

**CRIC**

SECURITIES CO., LTD

克而瑞證券有限公司



# 周专题：2021年拟上市地产、物业公司名单梳理

-----周度高频数据跟踪（1.02-1.08）

董浩

首席分析师

SFC CE Ref: BOI846

hao.dong@cricsec.com

周卓君

联系人

zhouzhuojun@cric.com

## 2021年待上市房地产企业梳理

2020年下半年以来，房地产调控持续收紧。8月份，中国人民银行以及住建部在座谈会上提出了房企融资“三道红线”，明确了重点房地产企业资金监测和融资管理规则。9月，监管机构要求大型商业银行本年度新增涉房贷款不能超过全部新增贷款的30%。10月，银保监会向各地银保监局下发通知，要求继续严控房地产信托规模。12月31日，中国人民银行以及银保监会发布通知规定银行业金融机构房地产贷款和个人住房贷款分五档进行管理，并对每档银行相关贷款余额占比设置上限。

房地产金融宏观审慎管理下，房企弯道超车难度增加，企业期望能够通过上市链接资本市场，寻找破局之路谋求发展。2020年共有7家房企和19家物管企业成功赴港上市。房企方面，祥生集团和金辉集团位列2020年全口径销售TOP50，大唐集团、港龙中国地产、上坤地产和领地控股全口径销售额位列TOP51-100区间；相比之下，今年拟上市房企数量有所增加，达到16家，但规模整体偏小。物管方面，随着物业管理概念的走热和“三道红线”融资新规的到来，掀起房企拆分物业管理板块上市的热潮，剔除今年初上市的荣万家和南都物业外，共17家占今年港交所上市173家企业仅10%；其中恒大物业、金科服务、世茂服务、融创服务和华润万象生活位列第一梯队，在管面积超1亿方；建业新生活位列第二梯队，在管面积超7000万方；荣万家、南都物业、远洋服务、正荣服务在管面积超3000万方，位列第三梯队；较去年物管企业井喷式上市潮，今年拟上市物管企业仅9家（剔除已于年初上市的荣万家和南都物业），数量锐减。

表：2021年待上市房地产企业名单

行业	已递表未上市企业	计划上市未递表企业
地产	三巽控股、中国文旅集团	海伦堡、俊发地产、实地地产（递表已失效）、中昂地产、儒辰地产、恒泰地产、宁夏中房、文一地产、方直集团、圣桦集团、爱家房产、天泰集团、华安地产、合能集团
物业	禹佳生活服务、融信服务	万科云、富力物业、龙光服务、东原澄方、越秀物业、阳光城慧智优佳、建发物业
地产相关	雅居乐雅城、中原建业	-

数据来源：公开资料整理、港交所、克而瑞证券研究院

今年拟上市房企整体规模偏小，债务指标有待改善。随着规模房企陆续上市叠加房企弯道超车难度增加，千亿级房企仅余新希望地产和卓越集团未上市，其中新希望地产背靠上市母公司，并无上市计划，卓越集团两次IPO告吹后，暂无上市计划。因此今年拟上市房企中并无千亿级房企，且仅2家销售超500亿房企，2家销售介于200-500亿间房企；拟上市房企规模下滑明显。此外，从2家已递表房企2017-2019年三道红线涉及债务指标来看，2家房企仅实地集团在2017年踩2条线外，其他均踩3条线，债务指标亟待改善。

物管企业井喷式上市潮褪去，今年拟上市物管企业数量锐减。上年物管企业井喷式赴港上市后，未上市规模物管企业数量有所下降，今年拟上市物管企业数量锐减。在管面积规模上看，今年计划上市物企集中于第三梯队，在管面积3000-7000万方区间。此外，2家已递表物企中，融信服务外拓能力较强，独立第三方开发项目占比于去年中达40.5%；禹佳生活服务则较依赖母公司禹洲集团，但去年三季度发力外拓，拓展第三方项目262.4万方。

表：已递表（包括已失效）拟上市房企三道红线指标情况

年份	公司简称	剔除预售款资产负债率	净负债率	现金短债比	触线情况
2019	实地集团	89.8%	358.9%	0.57x	3条
	三巽集团	85.1%	167.1%	0.33x	3条
2018	实地集团	96.2%	783.6%	0.97x	3条
	三巽集团	80.8%	124.4%	0.12x	3条
2017	实地集团	99.5%	6392.0%	1.81x	2条
	三巽集团	76.2%	120.3%	0.13x	3条

数据来源：公司公告、克而瑞证券研究院  
注：中国文旅集团以文旅地产为主，销售规模极小且业务模式不同，因此未对其计算三道红线指标情况

表：拟上市TOP200房企销售情况

全口径销售额（亿元）	2018	2019	2020
海伦堡	440.6	532.5	783.9
俊发地产	550.3	528.4	670.1
实地集团	158.0	119.6	257.4
中昂集团		160.8	214.7
儒辰集团			199.3
恒泰集团	220.3	125.9	167.3
宁夏中房			143.6
文一地产	119.1	100.5	113.4
三巽集团	70.1	91.2	102.3

数据来源：CRIC、克而瑞证券研究院

表：拟上市物管企业经营指标情况

2020年末	在管面积（万方）	合约面积（万方）
万物云	57800	68000
富力物业	9860	15094
龙光物业	5000	10200
东原澄方	4303	5010
越秀物业	3300	5000
阳光城慧智优家	2500	
建发物业	2270	
融信服务	1700	3428（2020H1）
禹佳生活服务	1560	2257（2020H1）

数据来源：CRIC、克而瑞证券研究院

## 周度数据一览：

投资建议：年终销售时点过后，本周新房、二手房市场双降温，同比增速大幅回落，环比负增长；受低基数影响三四线城市同比增速回落较少。此外，本周土地市场量增价跌，一二线城市成交价格滑落，二线和三四线城市溢价率微升。我们认为财务稳健自律，业务布局良好，组织管理高效的优质房企优势将进一步扩大，持续推荐行业首选配置组合：【金地集团】、【龙湖集团】、【万科 A】、【旭辉控股集团】（财务健康叠加基本面良好，全年销售不悲观），以及布局合理，稳步扩张的中等规模房企【弘阳地产】、【中骏集团控股】、【美的置业】，同时推荐大湾区旧改资源充沛标的：【龙光集团】、【中国奥园】。

- **本周40城一手房成交面积同比+18.9%，环比-15.1%，1月累计成交面积同比+13.1%。**本周40城一手房成交面积550.7万方，同比+18.9%，环比-15.1%。2021年至今40城一手房累计成交面积510.3万方，累计同比+13.1%；其中一线（4城）/二线（16城）/三四线（20城）城市累计同比分别+28.3%/+18.8%/-2.5%。1月累计至今成交510.3万方，同比+13.1%。
- **本周19城二手房成交面积同比-19.5%，环比+2.1%，1月累计成交面积同比-12.7%。**本周19城二手房成交面积153.9万方，同比-19.5%，环比+2.1%。2021年至今19城累计成交面积156.1万方，累计同比-12.7%；其中一线（2城）/二线（8城）/三四线（9城）城市累计同比分别-18.7%/-13.5%/-5.1%。1月至今累计成交156.1万方，同比-12.7%。
- **本周百城土地成交建面2723万方，同比-13.3%，环比-32.1%。**本周百城土地成交建面2723万方，同比-13.3%，环比-32.1%；本周百城土地供给1693万方，同比-3.9%，环比+6.8%；供销比（供给/成交）为0.6。本周百城平均成交楼面均价2652元/平方米，较上周-4.8%；百城一线/二线/三四线城市成交楼面均价分别为4990/2602/2152元/平方米。本周百城土地溢价率为7.9%；其中一线/二线/三四线城市土地溢价率分别为0.0%/7.6%/13.5%。
- **本周17城住宅可售面积合计9355.3万方，同比+38.3%，环比-10.9%；**本周17城住宅可售面积合计9355.3万方，同比+38.3%，环比-10.9%；一线（4城）/二线（7城）/三四线（6城）城市可售面积分别为3147.9/3632.4/2574.9万方，同比分别+194.5%/+56.1%/+0.2%。
- **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。



一手房成交数据（40城）详情

年份 销售面积 地区										一手房销售面积同比			
		2016	2017	2018	2019	2020	2021年累计至 今	1月累计	最近一周	2021年累计 同比	1月累计同 比	最近一周环 比	最近一周 同比
分域级	40城	27159	21210	22206	24946	22823.0	556.6	556.6	510.3	15.4%	15.4%	-15.1%	13.1%
	一线（4城）	4886	3108	3022	3386	3844	95	95.2	81.0	28.3%	28.3%	-39.3%	13.8%
	二线（16城）	16307	11825	11645	14522	13632	354	354.0	331.7	18.8%	18.8%	-7.1%	17.5%
	三四线（20城）	5966	6278	7539	7038	5346	107	107.5	97.6	-2.5%	-2.5%	-11.8%	0.1%
分区域	长三角	9357	7052	6487	7295	7314	192	192.1	178	19.6%	277.8%	16.5%	19.5%
	环渤海	4915	3644	2860	3451	3749	70	70.3	66	-3.0%	-46.9%	-41.3%	-6.3%
	粤港澳	3449	2423	2410	2521	3147	91	90.9	78	78.9%	37.9%	-17.5%	60.6%
	中西部	6121	4320	5714	7246	5432	127	127.3	119	-3.9%	-73.6%	7.4%	-4.4%
	其他区域	3316	3770	4736	4432	3260	76	76.1	69	15.4%	209.1%	-47.1%	18.4%
一线	北京	946	546	495	716	797	11	11.1	11	-48.5%	-48.5%	-70.5%	-47.1%
	上海	2172	1354	1264	1371	1411	35	34.6	29	27.4%	27.4%	-34.9%	5.0%
	广州	1354	951	972	931	1192	26	25.9	22	98.0%	98.0%	-51.2%	91.0%
	深圳	414	257	290	369	444	24	23.6	19	91.3%	91.3%	195.1%	65.5%
二线	杭州	1557	1081	965	859	824	35	35.2	35	45.3%	45.3%	775.7%	40.4%
	南京	1461	784	701	861	999	25	25.1	23	1.9%	1.9%	79.2%	2.8%
	武汉	3030	2082	1804	2347	1952	56	56.2	49	15.6%	15.6%	-24.0%	-0.3%
	成都	745	397	1398	2020	2155	62	61.8	61	12.9%	12.9%	80.3%	13.7%
	青岛	2057	1691	1551	1481	1570	26	25.6	24	-7.3%	-7.3%	-42.8%	-10.5%
	苏州	990	877	907	1033	1097	27	27.1	26	12.2%	12.2%	13.1%	27.4%
	福州	268	172	189	262	280	5	4.6	4	1.8%	1.8%	-38.5%	-2.3%
	东莞	893	561	508	552	744	19	19.3	16	96.2%	96.2%	-39.8%	48.9%
	惠州	520	323	280	296	330	13	12.6	12	85.4%	85.4%	191.1%	61.2%
	南宁	1042	863	827	1166	3	0	-	-	-	-	-	-
	济南	1621	953	545	997	1093	28	28.1	26	61.6%	61.6%	-9.0%	52.8%
	绍兴	180	198	156	245	239	1	1.3	1	-40.5%	-40.5%	-58.3%	-51.5%
	宁波	587	618	401	777	792	29	29.2	27	15.4%	15.4%	121.0%	21.7%
	温州	559	615	716	842	1028	13	12.9	12	-24.6%	-24.6%	-85.7%	-22.3%
	泉州	229	219	325	277	249	11	11.1	10	82.8%	82.8%	480.4%	146.8%
	常州	570	389	371	508	277	4	3.8	4	-16.5%	-16.5%	-54.7%	-

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											
		2016	2017	2018	2019	2020	2021年累计至今	1月累计	最近一周	2021年累计同比	1月累计同比	最近一周环比	最近一周同比
三线	扬州	297	339	380	235	261	7	7	6	-4.8%	-4.8%	#DIV/0!	-13.2%
	岳阳	229	246	195	213	232	3	3	3	1.5%	1.5%	-39.2%	0.7%
	韶关	245	210	188	159	173	2	2	1	-23.1%	-23.1%	-66.5%	-24.1%
	金华	185	101	203	192	242	9	9	8	200.7%	200.7%	85.0%	170.3%
	吉林	270	200	251	237	-	-	-	-	-	-	-	-
	镇江	759	501	774	776	648	8	8	7	-19.4%	-19.4%	-67.8%	-39.3%
	赣州	806	476	922	915	788	-	-	-	-100.0%	-100.0%	-	-
	淮安	981	685	655	506	476	15	15	13	18.1%	18.1%	39.1%	14.8%
	连云港	662	805	696	668	694	25	25	23	116.7%	116.7%	73.1%	116.9%
	常德	0	57	316	348	284	6	6	6	11.4%	11.4%	-23.9%	18.2%
	淮南	118	280	202	197	127	4	4	4	7.7%	7.7%	-1.9%	30.0%
	江门	268	220	120	122	147	4	4	4	112.3%	112.3%	108.5%	94.1%
	莆田	255	179	145	191	181	2	2	2	-2.9%	-2.9%	-77.5%	-24.1%
	肇庆	0	112	240	252	276	5	5	5	-22.9%	-22.9%	-47.0%	-7.2%
	泰安	291	453	268	257	280	5	5	5	-6.4%	-6.4%	0.1%	-16.1%
	芜湖	534	558	101	195	275	9	9	8	216.1%	216.1%	-27.7%	218.5%
	湛江	0	75	183	215	39	-	-	-	-100.0%	-	-	-
	舟山	67	195	138	117	138	2	2	2	-50.1%	-50.1%	-58.3%	-32.1%
	池州	0	56	126	126	85	2	2	2	-17.9%	-17.9%	-36.1%	-15.8%
	佛山	0	531	1438	1115	-	-	-	-	-	-	-	-

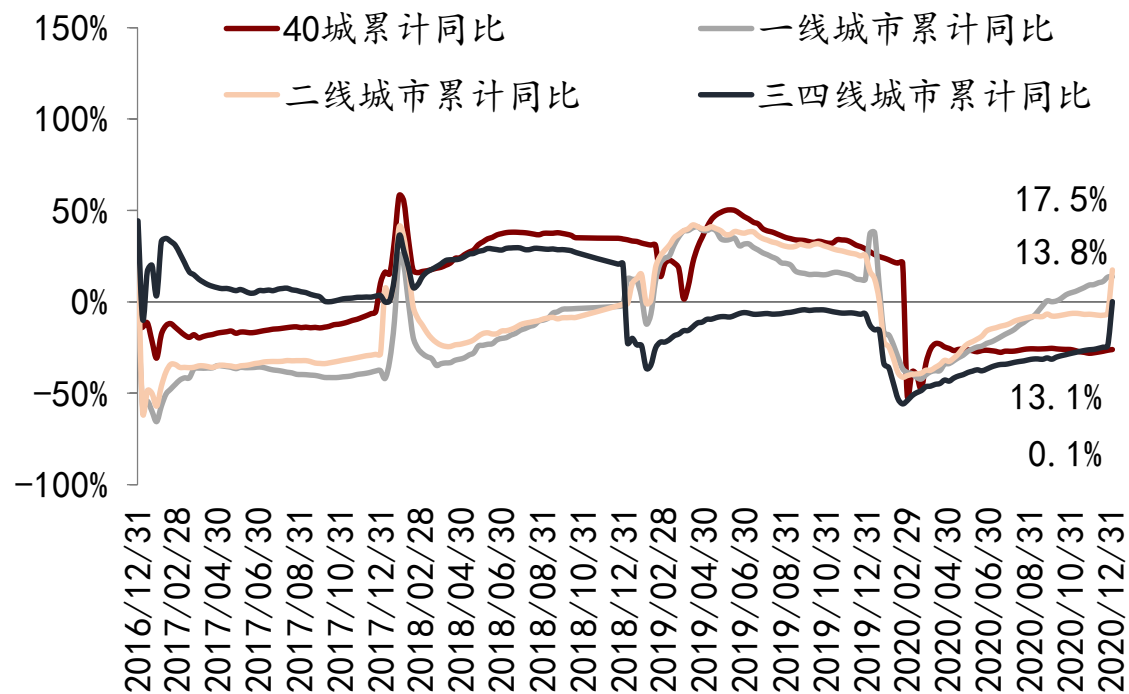
二手房成交数据（19城）详情

销售面积 地区		年份								二手房销售面积同比			
		2016	2017	2018	2019	2020	2021年累计至今	1月累计	最近一周	2021累计同比	1月累计同比	最近一周环比	最近一周同比
分域级	19城	10047.6	7476.2	7110.1	8640.1	8570.5	156.1	156.1	153.9	-12.7%	-12.7%	2.1%	-19.5%
	一线（2城）	3258.4	1744.0	1864.8	1886.0	2302.1	33.3	33.3	32.5	-18.8%	-18.8%	-39.6%	-32.8%
	二线（8城）	5675.7	4014.1	3488.8	4662.3	4024.4	82.6	82.6	82.6	-13.5%	-13.5%	27.8%	-17.8%
	三四线（9城）	1113.4	1718.0	1756.6	2091.8	2244.0	40.2	40.2	38.8	-5.1%	-5.1%	20.3%	-8.5%
一线	北京	2478.7	1204.1	1338.3	1251.3	1496.5	22.8	22.8	22.0	5.3%	5.3%	-49.0%	-14.4%
	深圳	779.7	540.0	526.5	634.7	805.6	10.5	10.5	10.5	-45.8%	-45.8%	-1.5%	-53.7%
二线	杭州	960.2	789.0	485.9	484.1	588.9	12.1	12.1	12.1	21.9%	21.9%	-22.1%	20.0%
	南京	1360.1	741.1	550.1	765.7	1011.3	23.8	23.8	23.8	34.4%	34.4%	69.2%	25.3%
	成都	749.2	532.3	798.8	1075.9	470.2	7.7	7.7	7.7	-64.2%	-64.2%	41.1%	-64.3%
	青岛	622.4	583.0	424.3	460.1	545.2	11.5	11.5	11.4	-8.7%	-8.7%	35.1%	-6.3%
	南昌	302.5	246.4	0.0	196.4	210.3	0.0	0.0	0.0	-100.0%	-100.0%	-100.0%	-100.0%
	厦门	512.5	291.0	167.4	368.2	354.5	9.0	9.0	9.0	16.6%	16.6%	9.9%	9.6%
	南宁	289.0	305.0	238.0	338.2	260.8	3.7	3.7	3.7	-48.1%	-48.1%	36.0%	-44.6%
	苏州	880.0	526.3	824.4	973.8	583.1	14.9	14.9	14.9	-4.5%	-4.5%	131.1%	-22.3%
三线	无锡	676.7	734.0	547.3	637.7	621.2	7.7	7.7	7.7	-19.5%	-19.5%	2.9%	-29.3%
	扬州	102.4	176.5	125.2	108.9	109.7	1.4	1.4	1.4	-30.7%	-30.7%	-10.5%	-32.6%
	岳阳	80.3	101.3	90.4	75.9	61.3	0.0	0.0	0.0	-	-	-	-
	东莞	-	-	15.9	322.6	279.2	4.8	4.8	4.8	-42.4%	-42.4%	9.5%	-38.2%
	佛山	-	341.8	671.1	577.5	663.6	16.3	16.3	15.0	23.9%	23.9%	41.6%	16.0%
	金华	149.3	272.3	182.6	165.2	266.2	5.8	5.8	5.8	42.4%	42.4%	36.4%	74.4%
	江门	104.8	92.2	124.1	84.1	87.4	1.7	1.7	1.7	221.6%	221.6%	-1.0%	210.5%
	桂林	-	-	-	26.8	-	-	-	-	-	-	-	-
	清远	-	-	-	93.0	155.4	2.6	2.6	2.5	-	-19.0%	7.0%	-30.5%

☑️ **一手房——本周40城一手房成交面积同比+18.9%，环比-15.1%，1月累计成交面积同比+13.1%。**

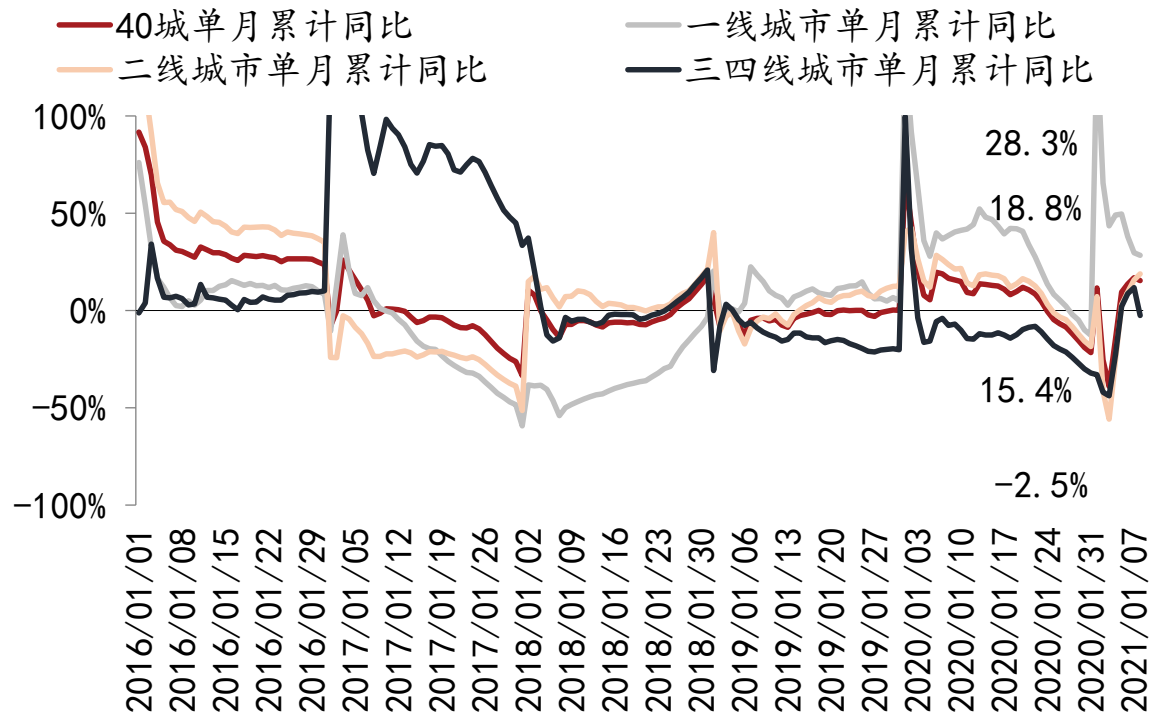
- 本周40城一手房成交面积550.7万方，同比+18.9%，环比-15.1%。2021年至今40城一手房累计成交面积510.3万方，累计同比+13.1%；其中一线（4城）/二线（16城）/三四线（20城）城市累计同比分别+28.3%/+18.8%/-2.5%。1月累计至今成交510.3万方，同比+13.1%。

图1：40城及各条线城市一手房成交面积2021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



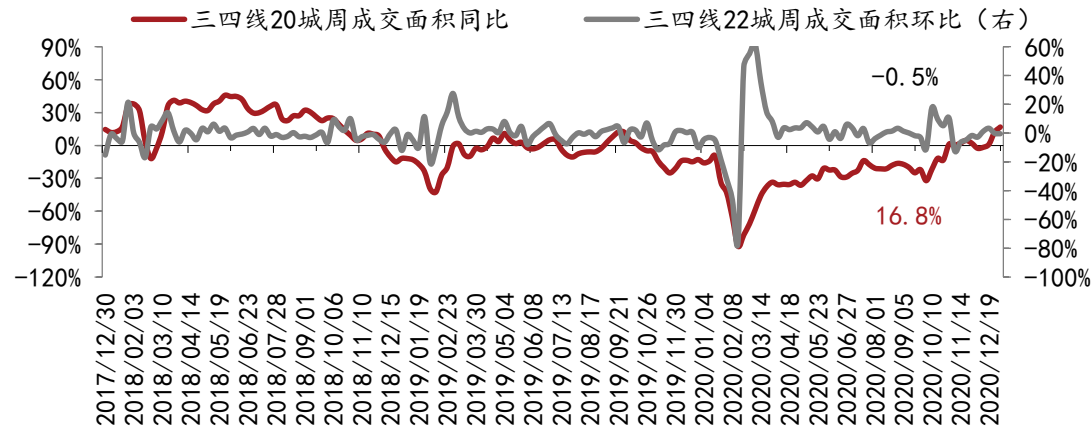
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图4：一线一手房单周成交面积同比&amp;环比



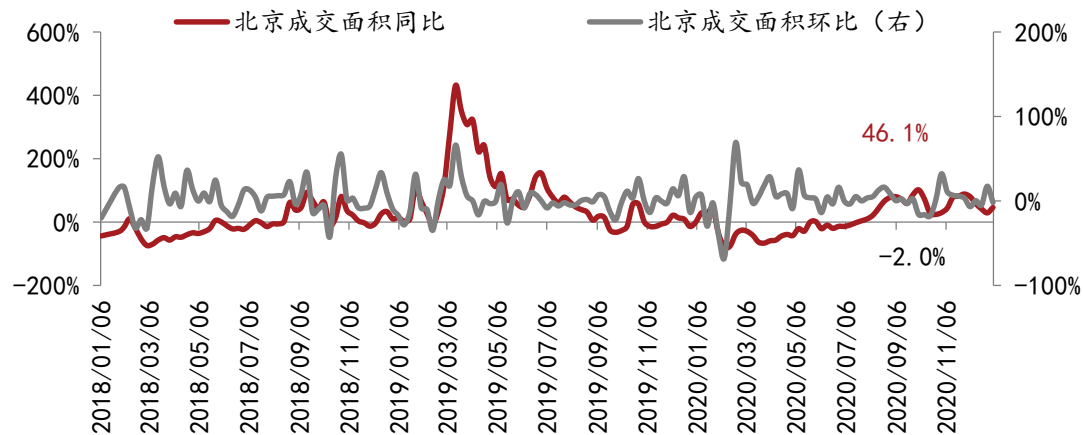
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

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

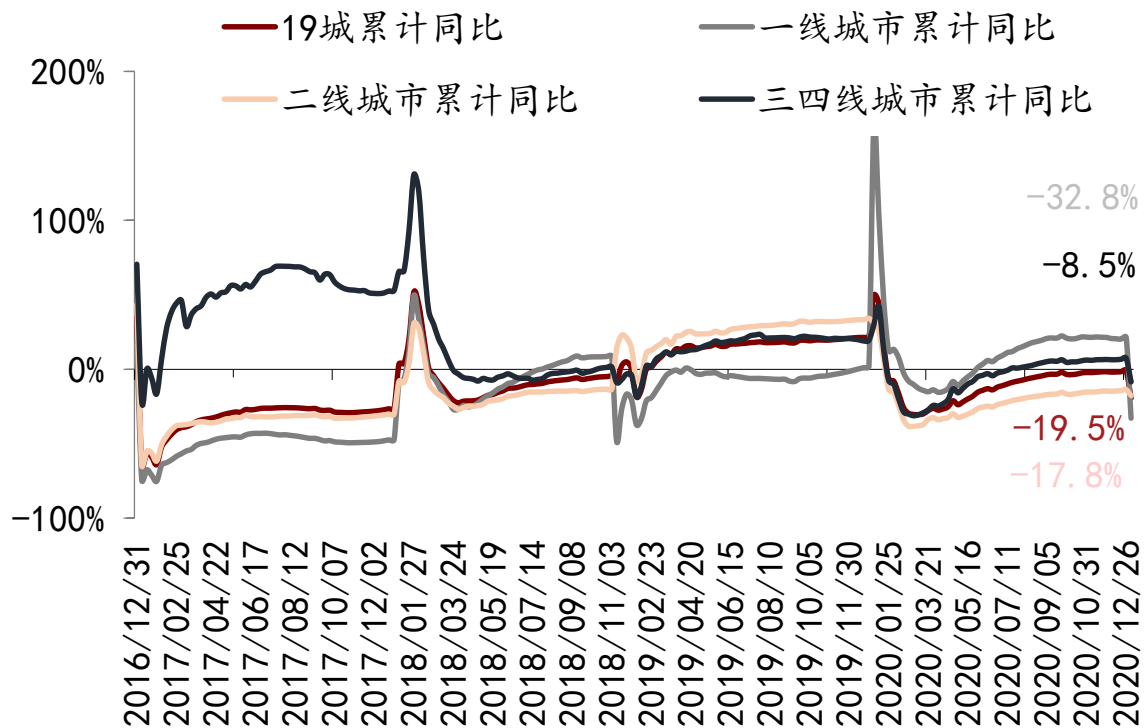


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

☑️ 二手房——本周19城二手房成交面积同比-19.5%，环比+2.1%，1月累计成交面积同比-12.7%。

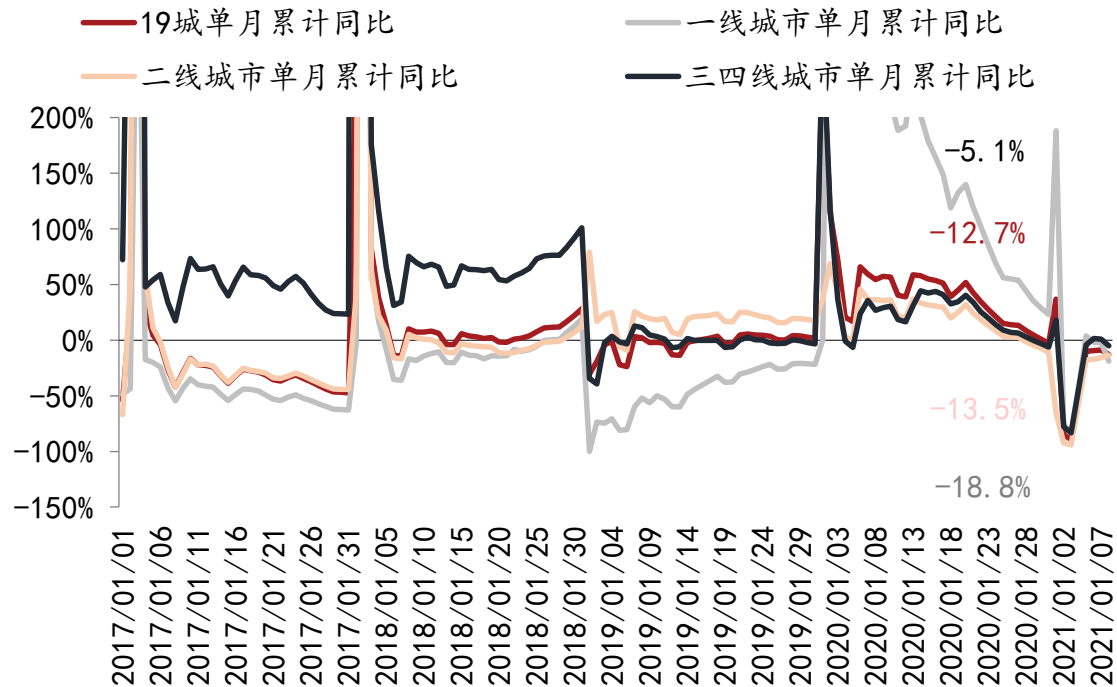
- 本周19城二手房成交面积153.9万方，同比-19.5%，环比+2.1%。2021年至今19城累计成交面积156.1万方，累计同比-12.7%；其中一线（2城）/二线（8城）/三四线（9城）城市累计同比分别-18.7%/-13.5%/-5.1%。1月至今累计成交156.1万方，同比-12.7%。

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

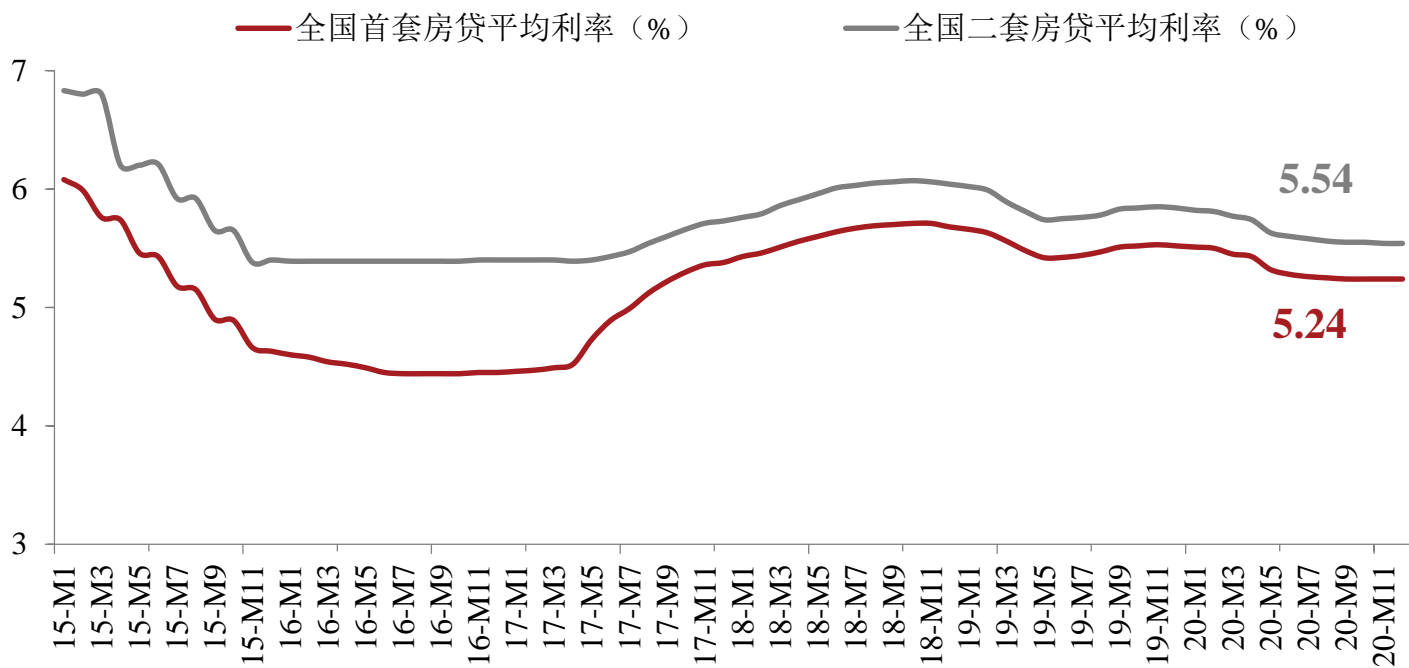


数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

## ✓ 全国首套房贷平均利率5.24%，全国二套房贷平均利率5.54%

- 2020年12月全国首套房贷平均利率5.24%，环比持平；全国二套房贷平均利率5.54%，环比持平。

图17：全国平均房贷利率



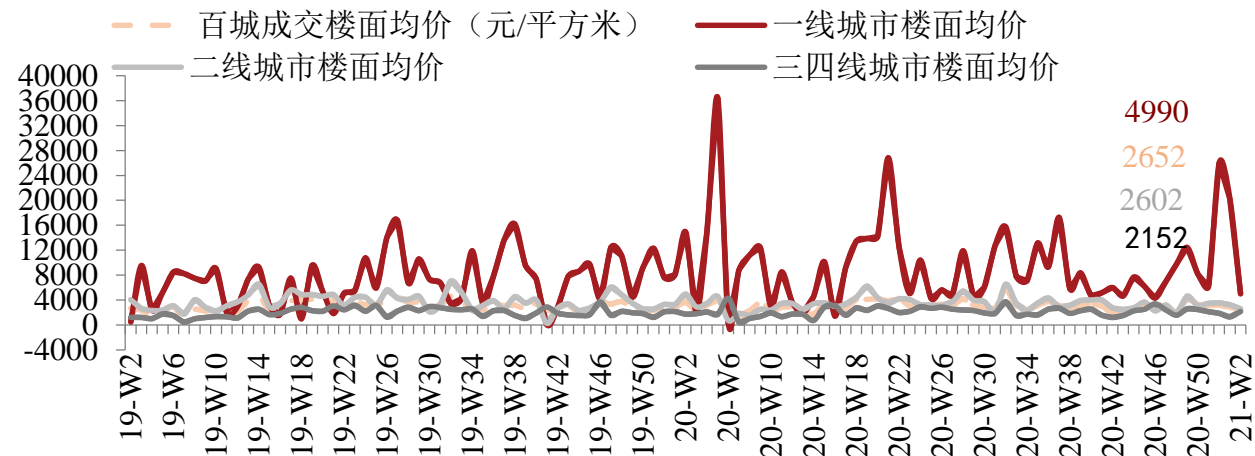
数据来源：Wind，克而瑞证券研究



✓ 本周百城成交楼面均价2652元/平方米，较上周-4.8%；百城土地溢价率为7.9%

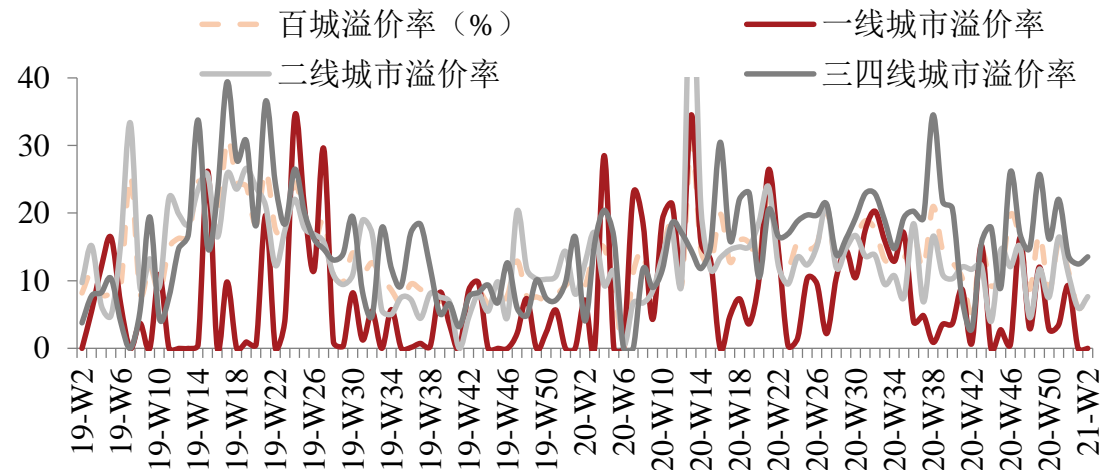
- 本周百城平均成交楼面均价2652元/平方米，较上周-4.8%；百城一线/二线/三四线城市成交楼面均价分别为4990/2602/2152元/平方米。
- 本周百城土地溢价率为7.9%；其中一线/二线/三四线城市土地溢价率分别为0.0%/7.6%/13.5%。

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

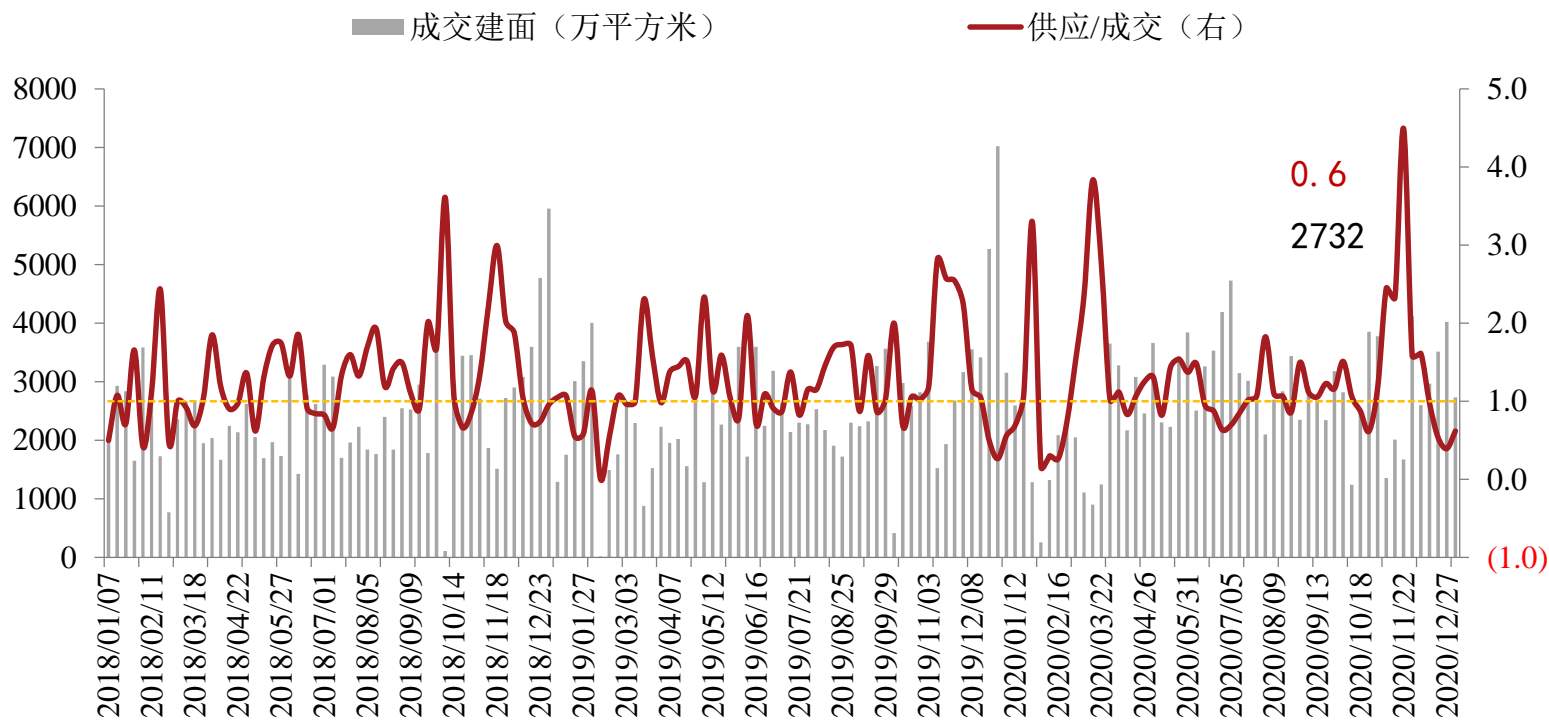


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

**☑ 本周百城土地成交面积同比-13.3%，环比-32.1%**

- 本周百城土地成交建面2723万方，同比-13.3%，环比-32.1%；本周百城土地供给1693万方，同比-3.9%，环比+6.8%；供销比（供给/成交）为0.6。

### 图20：百城成交建面及供销比



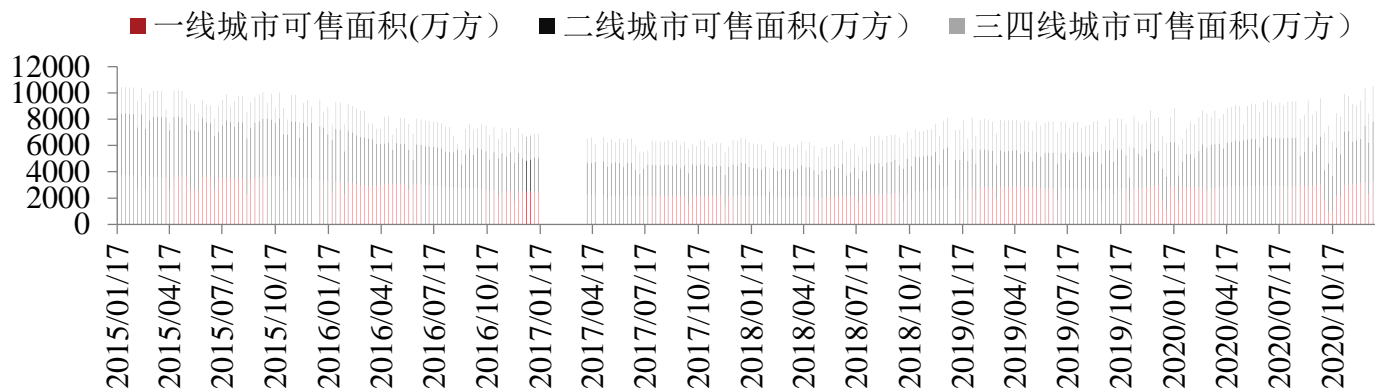
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

## ✓ 可售面积环比-10.9%，去化月数9.9个月

- 本周17城住宅可售面积合计9355.3万方，同比+38.3%，环比-10.9%；
- 一线（4城）/二线（7城）/三四线（6城）城市可售面积分别为3147.9/3632.4/2574.9万方，同比分别+194.5%/+56.1%/+0.2%。

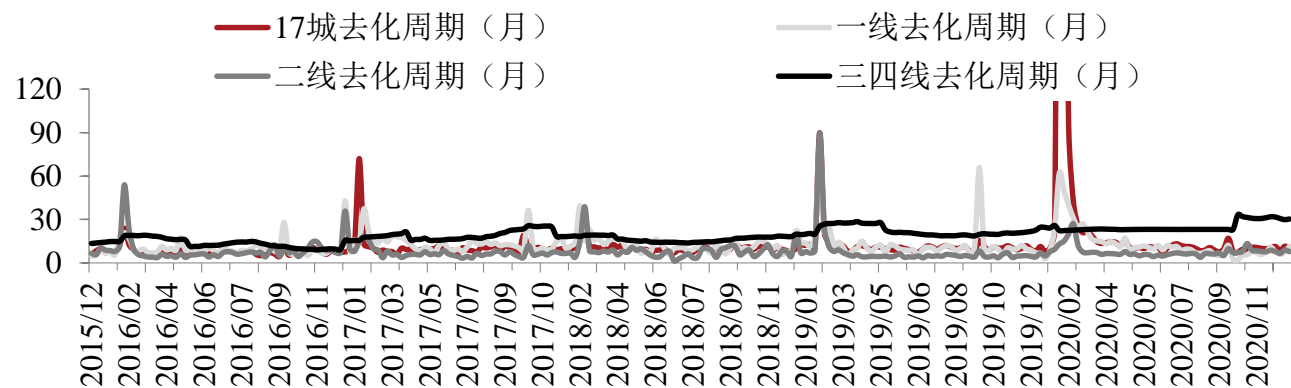
- 本周17城住宅平均去化月数9.9个月，环比-1.6个月；
- 一线（3城）/二线（7城）/三四线（6城）城市平均去化月数分别为11.6/7.7/30.5个月，环比分别+3.8/-1.1/+0.5个月。

图21：各能级城市可售面积



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

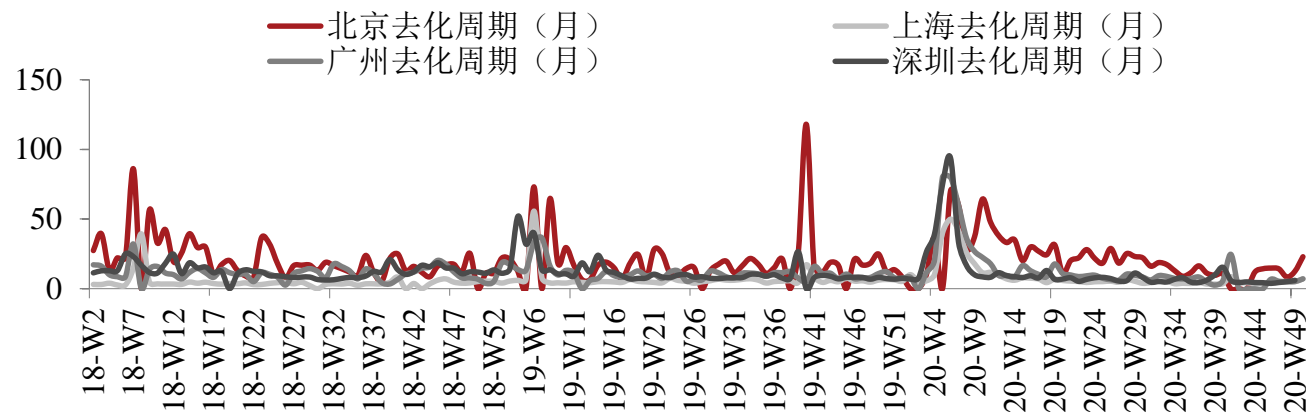
图22：17城及各能级城市去化周期



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

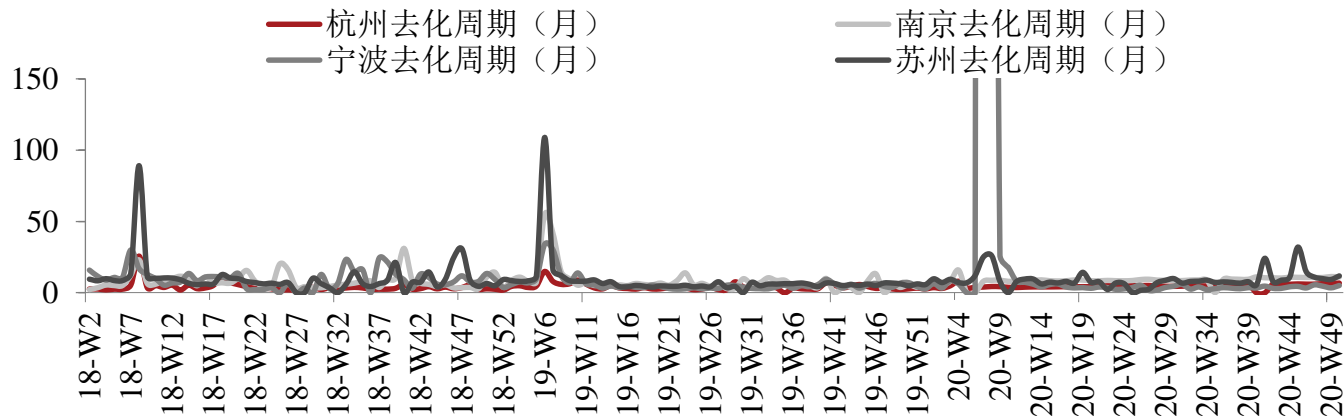
- 本周跟踪一线重点城市北京/上海/广州/深圳去化周期（月可售套数/月销售套数）分别为27.6/4.8/9.8/4.1个月，环比分别变化+19.4/+1.5/+4.9-7.8个月。

图23：一线重点城市去化周期



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图24：二线重点城市去化周期

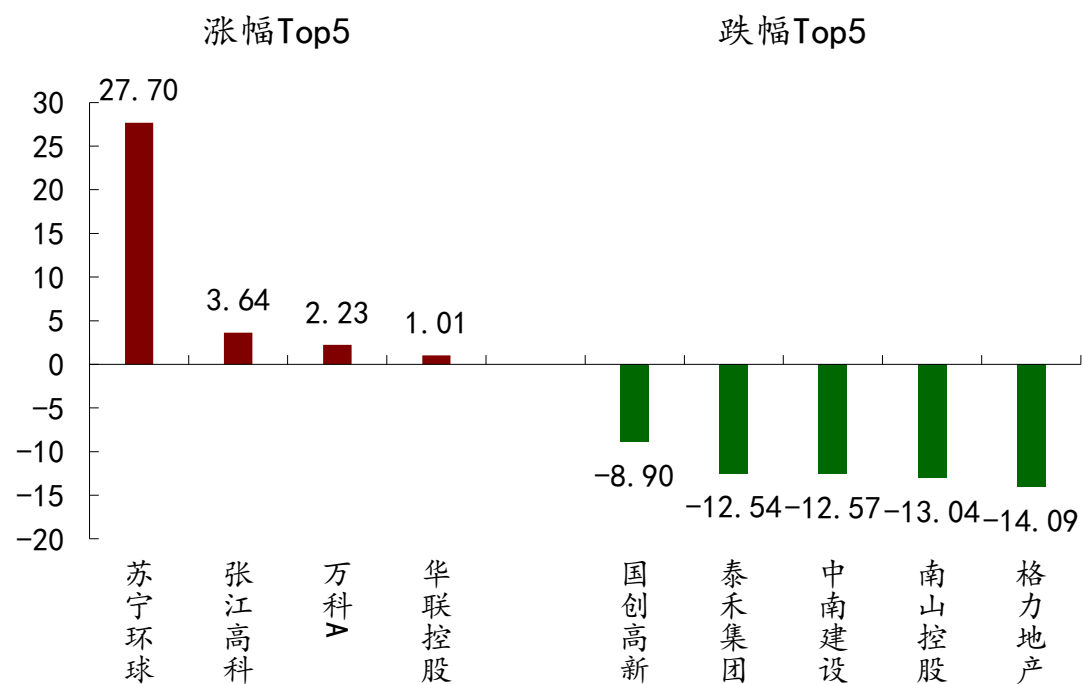


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

- 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7.9/11.8/2.9/8.3个月，环比分别变化+0.0/-0.3/-3.4/-0.9个月。

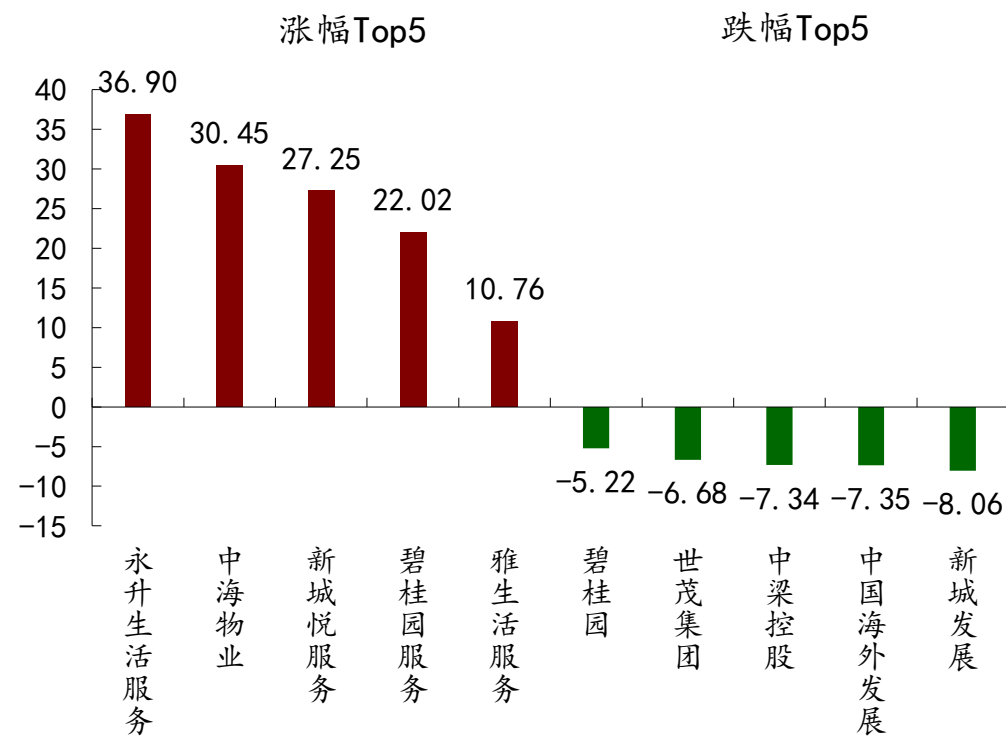
## ✓ 板块行情

图25: A股重点公司周涨跌幅TOP5 (%)



数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

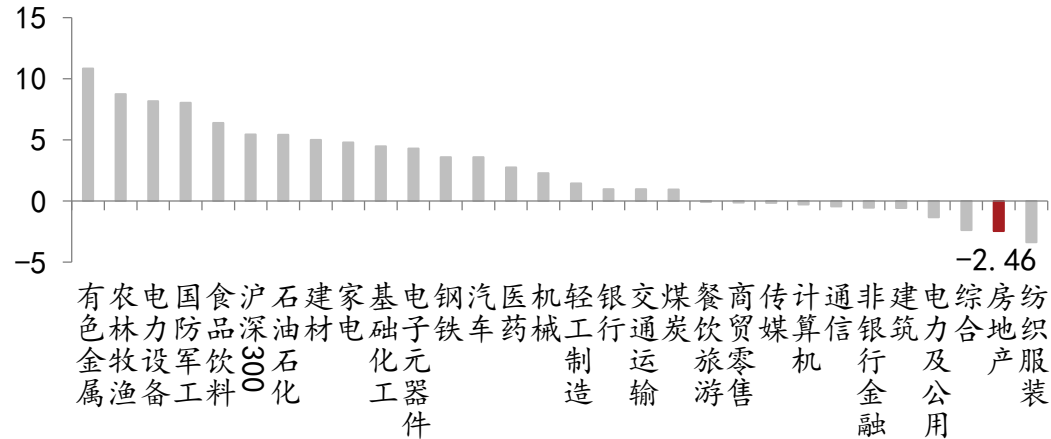
图26: 港股重点公司周涨跌幅TOP5 (%)



数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

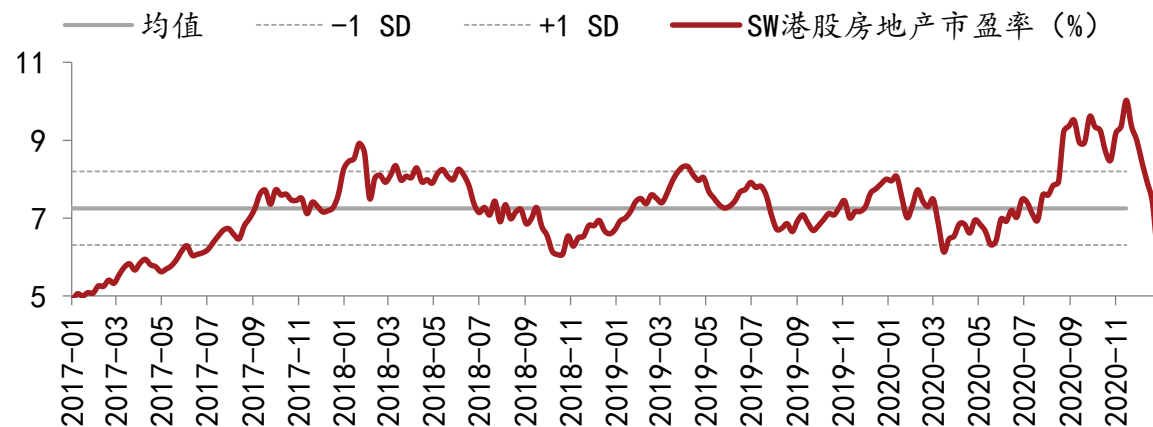


图27：本周行业涨跌幅（%）（A股）



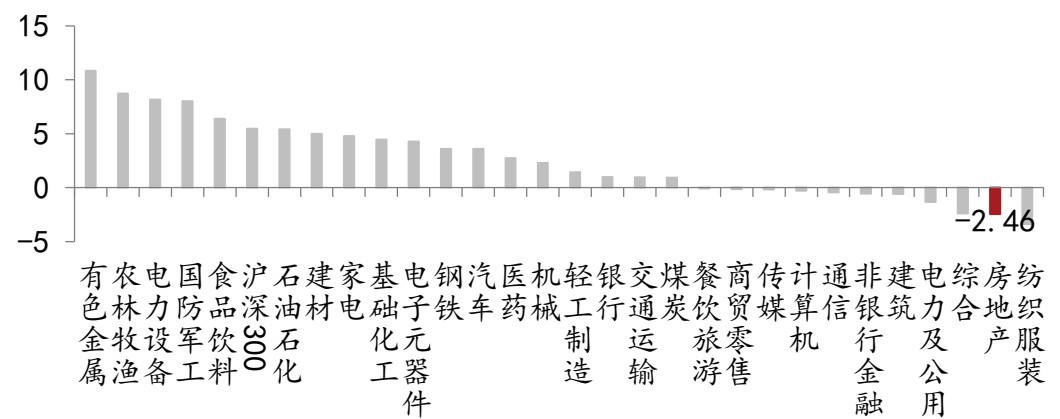
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图29：港股地产公司市盈率



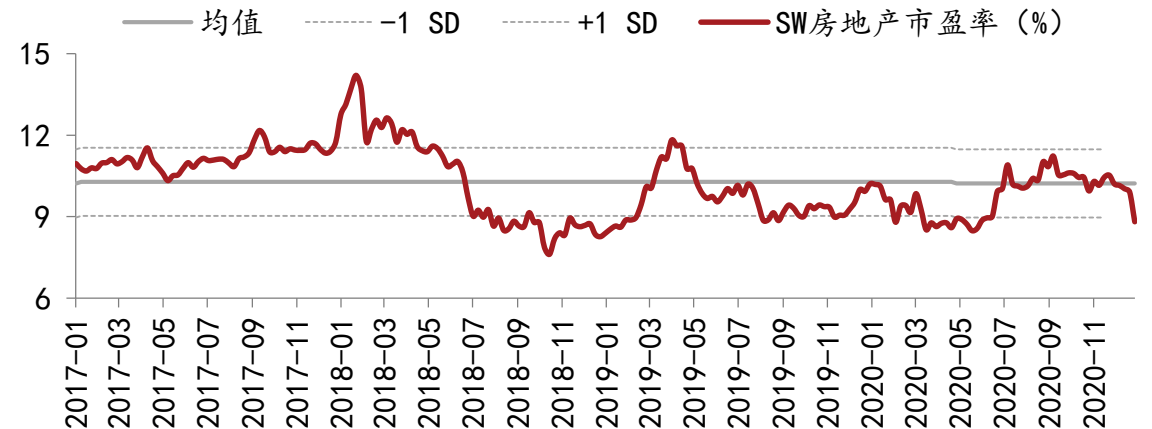
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图28：2021年至今行业涨跌幅（%）（A股）



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图30：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	金地集团	1236.3	0.274%	1	格力地产	-1016.0	-0.493%	1	华夏幸福	14699.2	4.877%
2	华夏幸福	693.9	0.230%	2	中国铁建	-6317.5	-0.465%	2	格力地产	9371.5	4.547%
3	大名城	391.6	0.158%	3	万业企业	-125.4	-0.156%	3	保利地产	53094.9	4.450%
4	保利地产	1746.6	0.146%	4	爱建集团	-182.3	-0.112%	4	万业企业	2519.6	3.125%
5	华发股份	219.3	0.104%	5	信达地产	-123.2	-0.043%	5	金地集团	10606.1	2.349%
6	上海建工	859.0	0.096%	6	蓝光发展	-82.9	-0.028%	6	新城控股	4930.1	2.185%
7	中国电建	1379.4	0.090%	7	新城控股	-51.8	-0.023%	7	绿地控股	25850.9	2.124%
8	雅戈尔	448.4	0.089%	8	外高桥	-9.4	-0.008%	8	上海建工	17098.9	1.920%
9	葛洲坝	309.0	0.067%	9	香江控股	-22.7	-0.007%	9	爱建集团	2931.7	1.808%
10	九鼎投资	26.1	0.060%	10	云南城投	-10.7	-0.007%	10	大名城	4131.8	1.669%
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	中南建设	1110.4	0.298%	1	滨江集团	-505.5	-0.162%	1	万科A	56234.7	4.976%
2	万科A	2693.1	0.238%	2	美好置业	-373.7	-0.151%	2	金科股份	23678.4	4.434%
3	天健集团	347.4	0.186%	3	荣盛发展	-358.8	-0.083%	3	新希望	11863.3	2.814%
4	泰禾集团	296.3	0.119%	4	世荣兆业	-42.4	-0.052%	4	中南建设	10219.9	2.742%
5	中国宝安	272.2	0.106%	5	新希望	-209.0	-0.050%	5	招商蛇口	16437.5	2.076%
6	中天金融	674.2	0.096%	6	新华联	-67.4	-0.036%	6	滨江集团	5805.0	1.866%
7	金科股份	513.2	0.096%	7	荣安地产	-23.8	-0.007%	7	荣盛发展	8106.5	1.864%
8	苏宁环球	224.0	0.074%	8	广宇发展	-10.7	-0.006%	8	阳光城	6690.7	1.651%
9	华联控股	84.8	0.057%	9	金融街	-7.3	-0.002%	9	金融街	3994.5	1.336%
10	阳光城	220.3	0.054%	10	-	-	-	10	中国宝安	3218.8	1.248%

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）	占总股数比例	排名	证券简称	持股变化（万股）	占总股数比例	排名	证券简称	持股数量（万股）	占总股数比例
1	中国海外发展	3012.8	0.275%	1	建发国际集团	-559.8	-0.615%	1	融创中国	78106.5	17.579%
2	华南城	1756.2	0.217%	2	SOHO中国	-829.8	-0.160%	2	绿城中国	33761.0	15.551%
3	天誉置业	1139.8	0.143%	3	上实城市开发	-608.0	-0.127%	3	华南城	96696.7	11.927%
4	佳兆业集团	642.8	0.106%	4	中国奥园	-337.0	-0.125%	4	中国金茂	120391.1	10.232%
5	珠光控股	628.8	0.087%	5	雅居乐集团	-431.0	-0.110%	5	佳兆业集团	58393.5	9.596%
6	中国金茂	966.2	0.082%	6	融创中国	-468.9	-0.106%	6	佳源国际控股	37187.2	9.428%
7	德信中国	102.5	0.038%	7	建业地产	-282.8	-0.103%	7	SOHO中国	44918.1	8.639%
8	碧桂园	573.1	0.026%	8	龙湖集团	-570.8	-0.095%	8	融信中国	13116.4	7.649%
9	中国恒大	309.4	0.023%	9	旭辉控股集团	-664.4	-0.084%	9	花样年控股	39217.8	6.801%
10	国瑞置业	102.8	0.023%	10	远洋集团	-565.9	-0.074%	10	力高集团	23671.8	6.665%
11	中国宏泰发展	26.8	0.016%	11	融信中国	-107.2	-0.063%	11	美的置业	7873.6	6.398%
12	中骏集团控股	67.2	0.016%	12	绿城中国	-133.4	-0.061%	12	建发国际集团	5642.2	6.201%
13	佳源国际控股	53.2	0.013%	13	宝龙地产	-201.7	-0.049%	13	中国奥园	16432.8	6.108%
14	龙光地产	60.7	0.011%	14	越秀地产	-718.4	-0.046%	14	中国宏泰发展	8892.4	5.385%
15	正荣地产	4.9	0.001%	15	花样年控股	-213.9	-0.037%	15	建业地产	14590.9	5.333%
-	-	-	-	16	美的置业	-45.6	-0.037%	16	旭辉控股集团	39242.9	4.973%
-	-	-	-	17	弘阳地产	-105.1	-0.032%	17	时代中国控股	8630.2	4.444%
-	-	-	-	18	禹洲地产	-117.0	-0.022%	18	合景泰富集团	13114.2	4.128%
-	-	-	-	19	合景泰富集团	-70.8	-0.022%	19	中骏集团控股	16767.5	4.009%
-	-	-	-	20	华润置地	-142.1	-0.020%	20	国瑞置业	15764.8	3.547%

- ◆ **【央行】**央行工作会议主要提及稳健的货币政策更加灵活适度，金融支持稳企业保就业取得预期效果，宏观审慎政策框架进一步健全，金融风险攻坚战取得重要阶段性成果，加强国际金融合作、有序扩大金融业高水平对外开放，金融改革取得新进展，金融服务和管理呈现新亮点，内部管理继续完善8个方面。2021年人民银行系统要以推动高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，以改革创新为根本动力，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，稳字当头，抓住重点，守住底线，敢于担当，认真履行国务院金融委办公室职责，建设现代中央银行制度，继续做好“六稳”“六保”工作，为加快构建新发展格局提供有力有效的金融支持。
- ◆ **【北京】**北京市规划和自然资源委发布《关于北京市海淀区海淀镇树村棚户区改造B-1南地块R2二类居住用地等3宗地块国有建设用地使用权出让补充公告》。补充公告修改了海淀树村和朝阳区金盏乡小店村3个地块的竞买规则，试点施行“限地价、竞政府持有商品住宅产权份额、竞高标准商品住宅建设方案”的挂牌方式。
- ◆ **【住建部】**住建部、发改委、银保监会等十部委发布《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》，共包含融入基层社会治理体系、提升物业管理服务水平、健全业主委员会治理结构、推动发展生活服务业、规范维修资金使用和管理、强化物业服务监督管理。
- ◆ **【深圳】**深圳住建局对此前政协委员关于“双拼房两证合一”的提案进行答复，回应称双证不能改单证。深圳住建局认为，如果将“双拼房”变更为一套住房，允许其作为“一套房”进行交易和买卖，将会对房地产市场秩序和宏观调控工作带来不利影响，有悖于当前国家住房政策导向和住房限购调控政策。

## 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】 2021.1.2-2021.1.8
- 【土地市场】 2021.1.2-2021.1.8
- 【房贷利率】 2021.1.2-2021.1.8
- 【库存情况】 2021.1.2-2021.1.8
- 【板块行情】 2021.1.2-2021.1.8
- 【行业新闻】 2021.1.2-2021.1.8



## 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
李凯	18817951112
周卓君	13246674756

