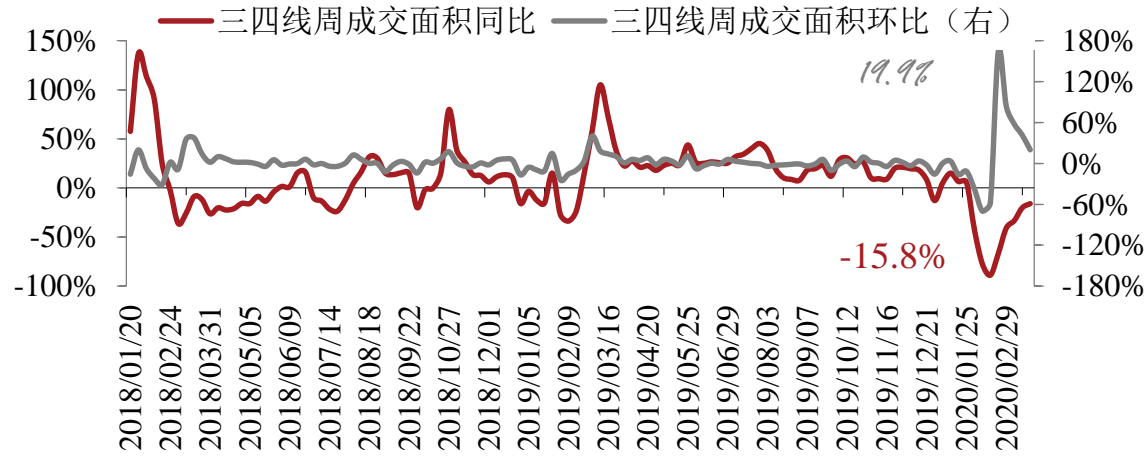
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

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

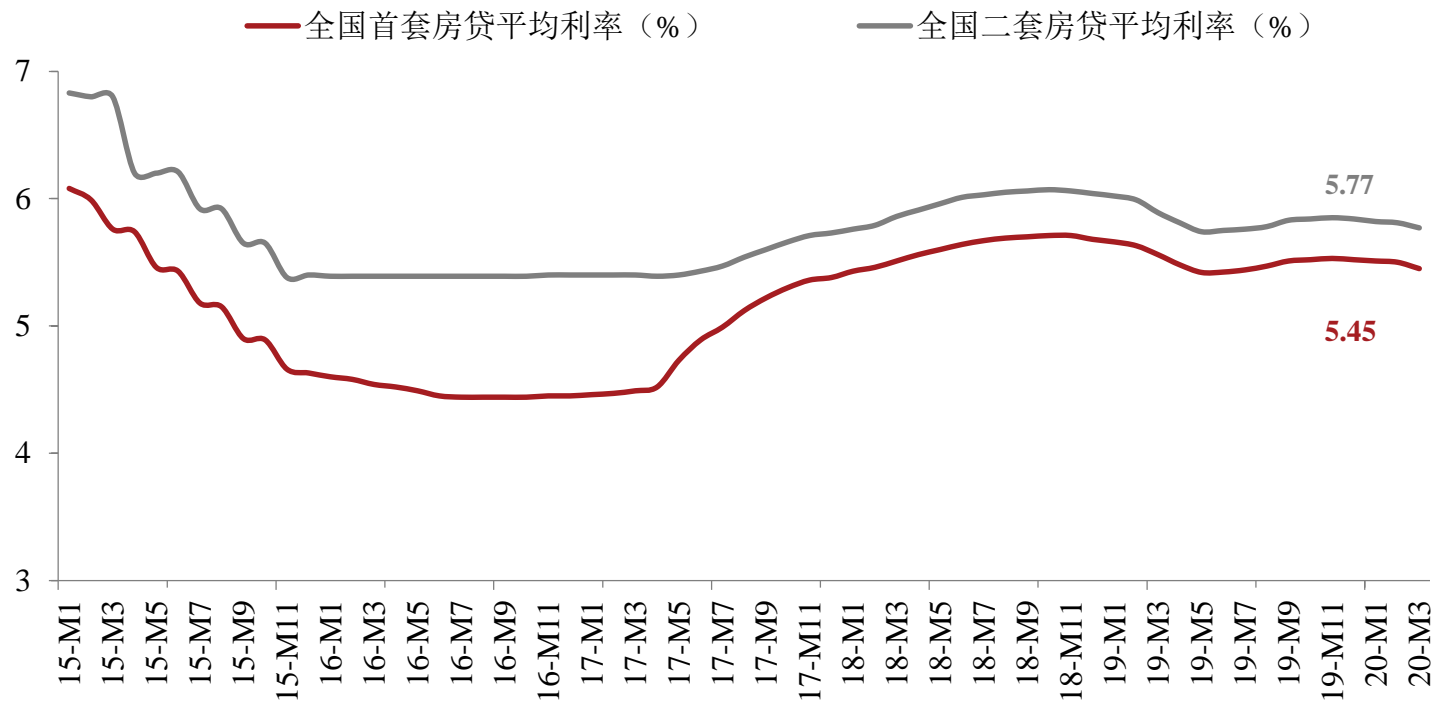


数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

✓ 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

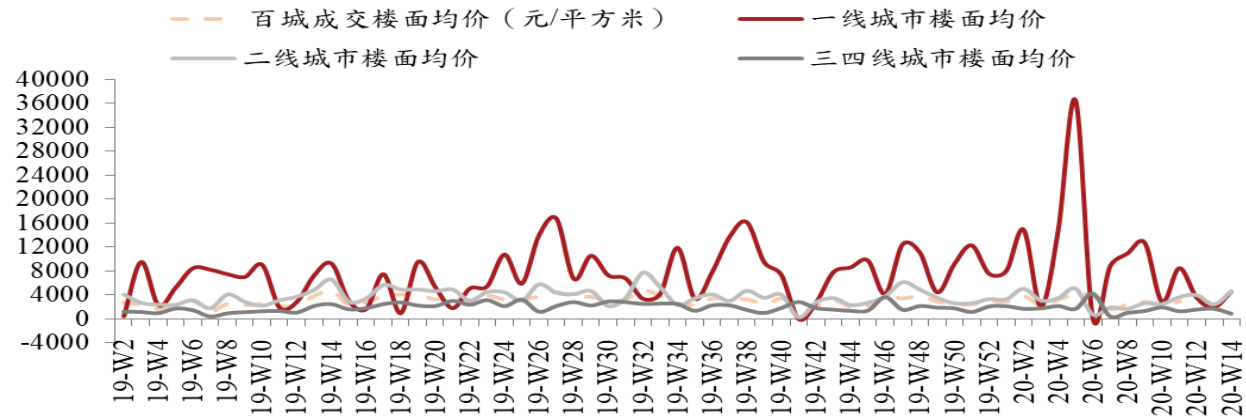


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

✓ 本周百城成交楼面均价2616元/平方米，较上周+28.4%；百城土地溢价率为12.2%

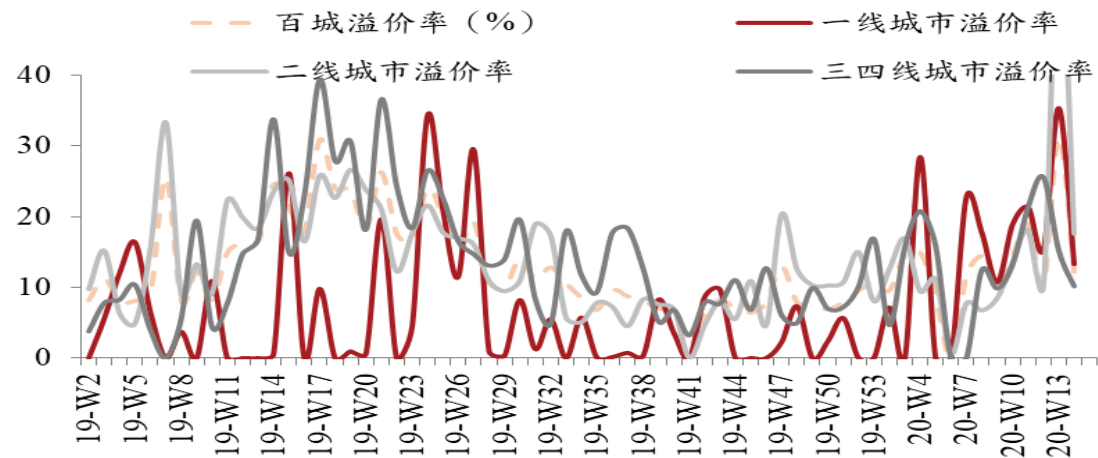
- 本周百城平均成交楼面均价2616元/平方米，较上周+28.4%；百城一线/二线/三四线城市成交楼面均价分别为4577/4564/921元/平方米。
- 本周百城土地溢价率为12.2%；其中一线/二线/三四线城市土地溢价率分别为13.8%/17.5%/10.2%。

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

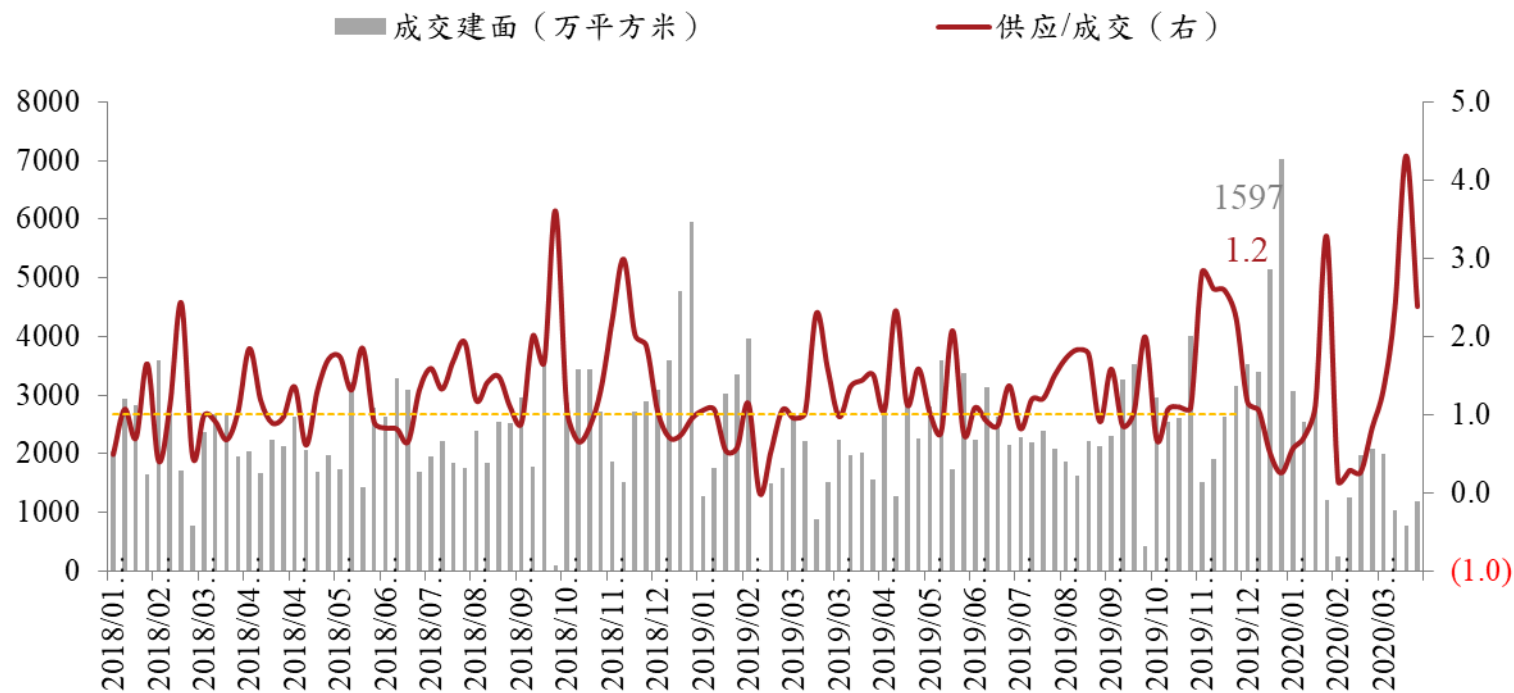


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

✓ 本周百城土地成交面积同比-28.4%，环比+34.8%

- 本周百城土地成交建面1597万方，同比-28.4%，环比+34.8%；本周百城土地供给1986万方，同比-9.4%，环比-29.8%；供销比（供给/成交）为1.2。

图20：百城成交建面及供销比

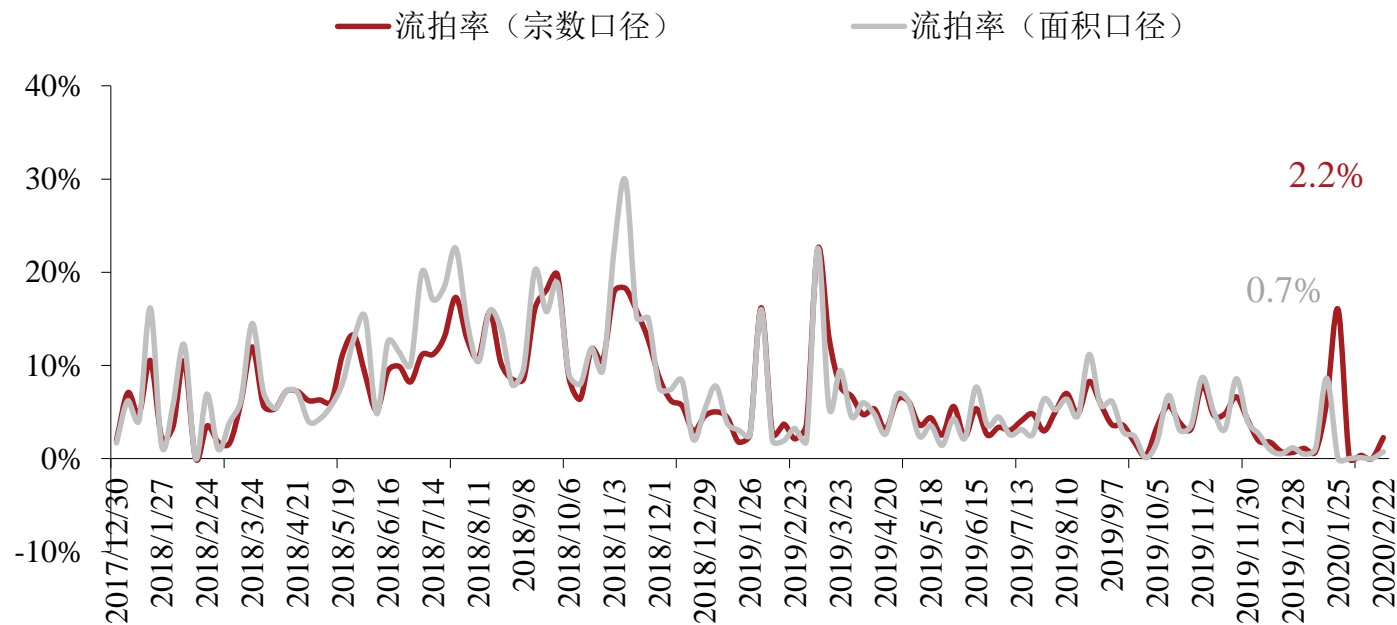


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

✓ 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



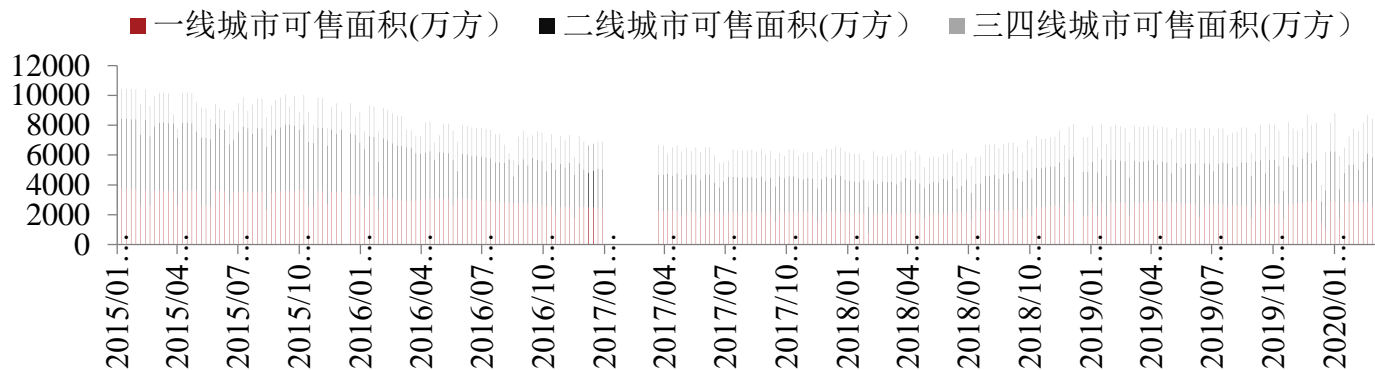
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

✓ 可售面积环比+6.1%，去化月数80.2个月

- 本周17城住宅可售面积合计8663.7万方，同比+10.0%，环比+6.1%；
- 一线（4城）/二线（7城）/三四线（6城）城市可售面积分别为2772.4/3308.6/2582.6万方，同比分别-3.2%/+20.6%/+10.2%。

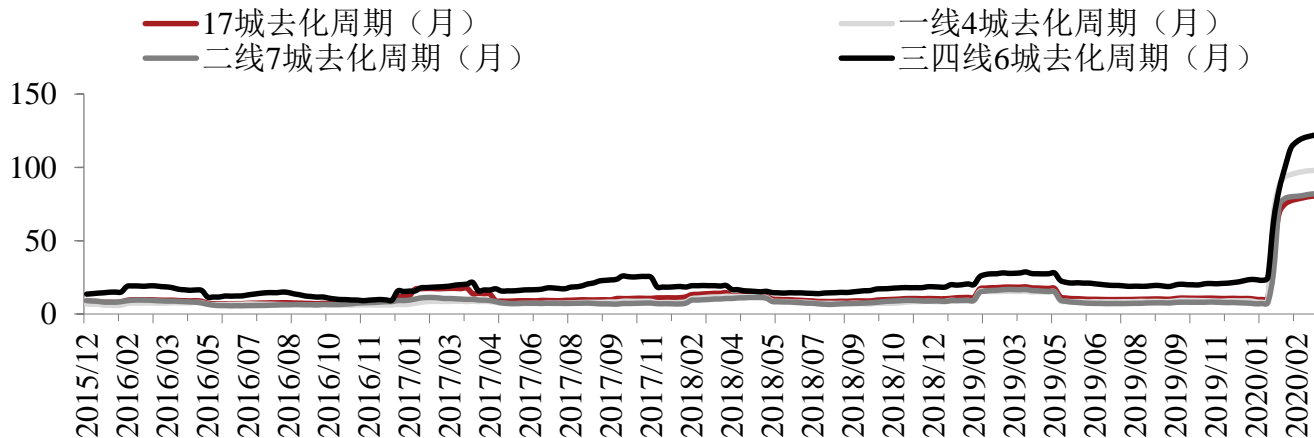
- 本周17城住宅平均去化月数80.2个月，环比+0.1个月；
- 一线（4城）/二线（7城）/三四线（6城）城市平均去化月数分别为98.5/82.7/122.0个月，环比分别+0.3/+0.4/+0.2个月。

图22：各能级城市可售面积



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

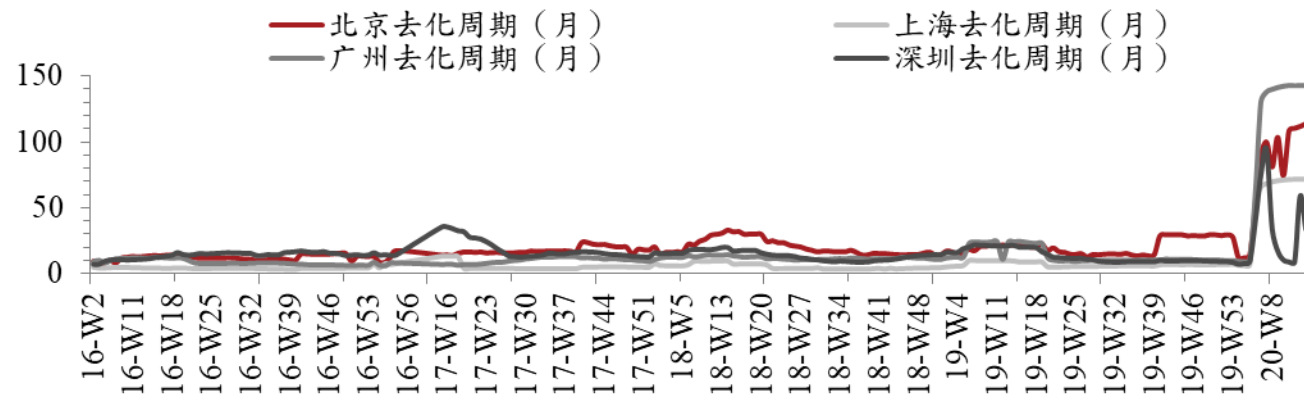
图23：17城及各能级城市去化周期



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

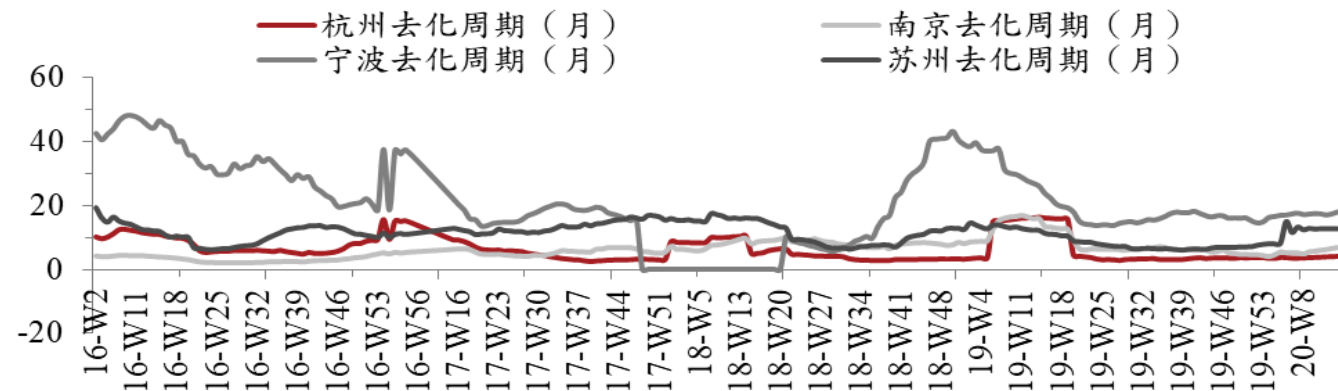
- 本周跟踪一线重点城市北京/上海/广州/深圳去化周期（月可售套数/月销售套数）分别为113.6/71.9/142.6/33.4个月，环比分别变化+1.92/+0.05/+0.06/-25.1个月。

图24：一线重点城市去化周期



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图25：二线重点城市去化周期

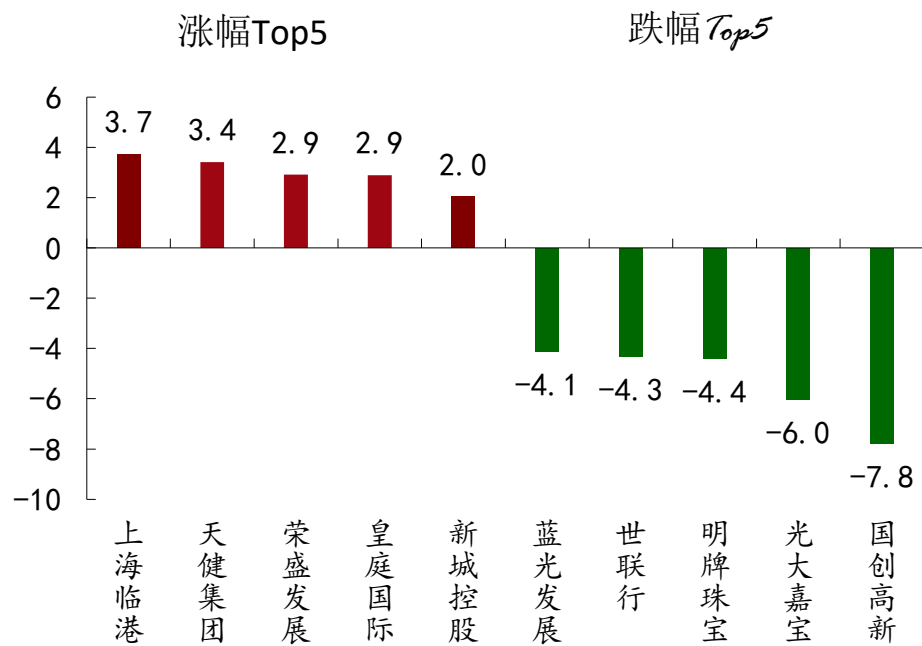


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

- 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4.3/6.9/17.9/12.6个月，环比分别变化+0.1/+0.3/+0.6/+0.0个月。

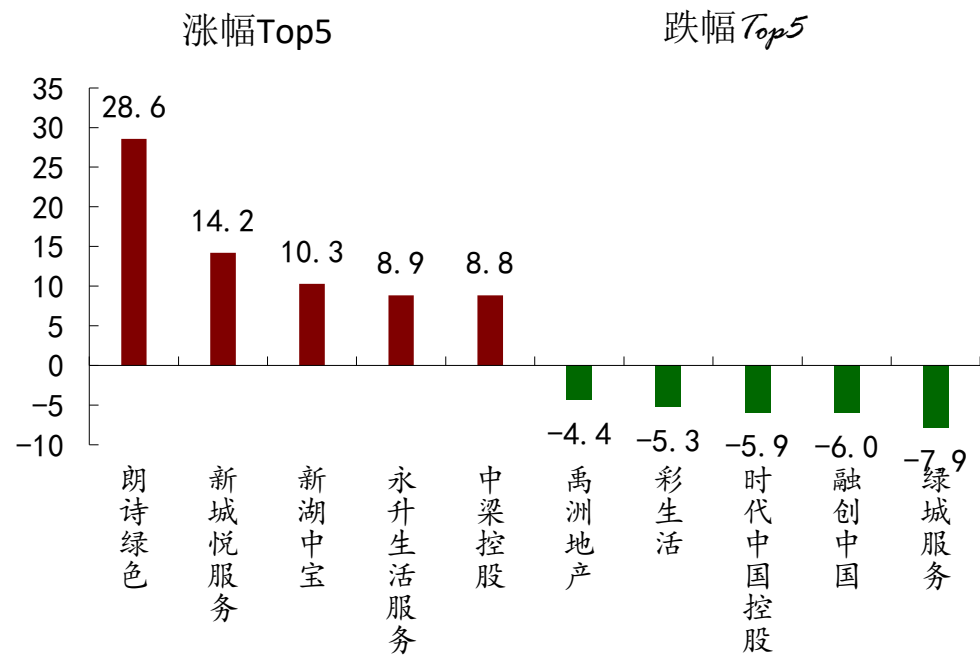
✓ 板块行情

图26: A股重点公司周涨跌幅TOP5 (%)



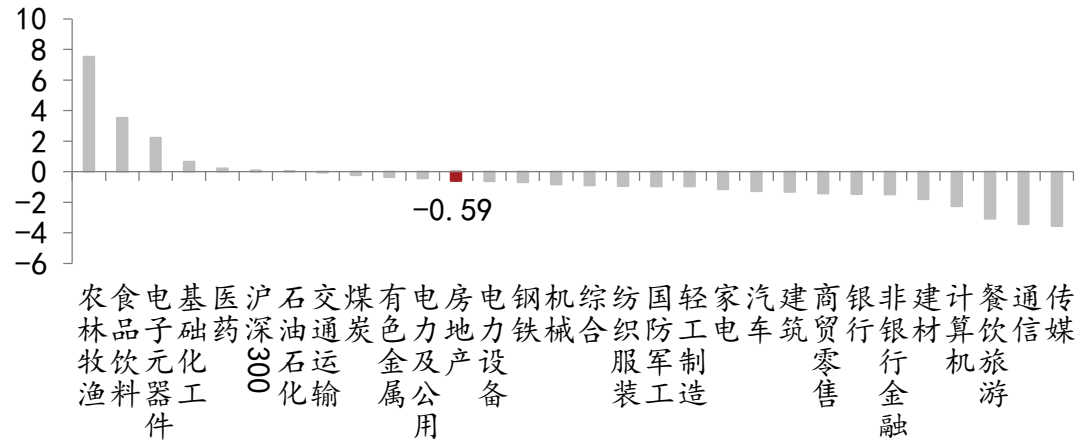
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

图27: 港股重点公司周涨跌幅TOP5 (%)



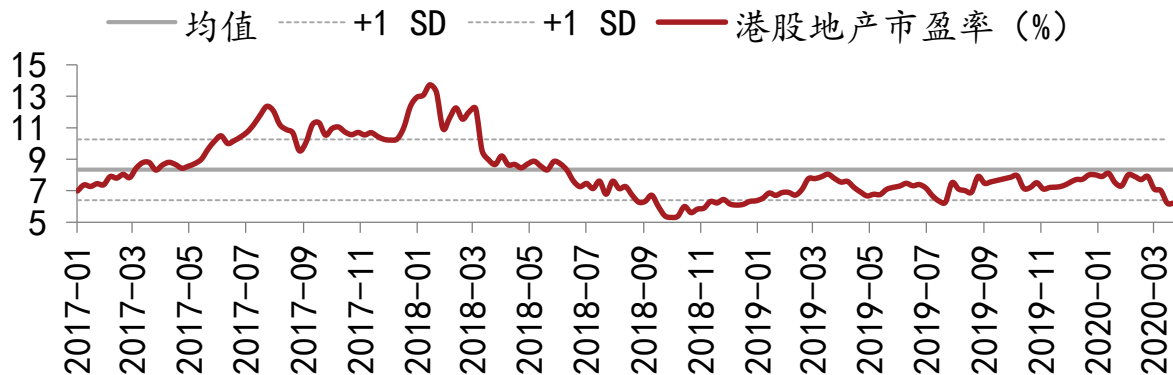
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

图28：本周行业涨跌幅（%）（A股）



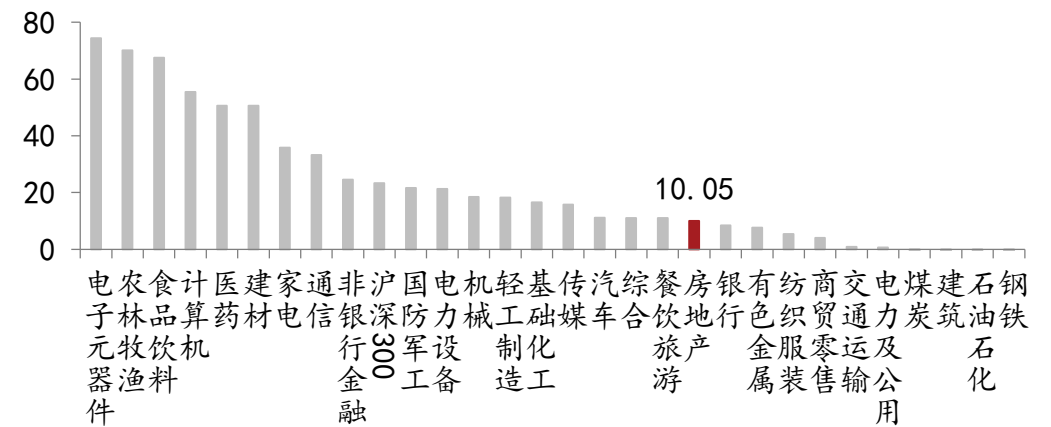
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图30：港股地产公司市盈率



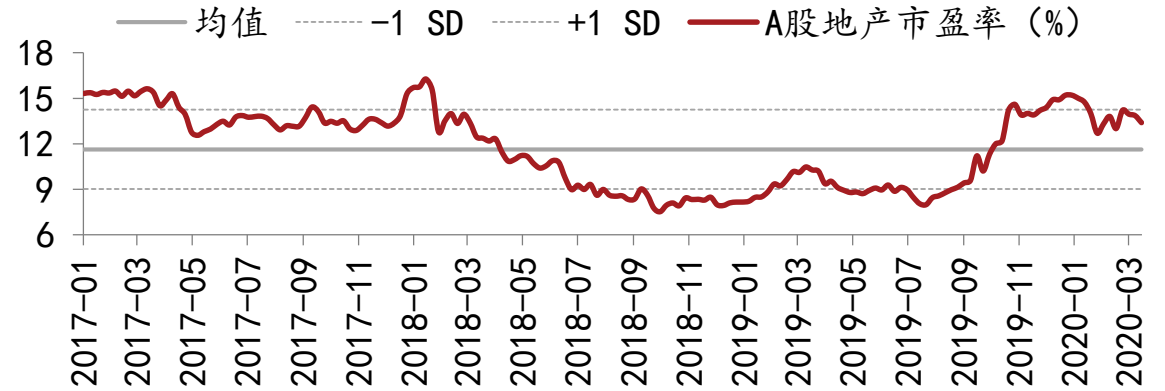
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

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	万业企业	239.8	0.297%	1	葛洲坝	-2604.6	-0.566%	1	保利地产	43958.3	3.684%
2	新城控股	463.5	0.205%	2	上海建工	-1534.9	-0.172%	2	绿地控股	38960.8	3.202%
3	蓝光发展	385.2	0.128%	3	中国国贸	-135.4	-0.134%	3	上海建工	27106.7	3.044%
4	保利地产	1367.1	0.115%	4	爱建集团	-213.0	-0.131%	4	新城控股	6806.2	3.016%
5	首开股份	203.7	0.079%	5	光明地产	-210.1	-0.094%	5	华夏幸福	8423.0	2.795%
6	大名城	176.4	0.071%	6	金隅集团	-892.0	-0.084%	6	中国国贸	2719.0	2.699%
7	九鼎投资	23.5	0.054%	7	绿地控股	-996.4	-0.082%	7	中国铁建	30034.0	2.212%
8	信达地产	114.0	0.040%	8	雅戈尔	-330.4	-0.066%	8	首开股份	4845.3	1.878%
9	张江高科	57.8	0.037%	9	华发股份	-112.2	-0.053%	9	金地集团	8466.6	1.875%
10	陆家嘴	111.3	0.028%	10	苏州高新	-56.9	-0.049%	10	爱建集团	3028.2	1.867%
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	万科A	1805.3	0.160%	1	深振业A	-360.9	-0.267%	1	万科A	48538.2	4.295%
2	广宇发展	36.7	0.020%	2	新希望	-487.6	-0.116%	2	华联控股	4255.7	2.868%
3	世荣兆业	12.5	0.015%	3	天健集团	-215.6	-0.115%	3	滨江集团	8388.3	2.696%
4	中南建设	48.4	0.013%	4	泰禾集团	-265.4	-0.107%	4	金科股份	13494.9	2.527%
5	金科股份	6.9	0.001%	5	福星股份	-96.8	-0.101%	5	招商蛇口	19192.5	2.424%
6	金融街	2.8	0.001%	6	美好置业	-163.4	-0.066%	6	荣盛发展	9717.2	2.235%
-	-	-	-	7	中天金融	-447.8	-0.064%	7	新希望	9120.1	2.163%
-	-	-	-	8	中国宝安	-142.2	-0.055%	8	金融街	5208.8	1.743%
-	-	-	-	9	南山控股	-142.3	-0.053%	9	中南建设	6311.2	1.693%
-	-	-	-	10	苏宁环球	-159.2	-0.052%	10	泰禾集团	3540.6	1.423%

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	世茂房地产	1096.7	0.332%	1	旭辉控股集团	-2368.6	-0.300%	1	融创中国	95609.9	21.518%
2	建业地产	817.5	0.299%	2	时代中国控股	-441.6	-0.227%	2	绿城中国	36138.3	16.647%
3	绿城中国	524.2	0.241%	3	合景泰富集团	-413.8	-0.130%	3	华南城	74777.2	9.224%
4	佳兆业集团	1215.3	0.200%	4	远洋集团	-938.6	-0.123%	4	融信中国	15257.7	8.897%
5	珠光控股	1416.2	0.197%	5	融信中国	-198.3	-0.116%	5	佳源国际控股	32652.1	8.278%
6	中国奥园	410.2	0.152%	6	华南城	-641.2	-0.079%	6	建发国际集团	7109.5	7.814%
7	中国金茂	1708.0	0.145%	7	华润置地	-522.6	-0.073%	7	中国奥园	18561.8	6.899%
8	SOHO中国	645.5	0.124%	8	深圳控股	-447.6	-0.051%	8	花样年控股	39683.8	6.882%
9	花样年控股	709.4	0.123%	9	宝龙地产	-205.8	-0.050%	9	中国金茂	76755.9	6.524%
10	中骏集团控股	444.4	0.106%	10	路劲	-29.9	-0.040%	10	佳兆业集团	38614.7	6.345%
11	融创中国	449.0	0.101%	11	力高集团	-92.6	-0.026%	11	SOHO中国	31921.6	6.139%
12	佳源国际控股	383.6	0.097%	12	美的置业	-30.0	-0.024%	12	合景泰富集团	19016.0	5.986%
13	龙光地产	421.8	0.077%	13	绿景中国地产	-102.6	-0.020%	13	时代中国控股	11405.8	5.874%
14	中国海外发展	712.2	0.065%	14	国瑞置业	-45.7	-0.010%	14	旭辉控股集团	43536.0	5.518%
15	中国宏泰发展	99.2	0.060%	15	中国恒大	-108.9	-0.008%	15	合生创展集团	7841.0	3.523%
16	上实城市开发	276.8	0.058%	16	德信中国	-2.4	-0.001%	16	中骏集团控股	14551.1	3.479%
17	建发国际集团	51.5	0.057%	-	-	-	-	17	国瑞置业	15009.7	3.377%
18	龙湖集团	305.5	0.051%	-	-	-	-	18	世茂房地产	11032.5	3.342%
19	天誉置业	403.8	0.051%	-	-	-	-	19	上实城市开发	14900.6	3.100%
20	弘阳地产	108.3	0.033%	-	-	-	-	20	建业地产	8336.5	3.047%

- ◆ **【国务院】**3月31日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，部署强化对中小微企业的普惠性金融支持。会议确定，增加中小银行再贷款再贴现额度1万亿元，进一步实施对中小银行定向降准，引导中小银行将获得的全部资金以优惠利率向中小微企业贷款，扩大涉农、外贸和受疫情影响较重产业的信贷投放。
- ◆ **【财政部】**4月3日，国务院联防联控机制在国新办举行新闻发布会，财政部副部长许宏才表示，今年明确政府的专项债不用于土地收储和与房地产相关的项目，同时，根据中央经济工作会议“加强城市更新和存量住房改造提升、做好城镇老旧小区改造”的要求，在专项债的使用范围方面作了调整，将城镇老旧小区改造纳入了专项债券的支持范围。
- ◆ **【央行】**4月3日，中国人民银行发布消息称，为支持实体经济发展，促进加大对中小微企业的支持力度，降低社会融资实际成本，决定对农村信用社、农村商业银行、农村合作银行、村镇银行和仅在省级行政区域内经营的城市商业银行定向下调存款准备金率1个百分点。
- ◆ **【北京】**北京市人民政府办公厅近日发布了《关于印发“北京市2020年棚户区改造和环境整治任务”的通知》，《通知》内容提及北京市政府将棚户区改造和环境整治任务列入2020年绩效考核项目，其中征收拆迁、安置房建设、土地供应情况将作为重点考核内容，各区年度任务完成情况应于年底前报市政府。北京全市16个区共有115个项目纳入2020年的棚改清单，占地面积7979公顷，涉及8686户。
- ◆ **【贵阳】**近日，贵阳市住房和城乡建设局发布《关于进一步加强商品房购房首付、网签、过度营销等销售行为监管的通知》，《通知》指出，在购房首付方面，严禁房地产开业企业、房地产中介机构违规提供购房首付融资，不得为购房人垫付首付款或采取首付分期等其他方式变相垫付首付款，不得通过任何平台和机构提供首付融资，不得以任何形式诱导购房人进行融资支付首付款，不得组织“众筹”购房。如有上述行为的房地产开业企业和中介机构，将被列入严重违法失信企业名单，并根据规定对企业及从业人员进行罚款等相应处罚。

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】 2020.03.29-2020.04.04
- 【土地市场】 2020.03.30-2020.04.05
- 【房贷利率】 2020.03.29-2020.04.04
- 【库存情况】 2020.03.29-2020.04.04
- 【板块行情】 2020.03.29-2020.04.04
- 【行业新闻】 2020.03.30-2020.04.05

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

