

CRIC

SECURITIES CO., LTD

克而瑞證券有限公司



地方调控政策边际放松对销售短期形成利好

——房地产行业周报（10.14-10.20）

董浩
研究员

SFC CE Ref: BOI846
hao.dong@cricsec.com

张春娥
联系人

SFC CE Ref: BOU062
zhangchune@cric.com

吴威
联系人

wuwei@ehousechina.com

周度数据一览:

- **51城一手房年初至今累计成交面积同比+23.2%，10月至今累计成交面积同比+37.5%。**本周51城一手房成交面积711.1万方，同比+36.8%，环比+5.0%。年初至今51城一手房累计成交面积21640.0万方，累计同比+23.2%。其中一线（4城）/二线（14城）/三四线（22城）城市累计同比分别+15.1/+32.4/+17.3%，较上周分别+0.2/+1.0/+1.0pct。10月至今累计成交面积1303.1万方，同比+37.5%，其中一线/二线/三四线分别同比+10.0/+48.0/+34.6%。
- **19城二手房年初至今累计成交面积同比+19.4%，10月至今累计成交面积同比+18.5%。**本周19城二手房成交面积197.5万方，同比+39.5%，环比+3.3%。年初至今19城累计成交面积6751.4万方，累计同比+19.4%。其中一线（2城）/二线（8城）/三四线（9城）城市累计同比分别-5.2/+32.0/+21.3%，较上周分别变化-0.7+0.5/-0.1pct。10月至今累计成交面积424.1万方，同比+18.5%，其中一线/二线/三四线累计同比+11.5/+27.8/+7.4%。
- **本周百城土地成交面积同比-24.9%，环比+5.47%，供销比为0.7。**本周百城土地供给1551万方，同比-49.7%，环比-17.4%；成交建面2160万方，同比-24.9%，环比+5.47%；供销比（供给/成交）为0.7。本周百城平均成交楼面均价2502元/平方米，较上周+17.4%；一线/二线/三四线城市周成交楼面均价分别为3249/2991/1941元/平方米。本周百城土地溢价率为4.8%，较上周-1.9pct。
- **本周17城去化周期10.7个月，同比+1.5个月，环比+1.6个月。**本周17城住宅平均去化月数10.7个月，同比+1.5个月，环比+1.6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9.3/7.2/20.3个月，同比分别+1.6/+0.1/-0.2个月。

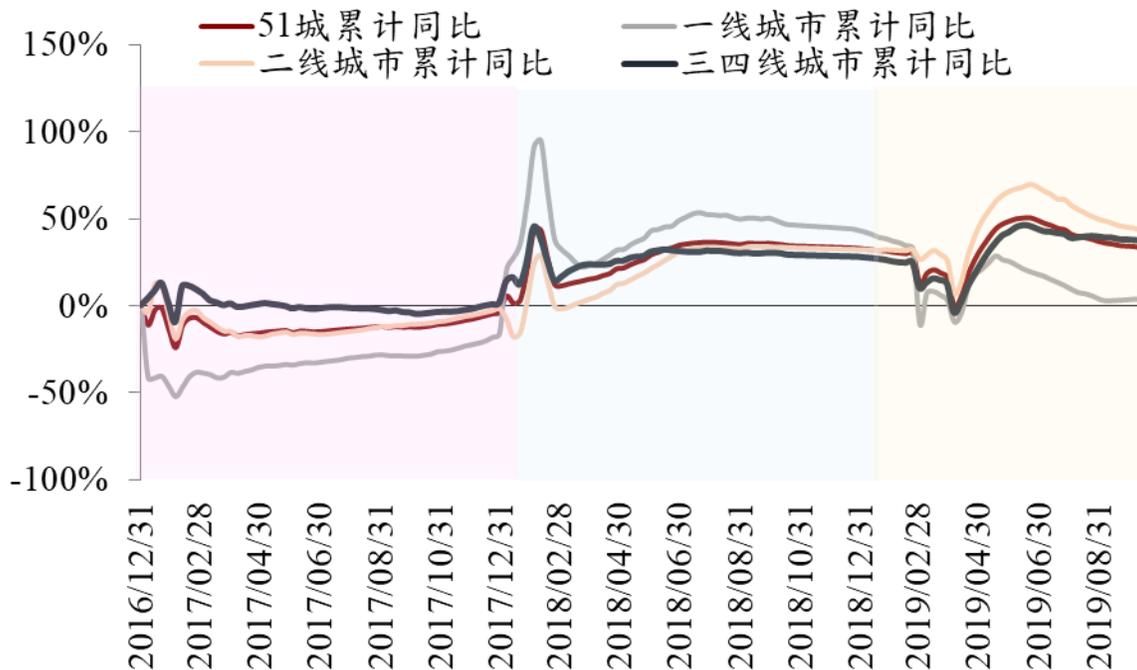
投资建议：10月全国51城销售数据体现较强韧性，企业层面增速更为亮眼。近期南京、天津等部分城市先后出台调控边际宽松政策，我们认为未来一城一策思路将持续落地，对未来销售形成支撑。在基本面略超预期，叠加外部形势改善的多重利好作用下，地产板块低估优势进一步凸显近期板块行情值得关注。持续推荐：**【万科A】、【中国奥园】、【阳光城】**等高周转标的同时建议关注高分红品种：**【金地集团】、【龙光地产】**等。

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。

☑ 一手房——本周51城一手房成交面积同比+36.8%，累计成交面积同比+23.2%

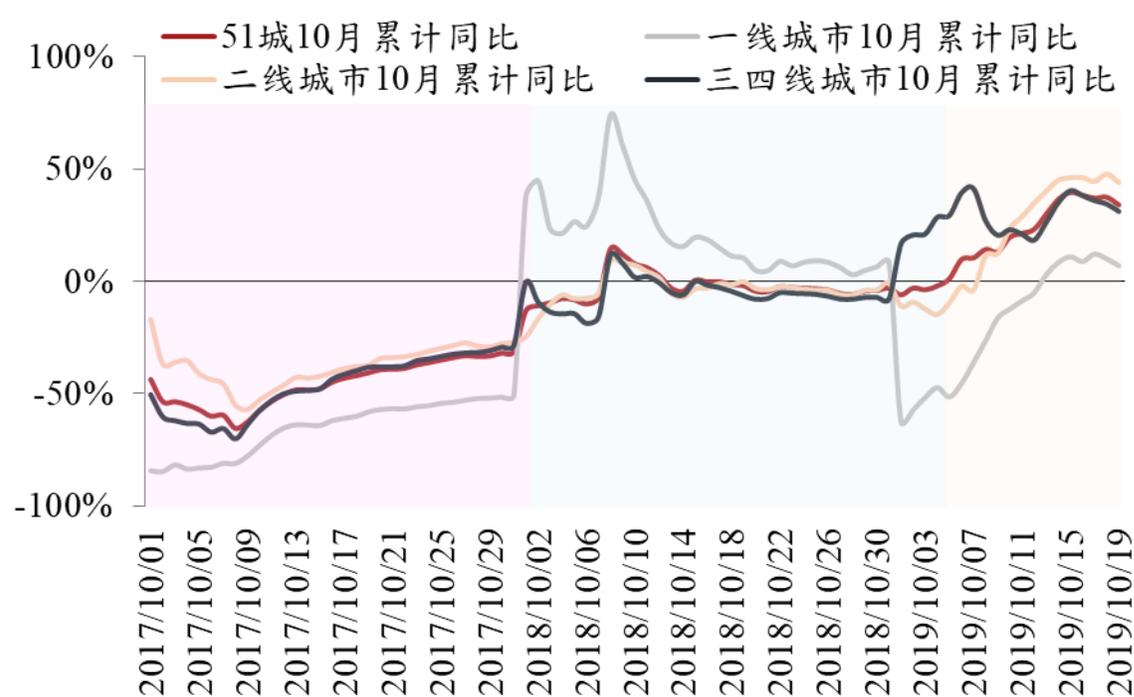
- 本周51城一手房成交面积711.1万方，同比+36.8%，环比+5.0%。年初至今51城一手房累计成交面积21640.0万方，累计同比+23.2%。其中一线（4城）/二线（14城）/三四线（22城）城市累计同比分别+15.1%/+32.4%/+17.3%，较上周分别+0.2%/+1.0%/+1.0pct。10月至今累计成交面积1303.1万方，同比+37.5%，其中一线/二线/三四线分别同比+10.0%/+48.0%/+34.6%。

图1：51城及各条线城市一手房成交面积年初至今累计同比



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图2：51城及各条线城市一手房成交面积10月至今同比



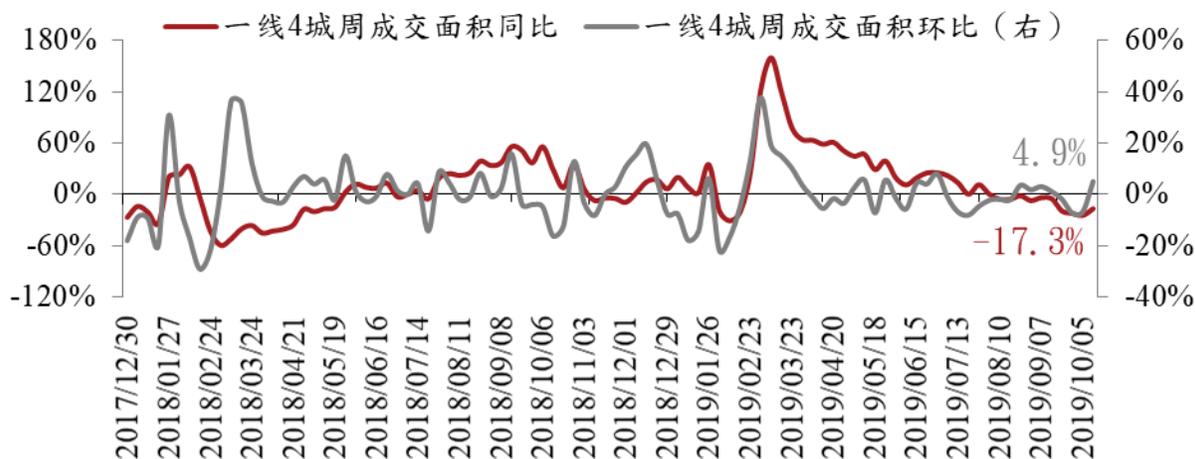
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图3：51城一手房单周成交面积同比&环比



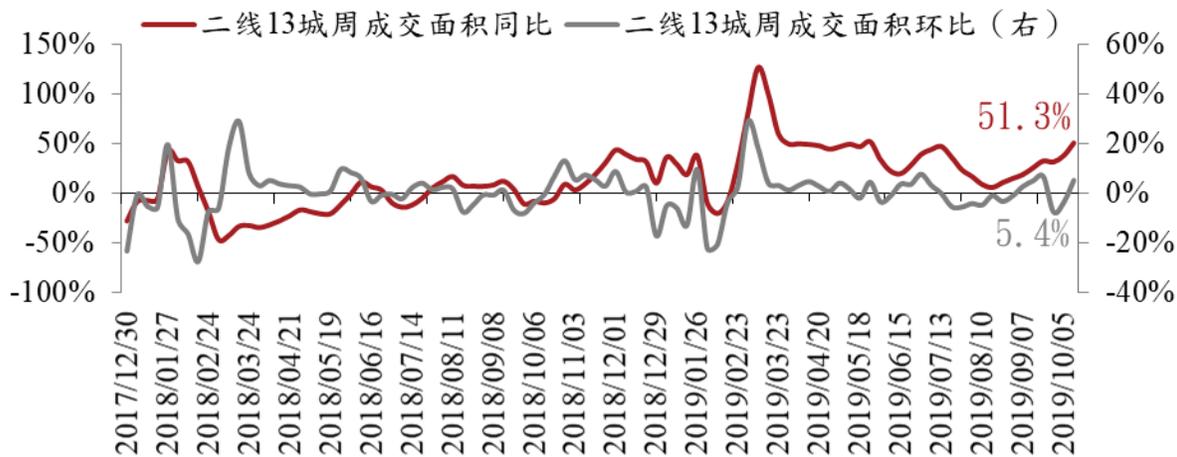
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图4：一线一手房单周成交面积同比&环比



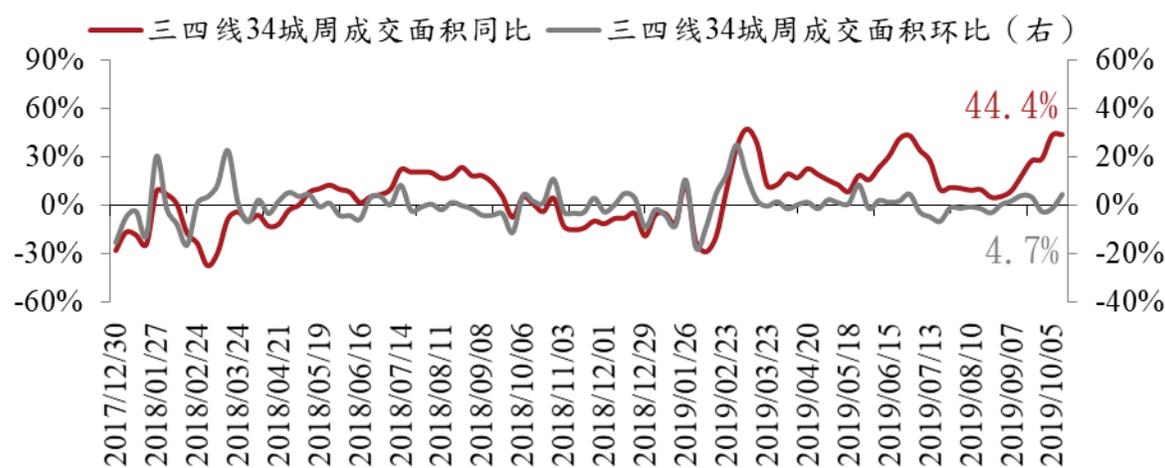
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图5：二线一手房单周成交面积同比&环比



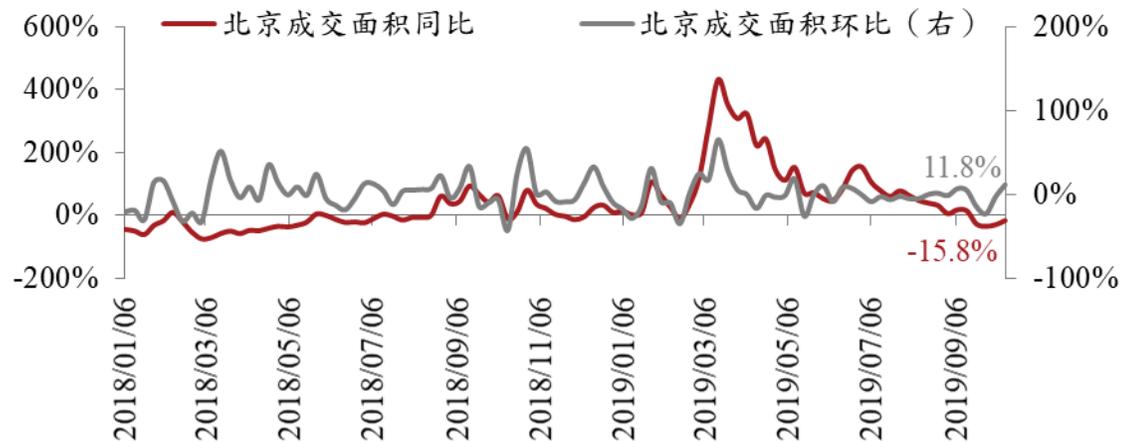
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图6：三四线一手房单周成交面积同比&环比



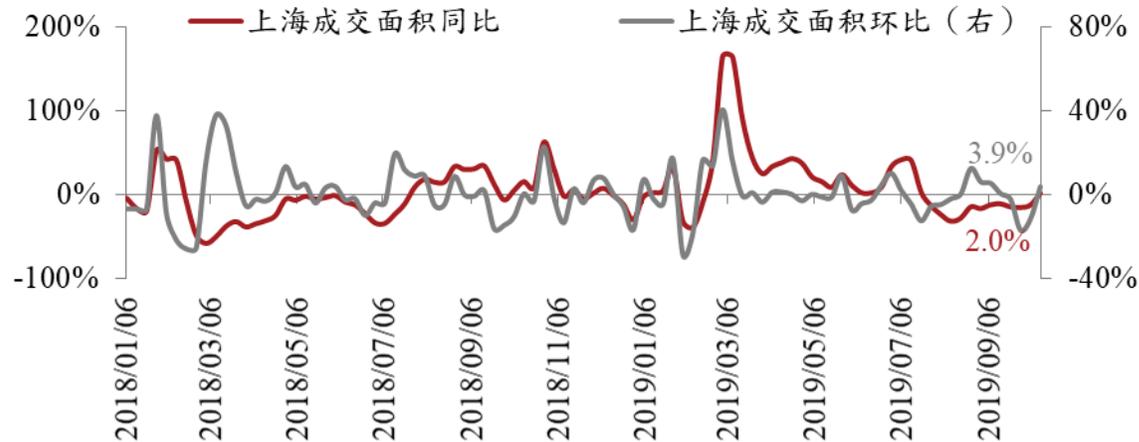
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图7：北京一手房单周成交面积同比&环比



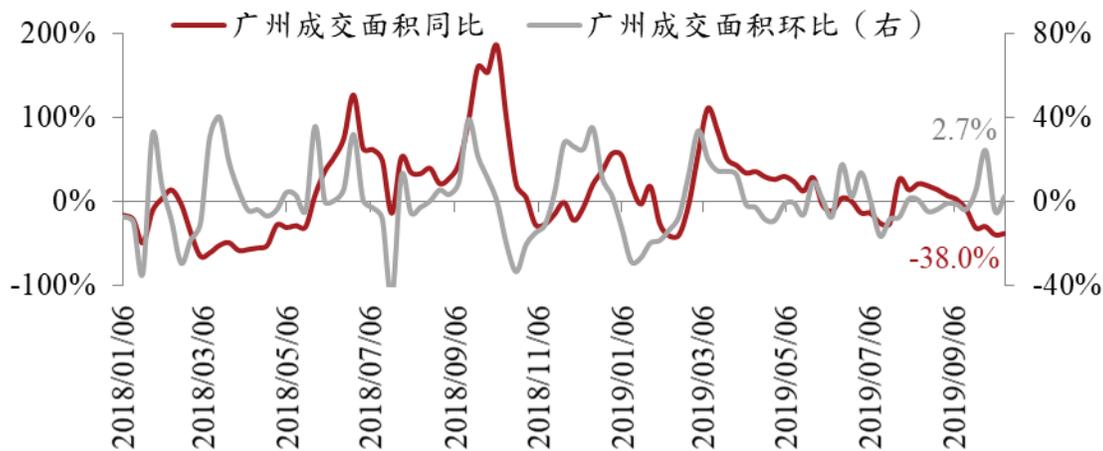
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图8：上海一手房单周成交面积同比&环比



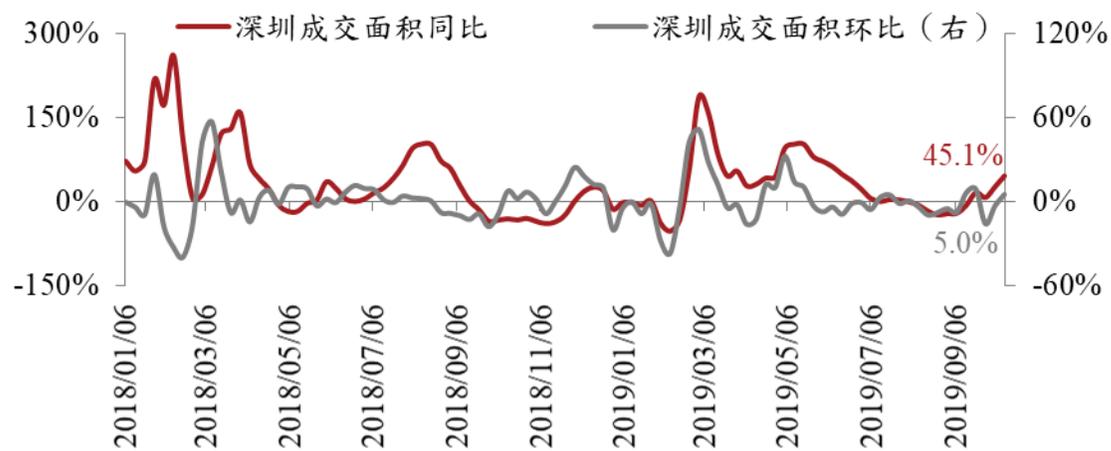
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

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

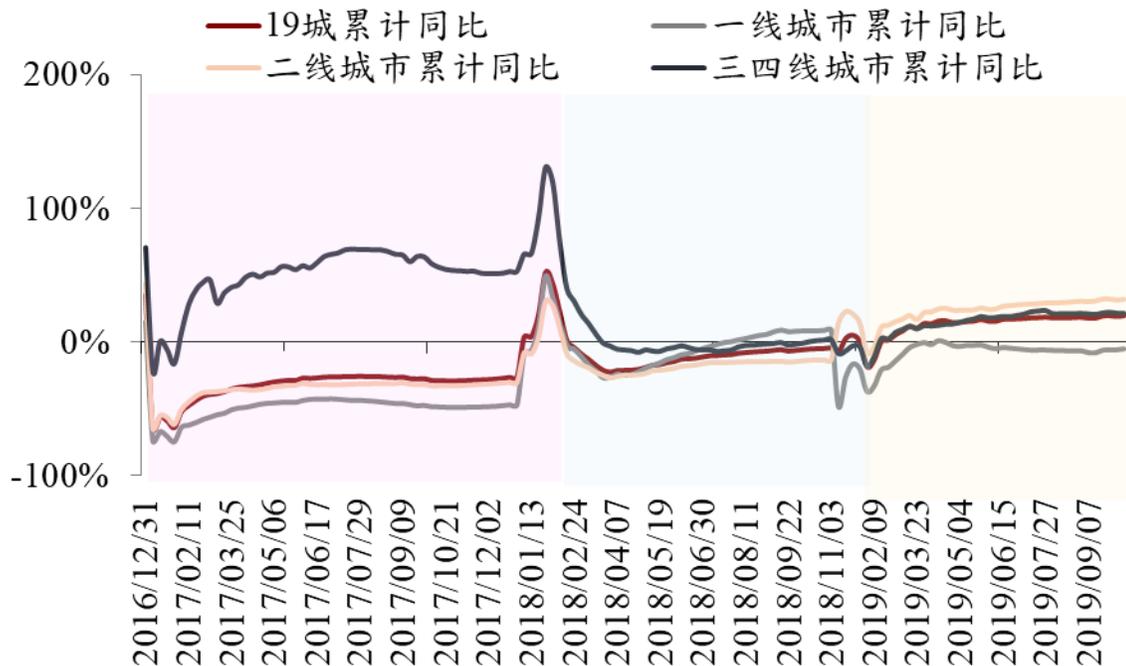


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

☑ 二手房——本周19城二手房成交面积同比+39.5%，累计成交面积同比+19.4%

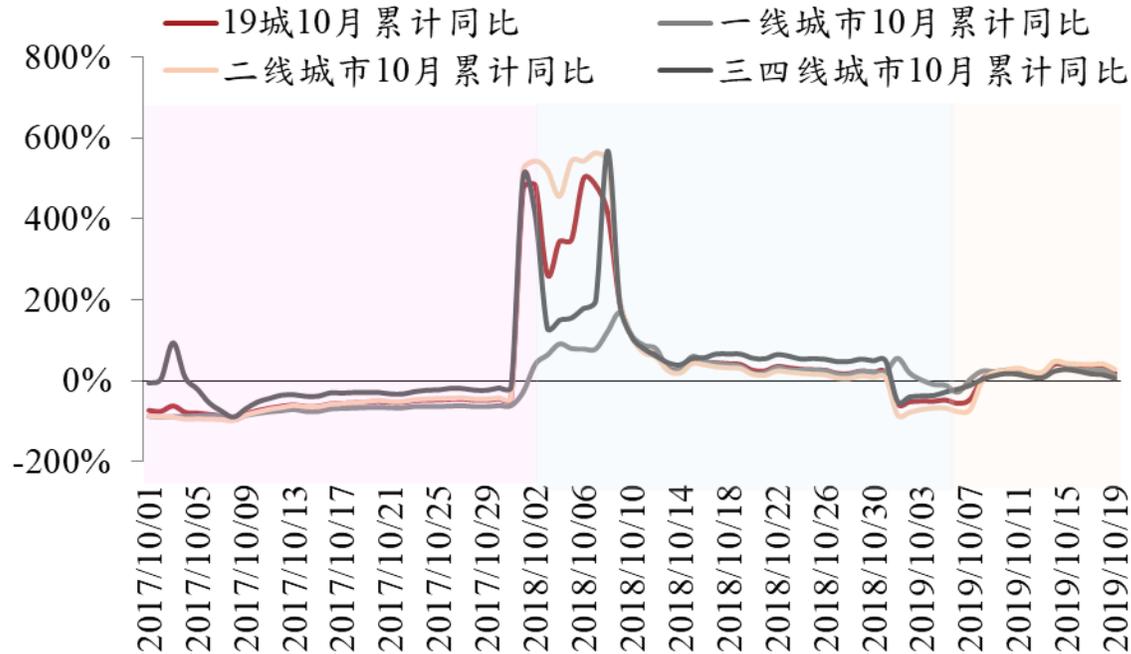
- 本周19城二手房成交面积197.5万方，同比+39.5%，环比+3.3%。年初至今19城累计成交面积6751.4万方，累计同比+19.4%。其中一线（2城）/二线（8城）/三四线（9城）城市累计同比分别-5.2/+32.0/+21.3%，较上周分别变化-0.7+0.5/-0.1pct。10月至今累计成交面积424.1万方，同比+18.5%，其中一线/二线/三四线累计同比+11.5/+27.8/+7.4%。

图11：19城及一线/二线/三四线二手房成交面积累计同比



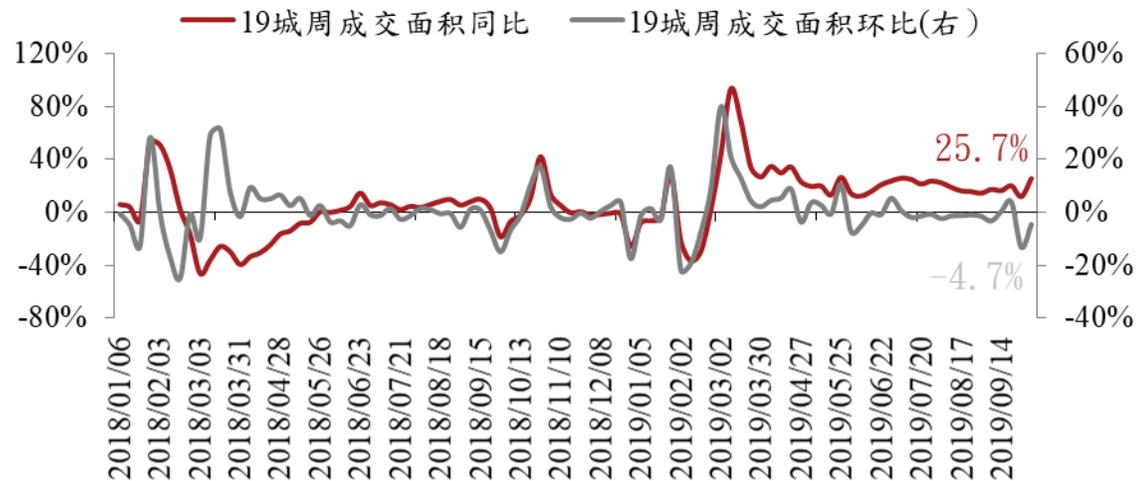
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图12：19城及一线/二线/三四线二手房10月成交面积累计同比



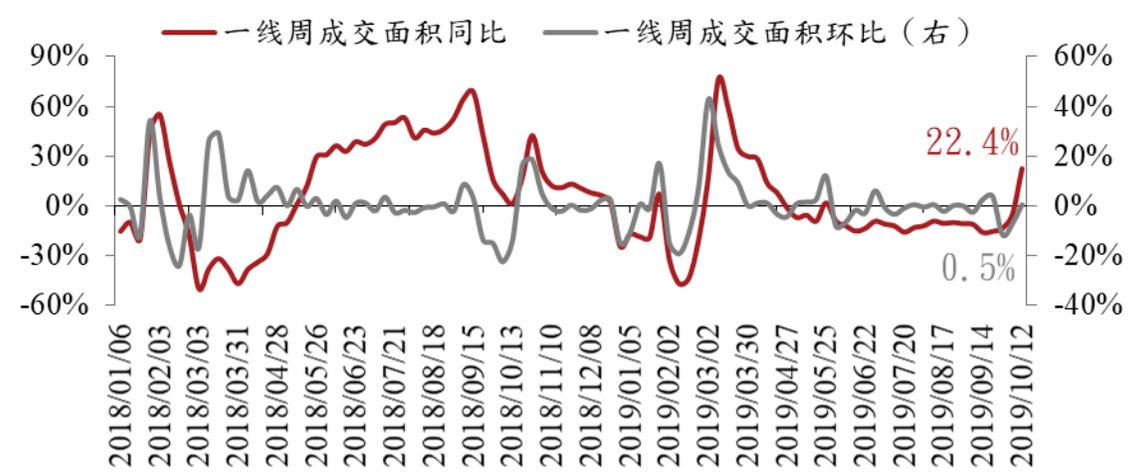
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图13: 19城二手房单周成交面积同比&环比



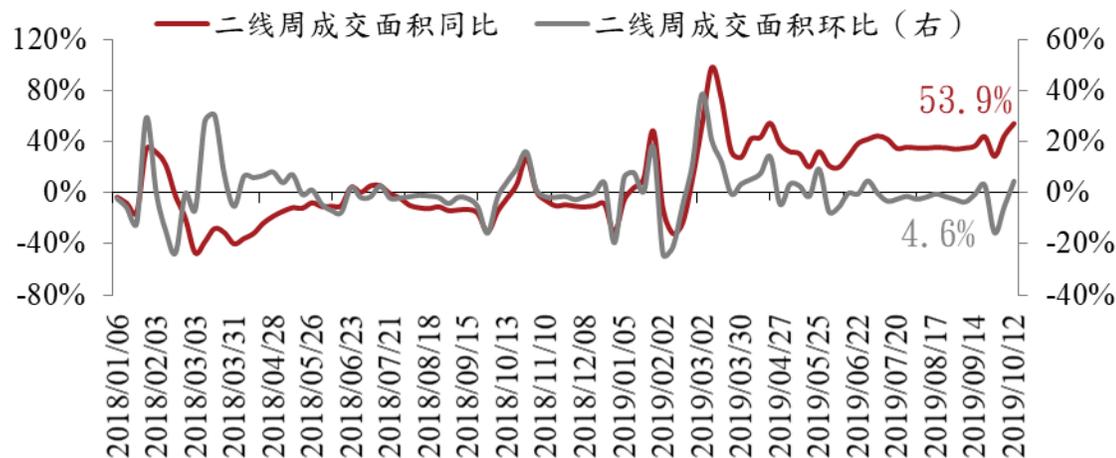
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

图14: 一线二手房单周成交面积同比&环比



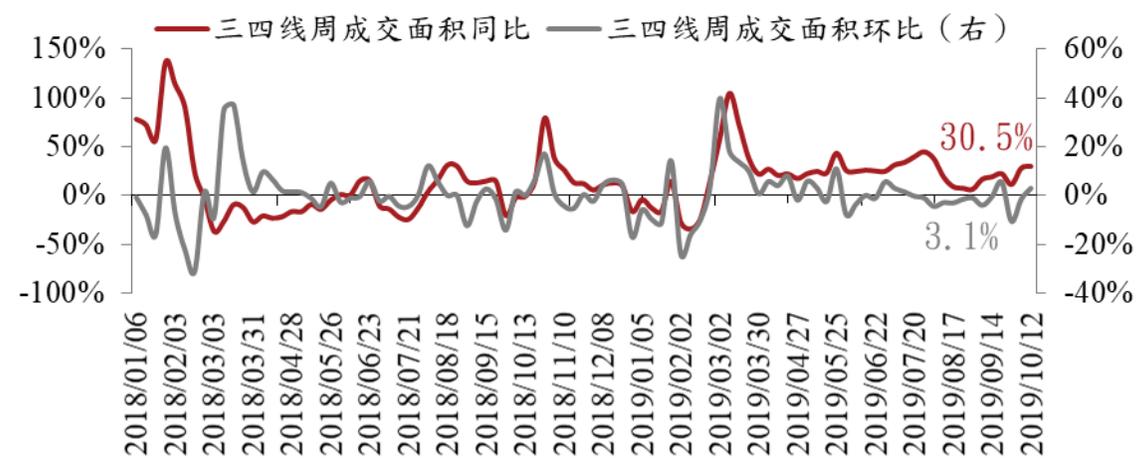
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

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

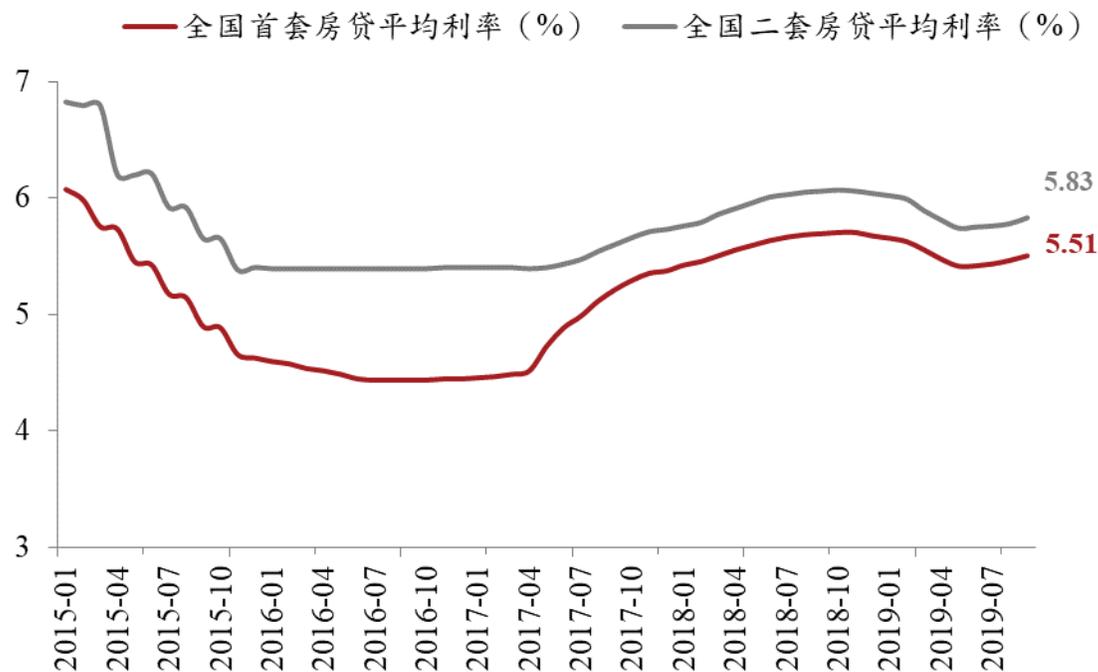


数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

✓ 全国首套房贷平均利率**5.51%**，全国二套房贷平均利率**5.83%**

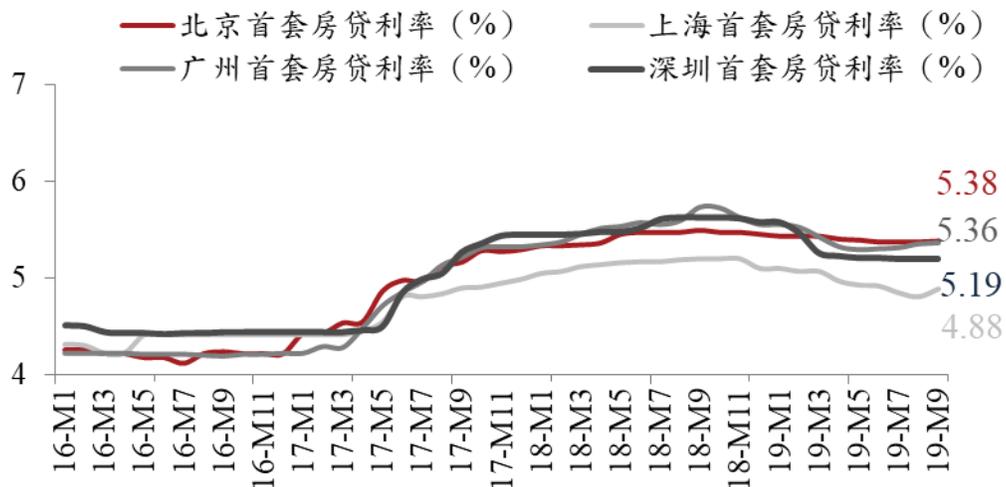
- 9月全国首套房贷平均利率5.51%，环比+4BP；9月全国二套房贷平均利率5.83%，环比+5BP。

图17：全国平均房贷利率



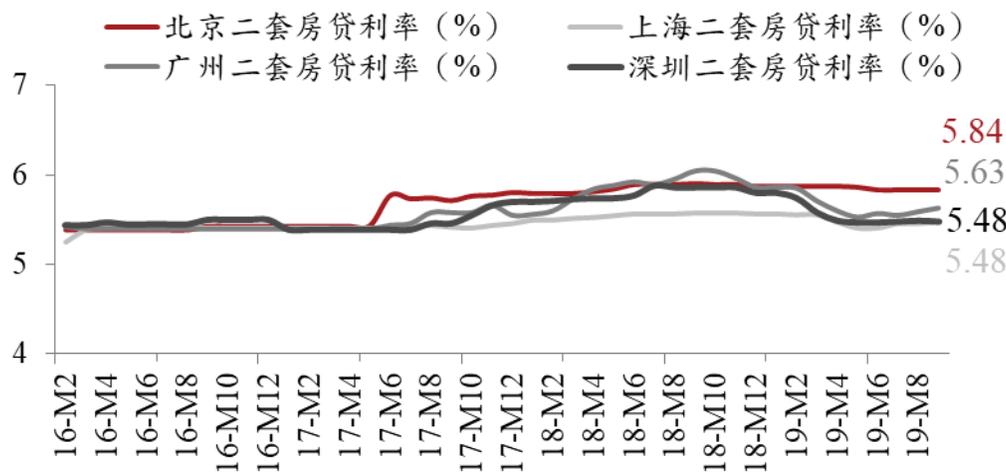
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图18: 一线重点城市首套房贷利率



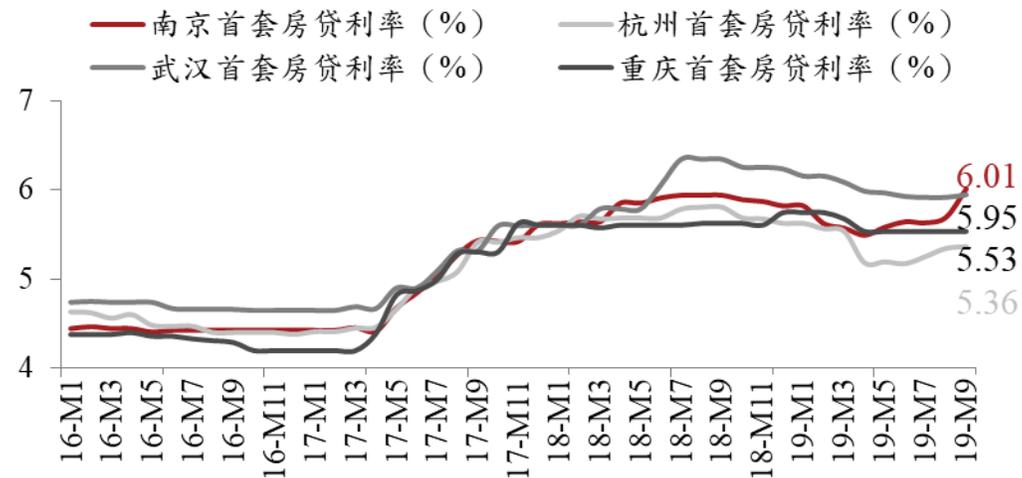
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

图20: 一线重点城市二套房贷利率



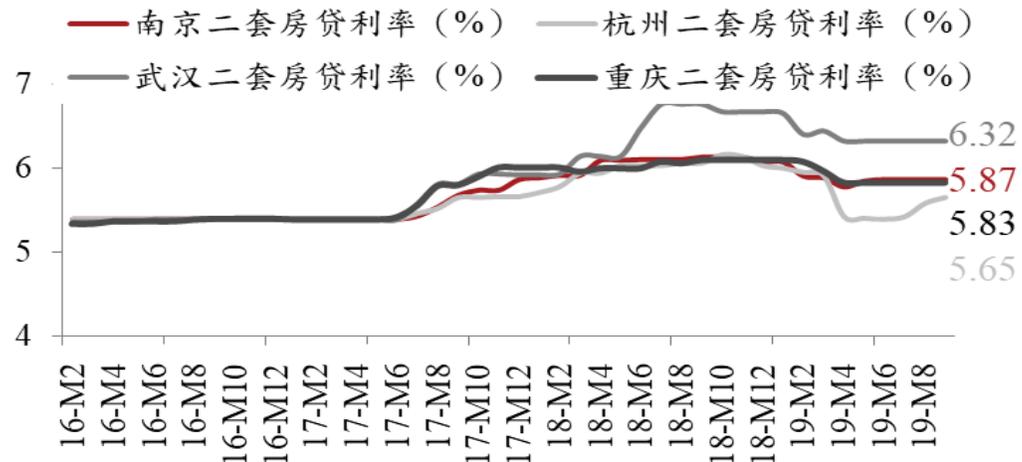
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

图19: 二线重点城市首套房贷利率



数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

图21: 二线重点城市二套房贷利率

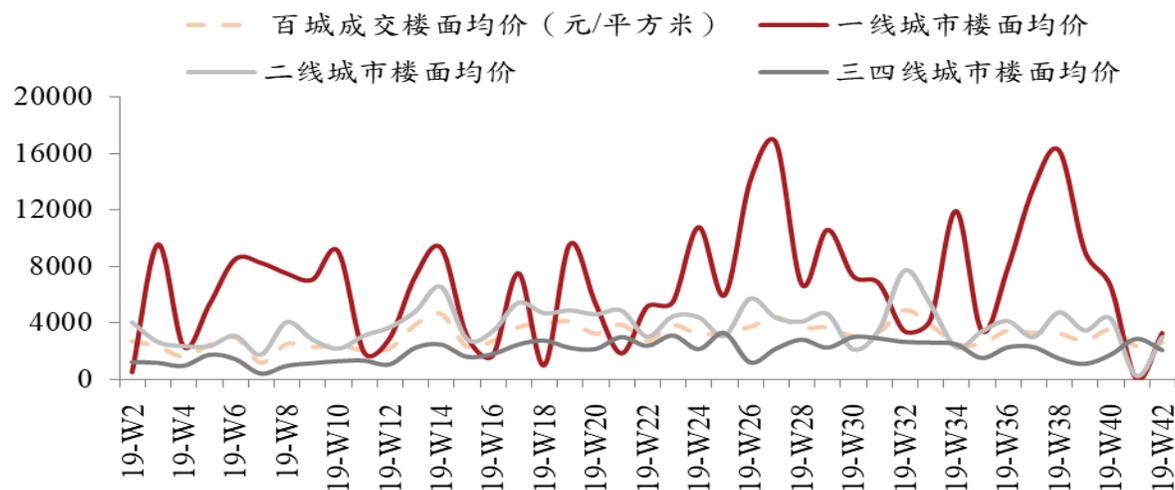


数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

✓ 本周百城成交楼面均价2502元/平方米，较上周+17.4%；百城土地溢价率为4.8%，较上周-1.9pct

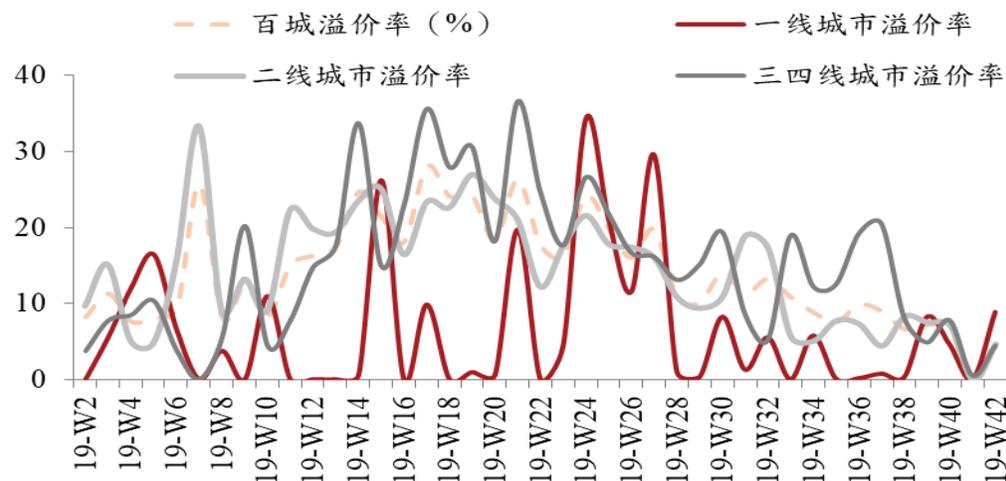
- 本周百城平均成交楼面均价2502元/平方米，较上周+17.4%；一线/二线/三四线城市周成交楼面均价分别为3249/2991/1941元/平方米。
- 本周百城土地溢价率为4.8%，较上周-1.9pct；其中一线/二线/三四线城市土地溢价率分别为8.9/4.7/4.4%。

图22：百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23：百城及各能级城市溢价率

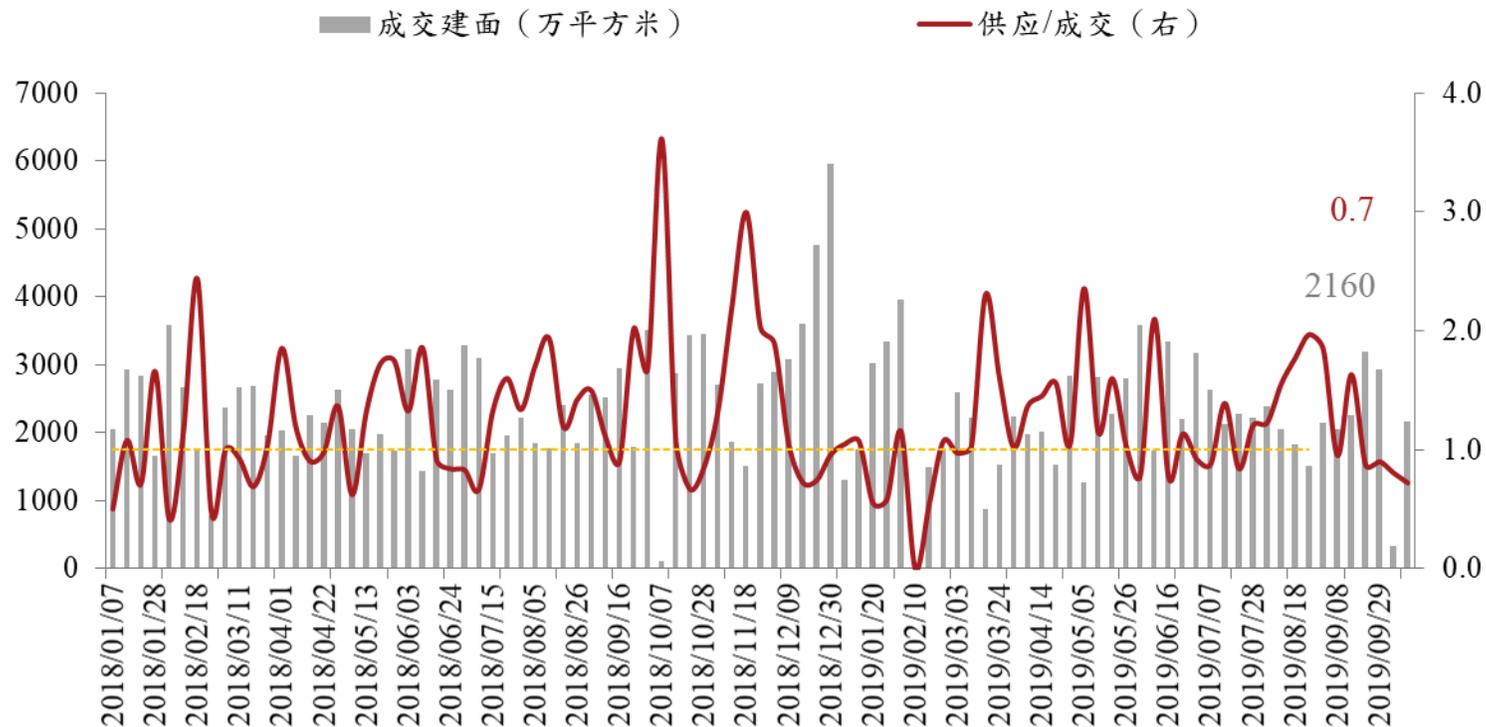


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

✓ 本周百城土地成交面积同比-24.9%，环比+5.47%

- 本周百城土地供给1551万方，同比-49.7%，环比-17.4%；成交建面2160万方，同比-24.9%，环比+5.47%；供销比（供给/成交）为0.7。

图24：百城成交建面及供销比

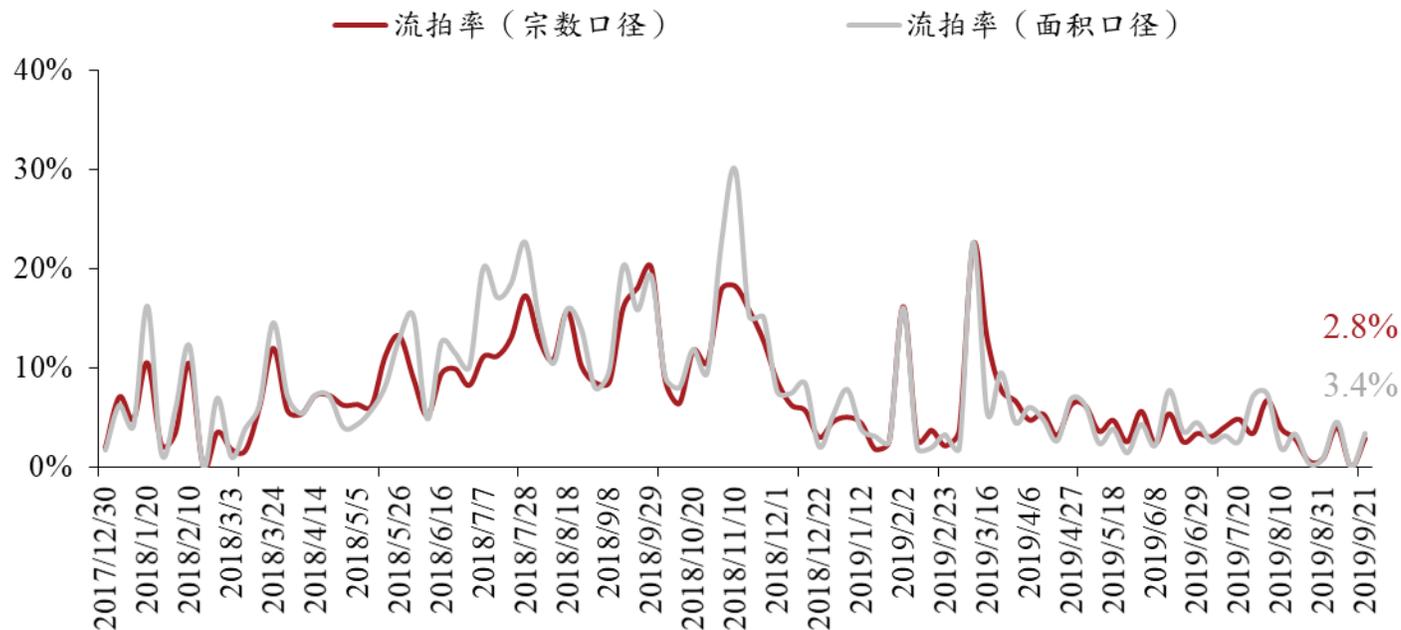


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

✓ 本周百城土地流拍率宗数口径2.8%，面积口径3.4%

- 截至2019年9月27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2.8%，3.4%。

图25：百城土地流拍率



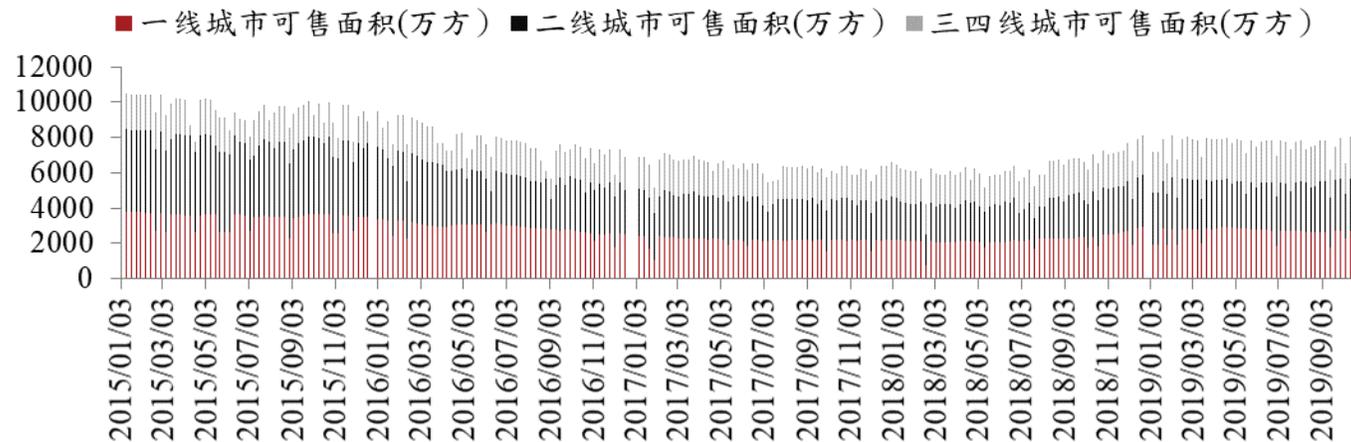
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

✓ 可售面积环比+22.7%，去化月数10.7个月

- 本周17城住宅可售面积合计8037.5万方，同比+14.2%，环比+22.7%；
- 一线（4城）/二线（7城）/三四线（6城）城市可售面积分别为2732.8/2945.3 /2359.5万方，同比分别+54.8/+19.6/+21.8%。

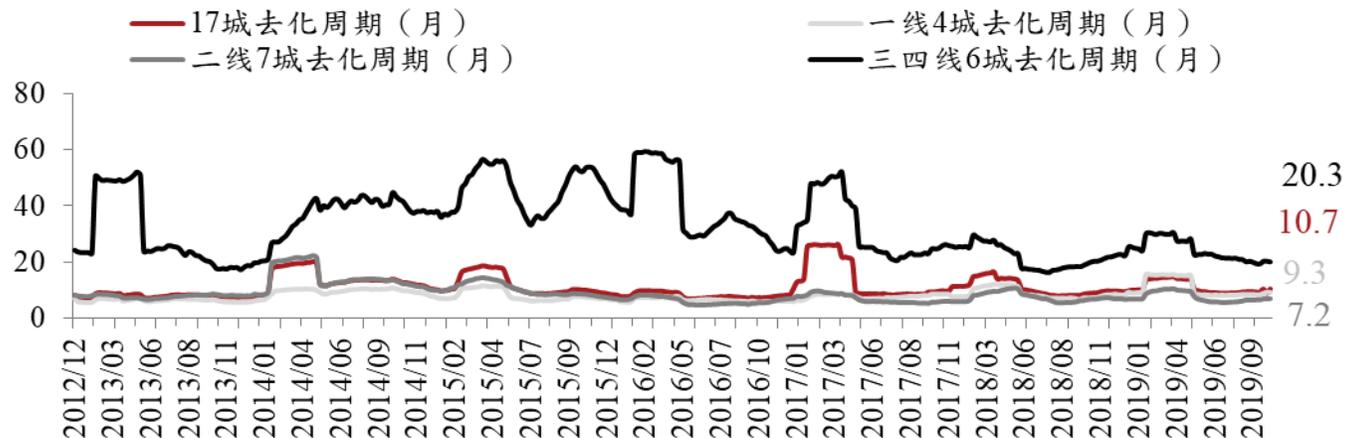
- 本周17城住宅平均去化月数10.7个月，同比+1.5个月，环比+1.6个月；
- 一线（4城）/二线（7城）/三四线（6城）城市平均去化月数分别为9.3/7.2/20.3个月，同比分别+1.6/+0.1/-0.2个月。

图26：各能级城市可售面积



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

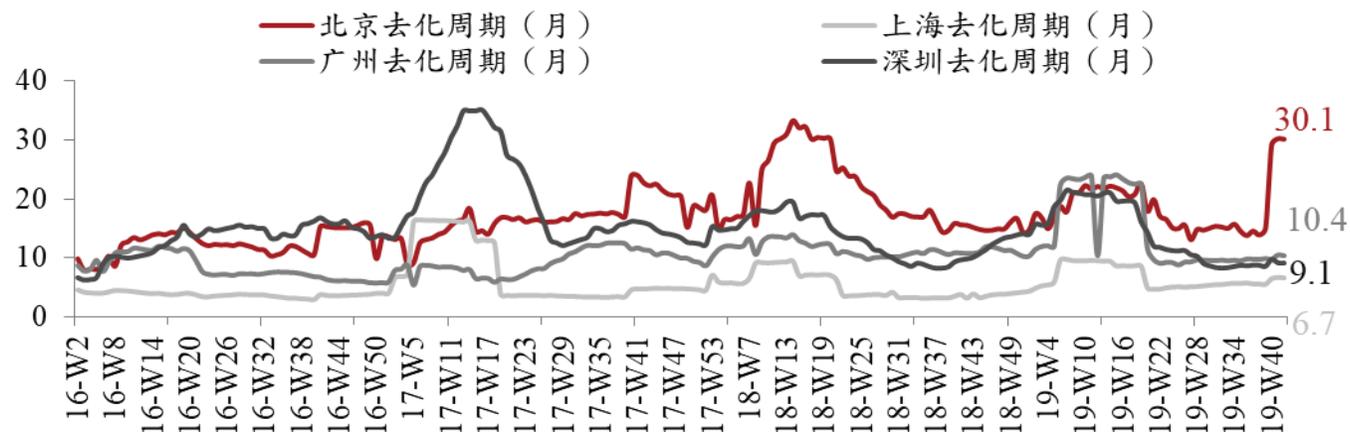
图27：17城及各能级城市去化周期



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30.1/6.7/10.4/9.1个月，同比分别变化-0.1/-0.1/-0.1 / -0.1个月。

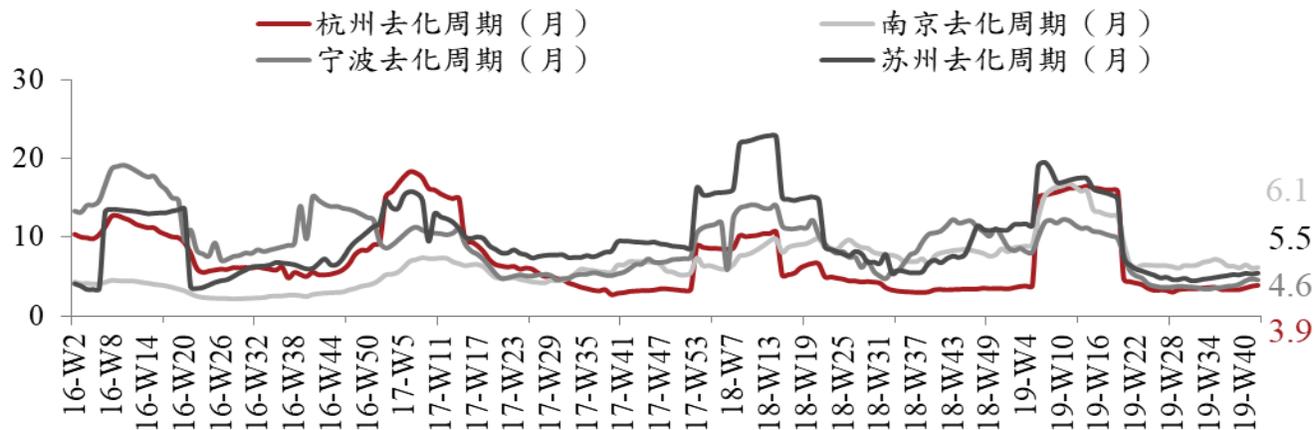
图28：一线重点城市去化周期



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3.9/6.1/4.6/5.5个月，同比分别变化+0.2/+0.1/-0.1/+0.2个月。

图29：二线重点城市去化周期



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

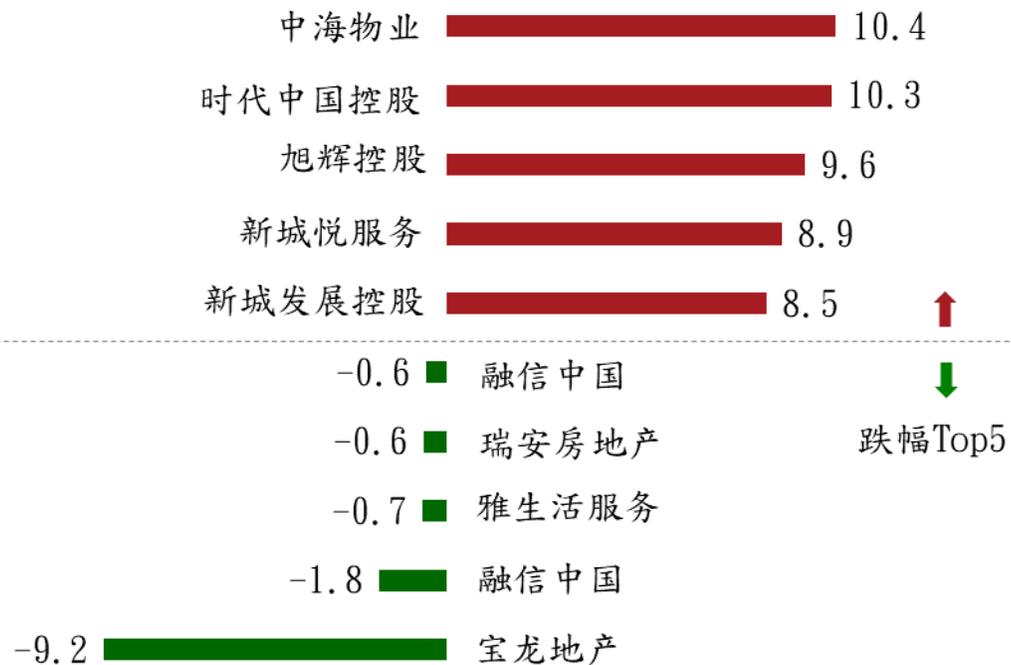
☑ 板块行情

图30：港股重点公司周涨跌幅TOP5（%）



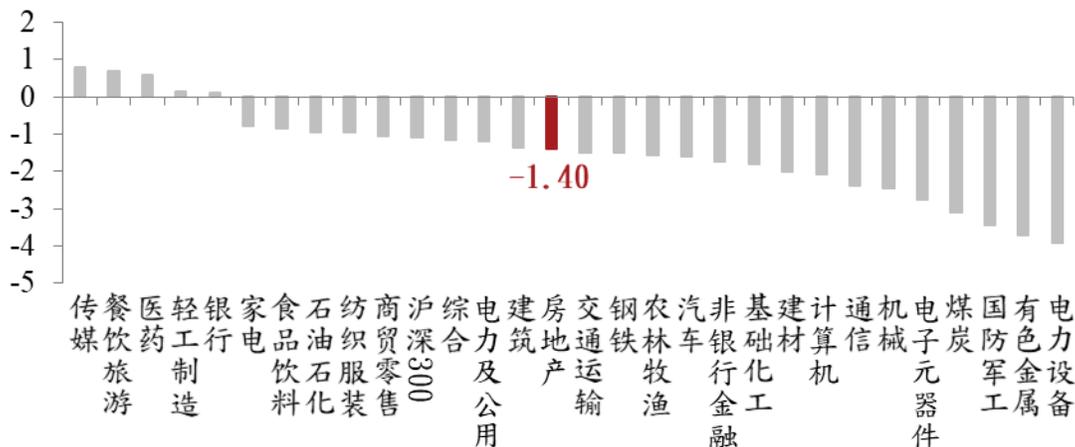
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图31：A股重点公司周涨跌幅TOP5（%）



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图32: 本周行业涨跌幅 (%) (A股)



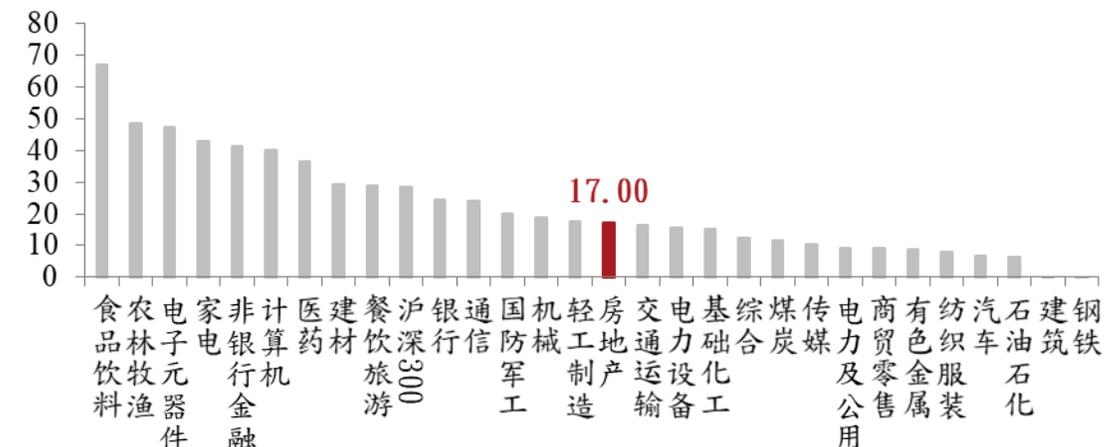
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

图34: 港股地产公司市盈率



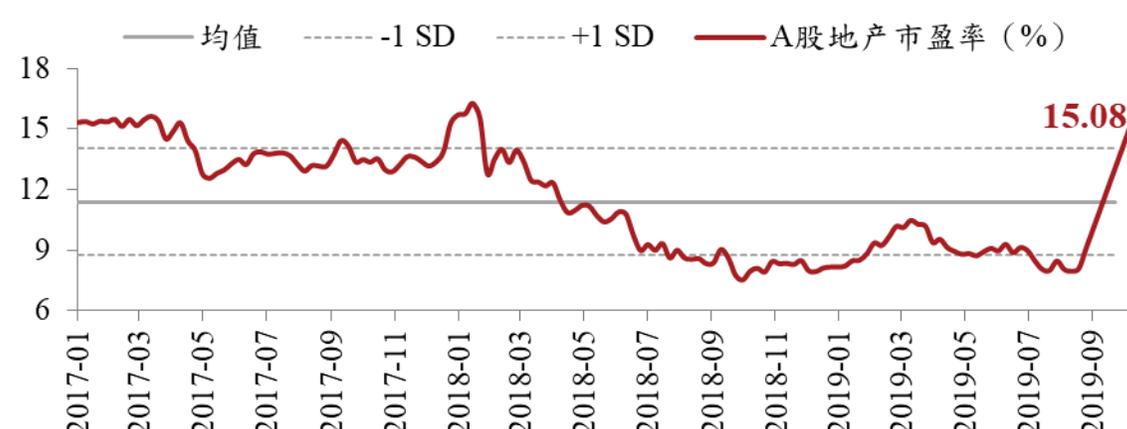
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

图33: 2019年至今行业涨跌幅 (%) (A股)



数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

图35: A股地产公司市盈率



数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

- ◆ 10月18日，国家统计局发布2019年1-9月份全国房地产开发投资和销售情况的报告。数据显示，2019年1-9月份，全国房地产开发投资98008亿元，同比增长10.5%，增速与1-8月份持平。其中，住宅投资72146亿元，增长14.9%，增速持平。1-9月份，房地产开发企业房屋施工面积834201万平方米，同比增长8.7%，增速比1-8月份回落0.1个百分点。1-9月份，房地产开发企业土地购置面积15454万平方米，同比下降20.2%，降幅比1-8月份收窄5.4个百分点；土地成交价款8186亿元，下降18.2%，降幅收窄3.8个百分点。商品房销售和待售情况方面，1-9月份，商品房销售面积119179万平方米，同比下降0.1%，降幅比1-8月份收窄0.5个百分点。9月末，商品房待售面积49346万平方米，比8月末减少438万平方米。房地产开发企业到位资金情况方面，1-9月份，房地产开发企业到位资金130571亿元，同比增长7.1%，增速比1-8月份加快0.5个百分点。
- ◆ 10月17日，中国人民银行上海总部发布了2019年前三季度上海货币信贷运行情况。前三季度人民币贷款增加4070亿元，同比少增1552亿元。9月份，人民币贷款增加449亿元，同比少增389亿元。前三季度新增人民币住户消费贷款中，个人住房贷款增加826亿元，同比多增365亿元；上海前三季度本外币房地产开发贷款增加444亿元，同比少增253亿元。按贷款用途分，住房开发贷款增加259亿元，同比少增125亿元，其中保障性住房开发贷款增加151亿元，同比少增15亿元；商业用房开发贷款增加319亿元，同比少增23亿元。截至9月末，人民币贷款余额7.3万亿元，同比增长8.5%，增速分别环比和同比减少0.7个和2.6个百分点。
- ◆ 10月15日，农业农村部发布了关于积极稳妥开展农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用工作的通知。《通知》中提到，这一工作的开展要以提高农村土地资源利用效率、增加农民收入为目标。具体做法包括了因地制宜选择盘活利用模式、支持培育盘活利用主体、鼓励创新盘活利用机制、稳妥推进盘活利用示范等。其中，鼓励利用闲置住宅发展符合乡村特点的休闲农业、乡村旅游、餐饮民宿、文化体验、创意办公、电子商务等新产业新业态，以及农产品冷链、初加工、仓储等一二三产业融合发展项目。

附：城市样本说明及统计时间区间

一手房数据（51城）：

- 【一线城市（4城）】 北京 上海 广州 深圳
- 【二线城市（13城）】 杭州 南京 武汉 成都 青岛 苏州 南昌 福州 厦门 长春 南宁 珠海 宁波
- 【三四线城市（34城）】 无锡 东莞 惠州 扬州 岳阳 韶关 江阴 济南 佛山 吉林 嘉兴 温州 金华 泉州 赣州 常州 淮安 连云港 柳州 绍兴 泰州 镇江 淮南 江门 莆田 肇庆 泰安 芜湖 盐城 湛江 宝鸡 舟山 池州 抚州

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】 2019.10.12-2019.10.18
- 【土地市场】 2019.10.14-2019.10.20
- 【房贷利率】 2019.10.12-2019.10.18
- 【库存情况】 2019.10.12-2019.10.18
- 【板块行情】 2019.10.12-2019.10.18
- 【行业新闻】 2019.10.14-2019.10.20

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，需要及财务状况而编写。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，克而瑞及其所有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而引起之任何责任。

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

