

CRIC

SECURITIES CO., LTD

克而瑞證券有限公司



“银十”成色十足，持续关注板块布局机会

——房地产行业周报（10.27-11.02）

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

周卓君
联系人

zhouzhuojun@cric.com

周度数据一览:

- **本周40城一手房成交面积同比+14.6%，环比+7.4%，10月单月成交面积同比+20.1%。**本周40城一手房成交面积494.3万方，同比+14.6%，环比+7.4%。年初至今40城一手房累计成交面积20359.4万方，累计同比+16.1%。其中一线（4城）/二线（16城）/三四线（20城）城市累计同比分别+14.8/+30.7/-4.1%，较上周分别-0.2/-1.0/-0.1pct。10月单月成交面积1765.3万方，同比+20.1%，其中一线/二线/三四线分别同比+9.6/+38.6/-1.8%。
- **本周19城二手房成交面积同比+19.1%，环比+12.4%，10月单月成交面积同比+21.7%。**本周19城二手房成交面积144.4万方，同比+19.1%，环比+12.4%。年初至今19城累计成交面积7080.5万方，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-4.5/+31.9/+20.6%，较上周分别变化+0.1/-0.2/-0.5pct。10月单月成交面积511.5万方，同比+21.7%，其中一线/二线/三四线累计同比+15.4/+31.5/+9.3%。
- **本周百城土地成交面积同比-70.3%，环比-35.7%，供销比为1.5。**本周百城土地供给1521万方，同比-48.1%，环比-26.9%；成交建面1024万方，同比-70.3%，环比-35.7%；供销比（供给/成交）为1.5。本周百城平均成交楼面均价3087元/平方米，较上周-20.3%；一线/二线/三四线城市周成交楼面均价分别为8610/3785/1565元/平方米。本周百城土地溢价率为7.1%，较上周-12.8pct。
- **本周17城去化周期10.6个月，同比-0.5个月，环比-0.4个月。**本周17城住宅平均去化月数10.6个月，同比-0.5个月，环比-0.4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9.2/7.9/19.8个月，同比分别+1.6/-1.0/+2.0个月。

投资建议：十月我们统计的全国40城销售整体向好，单月同比增速约20%，同时根据10月末克而瑞公布的百强房企销售榜单，TOP10/TOP11-30/TOP31-50/TOP51-100房企单月同比增速分别为30%/38%/38%/20%，主流房企销售增速超预期。我们认为在基本面略超预期，叠加外部形势改善的多重利好作用下，地产板块低估值优势进一步凸显，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。

一手房成交数据（40城）详情



年份 销售面积 地区		一手房销售面积（万方）											一手房销售面积同比（非移动平均）				
		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019年至今	10月至今	最近一周	2019至今累 计同比	10月至今累 计同比	最近一周 环比	最近一周 同比
分域级	40城	8105.4	9116.8	14418.2	18093.8	17161.9	22365.0	27158.7	21209.8	22202.4	20583.1	2157.4	494.3	16.0%	19.0%	-8.6%	-1.8%
	一线（4城）	3947.0	3273.5	4151.6	4547.1	3820.5	5048.0	4885.9	3107.7	3022.3	2788.5	246.8	74.7	8.4%	12.7%	26.0%	7.2%
	二线（16城）	3933.7	4981.9	8429.7	10309.9	9978.5	13180.6	16306.7	11824.5	11643.8	11710.8	1260.0	328.0	30.4%	33.8%	-11.4%	40.2%
	三四线（20城）	224.7	861.3	1836.9	3236.8	3362.8	4136.4	5966.1	6277.6	7536.4	6083.7	650.5	137.9	-4.0%	-0.3%	-10.4%	-7.9%
分区域	长三角（13城）	2606.8	2815.6	5326.2	6358.1	6240.7	7890.3	9357.2	7052.2	6485.4	5936.3	560.1	131.7	10.8%	14.8%	-11.2%	-15.1%
	环渤海（4城）	2012.9	1777.6	2176.2	2994.0	2784.0	3718.1	4915.4	3644.2	2859.6	2814.5	291.3	71.0	26.2%	33.4%	-3.5%	-15.2%
	粤港澳（6城）	1848.8	1850.1	2366.5	2572.1	2157.2	3269.6	3448.7	2423.1	2410.4	2010.5	202.6	60.4	4.9%	23.7%	23.0%	40.0%
	中西部（7城）	1344.1	2368.9	3307.4	4103.2	4018.4	5217.3	6121.2	4320.1	5711.4	5858.7	701.5	153.4	34.9%	31.5%	-13.5%	22.4%
	其他（10城）	292.8	304.6	1241.9	2066.4	1961.6	2269.7	3316.1	3770.4	4735.7	3949.5	401.9	77.8	1.4%	-1.8%	-15.9%	-19.0%
一线	北京	1235.7	934.4	1279.0	1260.3	966.4	1133.9	945.7	546.2	495.5	589.2	55.8	12.8	56.1%	10.0%	8.5%	-38.8%
	上海	1568.1	1289.7	1434.8	1799.1	1634.5	2192.0	2171.8	1354.1	1264.2	1152.5	99.5	32.3	5.1%	7.3%	26.1%	-3.5%
	广州	838.4	779.4	1069.5	1045.4	817.0	1057.6	1354.2	950.8	972.4	758.5	68.3	23.3	-2.0%	18.5%	48.3%	102.5%
	深圳	304.8	270.0	368.3	442.3	402.7	664.5	414.1	256.6	290.2	288.4	23.2	6.3	19.2%	30.3%	2.7%	65.9%
二线	杭州	0.0	239.6	756.9	797.4	858.9	1174.0	1556.6	1081.1	965.4	636.5	53.6	11.9	-19.2%	-24.5%	-16.4%	-43.0%
	南京	526.9	406.1	775.9	1011.4	797.7	1225.1	1460.8	784.4	701.0	672.3	84.0	1.3	26.3%	62.4%	-95.6%	-93.2%
	武汉	0.0	815.5	1332.6	1584.8	1798.0	2283.9	3030.1	2082.3	1804.3	1896.9	250.3	52.0	33.1%	52.7%	-14.7%	15.3%
	成都	808.3	649.6	897.8	1094.2	932.6	885.9	744.9	397.2	1397.8	1604.4	152.7	30.5	68.7%	21.9%	-33.1%	48.9%
	青岛	777.2	843.2	897.1	1212.0	913.0	1334.0	2057.5	1691.4	1550.6	1170.9	130.3	31.9	-7.6%	77.0%	-3.0%	-31.3%
	苏州	511.8	605.9	1201.0	801.6	811.0	1152.6	989.8	876.7	907.5	849.7	83.1	21.6	11.4%	13.8%	7.0%	-38.3%
	福州	191.1	173.0	244.7	229.4	220.6	202.3	267.7	171.7	188.6	229.2	22.7	4.4	67.5%	-0.7%	-22.1%	-31.5%
	东莞	433.8	520.1	600.4	755.7	565.2	995.1	892.7	560.9	507.9	441.6	45.9	14.2	12.5%	19.8%	6.3%	-5.9%
	惠州	271.7	280.6	328.4	328.6	259.2	351.4	519.9	323.1	279.6	228.5	23.5	7.1	-0.6%	-3.3%	31.4%	8.2%
	南宁	412.8	362.9	395.2	560.9	572.8	825.1	1041.8	862.9	827.1	946.0	125.6	30.3	54.0%	41.9%	-2.5%	45.0%
	济南	0.0	0.0	0.0	521.8	742.3	1065.8	1621.3	953.3	545.5	835.9	81.2	20.5	108.4%	4.8%	-14.3%	54.8%
	绍兴	0.0	25.3	108.8	151.3	127.1	203.1	179.5	197.6	155.9	194.5	18.9	5.2	39.6%	182.3%	5.4%	178.4%
	宁波	0.0	0.0	0.0	0.0	282.5	532.1	586.9	618.2	401.3	640.2	57.3	20.0	94.9%	54.6%	88.6%	109.1%
	温州	0.0	20.0	179.2	331.8	323.2	367.1	558.8	615.2	716.1	701.8	80.5	21.4	14.1%	109.9%	36.1%	90.7%
	泉州	0.0	40.2	138.0	226.8	128.8	114.2	228.5	219.0	325.4	246.4	23.8	4.5	-10.4%	2.3%	-29.7%	-14.2%
	常州	0.0	0.0	574.0	702.2	645.7	469.1	569.7	389.4	369.8	416.1	26.5	5.0	31.3%	1.0%	-30.6%	-27.1%

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（万方）											一手房销售面积同比（非移动平均）				
		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019年 至今	10月 至今	最近一 周	2019 至今 累计 同比	10月 至今 累计 同比	最近一 周 环比	最近一 周 同比
三线	扬州	0.0	91.3	132.5	245.7	166.2	197.0	296.5	339.4	379.8	185.8	14.8	0.9	-43.5%	-66.1%	-80.7%	-81.7%
	岳阳	123.0	117.1	110.0	125.6	129.3	223.9	228.8	245.6	195.3	175.8	26.5	5.3	1.6%	40.0%	-26.3%	12.5%
	韶关	101.6	71.4	81.2	137.2	118.6	151.9	245.0	210.4	187.5	134.3	15.4	3.8	-19.8%	-29.8%	16.2%	-6.1%
	金华	0.0	49.8	122.9	199.3	180.4	185.4	185.0	100.5	202.7	159.6	18.2	4.0	-13.8%	188.5%	-22.7%	130.5%
	吉林	0.0	253.3	245.5	311.6	250.4	312.4	269.7	199.5	251.0	204.3	19.8	5.3	-3.9%	-17.2%	64.4%	-31.2%
	镇江	0.0	0.0	0.0	544.6	589.1	336.2	759.4	501.2	774.0	657.9	66.4	18.3	1.0%	16.0%	23.4%	22.0%
	赣州	0.0	170.5	326.4	426.2	333.7	686.1	805.9	475.6	921.8	758.9	93.8	22.2	-8.4%	13.2%	-3.9%	10.8%
	淮安	0.0	0.0	245.7	582.0	510.4	651.8	981.3	684.5	654.9	442.1	61.7	9.6	-21.2%	10.2%	-10.4%	-34.8%
	连云港	0.0	0.0	353.2	559.2	440.5	518.1	662.0	804.7	695.5	566.2	60.2	13.4	-11.4%	30.0%	-13.1%	23.9%
	常德	0.0	0.0	0.0	0.0	1.5	0.0	0.0	56.9	314.1	278.9	32.9	7.8	11.0%	8.4%	23.7%	23.0%
	淮南	0.0	0.0	0.0	0.0	109.0	67.2	118.1	280.2	201.5	164.5	15.2	2.5	-5.5%	-30.7%	-19.8%	0.6%
	江门	0.0	0.0	0.0	0.0	113.2	201.0	267.8	219.5	120.3	95.0	11.1	3.1	-14.9%	56.3%	19.7%	61.1%
	莆田	0.0	0.0	0.0	0.0	110.5	197.2	254.6	178.5	144.8	178.1	20.1	3.7	46.4%	197.1%	-4.7%	788.2%
	肇庆	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	112.1	240.0	199.5	30.6	6.4	-8.0%	64.8%	8.6%	50.3%
	泰安	0.0	0.0	0.0	0.0	162.3	184.5	290.9	453.2	268.0	218.5	24.0	5.8	-8.9%	44.7%	16.2%	80.3%
	芜湖	0.0	107.8	219.5	105.5	147.5	223.7	534.5	558.1	100.5	168.0	16.6	5.2	78.9%	320.7%	5.7%	451.4%
	湛江	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	75.5	183.4	171.6	21.3	4.9	14.8%	61.1%	-6.6%	31.9%
舟山	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	66.6	195.3	137.5	98.9	8.3	3.5	-21.5%	28.5%	100.6%	11.4%	
池州	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	56.1	125.7	110.3	12.9	2.5	-1.5%	8.9%	-42.6%	0.0%	
佛山	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	530.8	1437.9	1115.3	81.0	9.5	-0.6%	-48.9%	-58.7%	-74.3%	

二手房成交数据（19城）详情

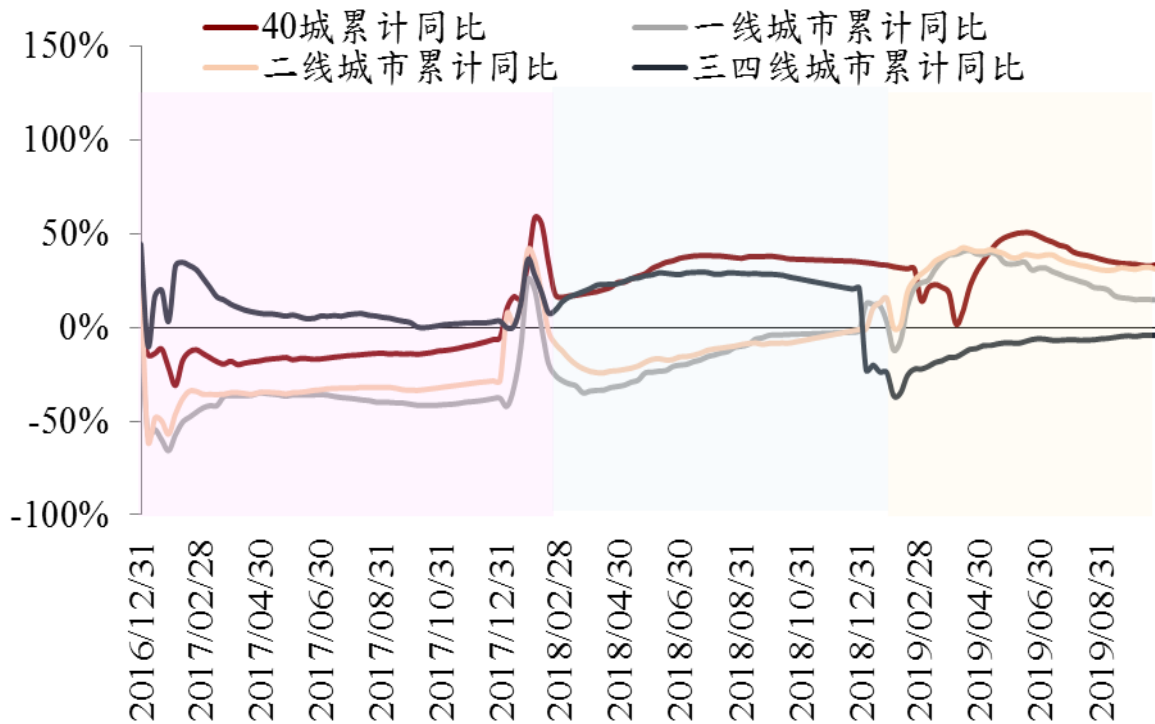


年份 售面积		销 地区	二手房销售面积（万方）											二手房销售面积同比（非移动平均）				
			2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019年至今	10月至今	最近一周	2019至今累 计同比	10月至今累 计同比	最近一周环 比	最近一周同 比
分域级	19城		3735.8	2856.7	4225.9	5848.7	4119.3	7435.3	10047.6	7476.2	7110.1	7140.0	634.2	144.4	19.3%	25.7%	-20.8%	10.3%
	一线（2城）		2529.5	1657.0	1727.9	2218.8	1419.2	2826.4	3258.4	1744.0	1864.8	1515.9	133.5	32.8	-5.1%	19.2%	-18.0%	0.5%
	二线（8城）		1206.3	981.8	2119.4	3148.9	2257.1	3955.9	5675.7	4014.1	3488.8	3890.2	335.6	74.2	31.9%	36.2%	-22.2%	20.6%
	三四线（9城）		0.0	217.9	378.6	481.0	443.0	653.0	1113.4	1718.0	1756.6	1733.8	165.0	37.4	20.7%	13.1%	-20.1%	1.8%
一线	北京		1838.2	1139.1	1247.9	1490.6	934.0	1779.8	2478.7	1204.1	1338.3	1027.2	75.7	18.1	-9.7%	-6.5%	-22.5%	-24.1%
	深圳		691.3	517.9	480.0	728.3	485.2	1046.6	779.7	540.0	526.5	488.7	57.9	14.6	6.1%	86.2%	-11.5%	67.8%
二线	杭州		173.6	100.7	266.4	372.6	293.9	579.6	960.2	789.0	485.9	405.8	29.4	8.4	-7.8%	63.7%	4.9%	69.4%
	南京		429.0	289.1	472.1	849.9	477.2	824.0	1360.1	741.1	550.1	602.8	64.1	7.9	31.1%	66.7%	-61.5%	-17.9%
	成都		433.7	248.7	505.4	567.0	455.3	687.4	749.2	532.3	798.8	899.4	71.3	20.2	36.8%	17.5%	6.2%	36.1%
	青岛		0.0	0.0	144.1	297.9	205.7	360.6	622.4	583.0	424.3	378.6	35.0	9.1	-0.6%	56.3%	-7.0%	67.5%
	南昌		0.0	29.9	213.9	235.2	176.7	222.1	302.5	246.4	0.0	156.1	17.9	2.9			-47.4%	
	厦门		28.3	153.4	218.6	254.8	179.9	373.4	512.5	291.0	167.4	313.9	19.7	5.8	142.9%	47.3%	4.5%	49.4%
	南宁		141.7	108.7	99.1	166.1	149.8	198.8	289.0	305.0	238.0	266.7	35.1	7.4	29.3%	85.5%	-18.4%	28.7%
	苏州		0.0	51.3	199.8	405.4	318.6	710.0	880.0	526.3	824.4	866.9	63.2	12.4	28.2%	-15.3%	-30.2%	-26.7%
三线	无锡		0.0	150.7	198.7	256.1	225.5	329.9	676.7	734.0	547.3	525.2	59.9	11.6	11.6%	45.1%	-48.0%	-7.5%
	扬州		0.0	16.4	71.7	76.4	60.1	76.3	102.4	176.5	125.2	92.9	8.6	2.2	-17.1%	9.1%	3.3%	7.5%
	岳阳		0.0	0.0	0.0	0.0	35.4	62.6	80.3	101.3	90.4	63.6	6.2	1.2	-17.0%	9.6%	-34.2%	-14.9%
	东莞		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	15.9	264.1	26.1	7.2			3.6%	
	佛山		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	341.8	671.1	493.3	36.9	9.2	-2.2%	-47.0%	55.8%	-43.4%
	金华		0.0	50.9	108.1	148.5	88.7	108.1	149.3	272.3	182.6	126.9	13.9	2.6	-25.2%	32.0%	-22.8%	39.1%
	江门		0.0	0.0	0.0	0.0	33.3	76.0	104.8	92.2	124.1	78.3	2.2	0.6	-24.6%	-79.9%	-26.7%	-77.6%
	桂林		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	26.8	0.0	0.0			-100.0%	
	清远		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	62.9	11.2	2.8			-20.6%	

☑ 一手房——本周40城一手房成交面积同比+14.6%，10月单月成交面积同比+20.1%

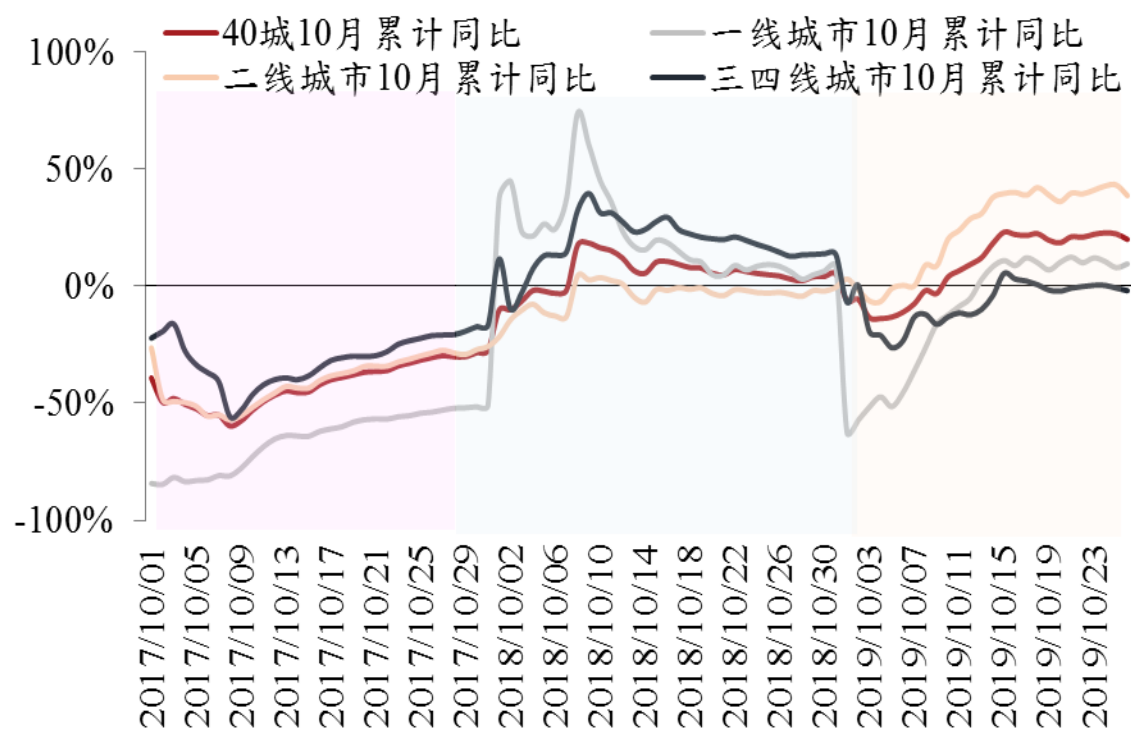
- 本周40城一手房成交面积494.3万方，同比+14.6%，环比+7.4%。年初至今40城一手房累计成交面积20359.4万方，累计同比+16.1%。其中一线（4城）/二线（16城）/三四线（20城）城市累计同比分别+14.8%/+30.7%/-4.1%，较上周分别-0.2/-1.0/-0.1pct。10月单月成交面积1765.3万方，同比+20.1%，其中一线/二线/三四线分别同比+9.6%/+38.6%/-1.8%。

图1：40城及各条线城市一手房成交面积年初至今累计同比



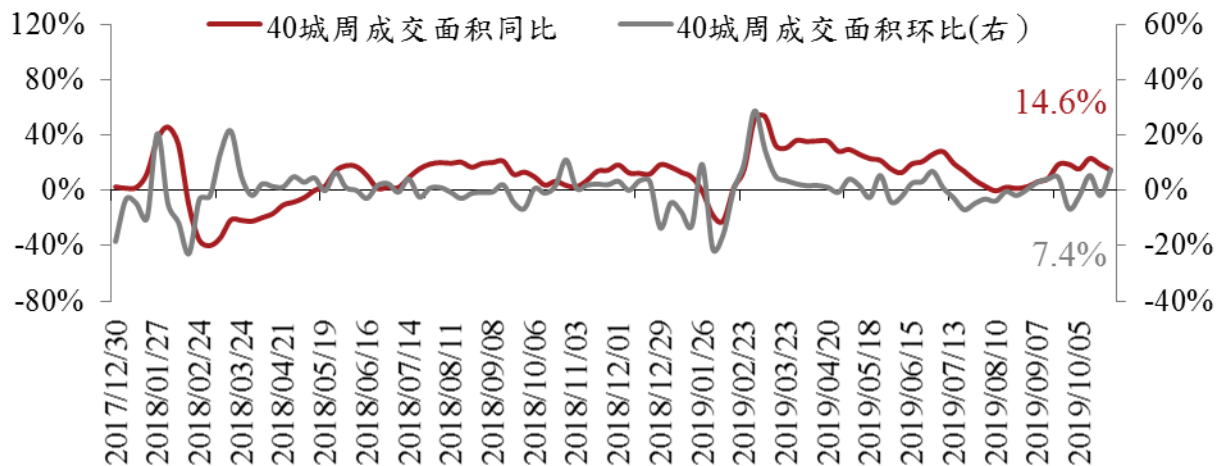
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图2：40城及各条线城市一手房成交面积10月至今累计同比



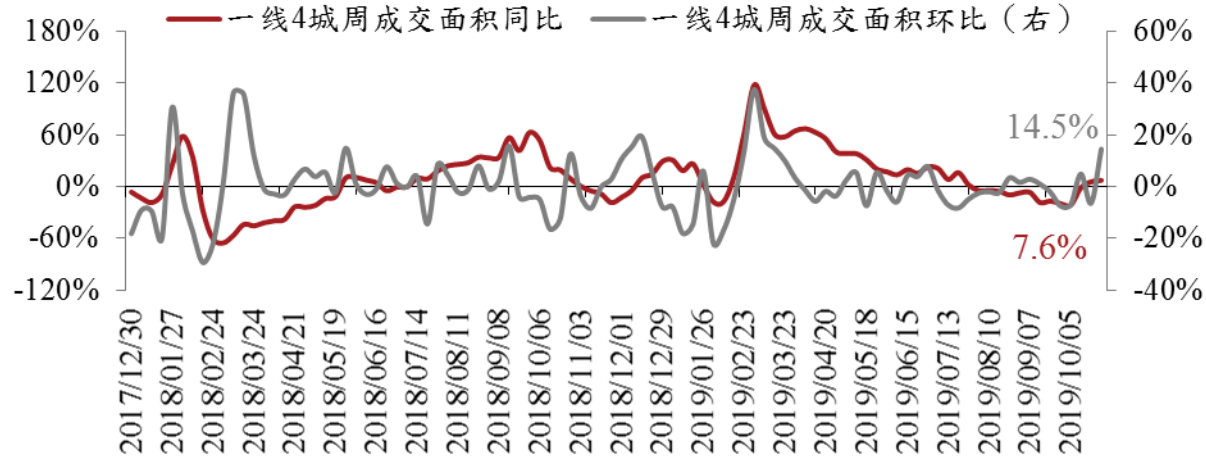
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

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



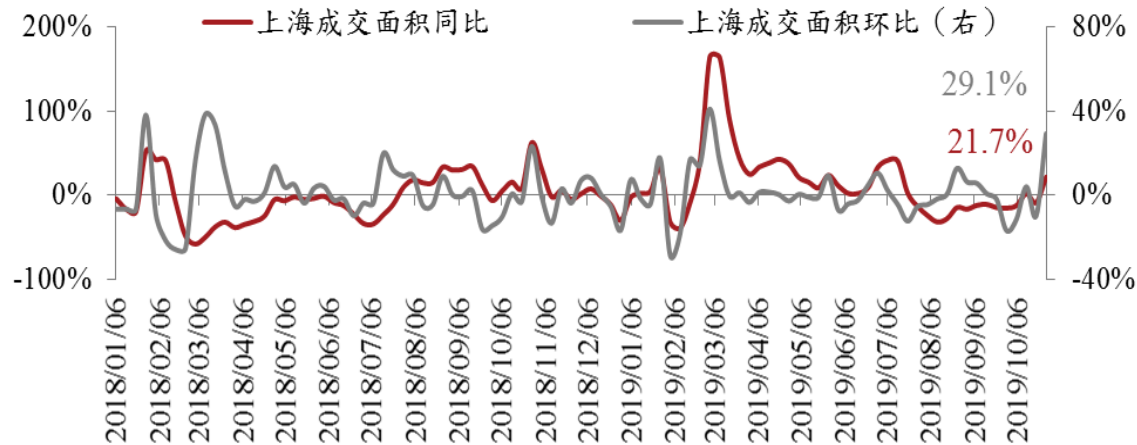
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图7：北京一手房单周成交面积同比&环比



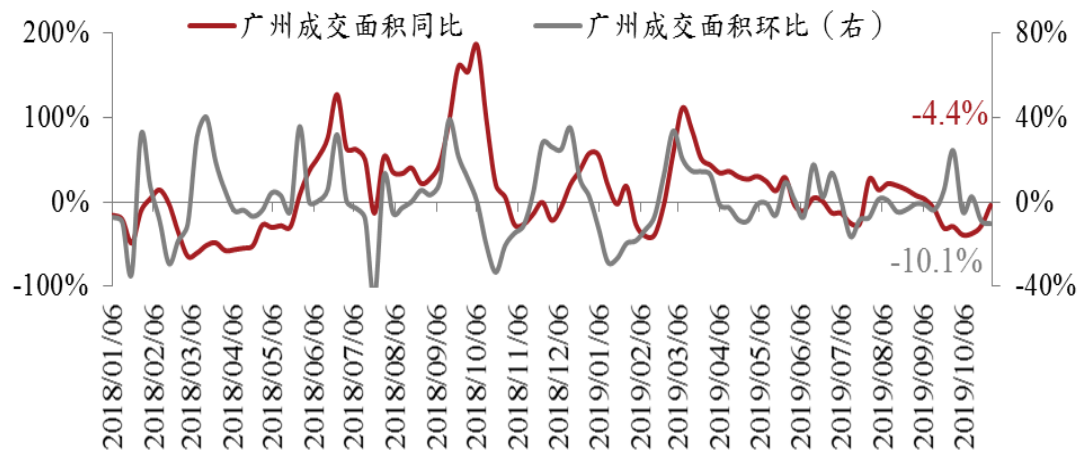
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

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

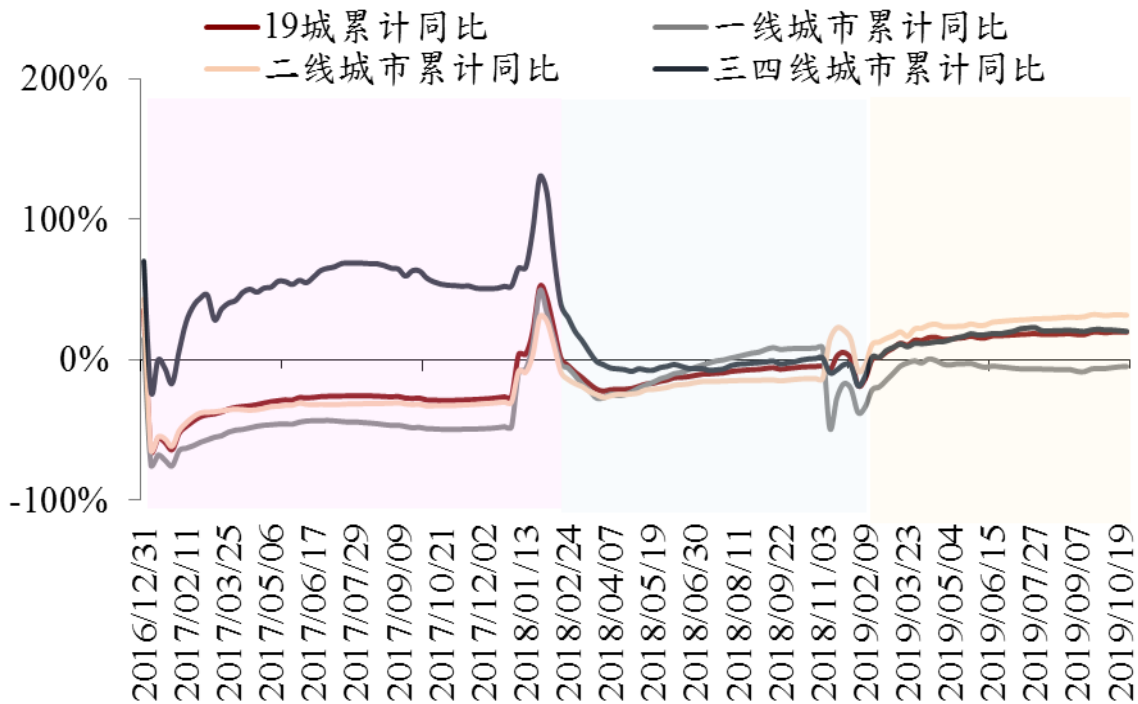


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

☑️ 二手房——本周19城二手房成交面积同比+19.1%，10月单月成交面积同比+21.7%

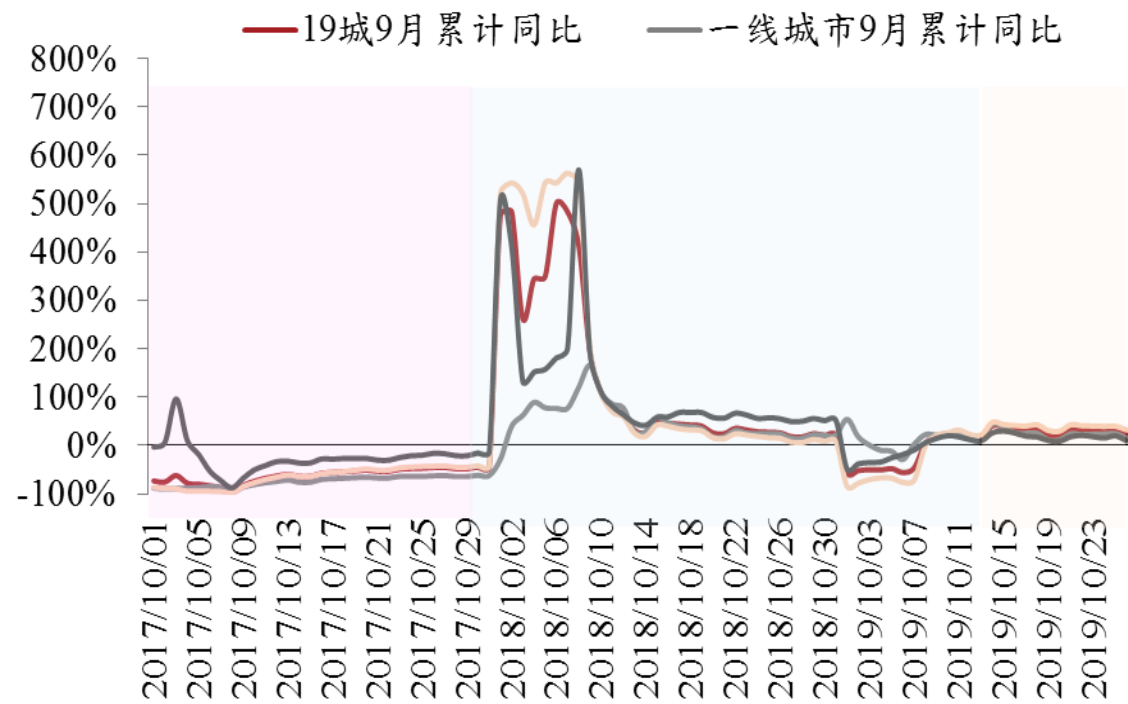
- 本周19城二手房成交面积144.4万方，同比+19.1%，环比+12.4%。年初至今19城累计成交面积7080.5万方，累计同比+19.4%。其中一线（2城）/二线（8城）/三四线（9城）城市累计同比分别-4.5%/+31.9%/+20.6%，较上周分别变化+0.1/-0.2/-0.5pct。10月单月成交面积511.5万方，同比+21.7%，其中一线/二线/三四线累计同比+15.4%/+31.5%/+9.3%。

图11：19城及一线/二线/三四线二手房成交面积累计同比



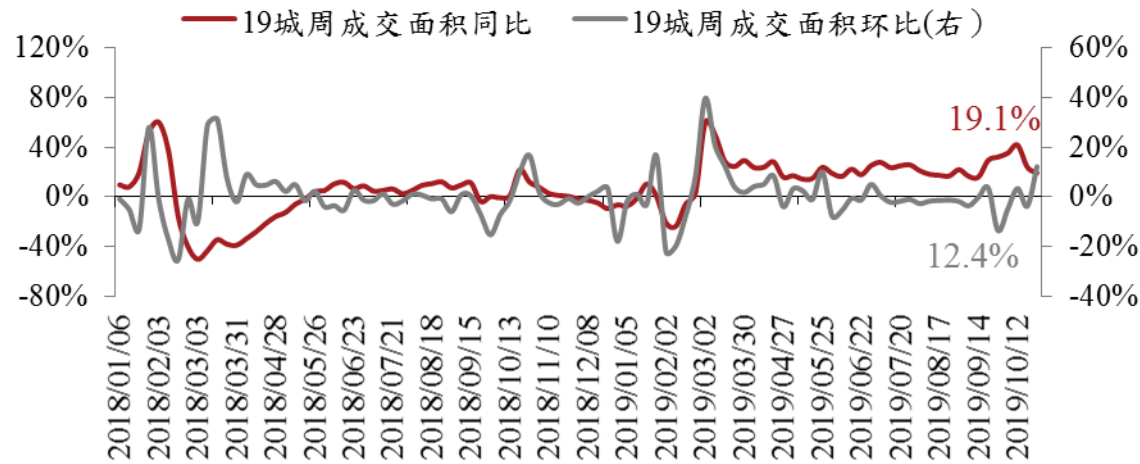
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

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



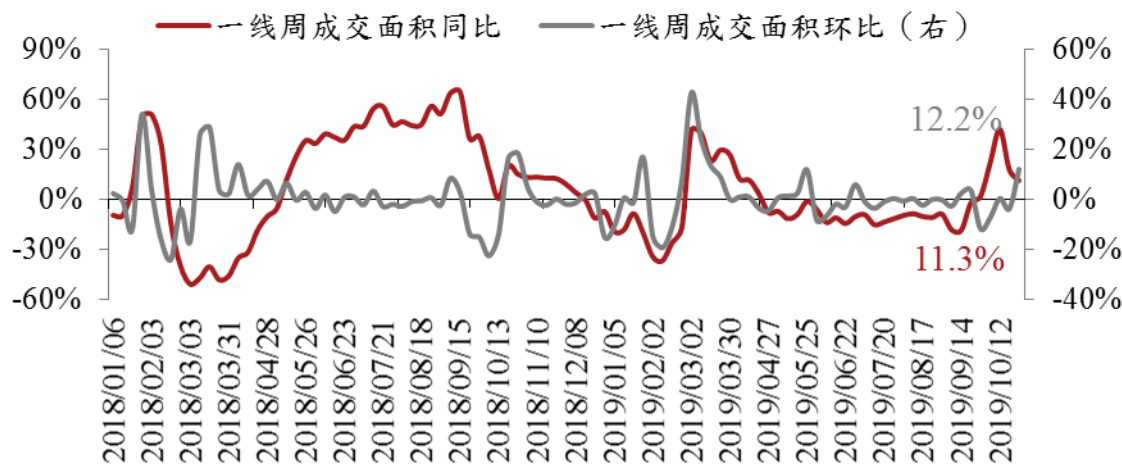
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图13: 19城二手房单周成交面积同比&环比



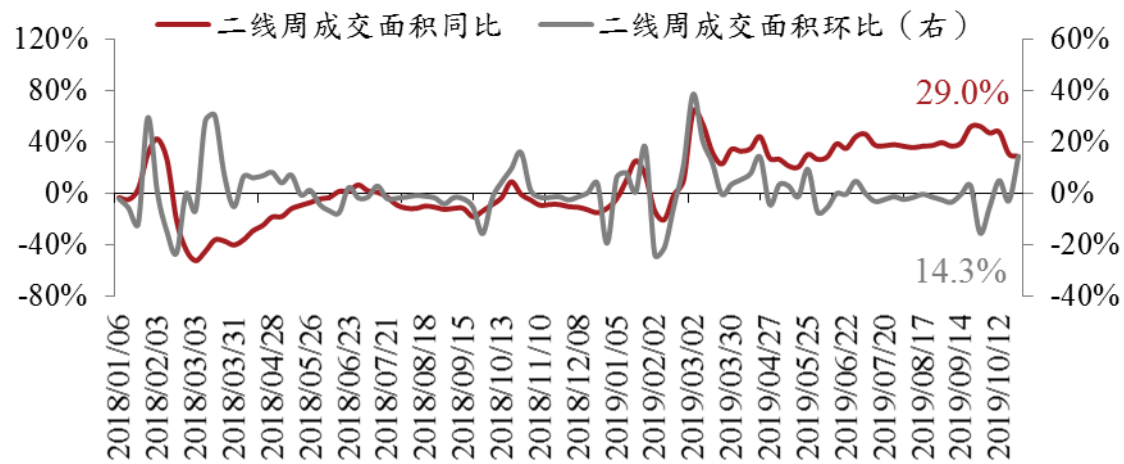
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

图14: 一线二手房单周成交面积同比&环比



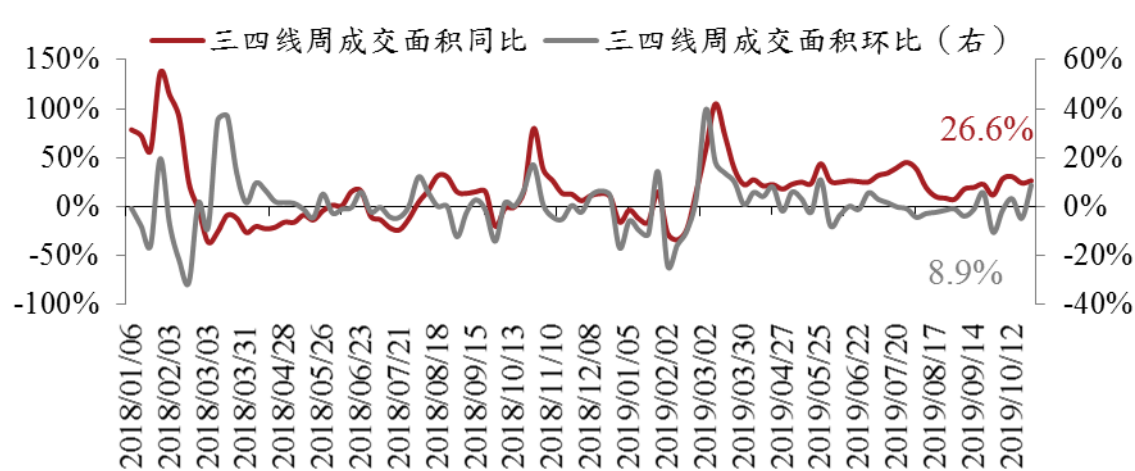
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

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

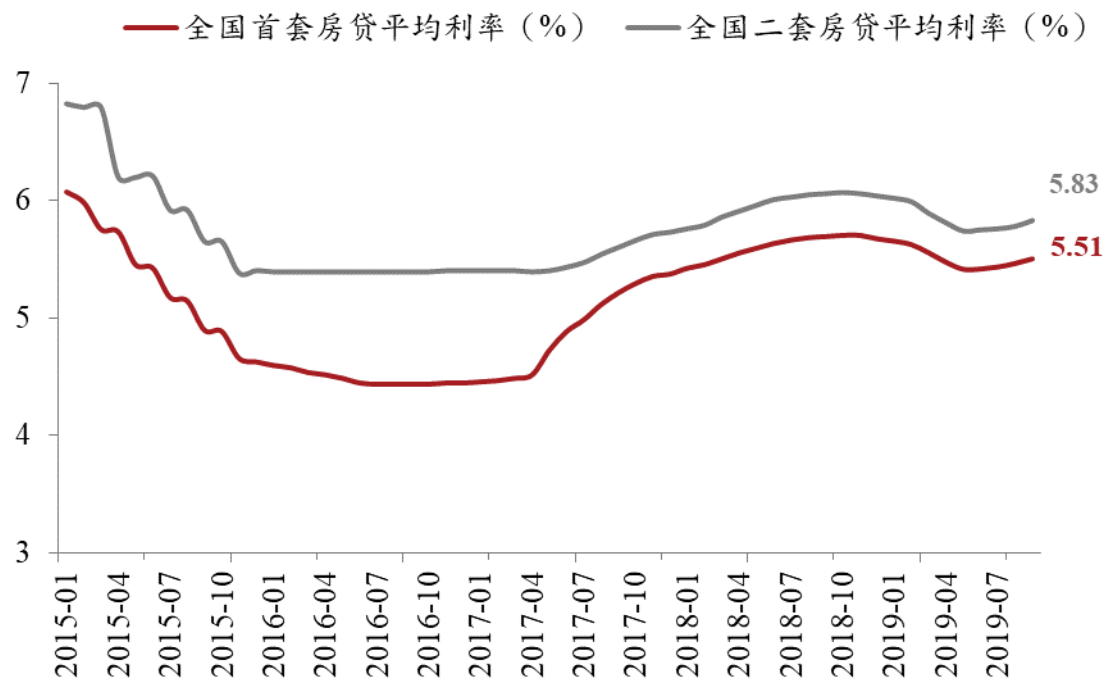


数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

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

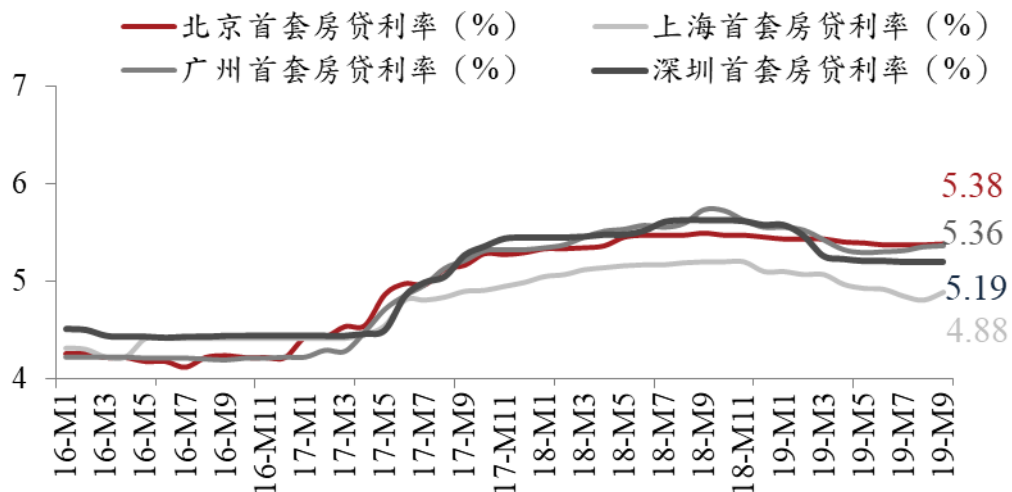
- 9月全国首套房贷平均利率5.51%，环比+4BP；9月全国二套房贷平均利率5.83%，环比+5BP。

图17：全国平均房贷利率



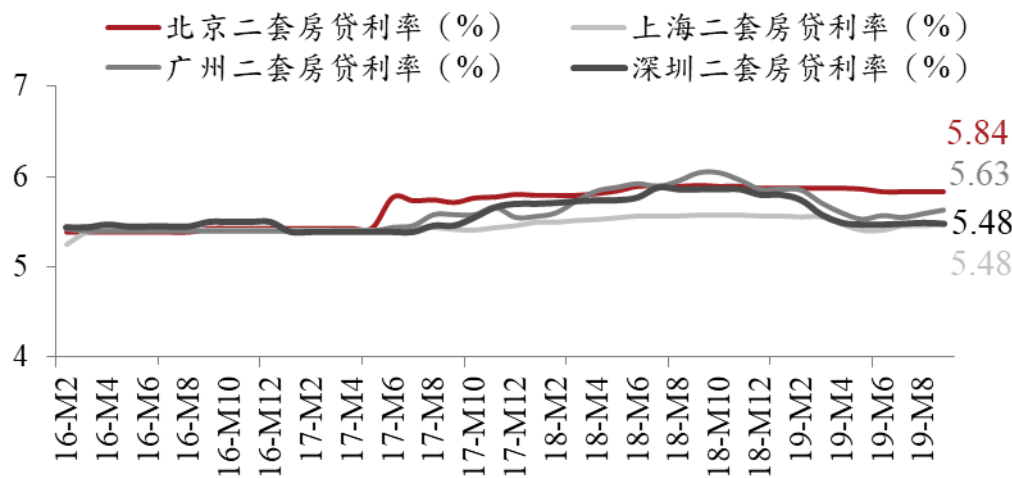
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图18: 一线重点城市首套房贷利率



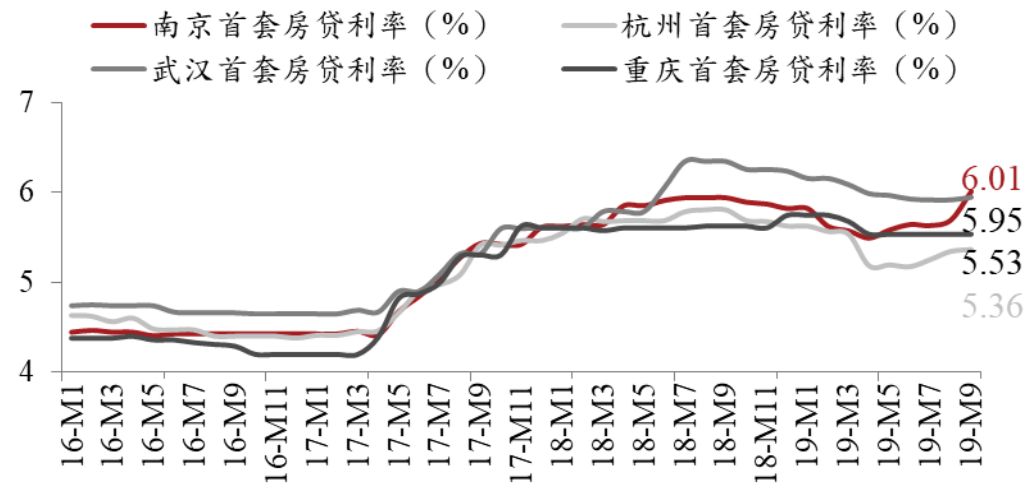
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

图20: 一线重点城市二套房贷利率



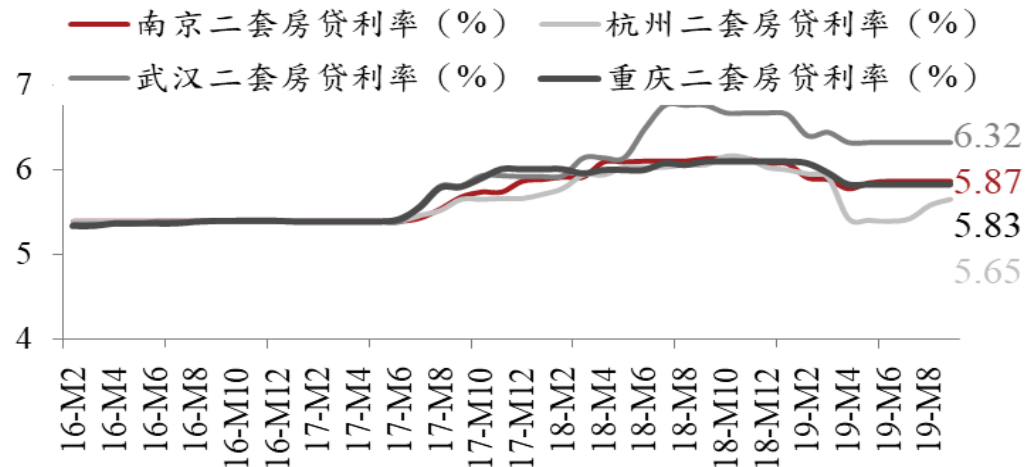
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

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

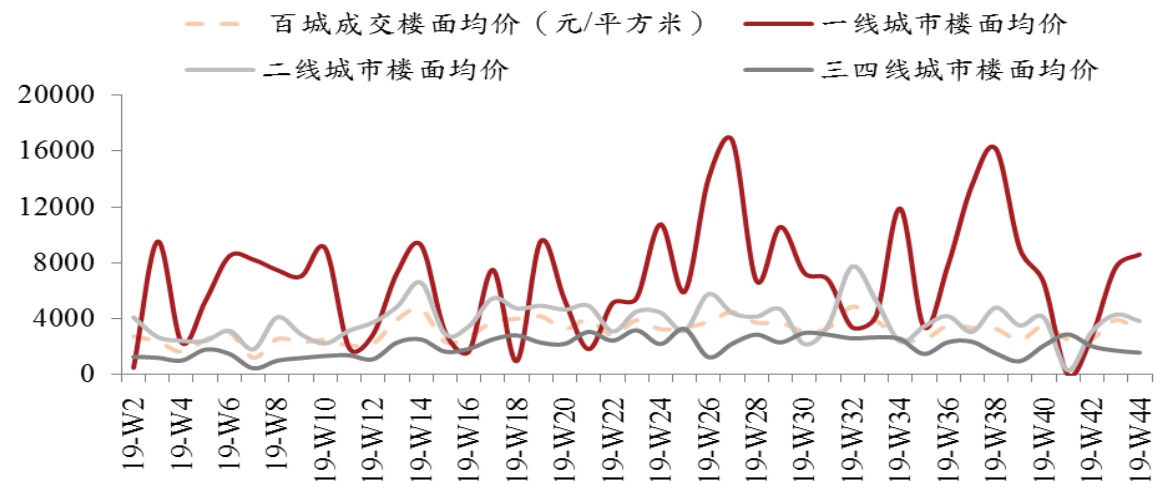


数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

✓ 本周百城成交楼面均价3087元/平方米，较上周-20.3%；百城土地溢价率为7.1%，较上周-12.8pct

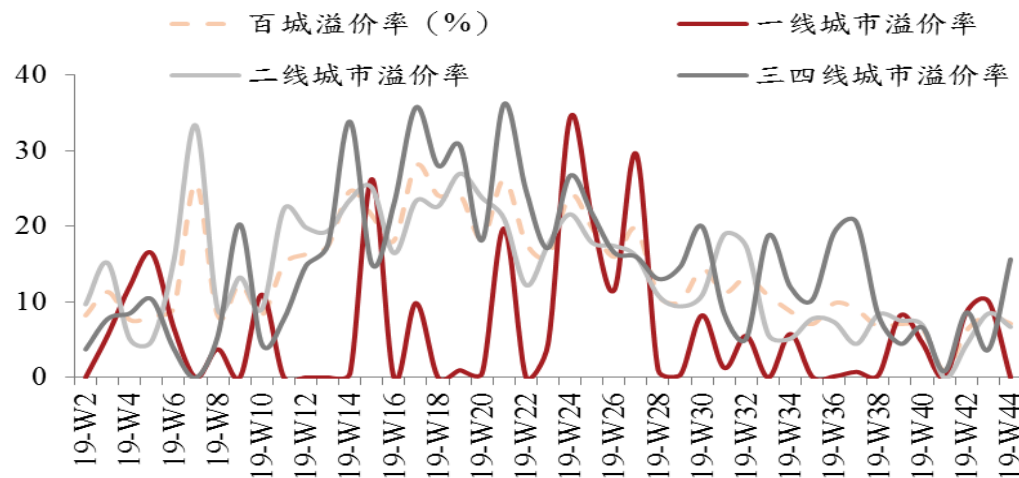
- 本周百城平均成交楼面均价3087元/平方米，较上周-20.3%；一线/二线/三四线城市周成交楼面均价分别为8610/3785/1565元/平方米。
- 本周百城土地溢价率为7.1%，较上周-12.8pct；其中一线/二线/三四线城市土地溢价率分别为0.1/6.7/15.6%。

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

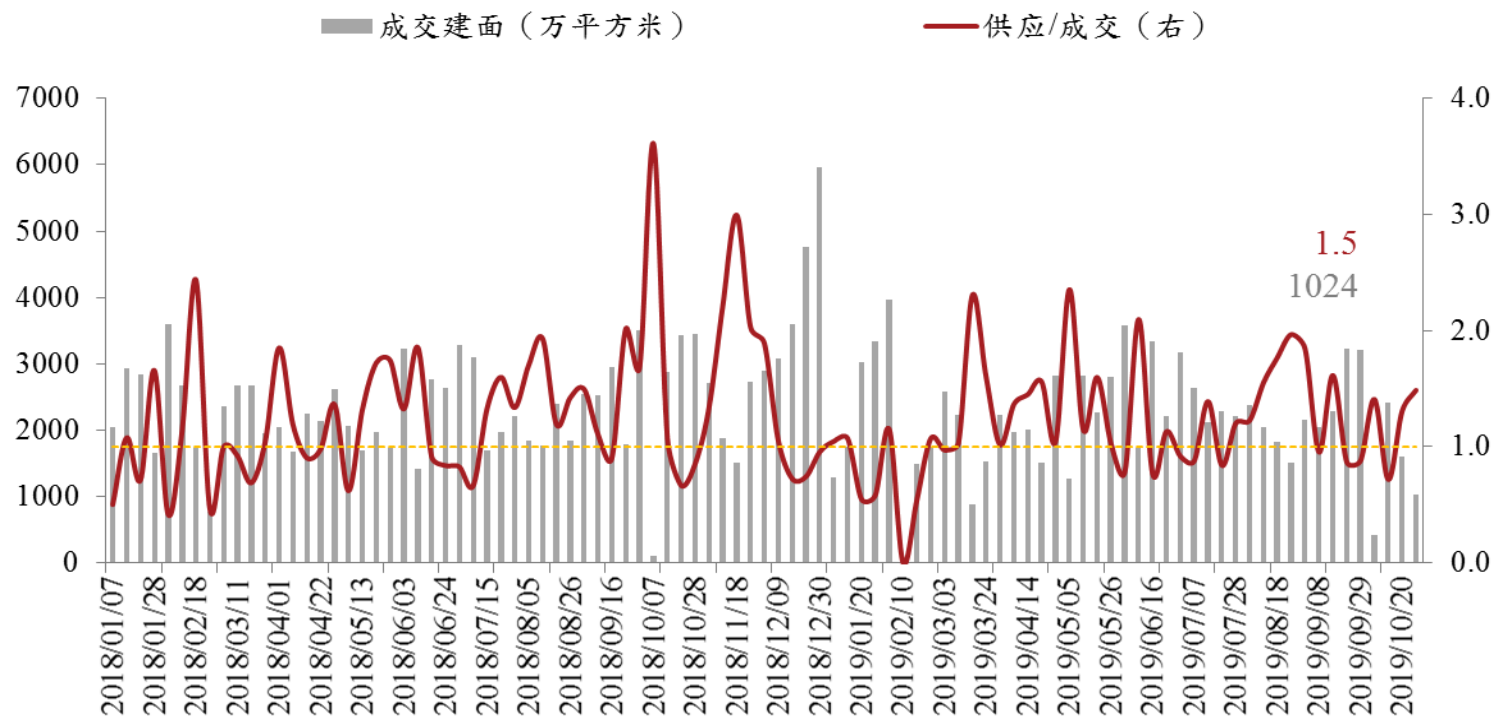


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

✓ 本周百城土地成交面积同比-70.3%，环比-35.7%

- 本周百城土地供给1521万方，同比-48.1%，环比-26.9%；成交建面1024万方，同比-70.3%，环比-35.7%；供销比（供给/成交）为1.5。

图24：百城成交建面及供销比

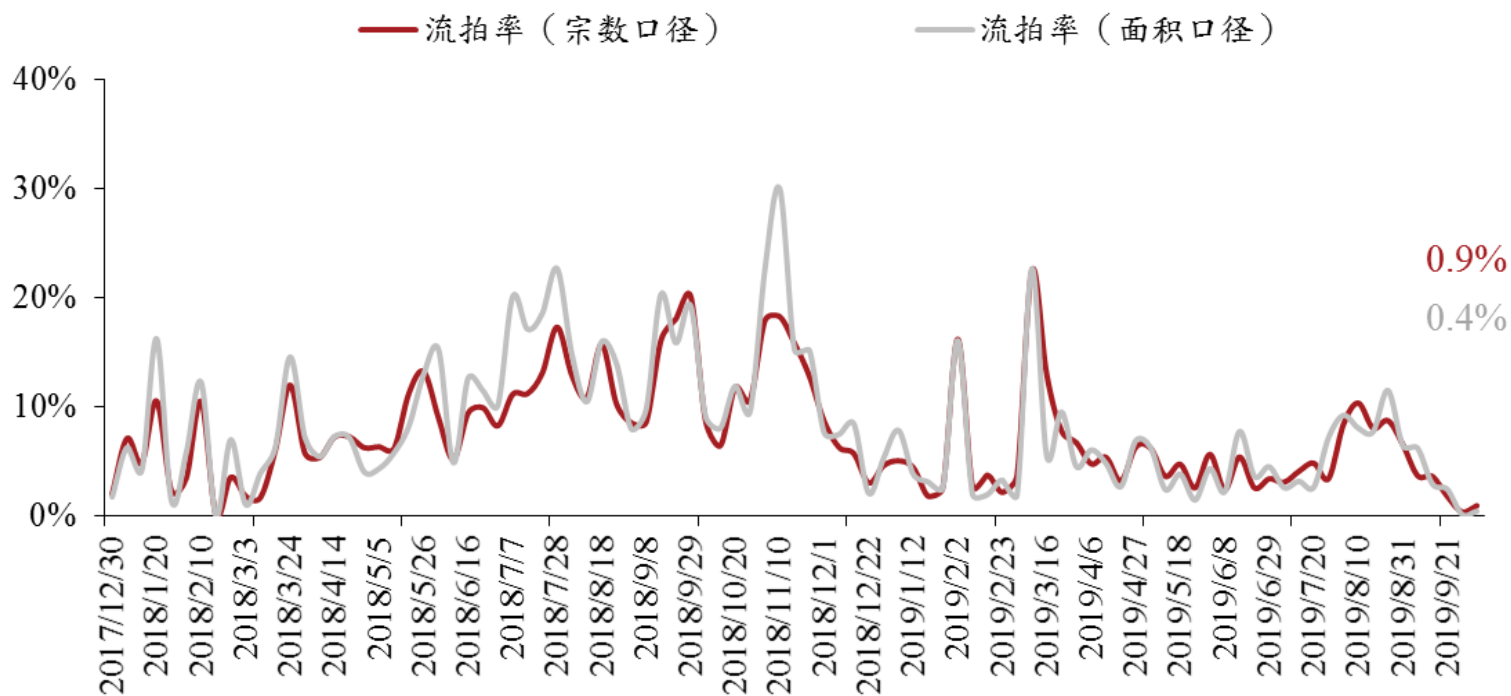


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

百城土地流拍率宗数口径0.9%，面积口径0.4%

- 截至2019年10月05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0.9%，0.4%。

图25：百城土地流拍率



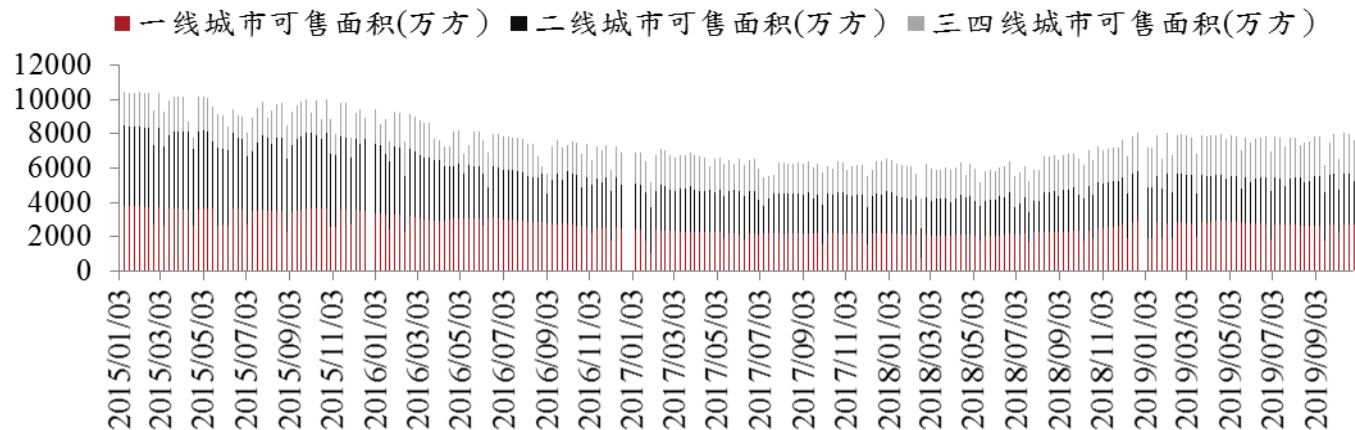
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

☑ 可售面积环比-5.1%，去化月数10.6个月

- 本周17城住宅可售面积合计7605.8万方，同比+4.8%，环比-5.1%；
- 一线（4城）/二线（7城）/三四线（6城）城市可售面积分别为2719.4/2536.2/2350.2万方，同比分别+8.4/-3.6/+11.1%。

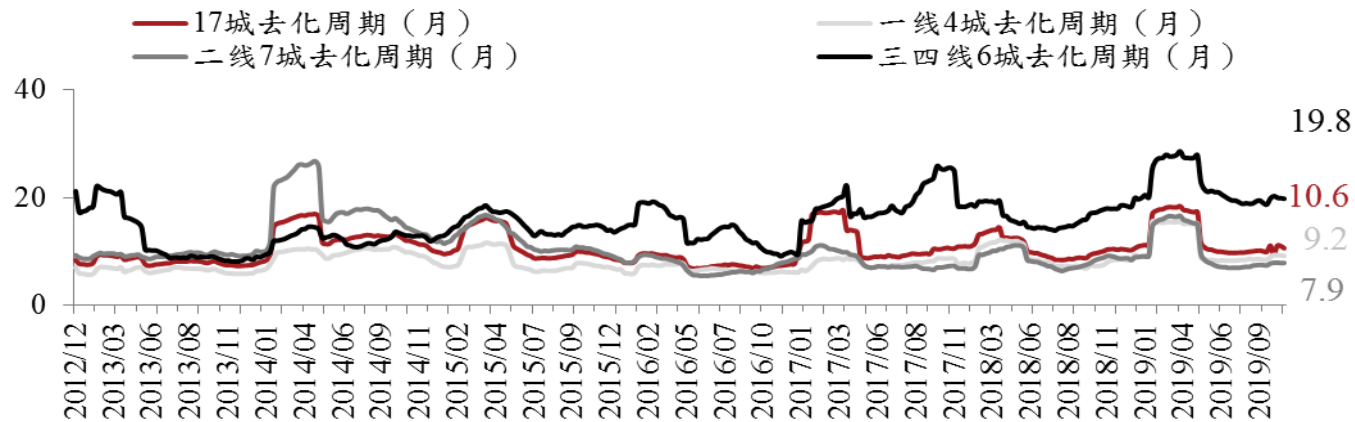
- 本周17城住宅平均去化月数10.6个月，同比-0.5个月，环比-0.4个月；
- 一线（4城）/二线（7城）/三四线（6城）城市平均去化月数分别为9.2/7.9/19.8个月，同比分别+1.6/-1.0/+2.0个月。

图26：各能级城市可售面积



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

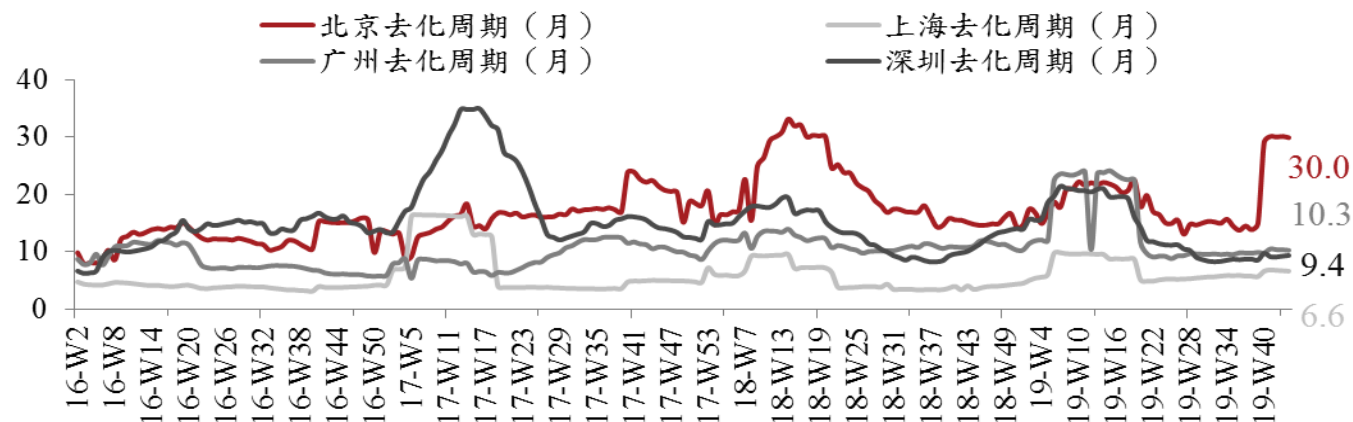
图27：17城及各能级城市去化周期



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30.0/6.6/10.3/9.4个月，同比分别变化-0.1/+3.2/-0.7/-1.3个月。

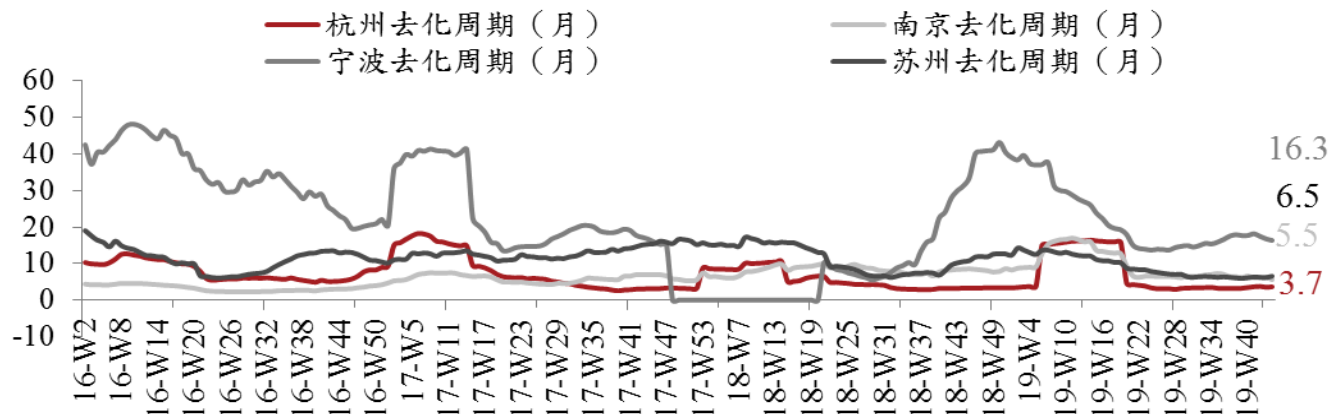
图28：一线重点城市去化周期



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3.7/5.5/16.3/6.5个月，同比分别变化+0.4/-2.9/-0.4/-4.0个月。

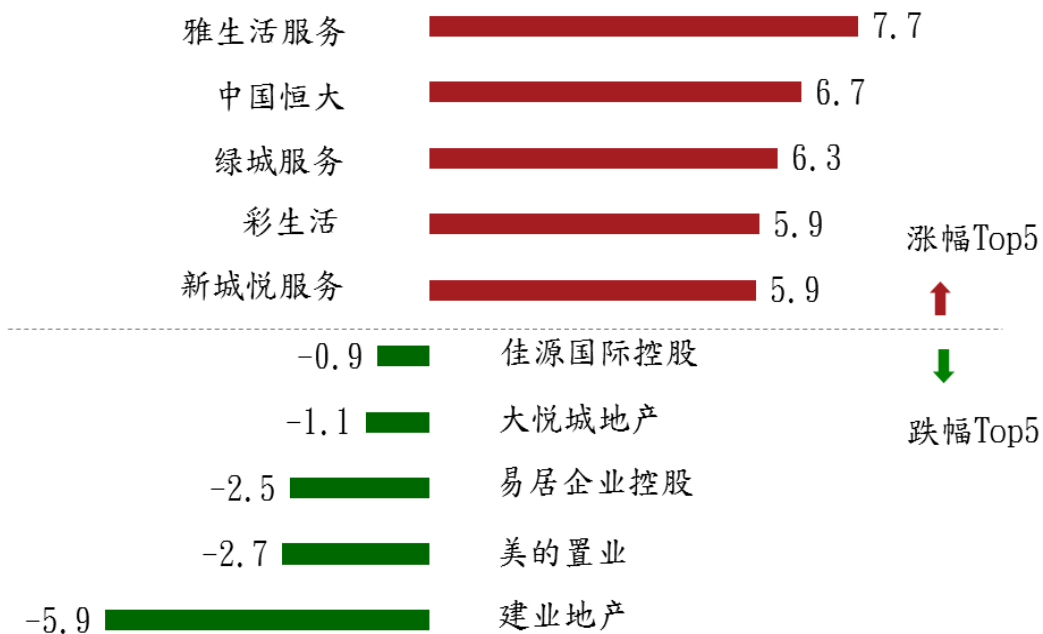
图29：二线重点城市去化周期



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

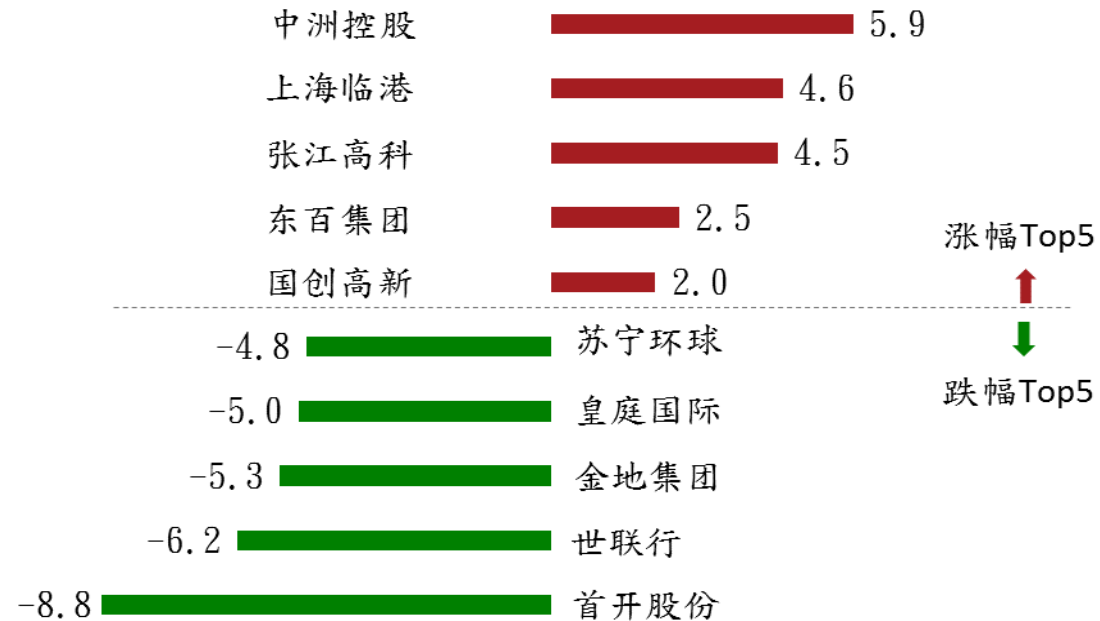
✓ 板块行情

图30: 港股重点公司周涨跌幅TOP5 (%)



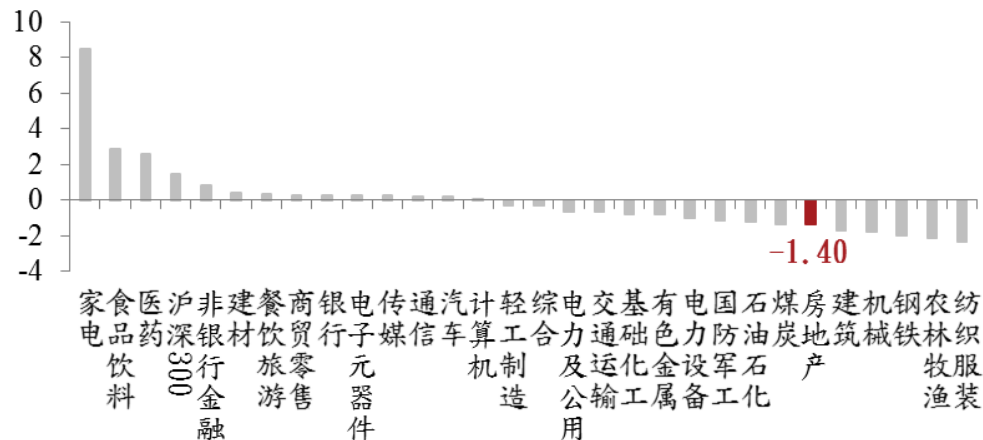
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

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)



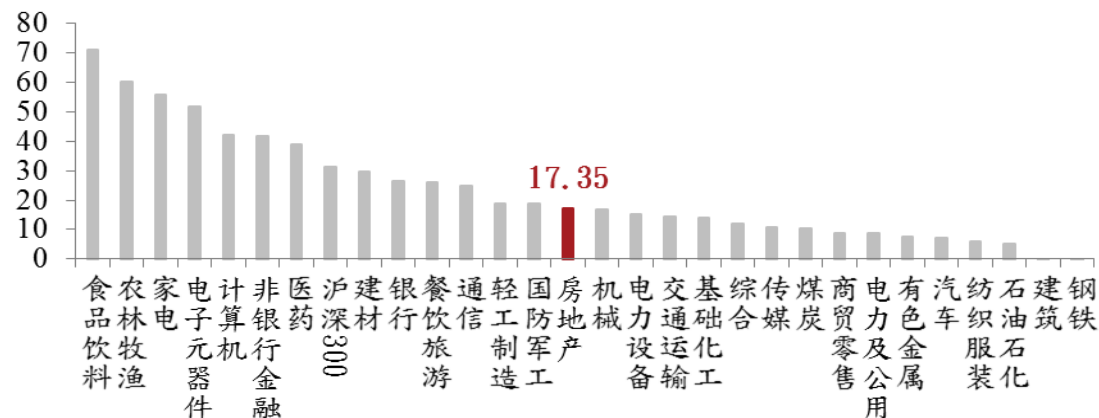
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

图34: 港股地产公司市盈率



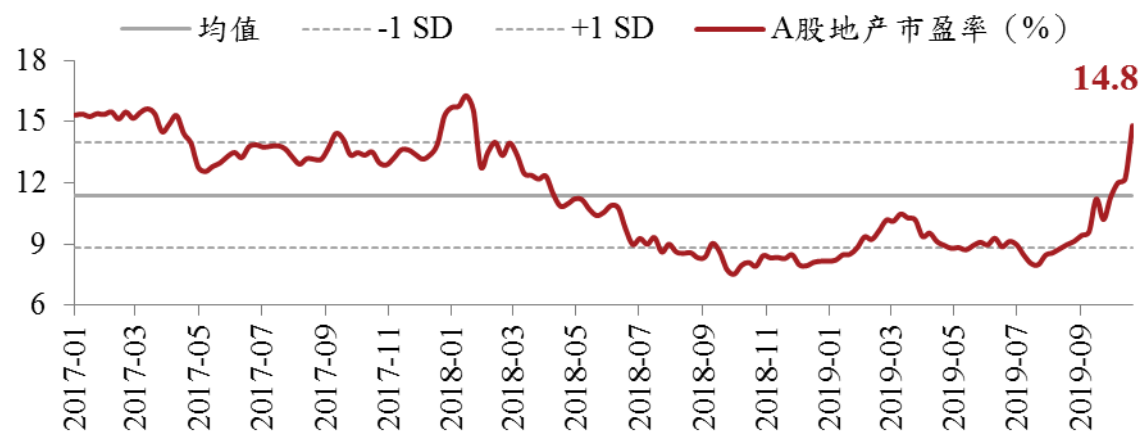
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

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27日，“2019全球财富管理论坛”于通州-北京国际财富中心召开。会上，北京市通州区产业发展促进委员会正式发布《关于加快推进北京城市副中心高精尖产业发展若干设施》，对在通州实际注册、经营，符合条件的高精尖企业实施政策扶持和补贴。“通八条”主要涉及8条优惠政策，自2019年1月1日起，实施至2025年12月31日。
- ◆ 10月28日，中国人民银行发布了《2019年三季度金融机构贷款投向统计报告》。人民银行统计，2019年三季度末，金融机构人民币各项贷款余额149.92万亿元，同比增长12.5%，增速比上月末高0.1个百分点；前三季度增加13.63万亿元，同比多增4867亿元。其中，房地产贷款增幅持续平稳回落。2019年三季度末，人民币房地产贷款余额43.29万亿元，同比增长15.6%，增速比上月末低0.6个百分点，连续14个月回落；前三季度增加4.59万亿元，占同期人民币各项贷款增量的33.7%，比上年全年水平低6.2个百分点。
- ◆ 10月31日，据中国人民银行上海总部发布，为推动上海国际金融中心和科技创新中心联动发展，于近日向辖内金融机构印发《关于促进金融科技发展支持上海建设金融科技中心的指导意见》（银总部发〔2019〕67号）。《指导意见》从打造具有全球影响力的金融科技生态圈、深化金融科技成果应用、加大新兴技术研发、持续优化金融服务、加强长三角金融科技合作共享、提升金融科技风险管理水平、提升金融科技监管效能、加强人才培养和合作交流等八个方面提出40项指导意见。
- ◆ 10月31日，据深圳市土地房产交易中心披露，将于11月29日出让宝安2宗用地，分别为一块工业用地和一块商业用地。其中值得注意的是A002-0076宗地，起价85.2亿元，意向用地单位为腾讯科技（深圳）有限公司，或将建200万平互联网+未来科技城。
- ◆ 10月30日，佛山市自然资源局禅城分局发布《禅城区城市更新（“三旧”改造）专项规划（2018-2025）》（征求意见稿）意见。经摸查分析，禅城区的城市更新资源总规模为7377.05公顷。其中，包括已标图入库图斑规模5904.74公顷，未入库但符合标图建库有关标准的用地1472.31公顷。

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】 2019.10.26-2019.11.01
- 【土地市场】 2019.10.27-2019.10.02
- 【房贷利率】 2019.10.26-2019.11.01
- 【库存情况】 2019.10.26-2019.11.01
- 【板块行情】 2019.10.26-2019.11.01
- 【行业新闻】 2019.10.27-2019.10.02

附：截至十月末，前五十强房企2019年销售目标完成率

公司	2019前十月销售额	2019年销售目标	2019前十月完成率	公司	2019前十月销售额	2019年销售目标	2019前十月完成率
碧桂园	6655	-	-	绿城中国	985	1800	54.7%
中国恒大	5462	6000	91.0%	奥园集团	886	1140	77.7%
万科地产	5199	-	-	滨江集团	872	1000	87.2%
融创中国	4337	5500	78.9%	蓝光发展	838	1200	69.9%
保利发展	3840	-	-	祥生地产	836	1300	64.3%
中海地产	2817	3080	91.4%	龙光集团	835	850	98.2%
绿地控股	2690	5000	53.8%	佳兆业	834	-	-
新城控股	2228	2700	82.5%	美的置业	816	1000	81.6%
龙湖集团	2016	2200	91.6%	新力地产	779	1000	77.9%
华润置地	2002	2420	82.7%	首开股份	760	1010	75.3%
世茂房地产	1972	2100	93.9%	荣盛发展	756	1120	67.5%
招商蛇口	1791	2000	89.6%	卓越集团	737	1000	73.7%
阳光城	1642	1800	91.2%	金辉集团	701	1000	70.1%
金地集团	1575	2000	78.8%	中国铁建	701	-	-
旭辉集团	1558	1900	82.0%	合景泰富	683	850	80.3%
中南置地	1464	1800	81.3%	华发股份	674	1100	61.3%
金科集团	1360	1500	90.7%	泰禾集团	655	1500	43.7%
中国金茂	1360	1500	90.7%	首创置业	602	800	75.2%
富力地产	1153	1600	72.1%	中骏集团	601	700	85.8%
中梁控股	1150	1300	88.5%	时代中国	599	750	79.9%
华夏幸福	1146	-	-	佳源集团	588	980	60.0%
正荣集团	1104	1300	84.9%	禹洲集团	581	680	85.4%
融信集团	1090	1400	77.8%	福晟集团	580	900	64.5%
远洋集团	1004	1400	71.7%	融侨集团	544	-	-
雅居乐	1003	-	-	大悦城控股	531	-	-

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

