

**CRIC**

SECURITIES CO., LTD

克而瑞證券有限公司



# 三四线成交显著回落，土地市场维持低位

——房地产行业周报（11.03-11.09）

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+16.4%，环比+0.9%，11月单月成交面积同比-10.9%。**本周40城一手房成交面积454.0万方，同比+16.4%，环比+0.9%。年初至今40城一手房累计成交面积20824.5万方，累计同比+15.7%。其中一线（4城）/二线（16城）/三四线（20城）城市累计同比分别+15.1%/+30.0%/-4.4%，较上周分别+0.3pct/-0.8pct/-0.3pct。11月单月成交面积547.2万方，同比-10.9%，其中一线/二线/三四线分别同比+10.0% /-4.8%/-29.4%。
- **本周19城二手房成交面积同比+26.8%，环比+5.9%，11月单月成交面积同比+3.5%。**本周19城二手房成交面积162.7万方，同比+26.8%，环比+5.9%。年初至今19城累计成交面积7247.0万方，累计同比+19.5%。其中一线（2城）/二线（8城）/三四线（9城）城市累计同比分别-4.0%/+31.9%/+20.2%，较上周分别变化+0.5pct/-0.1pct/-0.4pct。11月单月成交面积188.4万方，同比+3.5%，其中一线/二线/三四线累计同比+0% /+13.1% /-11.2%。
- **本周百城土地成交面积同比-23.9%，环比+1.4%，供销比为1.5。**本周百城土地供给3044万方，同比-15.8%，环比-22.4%；成交建面2063万方，同比-23.9%，环比+1.4%；供销比（供给/成交）为1.5。本周百城平均成交楼面均价2844元/平方米，较上周+30.4%；一线/二线/三四线城市周成交楼面均价分别10513/2798/1578元/平方米。本周百城土地溢价率为3.3%，较上周-3.6pct。
- **本周17城去化周期9.2个月，同比-1.2个月，环比-1.4个月。**本周17城住宅平均去化月数9.2个月，同比-1.2个月，环比-1.4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9.1/7.9/20.5个月，同比分别+1.1/-1.3/+2.5个月。

**投资建议：**11月成交同比有所回落，其中三四线下滑尤为显著（11月单月成交同比-29.4%），另外土地市场供应和成交量持续维持低位，百城土地溢价率3.3%（接近年内最低），政策端一城一策思路持续深化，金融端料未来存在边际改善空间。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				
		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019年至今	11月至今	最近一周	2019至今累 计同比	11月至今累 计同比	最近一周 环比	最近一周 同比
分城级	40城	8105	9117	14418	18094	17162	22365	27159	21210	22202	21072	547	454	15.4%	8.1%	-10.2%	-0.1%
	一线（4城）	3947	3274	4152	4547	3820	5048	4886	3108	3022	2848	71	57	6.1%	54.8%	-24.3%	33.5%
	二线（16城）	3934	4982	8430	10310	9979	13181	16307	11825	11644	12013	341	328	29.3%	15.2%	14.2%	23.4%
	三四线（20城）	225	861	1837	3237	3363	4136	5966	6278	7536	6210	135	119	-4.5%	-17.7%	-17.1%	-18.6%
分区域	长三角（13城）	2607	2816	5326	6358	6241	7890	9357	7052	6485	6074	153	121	10.7%	30.4%	-8.3%	11.6%
	环渤海（4城）	2013	1778	2176	2994	2784	3718	4915	3644	2860	2878	71	62	23.2%	-28.2%	-13.4%	-30.8%
	粤港澳（6城）	1849	1850	2366	2572	2157	3270	3449	2423	2410	2066	62	48	5.7%	60.2%	-20.8%	43.3%
	中西部（7城）	1344	2369	3307	4103	4018	5217	6121	4320	5711	6039	188	162	34.6%	37.3%	-1.1%	27.5%
	其他（10城）	293	305	1242	2066	1962	2270	3316	3770	4736	4015	72	62	0.3%	-36.2%	-21.0%	-35.8%
一线	北京	1236	934	1279	1260	966	1134	946	546	495	602	13	13	50.8%	14.8%	-1.7%	15.7%
	上海	1568	1290	1435	1799	1634	2192	2172	1354	1264	1172	27	20	2.9%	33.2%	-37.5%	9.0%
	广州	838	779	1069	1045	817	1058	1354	951	972	778	21	16	-3.3%	114.9%	-32.5%	78.5%
	深圳	305	270	368	442	403	665	414	257	290	296	10	8	16.8%	116.1%	27.3%	93.9%
二线	杭州	-	240	757	797	859	1174	1557	1081	965	656	23	17	-21.3%	28.3%	42.3%	4.9%
	南京	527	406	776	1011	798	1225	1461	784	701	692	20	15	22.7%	30.8%	1045.2%	4.5%
	武汉	-	815	1333	1585	1798	2284	3030	2082	1804	1937	53	47	28.9%	18.4%	-10.1%	16.6%
	成都	808	650	898	1094	933	886	745	397	1398	1650	49	44	63.4%	88.9%	44.0%	71.9%
	青岛	777	843	897	1212	913	1334	2057	1691	1551	1197	30	24	-11.7%	-45.0%	-23.9%	-49.4%
	苏州	512	606	1201	802	811	1153	990	877	907	870	23	18	8.8%	60.3%	-15.0%	29.3%
	福州	191	173	245	229	221	202	268	172	189	234	5	5	59.7%	-18.6%	3.8%	-17.1%
	东莞	434	520	600	756	565	995	893	561	508	453	13	10	9.3%	-1.5%	-28.4%	-1.7%
	惠州	272	281	328	329	259	351	520	323	280	236	9	6	-3.2%	51.3%	-10.1%	20.6%
	南宁	413	363	395	561	573	825	1042	863	827	994	48	36	47.3%	74.3%	0.8%	48.9%
	济南	-	-	-	522	742	1066	1621	953	545	855	22	19	93.2%	-27.2%	-9.2%	-31.3%
	绍兴	-	25	109	151	127	203	180	198	156	199	5	4	37.7%	222.0%	-15.3%	190.9%
	宁波	-	-	-	-	282	532	587	618	401	654	16	13	88.0%	41.6%	-36.5%	30.3%
	温州	-	20	179	332	323	367	559	615	716	715	15	12	11.4%	-4.5%	-43.4%	-9.1%
	泉州	-	40	138	227	129	114	229	219	325	250	4	4	-12.1%	-28.0%	-19.9%	-23.7%
	常州	-	-	574	702	646	469	570	389	370	421	6	5	26.2%	-0.8%	-5.2%	-18.0%

# 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				
		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019年 至今	11月 至今	最近一 周	2019 至今 同比	11月 至今 同比	最近一 周 环比	最近一 周 同比
三线	扬州	-	91	133	246	166	197	297	339	380	193	8	7	-45.3%	-17.6%	633.3%	-20.4%
	岳阳	123	117	110	126	129	224	229	246	195	179	3	2	-0.4%	-5.6%	-56.0%	-13.4%
	韶关	102	71	81	137	119	152	245	210	188	139	5	4	-21.4%	35.8%	-1.5%	27.8%
	金华	-	50	123	199	180	185	185	101	203	163	3	3	-14.6%	122.7%	-21.8%	164.1%
	吉林	-	253	245	312	250	312	270	200	251	209	5	5	-6.8%	-11.7%	-14.7%	-19.4%
	镇江	-	-	-	545	589	336	759	501	774	669	14	12	-1.5%	-1.3%	-37.0%	-12.9%
	赣州	-	170	326	426	334	686	806	476	922	783	20	20	-10.6%	1.5%	-23.9%	1.5%
	淮安	-	-	246	582	510	652	981	685	655	457	17	15	-23.6%	-4.8%	57.4%	-0.5%
	连云港	-	-	353	559	440	518	662	805	696	579	14	12	-13.0%	41.1%	-7.1%	27.0%
	常德	-	-	-	-	-	-	-	57	314	287	9	8	6.4%	-3.3%	0.5%	-9.7%
	淮南	-	-	-	-	109	67	118	280	202	170	5	5	-7.4%	55.0%	95.4%	52.0%
	江门	-	-	-	-	113	201	268	220	120	97	3	2	-16.0%	95.6%	-23.3%	88.0%
	莆田	-	-	-	-	111	197	255	179	145	181	3	3	42.7%	-22.1%	-32.8%	-18.4%
	肇庆	-	-	-	-	-	-	-	112	240	205	6	5	-9.7%	61.1%	-20.0%	45.6%
	泰安	-	-	-	-	162	184	291	453	268	225	7	6	-10.2%	75.1%	4.0%	102.3%
	芜湖	-	108	220	105	148	224	534	558	101	171	3	3	76.9%	179.7%	-47.0%	166.0%
	湛江	-	-	-	-	-	-	-	75	183	176	4	3	9.1%	-28.7%	-46.5%	-43.8%
舟山	-	-	-	-	-	-	67	195	138	100	2	1	-23.4%	-29.0%	-59.2%	-40.9%	
池州	-	-	-	-	-	-	-	56	126	113	3	3	-3.5%	84.8%	15.4%	76.7%	
佛山	-	-	-	-	-	-	-	531	1438	1115	-	-	-3.8%	-100.0%	-100.0%	-100.0%	

# 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				
			2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019年至今	11月至今	最近一周	2019至今累 计同比	11月至今累 计同比	最近一周环 比	最近一周同 比
分域级	19城		3736	2857	4226	5849	4119	7435	10048	7476	7110	7311	188	163	19.0%	33.7%	9.8%	20.4%
	一线（2城）		2530	1657	1728	2219	1419	2826	3258	1744	1865	1555	42	38	-4.9%	33.1%	17.1%	23.9%
	二线（8城）		1206	982	2119	3149	2257	3956	5676	4014	3489	3983	103	86	31.5%	45.9%	10.4%	28.4%
	三四线（9城）		-	218	379	481	443	653	1113	1718	1757	1773	44	39	19.7%	12.2%	2.1%	3.3%
一线	北京		1838	1139	1248	1491	934	1780	2479	1204	1338	1051	24	24	-9.7%	3.2%	30.2%	4.0%
	深圳		691	518	480	728	485	1047	780	540	527	503	18	15	7.0%	117.1%	0.8%	78.7%
二线	杭州		174	101	266	373	294	580	960	789	486	414	9	7	-7.3%	81.0%	-20.5%	40.3%
	南京		429	289	472	850	477	824	1360	741	550	622	19	18	31.2%	36.6%	124.7%	55.5%
	成都		434	249	505	567	455	687	749	532	799	922	26	21	36.2%	53.7%	4.8%	29.3%
	青岛		-	-	144	298	206	361	622	583	424	388	11	9	0.4%	123.8%	-0.3%	86.9%
	南昌		-	30	214	235	177	222	302	246	-	162	5	4	-	-	-14.1%	-
	厦门		28	153	219	255	180	373	512	291	167	320	7	5	139.6%	79.7%	-7.4%	51.5%
	南宁		142	109	99	166	150	199	289	305	238	275	9	7	30.0%	106.2%	-22.4%	66.2%
	苏州		-	51	200	405	319	710	880	526	824	882	18	15	25.6%	-19.4%	17.0%	-32.4%
三线	无锡		-	151	199	256	226	330	677	734	547	536	13	11	11.5%	46.0%	-5.7%	25.3%
	扬州		-	16	72	76	60	76	102	176	125	95	2	2	-16.9%	39.4%	-12.8%	18.1%
	岳阳		-	-	-	-	35	63	80	101	90	65	2	1	-16.8%	12.2%	-11.1%	-11.3%
	东莞		-	-	-	-	-	-	-	16	271	271	9	7	-	-	-2.8%	-
	佛山		-	-	-	-	-	-	342	671	502	502	9	9	-4.8%	-57.5%	-1.2%	-54.4%
	金华		-	51	108	148	89	108	149	272	183	131	4	4	-23.5%	257.7%	57.4%	225.3%
	江门		-	-	-	-	33	76	105	92	124	79	1	1	-27.3%	-84.9%	-9.2%	-87.4%
	桂林		-	-	-	-	-	-	-	-	-	27	-	-	-	-	-	-
	清远		-	-	-	-	-	-	-	-	-	66	4	4	-	-	28.1%	-

# 截至十月末，前五十强房企2019年销售目标完成率

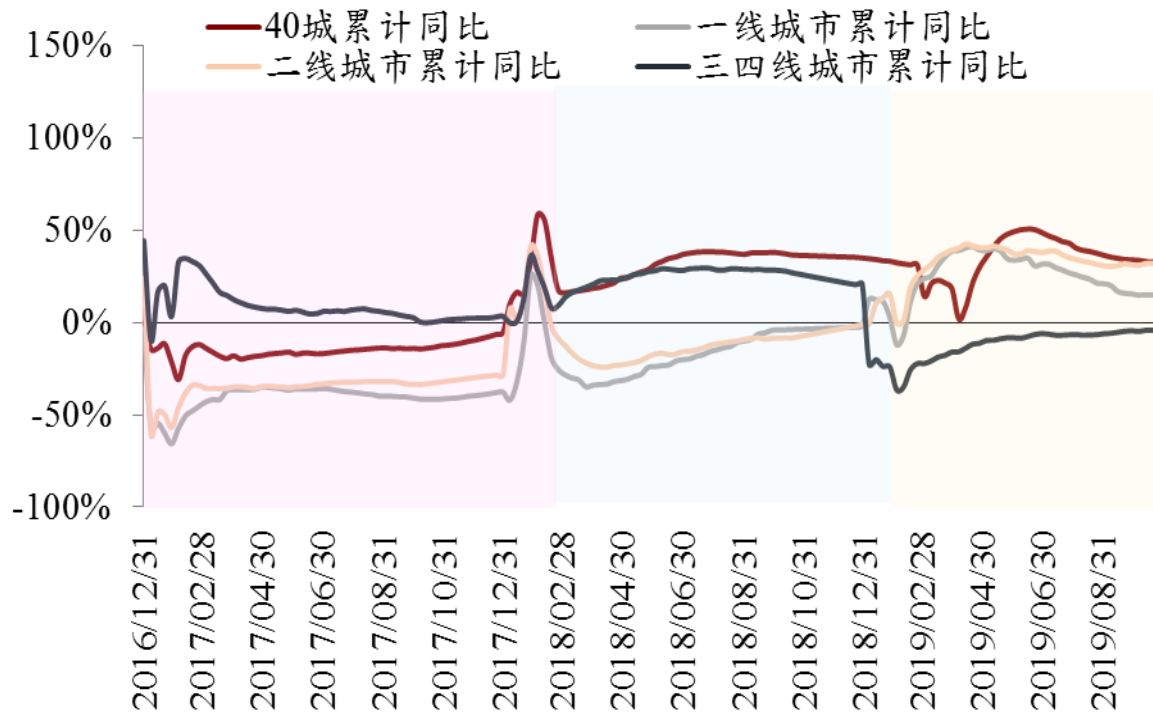
公司	2019前十月销售额	2019年销售目标	2019前十月完成率	公司	2019前十月销售额	2019年销售目标	2019前十月完成率
碧桂园	6655	-	-	绿城中国	985	1800	54.7%
中国恒大	5462	6000	91.0%	奥园集团	886	1140	77.7%
万科地产	5199	-	-	滨江集团	872	1000	87.2%
融创中国	4337	5500	78.9%	蓝光发展	838	1200	69.9%
保利发展	3840	-	-	祥生地产	836	1300	64.3%
中海地产	2817	3080	91.4%	龙光集团	835	850	98.2%
绿地控股	2690	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	-	-

数据来源：公司公告

## ☑ 一手房——本周40城一手房成交面积同比+16.4%，11月单月成交面积同比-10.9%

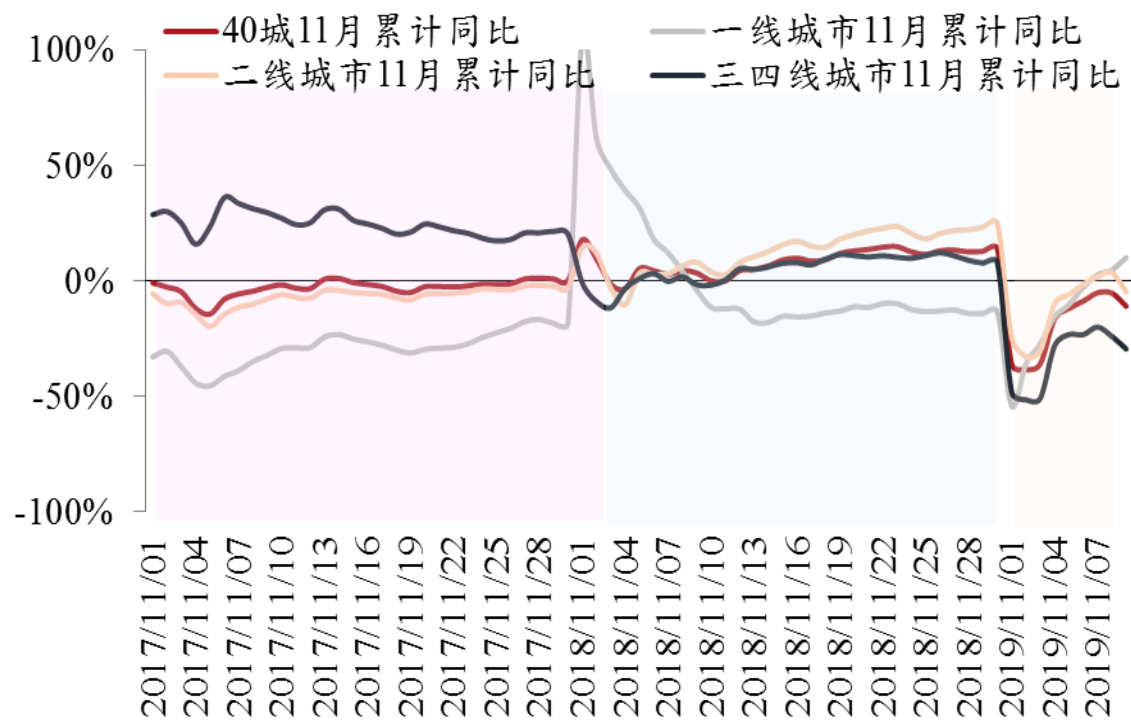
- 本周40城一手房成交面积454.0万方，同比+16.4%，环比+0.9%。年初至今40城一手房累计成交面积20824.5万方，累计同比+15.7%。其中一线（4城）/二线（16城）/三四线（20城）城市累计同比分别+15.1%/+30.0%/-4.4%，较上周分别+0.3pct/-0.8pct/-0.3pct。11月单月成交面积547.2万方，同比-10.9%，其中一线/二线/三四线分别同比+10.0%/-4.8%/-29.4%。

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



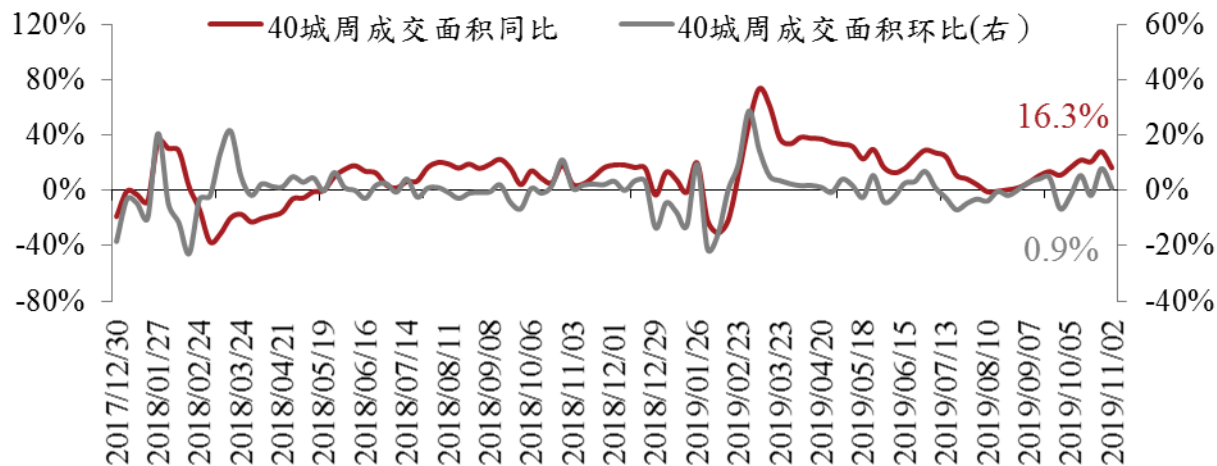
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图2：40城及各条线城市一手房成交面积11月至今累计同比



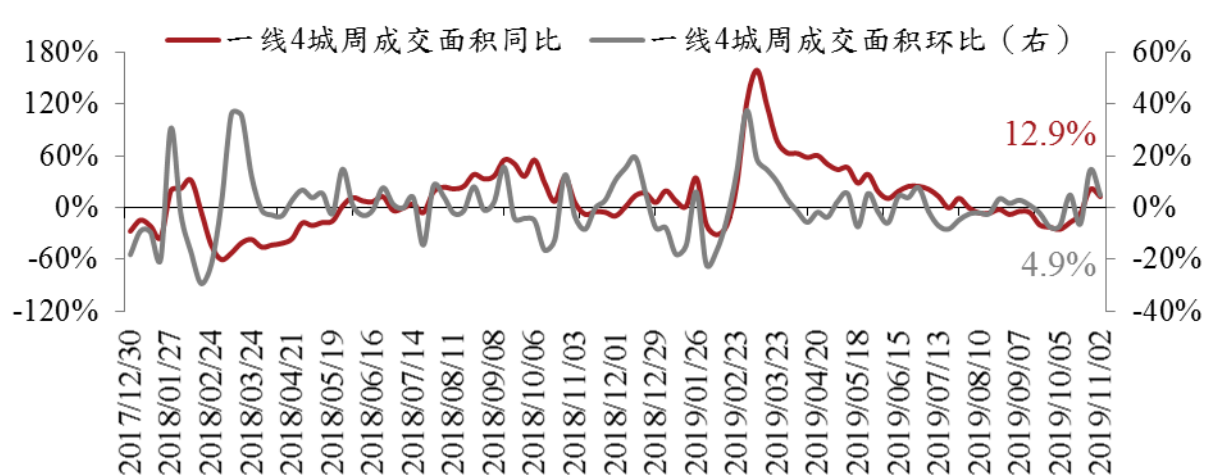
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图3：40城一手房单周成交面积同比&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



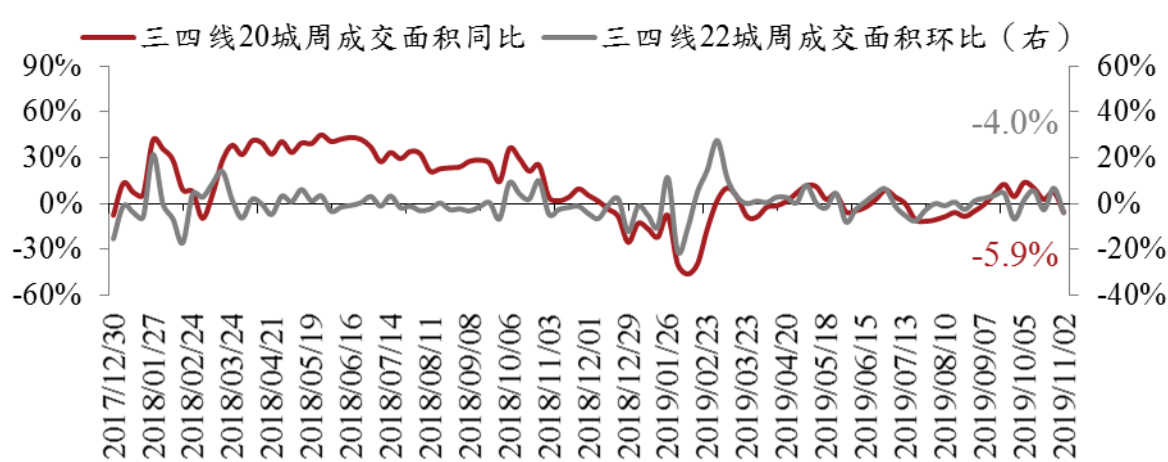
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

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

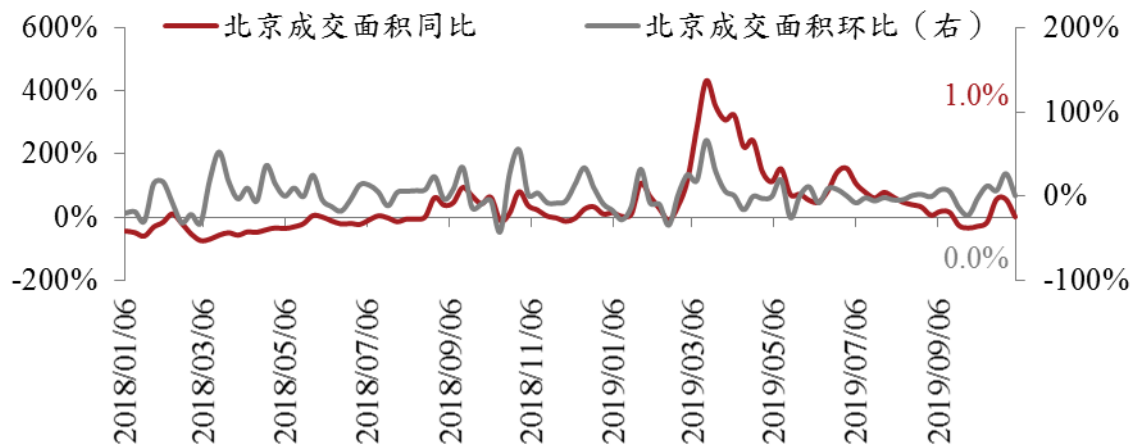
图6：三四线一手房单周成交面积同比&amp;环比



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

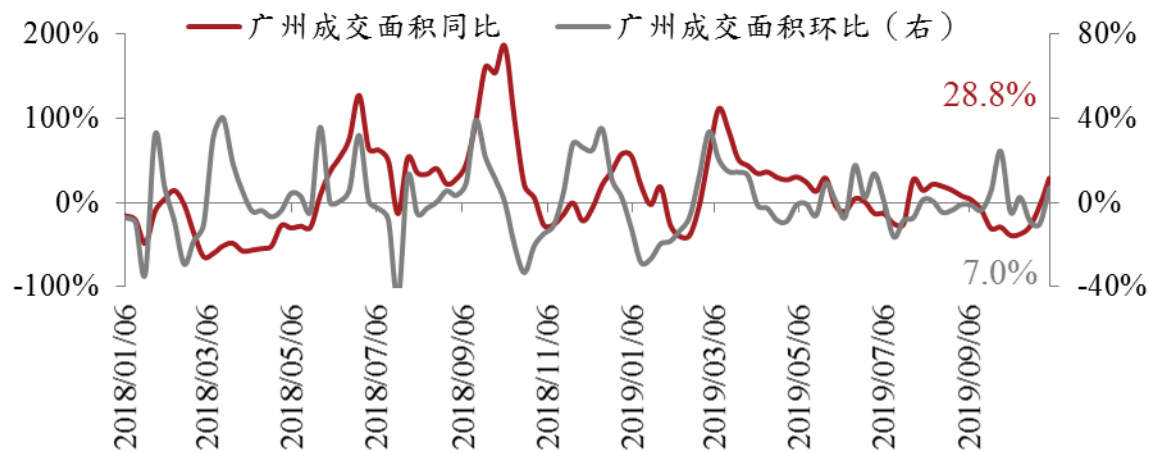


图7：北京一手房单周成交面积同比&amp;环比



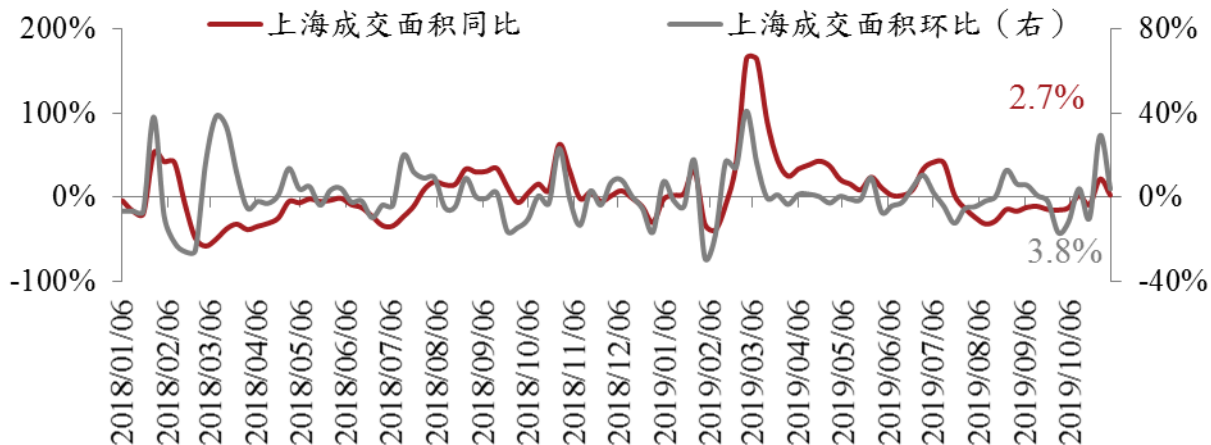
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图9：广州一手房单周成交面积同比&amp;环比



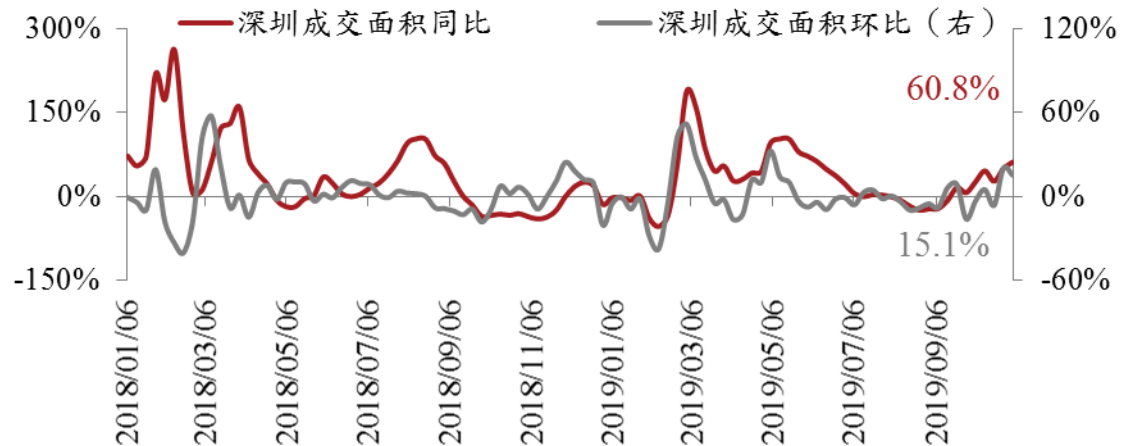
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

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

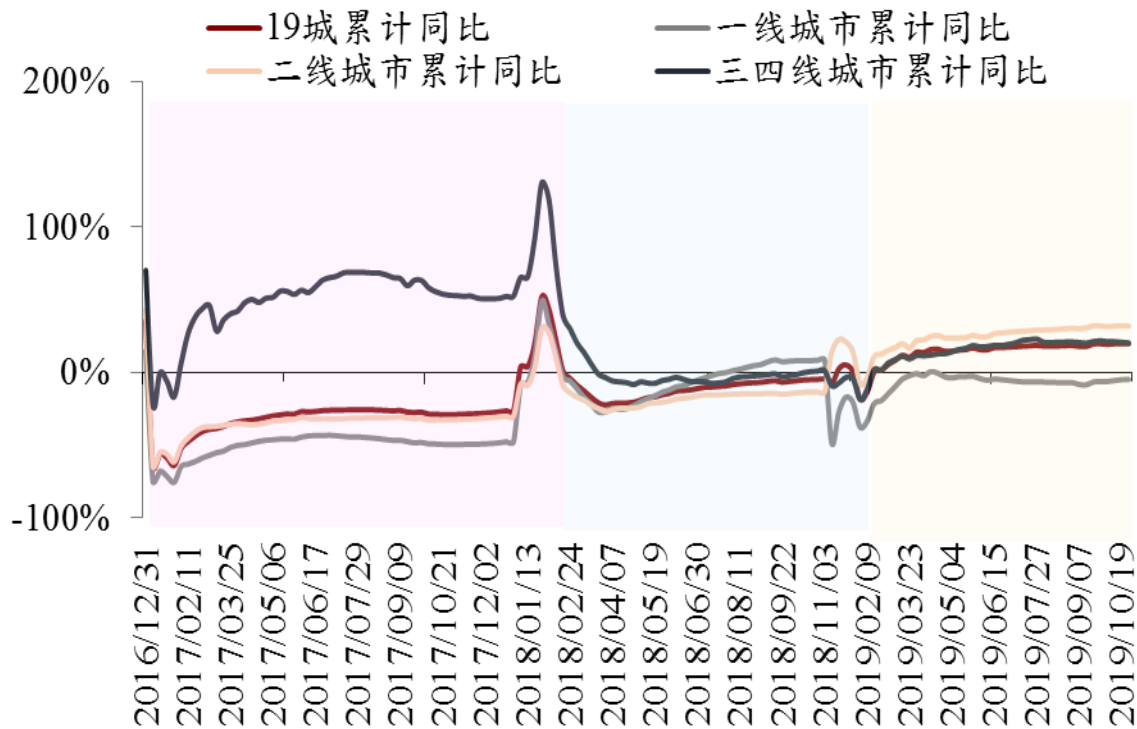


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

## ☑️ 二手房——本周19城二手房成交面积同比+26.8%，11月单月成交面积同比+3.5%

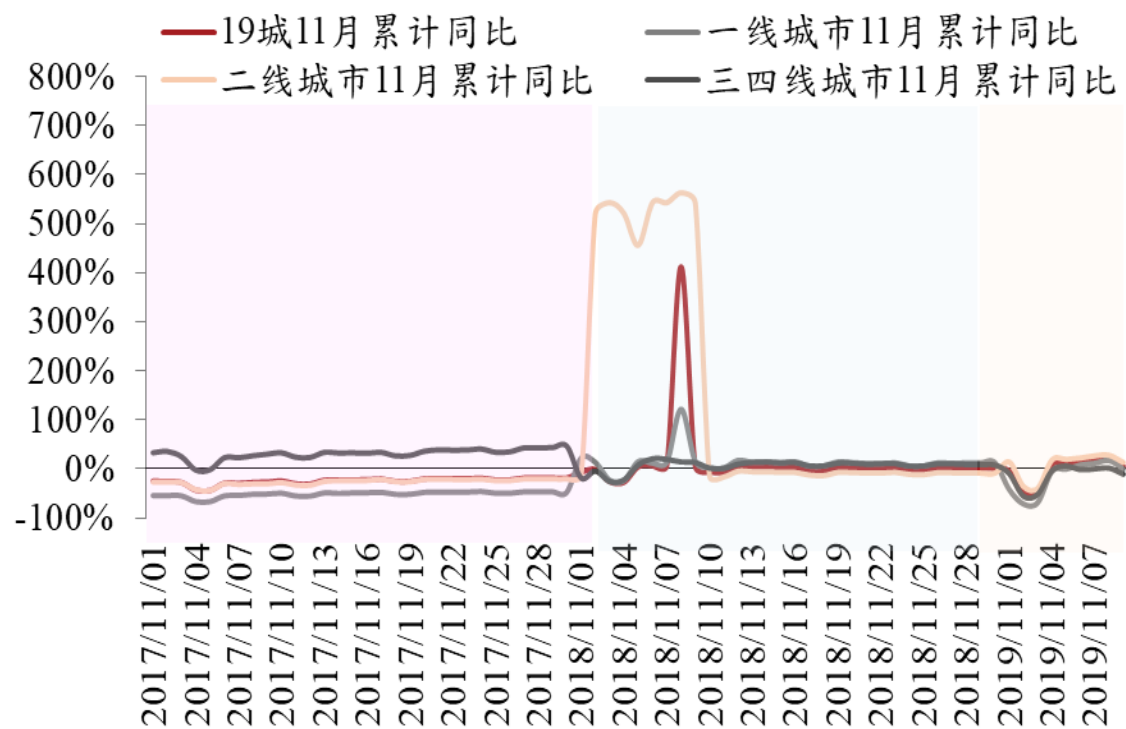
- 本周19城二手房成交面积162.7万方，同比+26.8%，环比+5.9%。年初至今19城累计成交面积7247.0万方，累计同比+19.5%。其中一线（2城）/二线（8城）/三四线（9城）城市累计同比分别-4.0%/+31.9%/+20.2%，较上周分别变化+0.5pct/-0.1pct/-0.4pct。11月单月成交面积188.4万方，同比+3.5%，其中一线/二线/三四线累计同比+0%/+13.1%/-11.2%。

图11：19城及一线/二线/三四线二手房成交面积累计同比



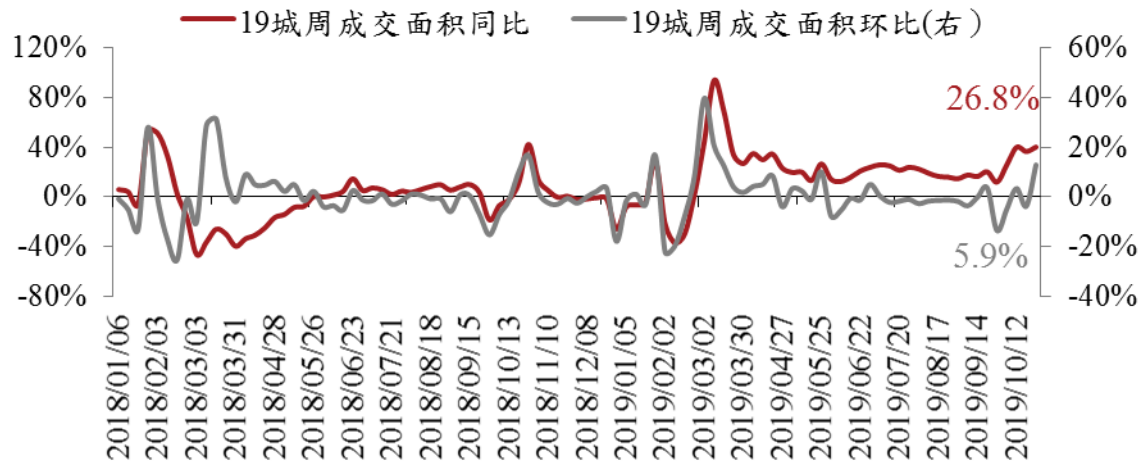
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图12：19城及一线/二线/三四线二手房11月成交面积累计同比



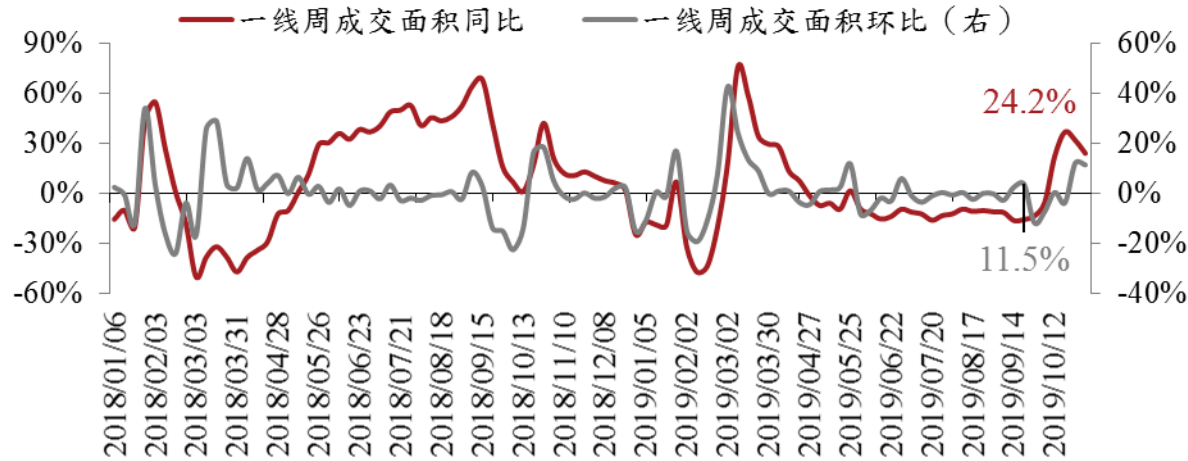
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图13: 19城二手房单周成交面积同比&amp;环比



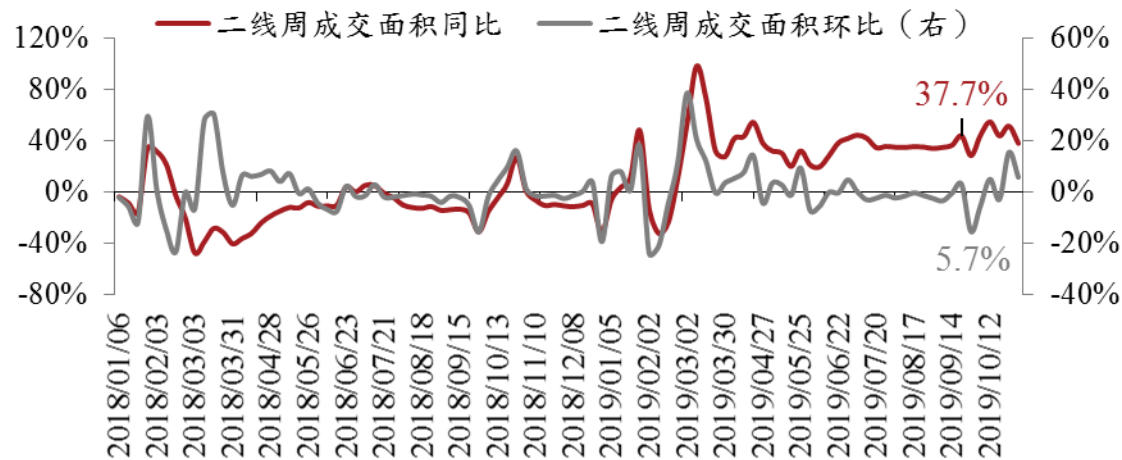
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

图14: 一线二手房单周成交面积同比&amp;环比



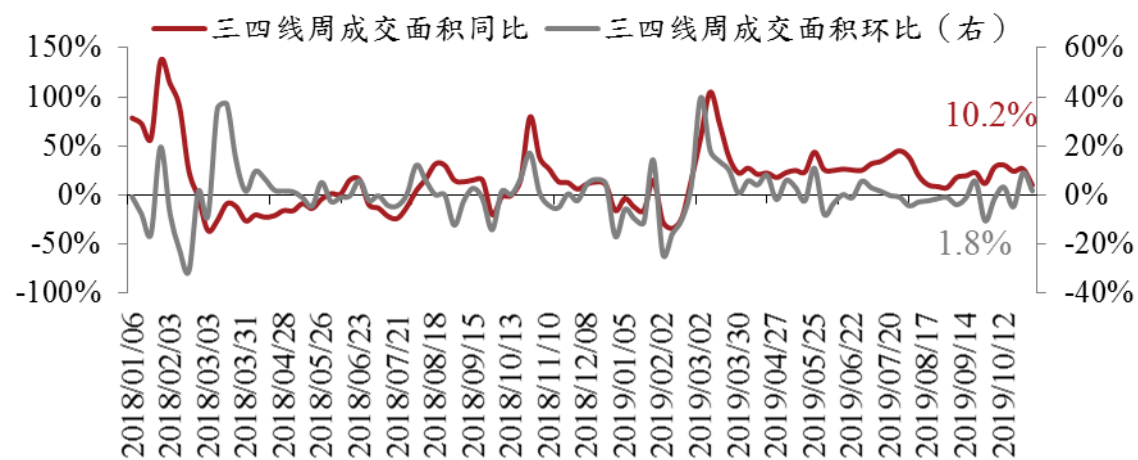
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

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

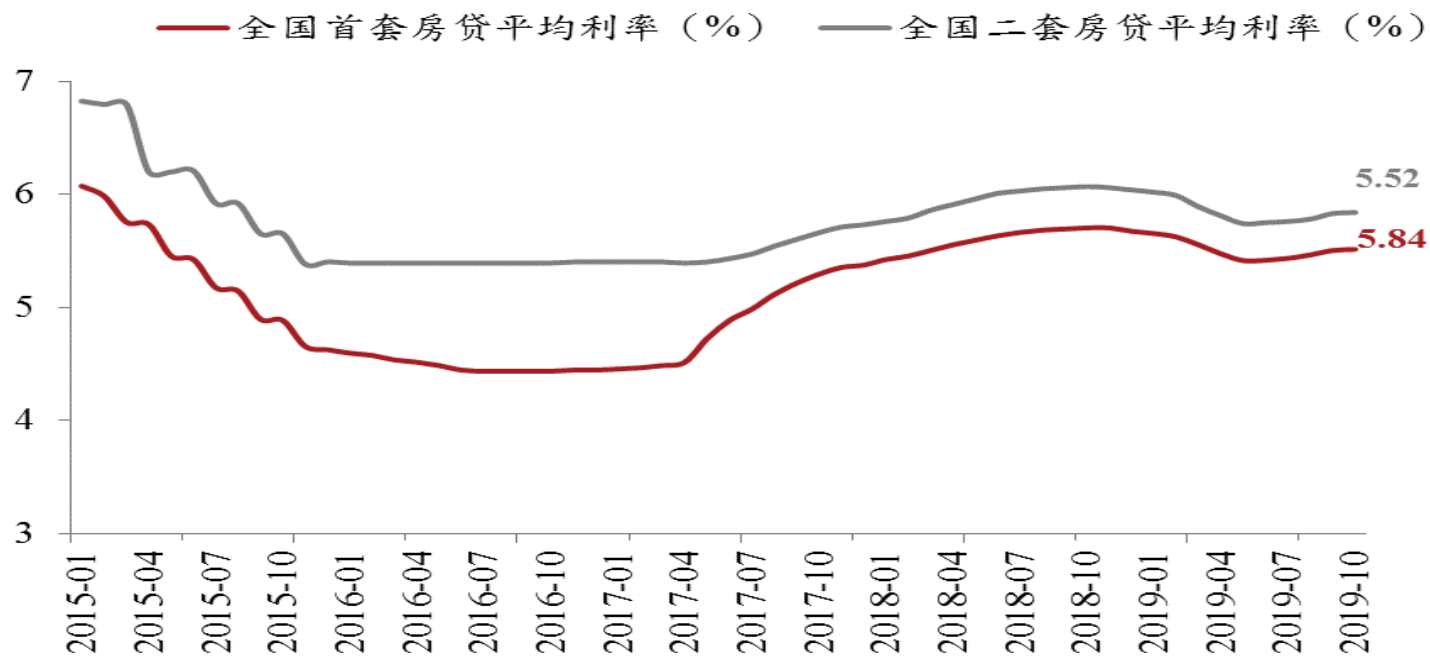


数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

✓ 全国首套房贷平均利率**5.52%**，全国二套房贷平均利率**5.84%**

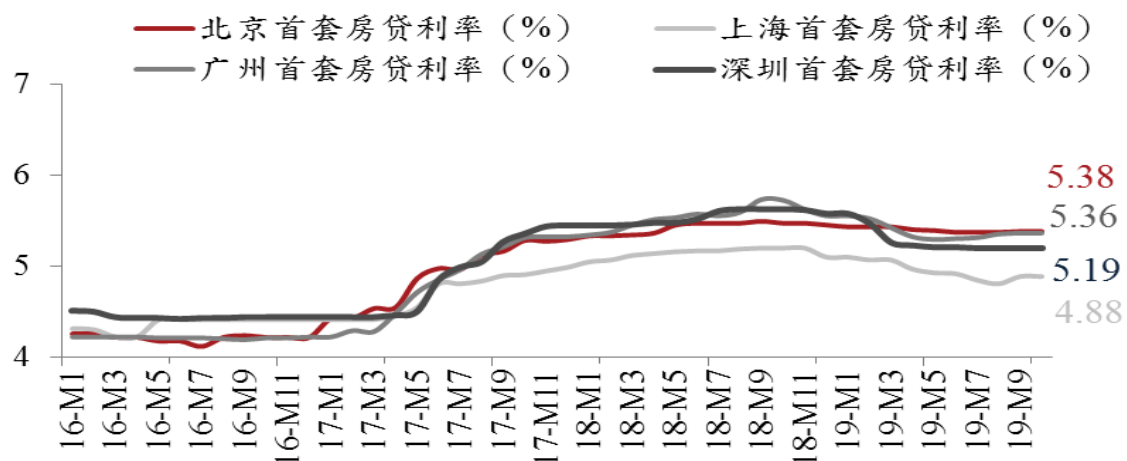
- 10月全国首套房贷平均利率5.52%，环比+1BP；10月全国二套房贷平均利率5.84%，环比+1BP。

图17：全国平均房贷利率



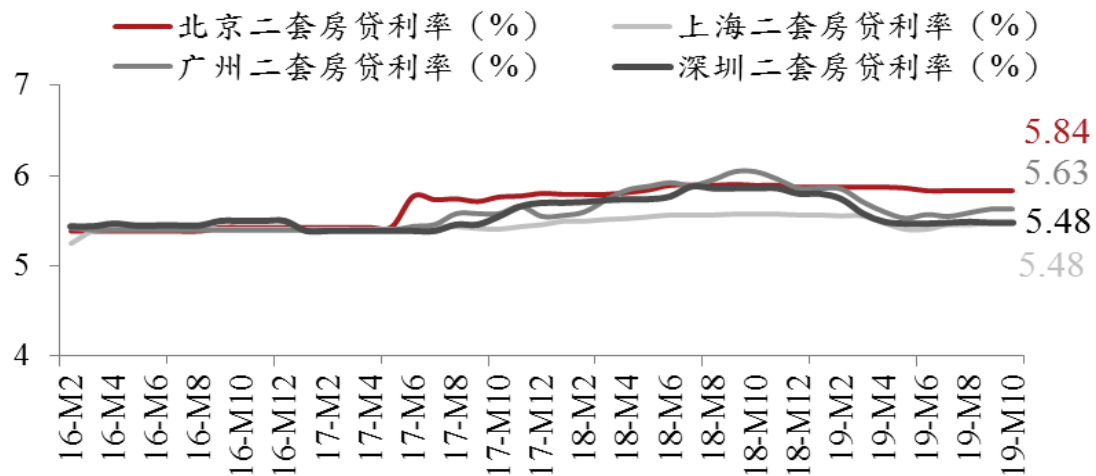
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图18：一线重点城市首套房贷利率



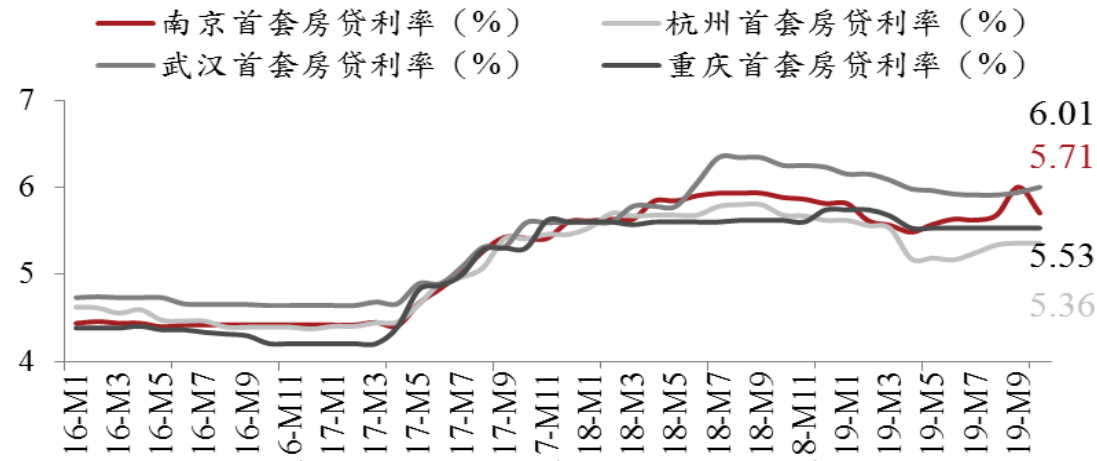
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图20：一线重点城市二套房贷利率



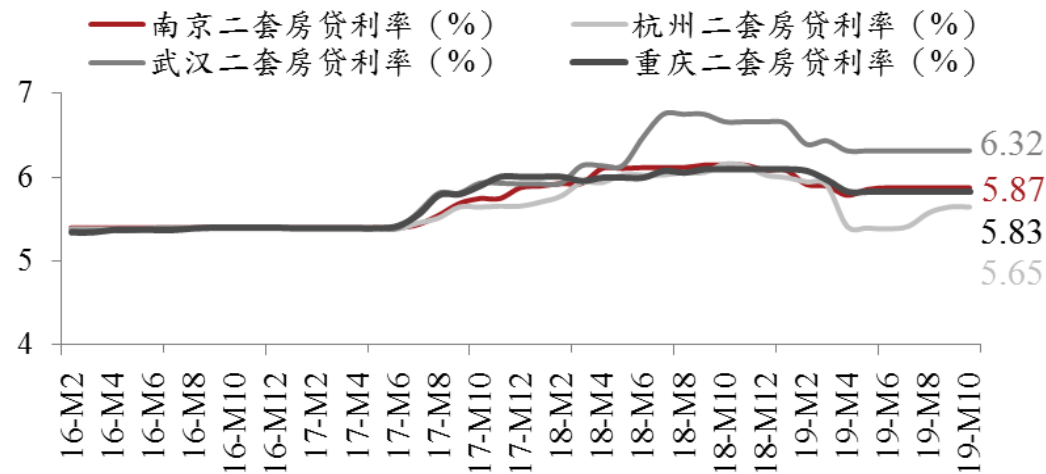
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

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

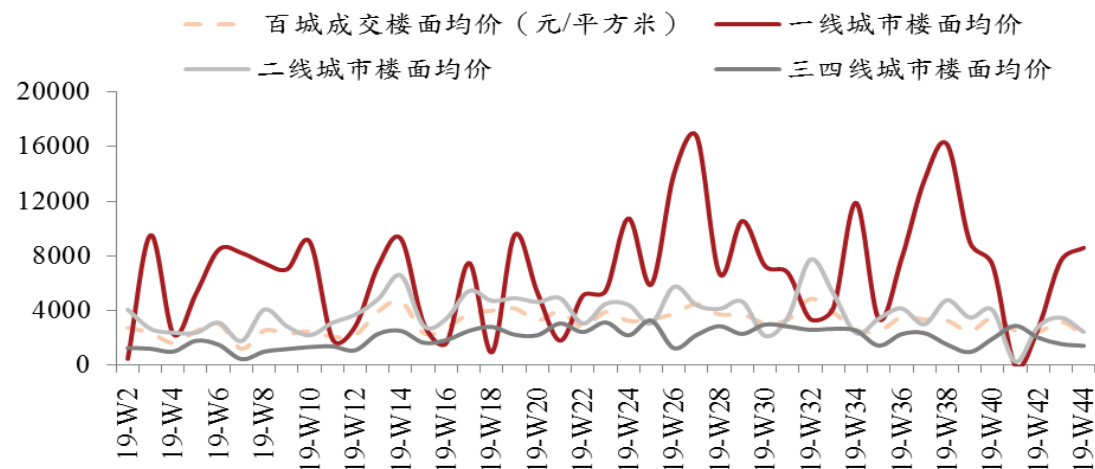


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

✓ 本周百城成交楼面均价2844元/平方米，较上周+30.4%；百城土地溢价率为3.3%，较上周-3.6pct

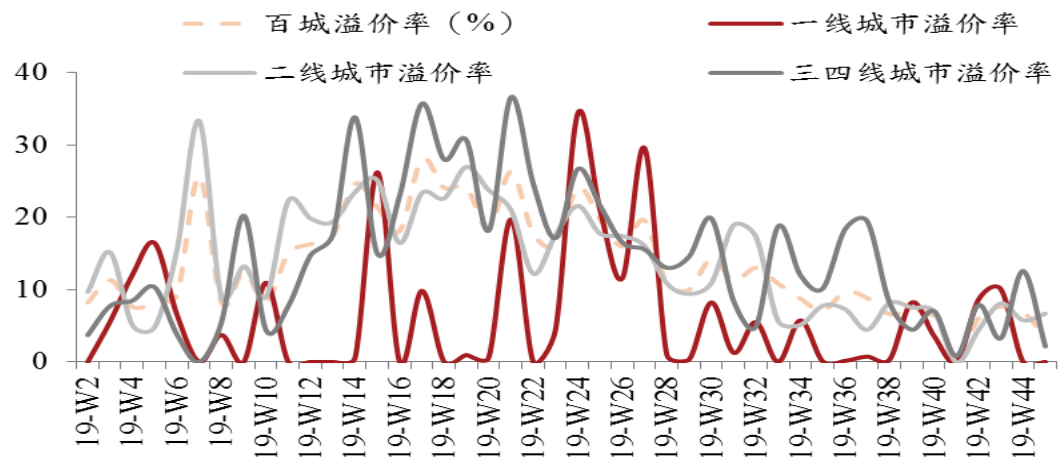
- 本周百城平均成交楼面均价2844元/平方米，较上周+30.4%；一线/二线/三四线城市周成交楼面均价分别10513/2798/1578元/平方米。
- 本周百城土地溢价率为3.3%，较上周-3.6pct；其中一线/二线/三四线城市土地溢价率分别为0.1%/6.7%/2.2%。

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

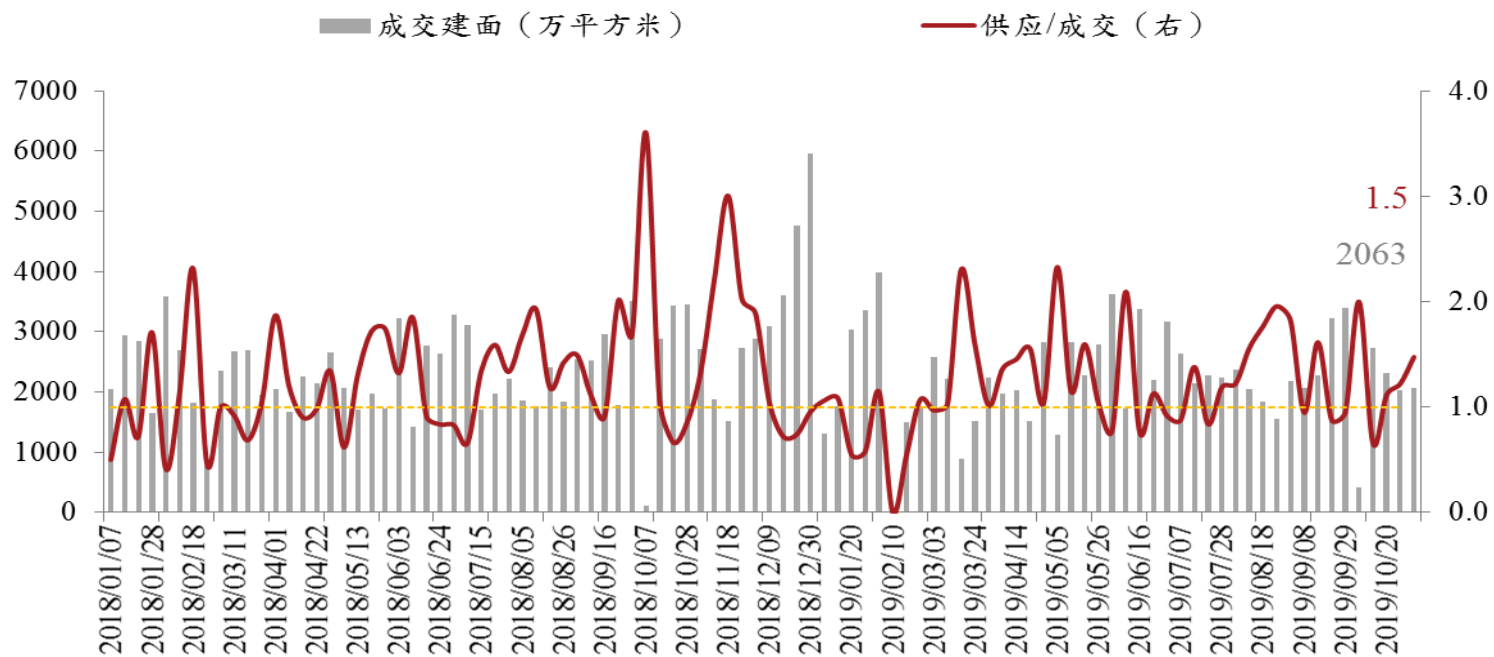


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

## ✓ 本周百城土地成交面积同比-23.9%，环比+1.4%

- 本周百城土地供给3044万方，同比-15.8%，环比-22.4%；成交建面2063万方，同比-23.9%，环比+1.4%；供销比（供给/成交）为1.5。

图24：百城成交建面及供销比

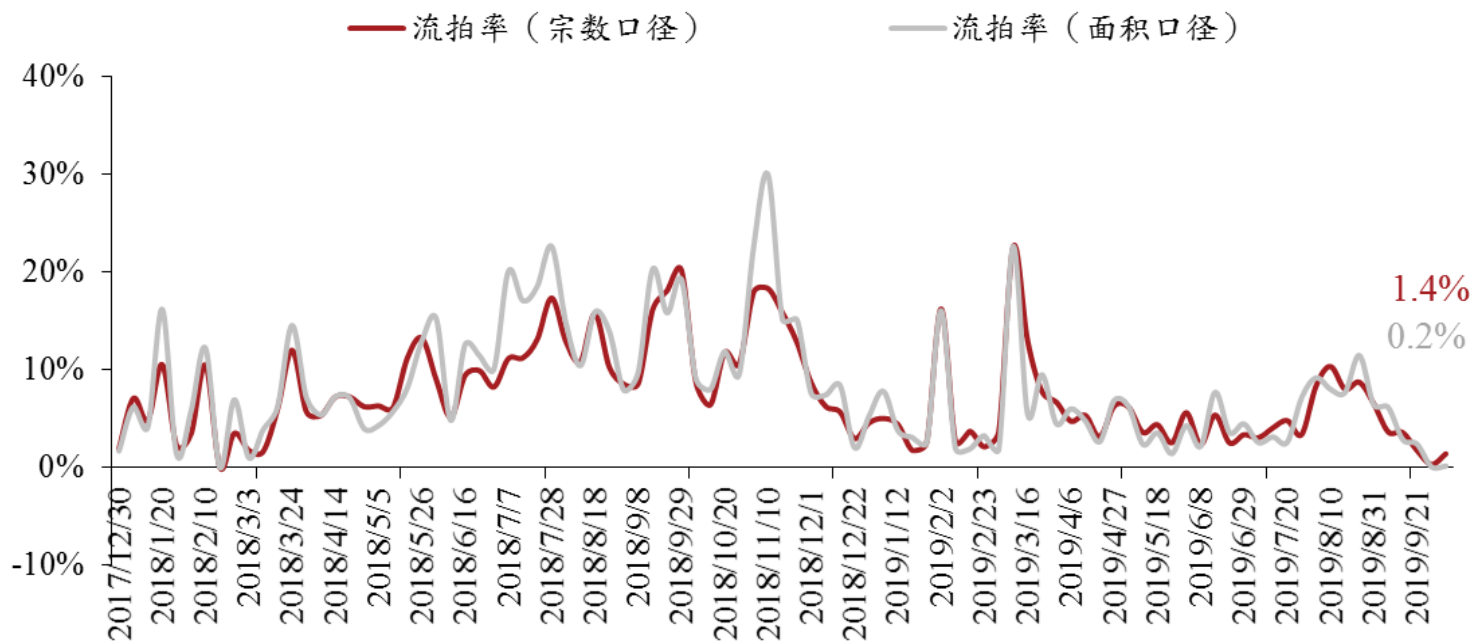


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

## 百城土地流拍率宗数口径1.4%，面积口径0.2%

- 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1.4%，0.2%。

图25：百城土地流拍率



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

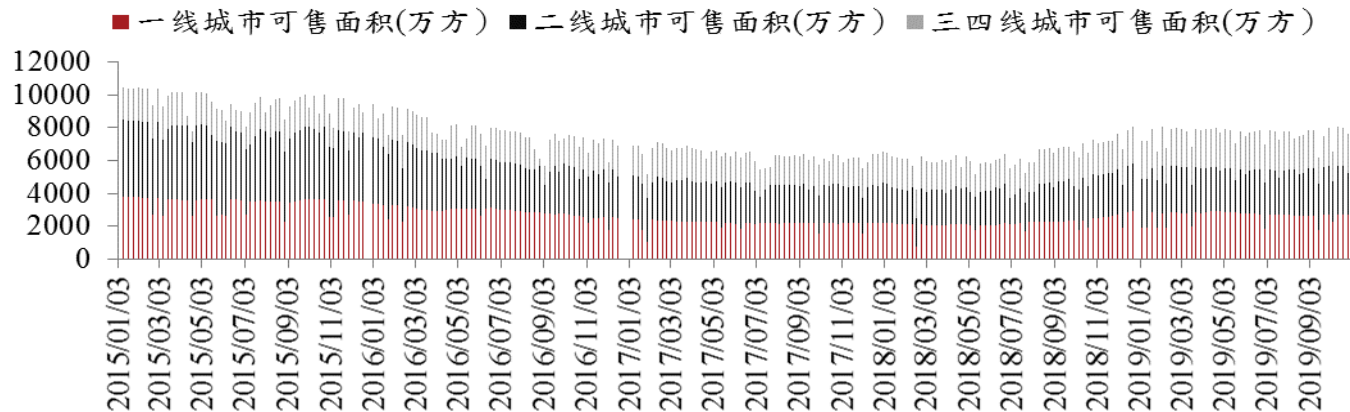


## ✓ 可售面积环比-21.9%，去化月数9.2个月

- 本周17城住宅可售面积合计5943.2万方，同比-15.7%，环比-21.9%；
- 一线（4城）/二线（7城）/三四线（6城）城市可售面积分别为1764.4/1808.9/2369.8万方，同比分别-29.7%/-31.2%/+12.0%。

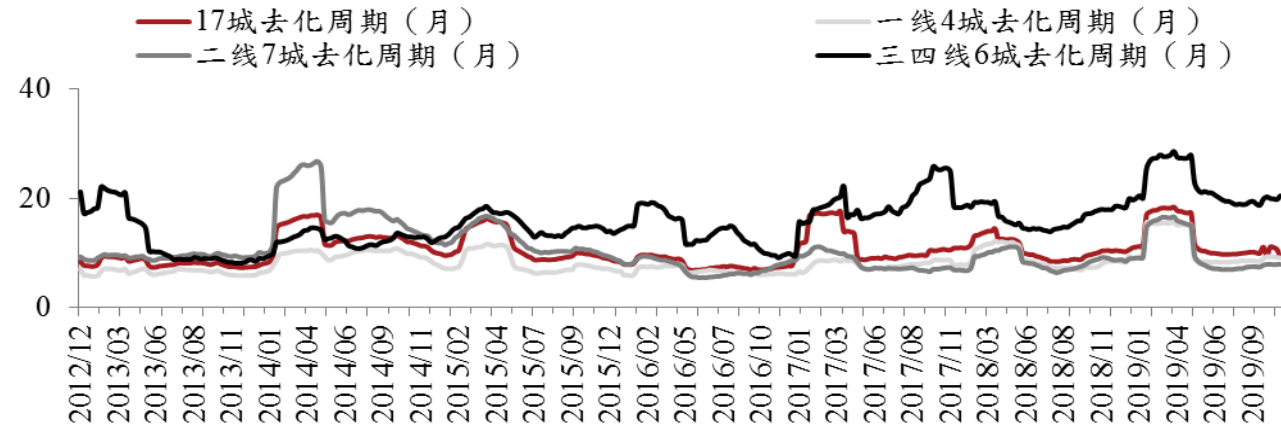
- 本周17城住宅平均去化月数9.2个月，同比-1.2个月，环比-1.4个月；
- 一线（4城）/二线（7城）/三四线（6城）城市平均去化月数分别为9.1/7.9/20.5个月，同比分别+1.1/-1.3/+2.5个月。

### 图26：各能级城市可售面积



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

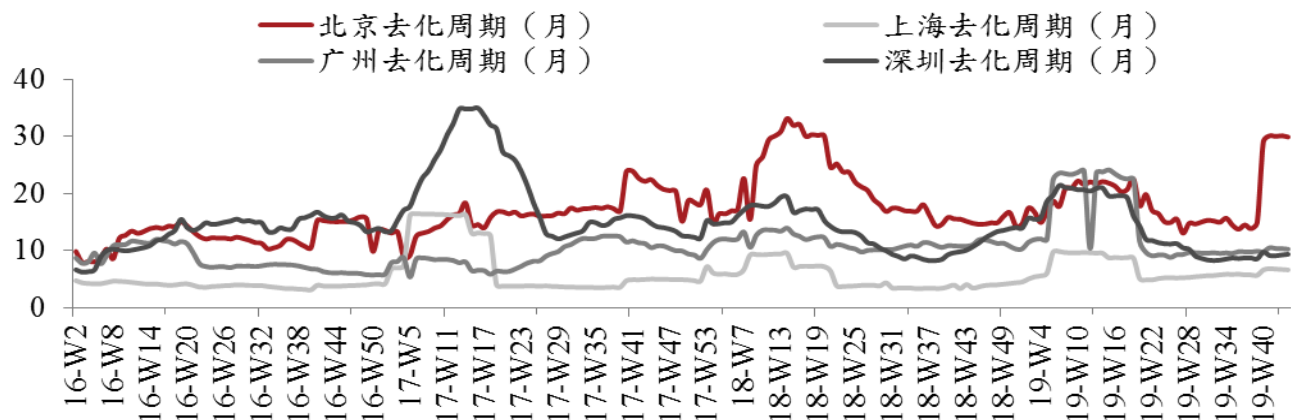
### 图27：17城及各能级城市去化周期



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/+3.0/-1.6/-2.0个月。

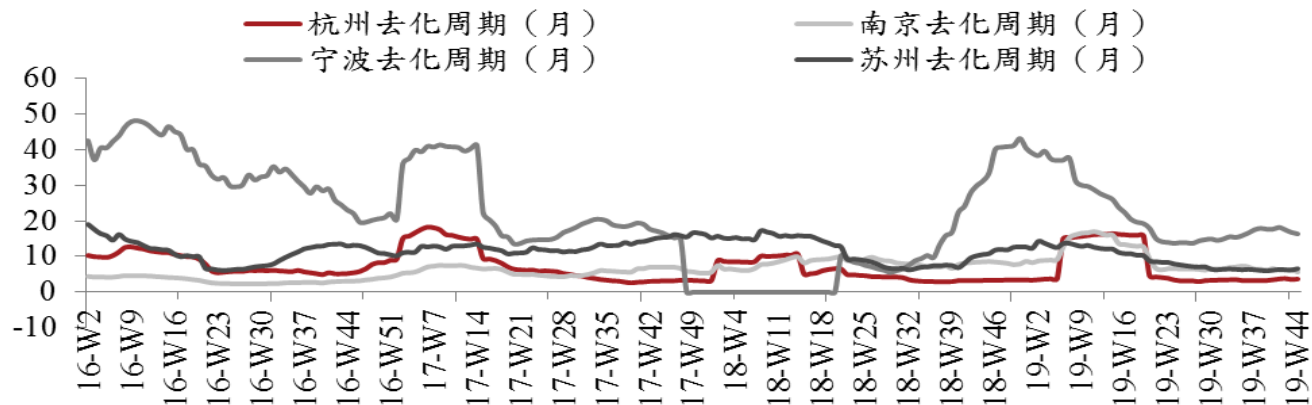
图28：一线重点城市去化周期



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+0.3/-3.0/-0.4/-4.3个月。

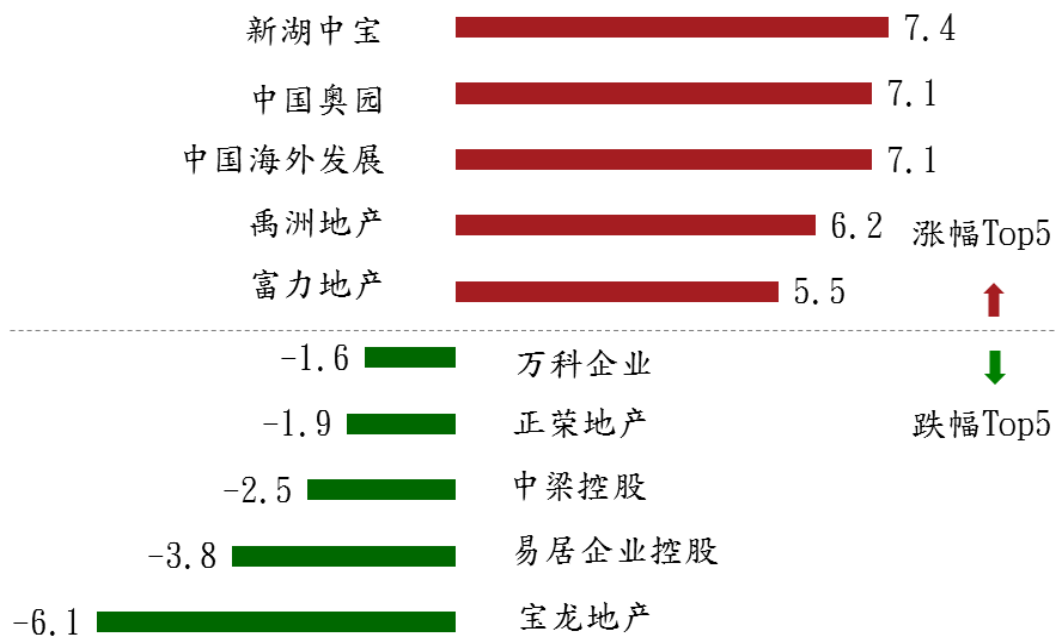
图29：二线重点城市去化周期



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

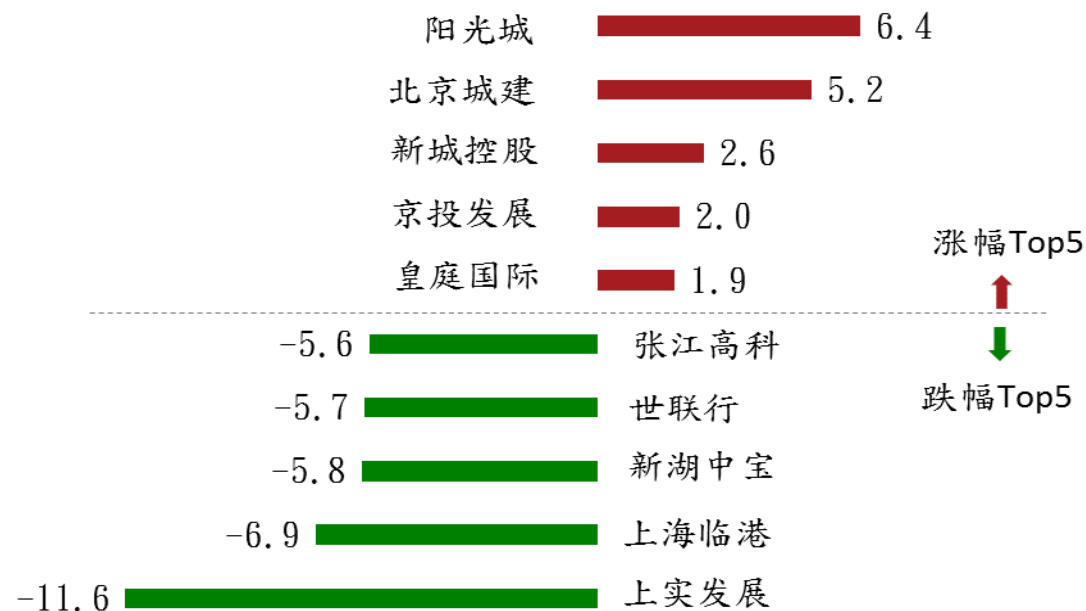
 板块行情

图30: 港股重点公司周涨跌幅TOP5 (%)



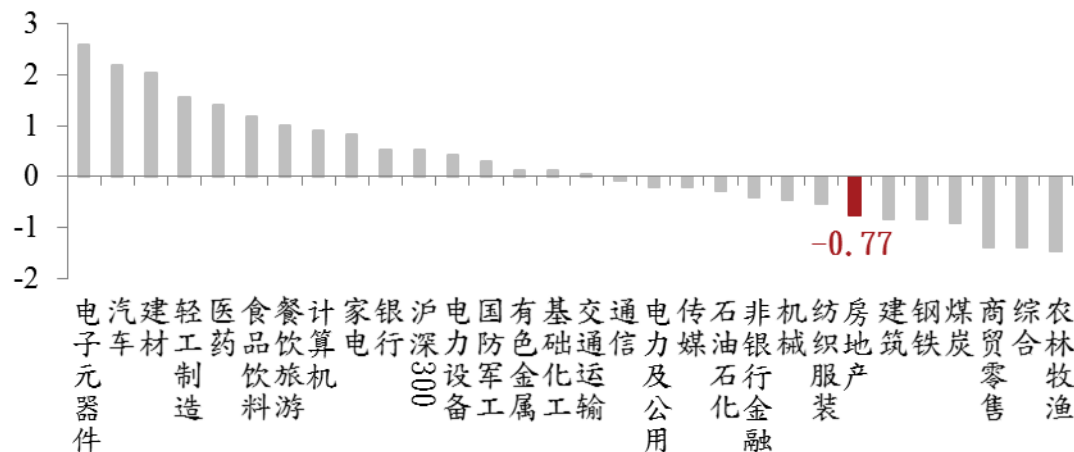
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

图31: A股重点公司周涨跌幅TOP5 (%)



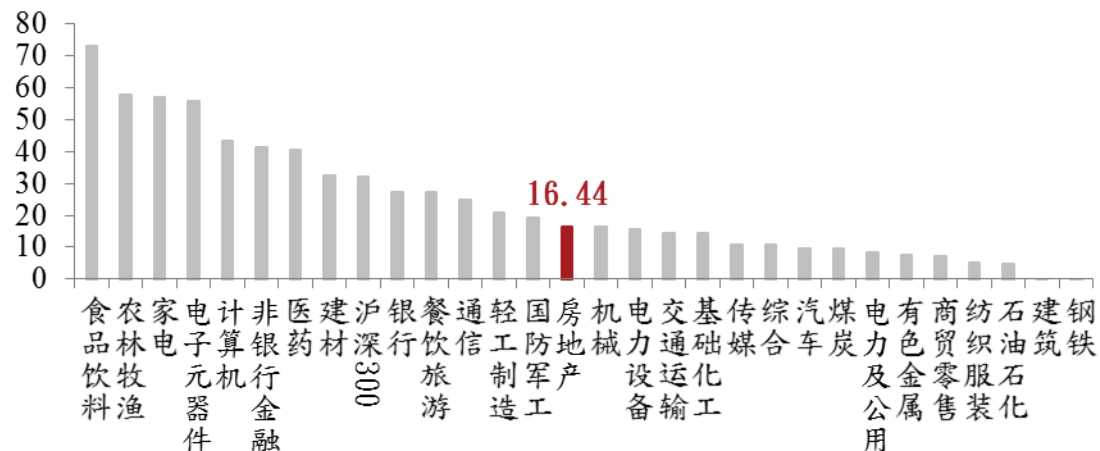
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

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)



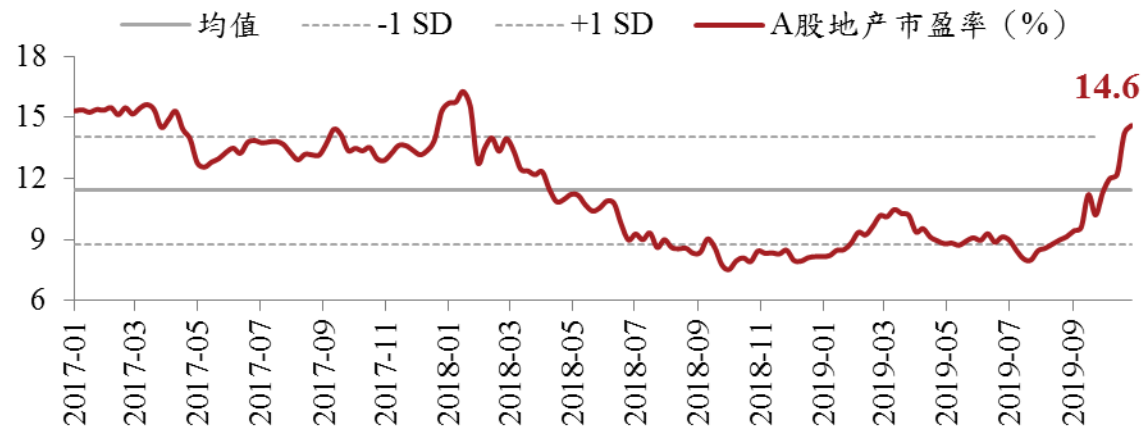
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

图34: 港股地产公司市盈率



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

- ◆ 11月04日，东涌镇人民政府委托广州公共资源交易中心以公开招商方式引入东涌镇珠宝文化旅游小镇连片更新改造项目（南涌村、鱼窝头村）的合作企业。招标文件显示，项目改造总成本约为102.82亿元。
- ◆ 11月04日，马鞍山住建局发布《关于做好商品房销售管理工作的通知》（马住建函【2019】184号）文件，文件对商品房预售最小规模进行调整，同时调整新预售楼盘资金监管标准，并规定新备案商品房售价不得低于备案价格10%。马鞍山住建局解释“商品房销售价格降幅不得低于备案价10%”的规定是希望房地产企业前期报价应该根据实际情况且通过物价局定下来，避免后期随意涨价降价，旨在期望市场更稳运行。
- ◆ 11月05日，发改委印发《绿色生活创建行动总体方案》（下称《方案》）。《方案》通过开展节约型机关、绿色家庭、绿色学校、绿色社区、绿色出行、绿色商场、绿色建筑等创建行动，建立完善绿色生活的相关政策和管理制度，推动绿色消费，促进绿色发展。到2022年，绿色生活创建行动取得显著成效。其中，绿色社区和绿色建筑创建行动由住房城乡建设部牵头负责，绿色商场创建行动商务部牵头负责。
- ◆ 11月05日，据央行公告，开展4000亿元人民币1年期中期借贷便利（MLF）操作，中标利率3.25%，较上次操作下降5个基点。这是2016年2月以来央行首次下调MLF操作利率，表明央行发挥货币政策逆周期调节作用，对于降低实体经济融资成本、稳定和扩大内需具有积极作用。另外，今日有4035亿元MLF到期。
- ◆ 11月05日，中国共产党第十九届中央委员会第四次全体会议通过《中共中央关于坚持和完善中国特色社会主义制度推进国家治理体系和治理能力现代化若干重大问题的决定》，其研究了坚持和完善中国特色社会主义制度、推进国家治理体系和治理能力现代化的若干重大问题。涉及加快建立租购并举住房制度及深化农村集体产权制度改革。
- ◆ 11月07日，北京昌平区人才发展服务中心、北京海外学人中心未来科学城分中心、未来科学城知识产权服务中心揭牌仪式于11月6日举行，仪式现场发布了《未来科学城人才服务行动计划》和《未来科学城知识产权行动计划》，提出未来三年计划建成约3000套共有产权住房、约2000套公共租赁住房。

# 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】 2019.11.02-2019.11.08
- 【土地市场】 2019.11.03-2019.11.09
- 【房贷利率】 2019.11.02-2019.11.08
- 【库存情况】 2019.11.02-2019.11.08
- 【板块行情】 2019.11.02-2019.11.08
- 【行业新闻】 2019.11.03-2019.11.09

## 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

