

CRIC

SECURITIES CO., LTD

克而瑞證券有限公司



LPR下调信号意义明显，短期或影响购房者预期

——房地产行业周报（11.17-11.23）

董浩

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:

- **本周40城一手房成交面积同比+1.2%，11月累计成交面积同比+3.3%。**本周40城一手房成交面积477.3万方，同比+1.2%，环比-3.2%。年初至今40城一手房累计成交面积22005.5万方，累计同比+14.3%。其中一线（4城）/二线（16城）/三四线（20城）城市累计同比分别+1.5%/+27.6%/-5.5%，较上周分别-14.4pct/-1.5pct/-0.5pct。11月累计至今成交面积1479.4万方，同比+3.3%，其中一线/二线/三四线分别同比+49.3%/+8.9%/-21.5%。
- **本周19城二手房成交面积同比+20.8%，环比-2.6%，11月累计成交面积同比+33.4%。**本周19城二手房成交面积164.8万方，同比+20.8%，环比-2.6%。年初至今19城累计成交面积7653.8万方，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-3.7%/+31.6%/+20.1%，较上周分别变化-0.3pct/-0.4pct/+0.5pct。11月累计成交面积531.1万方，同比+33.4%，其中一线/二线/三四线累计同比+29.1%/+40.6%/+23.3%。
- **本周百城土地成交面积同比-40.6%，环比-18.6%，供销比为2.7。**本周百城土地供给2427万方，同比-46.7%，环比-27.6%；成交建面898万方，同比-40.6%，环比-18.6%；供销比（供给/成交）为2.7。本周百城平均成交楼面均价3751元/平方米，较上周-4.8%；一线/二线/三四线城市周成交楼面均价分别12455/4952/1630元/平方米。本周百城土地溢价率为5.1%，较上周-1.6pct。
- **本周17城住宅平均去化月数9.5个月，环比-1.8个月。**本周17城住宅平均去化月数9.5个月，同比-1.0个月，环比-1.8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8.6/7.9/20.5个月，环比分别-0.4/-0.1/-0.2个月。

投资建议：本周央行披露第四期LPR，1年期和5年期LPR较前值均下调5个基点。其中5年期LPR系首次下调，主要目标在于引导企业中长期信贷融资成本下降，对于房地产行业的影响更多体现在购房者的心理预期。从购房者角度测算，5个基点按揭利率下调实际影响有限（30年100w贷款平均月供减少30元）。对于房企而言，融资成本在货币和信用宽松环境下或将迎来边际改善。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】。

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		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
区	地																
分域 级	40城	8105	9117	14418	18094	17162	22365	27159	21210	22202	22006	1479	477	14.3%	3.3%	-0.1%	-2.4%
	一线（4城）	3947	3274	4152	4547	3820	5048	4886	3108	3022	2979	202	67	1.5%	49.3%	0.6%	27.6%
	二线（16城）	3934	4982	8430	10310	9979	13181	16307	11825	11644	12599	927	328	27.6%	8.9%	8.5%	13.5%
	三四线（20城）	225	861	1837	3237	3363	4136	5966	6278	7536	6428	351	109	-5.5%	-21.5%	0.9%	-25.8%
分区域	长三角	2607	2816	5326	6358	6241	7890	9357	7052	6485	6312	392	130	10.5%	17.0%	3.1%	13.6%
	环渤海	2013	1778	2176	2994	2784	3718	4915	3644	2860	3003	196	67	19.7%	-25.1%	10.1%	-19.9%
	粤港澳	1849	1850	2366	2572	2157	3270	3449	2423	2410	2169	165	55	6.6%	46.5%	0.2%	33.2%
	中西部	1344	2369	3307	4103	4018	5217	6121	4320	5711	6388	536	172	33.7%	27.3%	-6.4%	14.5%
	其他区域	293	305	1242	2066	1962	2270	3316	3770	4736	4118	175	53	-2.2%	-42.2%	2.5%	-46.5%
一线	北京	1236	934	1279	1260	966	1134	946	546	495	626	37	13	42.9%	15.3%	24.2%	32.7%
	上海	1568	1290	1435	1799	1634	2192	2172	1354	1264	1226	81	26	-0.8%	37.9%	-3.8%	9.3%
	广州	838	779	1069	1045	817	1058	1354	951	972	817	60	20	-6.1%	85.5%	-7.4%	45.8%
	深圳	305	270	368	442	403	665	414	257	290	310	25	7	12.9%	96.5%	6.1%	55.4%
二线	杭州	0	240	757	797	859	1174	1557	1081	965	697	64	21	-25.0%	12.9%	-12.3%	18.5%
	南京	527	406	776	1011	798	1225	1461	784	701	705	33	8	12.5%	-48.0%	-12.8%	-68.2%
	武汉	0	815	1333	1585	1798	2284	3030	2082	1804	2044	160	55	21.1%	21.7%	27.9%	11.7%
	成都	808	650	898	1094	933	886	745	397	1398	1735	135	41	49.0%	13.3%	-9.5%	-19.3%
	青岛	777	843	897	1212	913	1334	2057	1691	1551	1254	87	32	-18.5%	-44.6%	19.9%	-40.0%
	苏州	512	606	1201	802	811	1153	990	877	907	908	61	18	7.5%	158.3%	-19.6%	315.9%
	福州	191	173	245	229	221	202	268	172	189	240	12	4	48.9%	-24.8%	13.5%	-8.4%
	东莞	434	520	600	756	565	995	893	561	508	473	32	10	2.3%	-13.5%	-3.8%	-12.0%
	惠州	272	281	328	329	259	351	520	323	280	251	24	9	-8.4%	32.8%	22.5%	25.9%
	南宁	413	363	395	561	573	825	1042	863	827	1083	137	38	37.0%	92.4%	-33.8%	92.7%
	济南	-	-	-	522	742	1066	1621	953	545	890	57	17	78.2%	-8.5%	-8.1%	6.5%
	绍兴	-	25	109	151	127	203	180	198	156	207	13	5	35.3%	236.0%	37.3%	148.2%
	宁波	-	-	-	-	282	532	587	618	401	679	40	15	80.4%	68.8%	44.8%	164.1%
	温州	-	20	179	332	323	367	559	615	716	744	44	16	7.4%	23.2%	3.3%	36.1%
	泉州	-	40	138	227	129	114	229	219	325	255	9	2	-15.6%	-41.6%	2.8%	-59.6%
	常州	-	-	574	702	646	469	570	389	370	433	18	10	22.7%	19.7%	180.3%	91.1%

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				
		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
三线	扬州	-	91	133	246	166	197	297	339	380	198	13	5	-46.9%	-31.1%	-20.9%	-48.7%
	岳阳	123	117	110	126	129	224	229	246	195	182	6	3	-1.8%	16.9%	-21.3%	4.9%
	韶关	102	71	81	137	119	152	245	210	188	141	7	3	-22.8%	17.7%	-28.7%	-6.4%
	金华	-	50	123	199	180	185	185	101	203	166	7	4	-15.7%	98.6%	13.9%	52.5%
	吉林	-	253	245	312	250	312	270	200	251	215	12	7	-9.5%	-2.7%	45.7%	2.6%
	镇江	-	-	-	545	589	336	759	501	774	682	27	12	-3.6%	-1.9%	4.8%	-13.8%
	赣州	-	170	326	426	334	686	806	476	922	803	40	20	-12.5%	7.6%	-0.8%	14.5%
	淮安	-	-	246	582	510	652	981	685	655	465	24	9	-25.5%	-17.8%	-37.4%	-39.2%
	连云港	-	-	353	559	440	518	662	805	696	590	26	12	-14.0%	47.4%	-5.9%	54.2%
	常德	-	-	-	-	1	0	0	57	314	295	17	8	4.0%	15.9%	-1.3%	33.3%
	淮南	-	-	-	-	109	67	118	280	202	172	8	3	-9.4%	11.4%	-45.3%	-29.5%
	江门	-	-	-	-	113	201	268	220	120	100	5	2	-16.8%	121.3%	-4.9%	112.7%
	莆田	-	-	-	-	111	197	255	179	145	182	5	2	38.9%	-28.5%	-26.2%	-43.7%
	肇庆	-	-	-	-	-	-	-	112	240	211	12	6	-10.9%	88.4%	17.1%	108.5%
	泰安	-	-	-	-	162	184	291	453	268	229	11	4	-11.8%	54.3%	-26.5%	1.2%
	芜湖	-	108	220	105	148	224	534	558	101	173	5	2	75.8%	215.9%	-20.6%	263.0%
	湛江	-	-	-	-	-	-	-	75	183	180	8	3	7.8%	7.4%	-14.2%	78.3%
	舟山	-	-	-	-	-	-	67	195	138	102	3	2	-24.0%	-2.0%	19.1%	71.5%
	池州	-	-	-	-	-	-	-	56	126	115	5	2	-4.6%	72.0%	-32.8%	55.3%
	佛山	-	-	-	-	-	-	-	531	1438	1115	0	0	-7.7%	-100.0%	0.0%	-100.0%

二手房成交数据（19城）详情



年份 销售面积		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	3735.8	2856.7	4225.9	5848.7	4119.3	7435.3	10047.6	7476.2	7110.1	7653.8	531.1	164.8	19.4%	33.4%	-8.7%	27.0%
	一线（2城）	2529.5	1657.0	1727.9	2218.8	1419.2	2826.4	3258.4	1744.0	1864.8	1631.6	118.8	37.3	-3.7%	29.1%	-6.9%	25.3%
	二线（8城）	1206.3	981.8	2119.4	3148.9	2257.1	3955.9	5675.7	4014.1	3488.8	4162.1	281.8	88.8	31.6%	40.6%	-3.5%	35.2%
	三四线（9城）	0.0	217.9	378.6	481.0	443.0	653.0	1113.4	1718.0	1756.6	1860.1	130.5	38.7	20.1%	23.3%	-20.0%	12.6%
一线	北京	1838.2	1139.1	1247.9	1490.6	934.0	1779.8	2478.7	1204.1	1338.3	1095.6	68.3	20.2	-9.3%	1.1%	-17.9%	-7.4%
	深圳	691.3	517.9	480.0	728.3	485.2	1046.6	779.7	540.0	526.5	536.0	50.5	17.1	10.1%	106.5%	10.7%	114.7%
二线	杭州	173.6	100.7	266.4	372.6	293.9	579.6	960.2	789.0	485.9	426.7	22.4	8.1	-6.5%	47.2%	26.2%	61.0%
	南京	429.0	289.1	472.1	849.9	477.2	824.0	1360.1	741.1	550.1	660.8	58.0	20.3	32.7%	61.5%	7.6%	70.6%
	成都	433.7	248.7	505.4	567.0	455.3	687.4	749.2	532.3	798.8	964.5	69.1	22.4	36.0%	40.5%	3.9%	30.9%
	青岛	-	0.0	144.1	297.9	205.7	360.6	622.4	583.0	424.3	407.1	30.1	9.5	2.5%	94.5%	-5.0%	77.8%
	南昌	-	29.9	213.9	235.2	176.7	222.1	302.5	246.4	0.0	171.3	14.4	3.7	0.0%	0.0%	-23.3%	0.0%
	厦门	28.3	153.4	218.6	254.8	179.9	373.4	512.5	291.0	167.4	330.7	17.7	5.8	133.4%	48.3%	6.0%	31.3%
	南宁	141.7	108.7	99.1	166.1	149.8	198.8	289.0	305.0	238.0	291.6	25.0	6.1	31.8%	82.6%	-38.8%	21.0%
苏州	-	51.3	199.8	405.4	318.6	710.0	880.0	526.3	824.4	909.5	45.3	13.0	23.0%	-23.3%	-13.2%	-22.8%	
三线	无锡	-	150.7	198.7	256.1	225.5	329.9	676.7	734.0	547.3	566.8	43.4	10.5	13.9%	72.8%	-47.9%	30.4%
	扬州	-	16.4	71.7	76.4	60.1	76.3	102.4	176.5	125.2	98.8	6.3	1.9	-15.7%	29.3%	-3.4%	41.0%
	岳阳	-	-	-	-	35.4	62.6	80.3	101.3	90.4	68.1	4.5	1.1	-16.1%	7.0%	-20.2%	-14.4%
	东莞	-	-	-	-	-	-	-	0.0	15.9	284.4	21.7	6.4	0.0%	0.0%	-9.4%	0.0%
	佛山	-	-	-	-	-	-	-	341.8	671.1	522.2	28.9	11.9	-7.8%	-50.7%	53.4%	-39.4%
	金华	-	50.9	108.1	148.5	88.7	108.1	149.3	272.3	182.6	139.7	13.3	2.5	-19.9%	189.3%	-60.7%	38.7%
	江门	-	-	-	-	33.3	76.0	104.8	92.2	124.1	79.7	1.5	0.6	-29.3%	-81.9%	76.9%	-72.6%
	桂林	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26.8	0.0	0.0	0.0%	0.0%	-100.0%	0.0%
清远	-	-	-	-	-	-	-	-	-	73.5	10.9	3.7	0.0%	0.0%	14.1%	0.0%	

截至十月末，前五十强房企2019年销售目标完成率

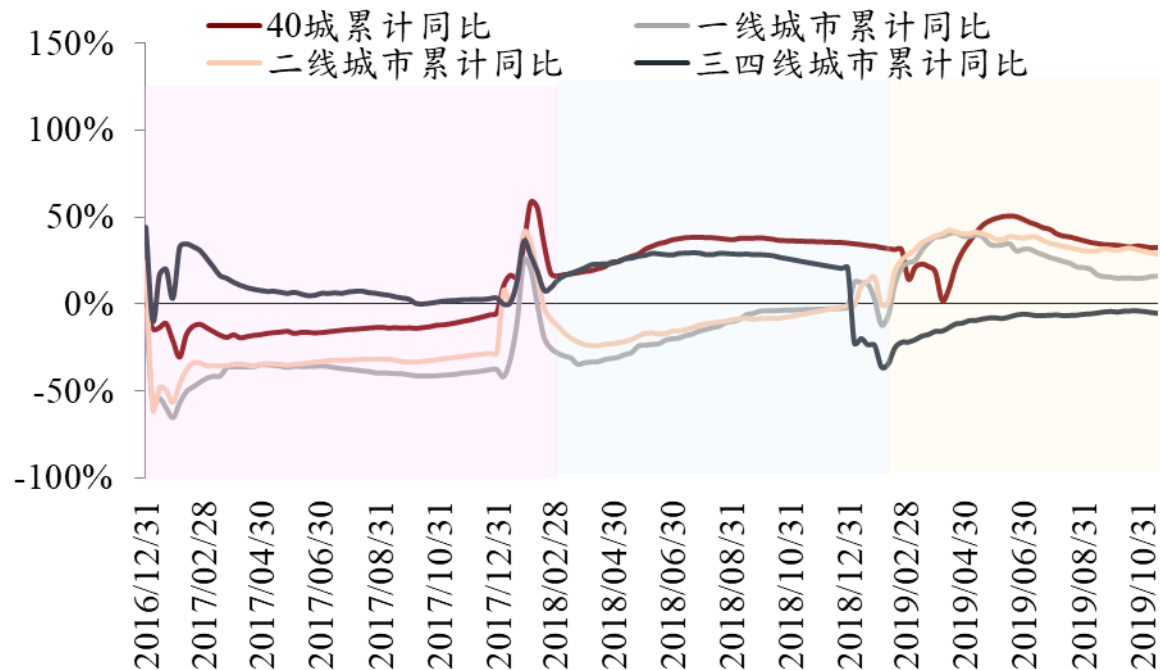
公司	2019前十月销售额	2019年销售目标	2019前十月完成率	公司	2019前十月销售额	2019年销售目标	2019前十月完成率
碧桂园	6655	-	-	绿城中国	985	1800	54.7%
中国恒大	5462	6000	91.0%	奥园集团	886	1140	77.7%
万科地产	5199	-	-	滨江集团	872	1000	87.2%
融创中国	4337	5500	78.9%	蓝光发展	838	1200	69.9%
保利发展	3840	-	-	祥生地产	836	1300	64.3%
中海地产	2817	3080	91.4%	龙光集团	835	850	98.2%
绿地控股	2690	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+1.2%，11月累计至今成交面积同比+3.3%

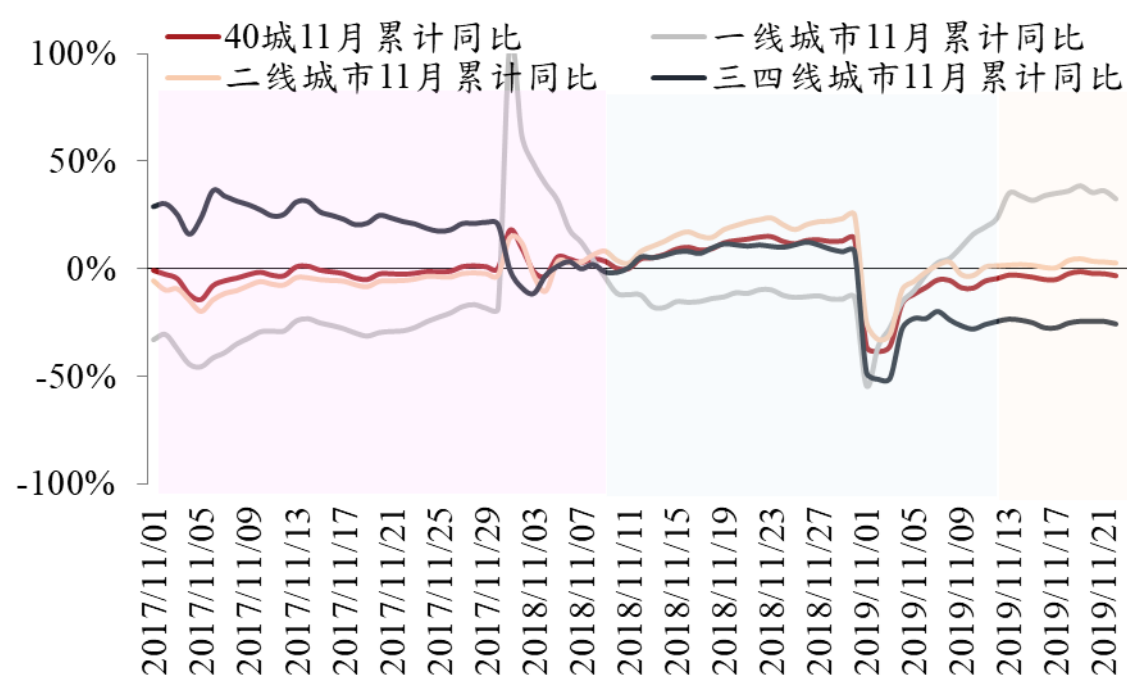
- 本周40城一手房成交面积477.3万方，同比+1.2%，环比-3.2%。年初至今40城一手房累计成交面积22005.5万方，累计同比+14.3%。其中一线（4城）/二线（16城）/三四线（20城）城市累计同比分别+1.5%/+27.6%/-5.5%，较上周分别-14.4pct/-1.5pct/-0.5pct。11月累计至今成交面积1479.4万方，同比+3.3%，其中一线/二线/三四线分别同比+49.3%/+8.9%/-21.5%。

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



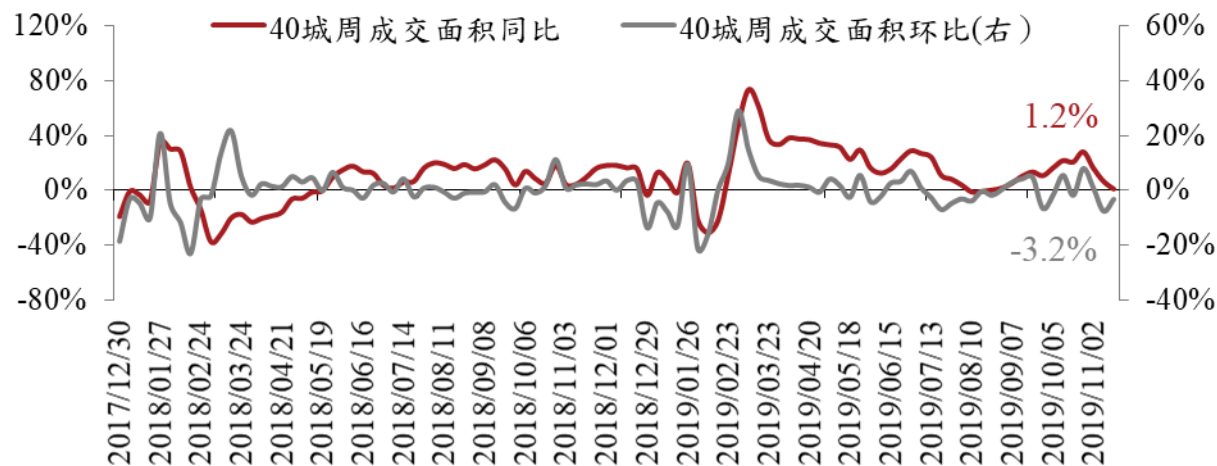
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

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&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



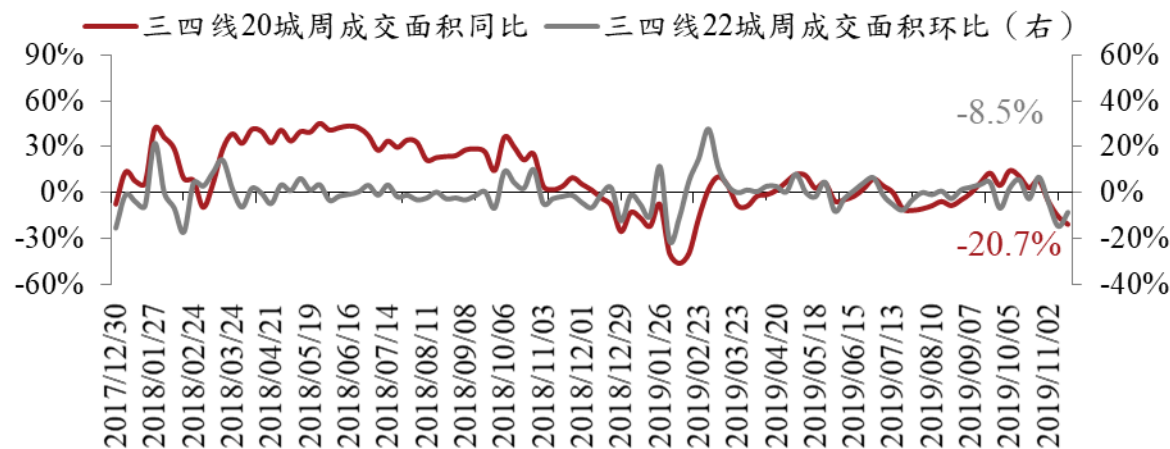
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图5：二线一手房单周成交面积同比&环比



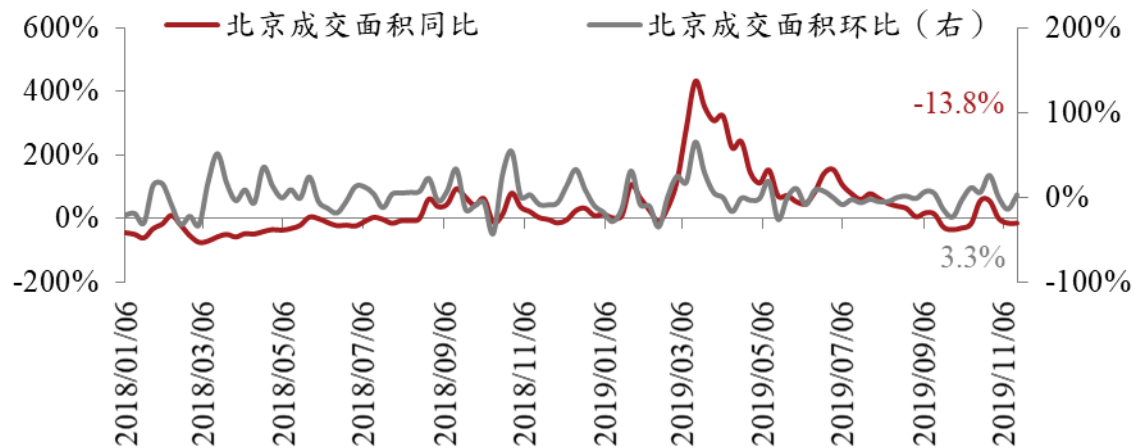
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图6：三四线一手房单周成交面积同比&环比



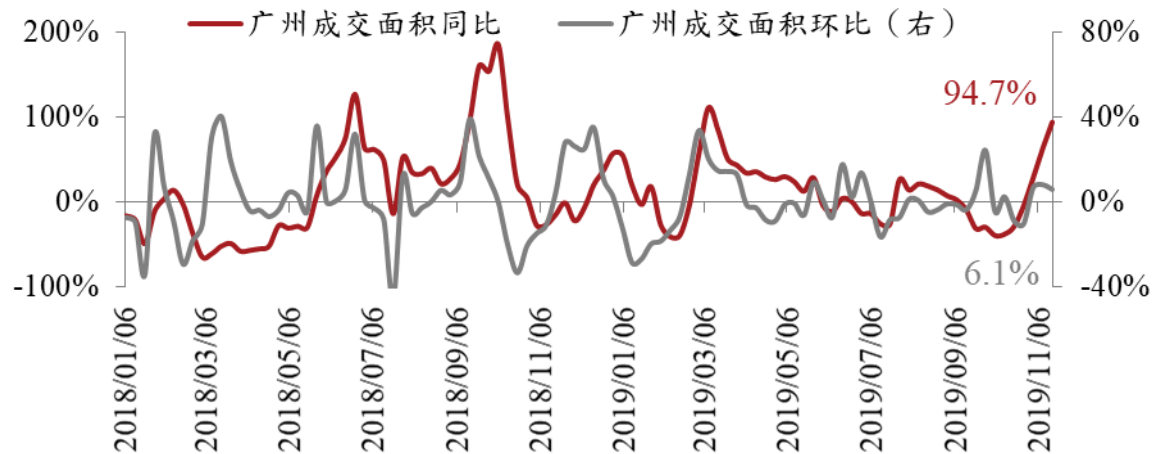
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图7：北京一手房单周成交面积同比&环比



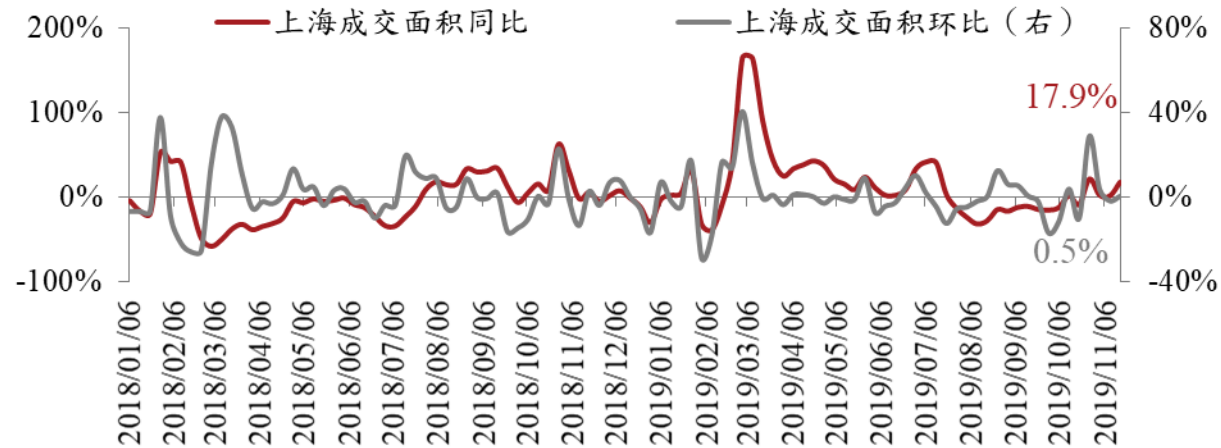
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图9：广州一手房单周成交面积同比&环比



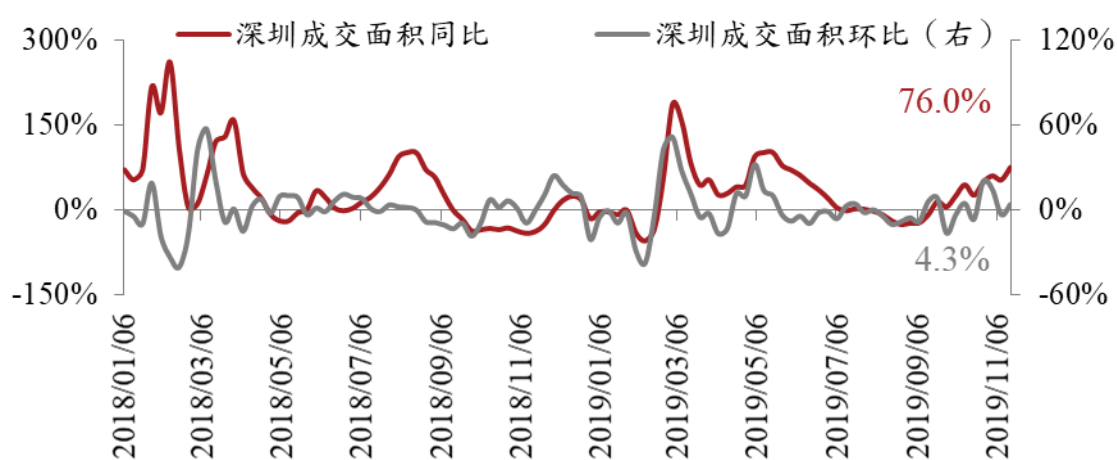
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

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

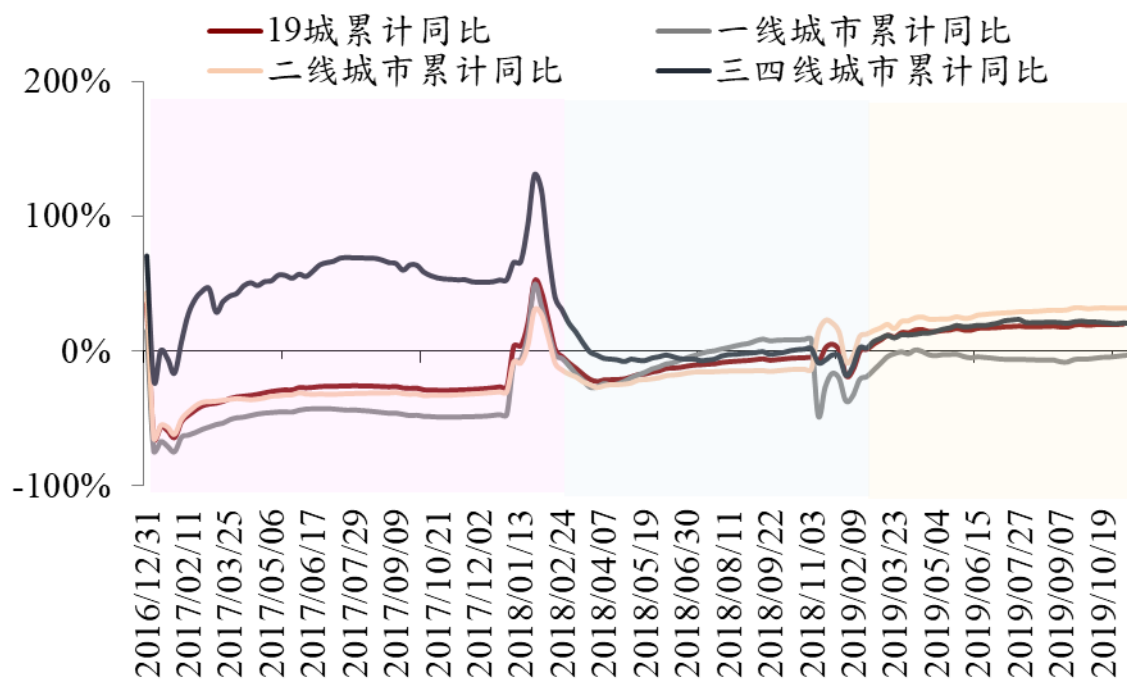


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

☑ 二手房——本周19城二手房成交面积同比+20.8%，11月累计成交面积同比+33.4%

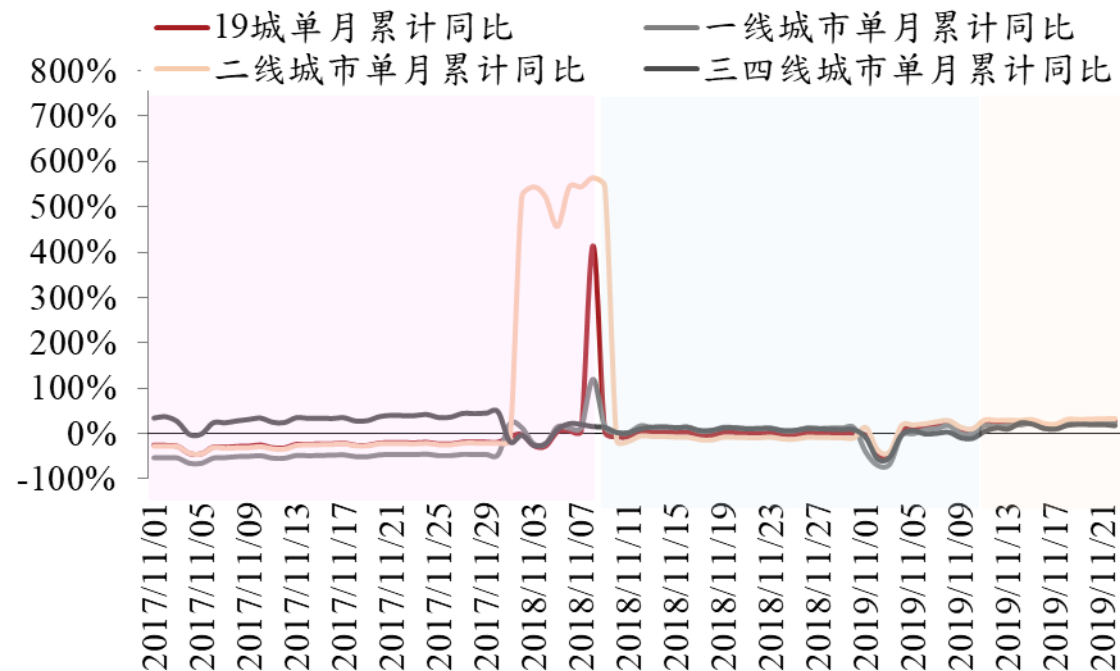
- 本周19城二手房成交面积164.8万方，同比+20.8%，环比-2.6%。年初至今19城累计成交面积7653.8万方，累计同比+19.4%。其中一线（2城）/二线（8城）/三四线（9城）城市累计同比分别-3.7%/+31.6%/+20.1%，较上周分别变化-0.3pct/-0.4pct/+0.5pct。11月累计成交面积531.1万方，同比+33.4%，其中一线/二线/三四线累计同比+29.1%/+40.6%/+23.3%。

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



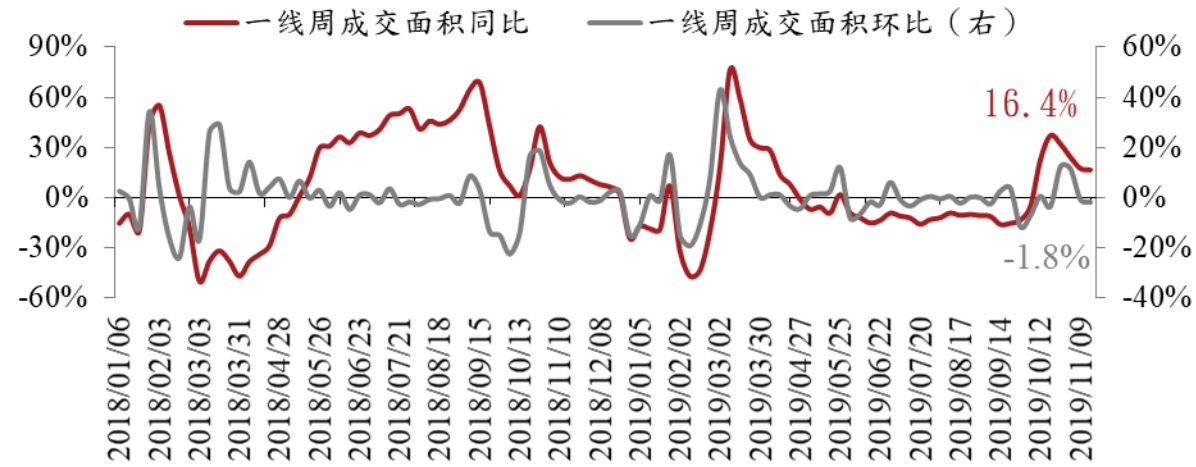
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图13: 19城二手房单周成交面积同比&环比



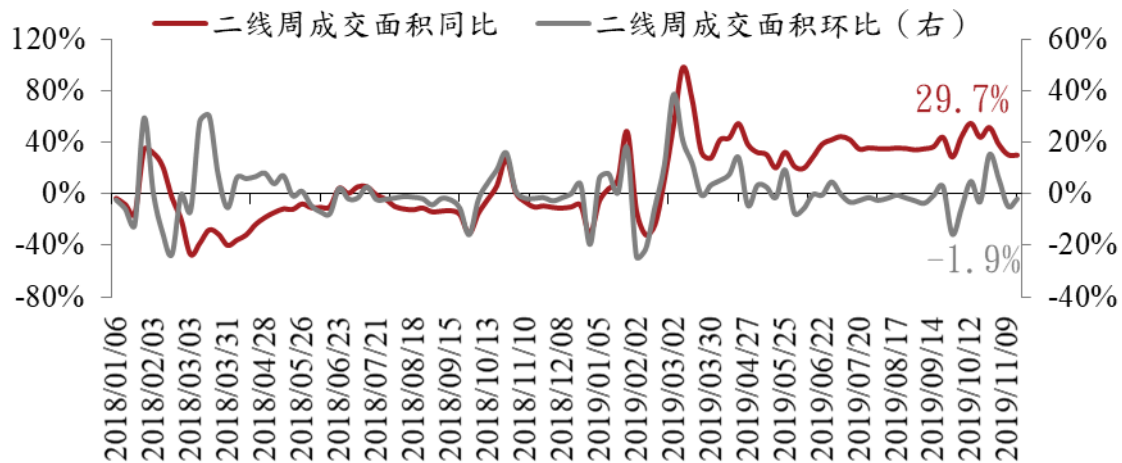
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

图14: 一线二手房单周成交面积同比&环比



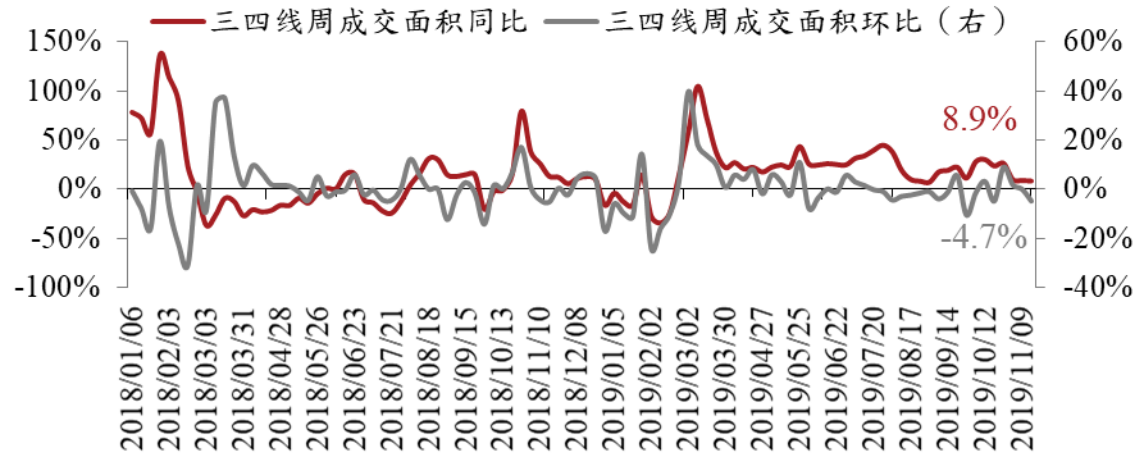
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

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

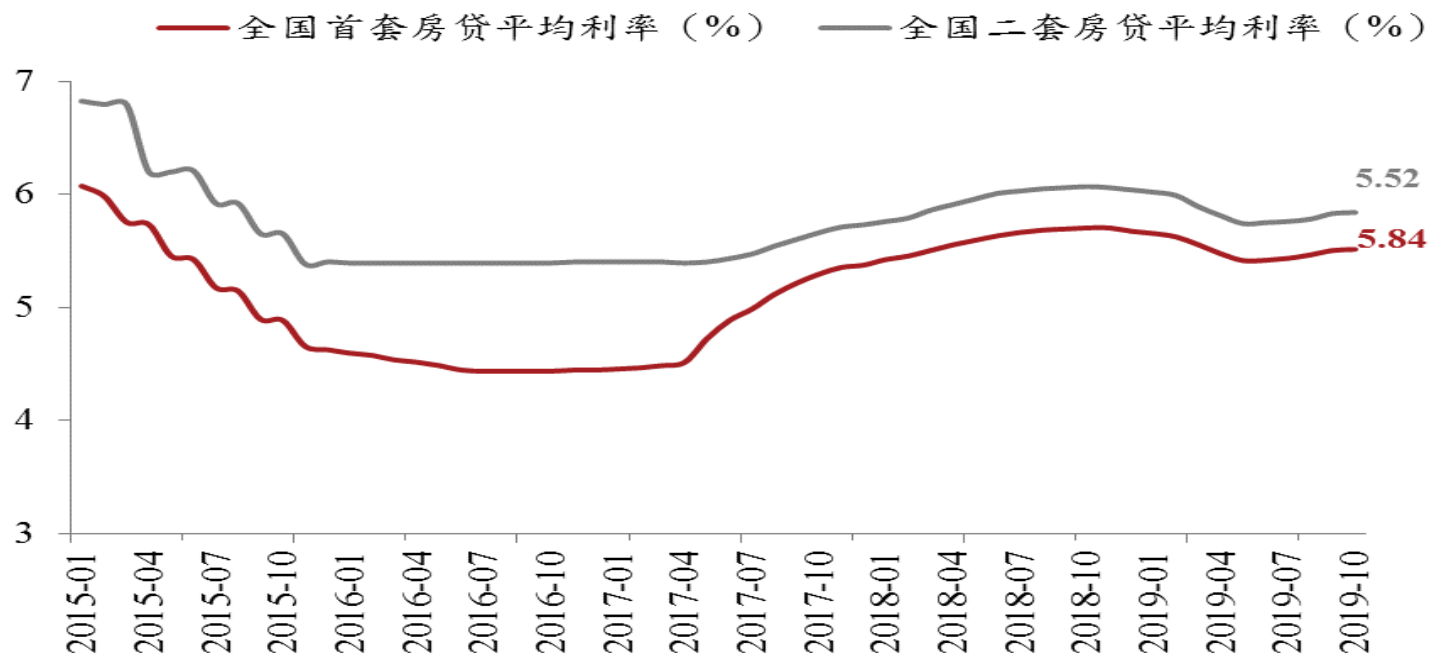


数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

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

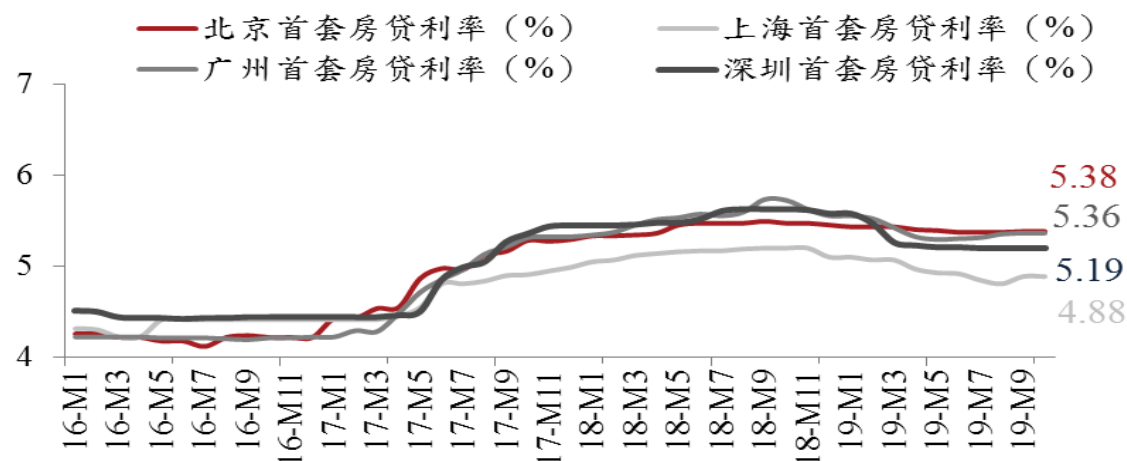
- 10月全国首套房贷平均利率5.52%，环比+1BP；10月全国二套房贷平均利率5.84%，环比+1BP。

图17：全国平均房贷利率



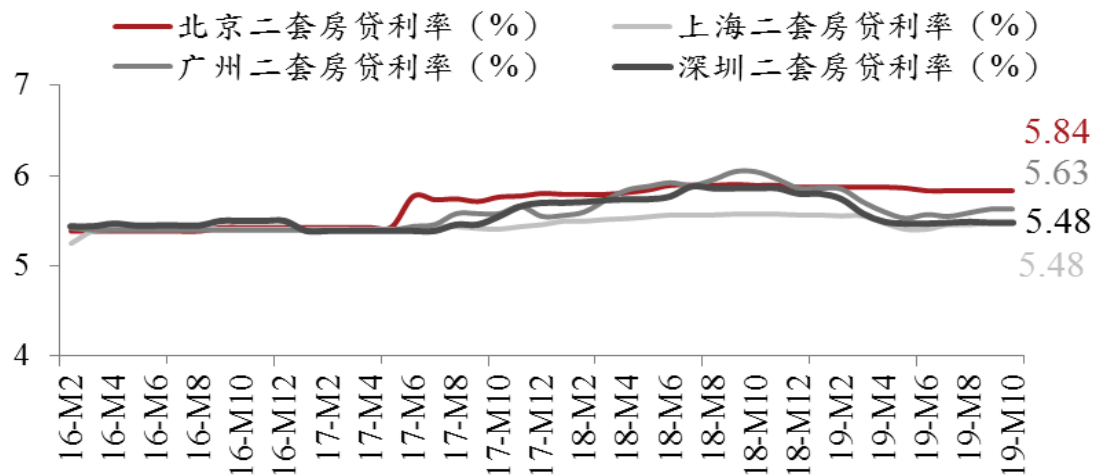
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图18: 一线重点城市首套房贷利率



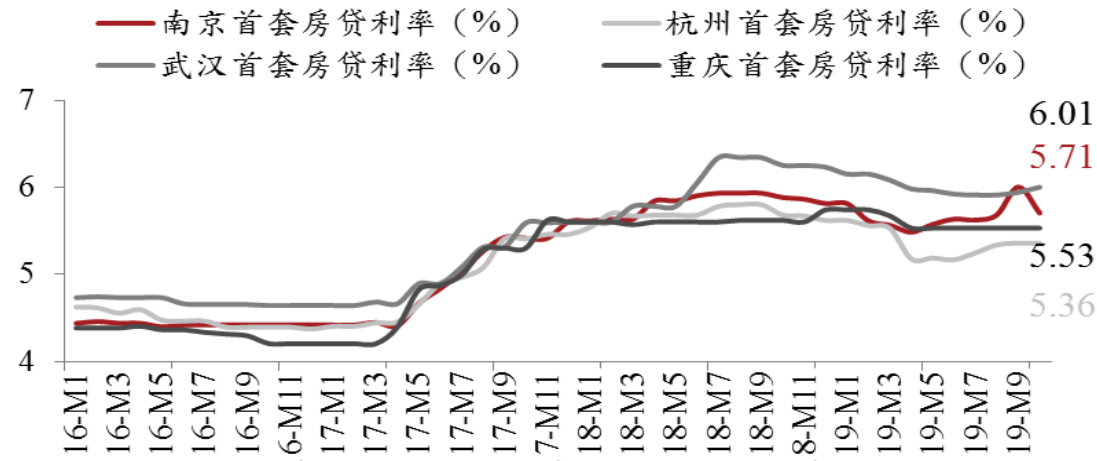
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

图20: 一线重点城市二套房贷利率



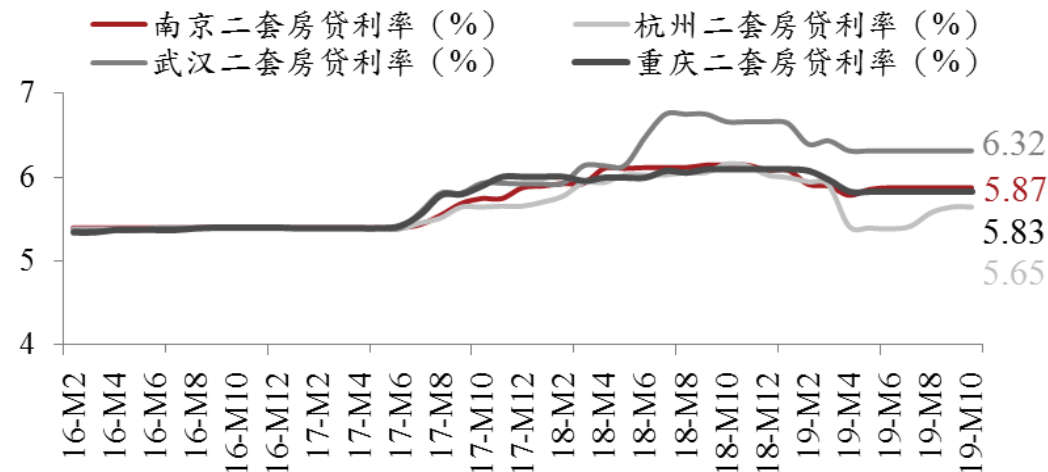
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

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

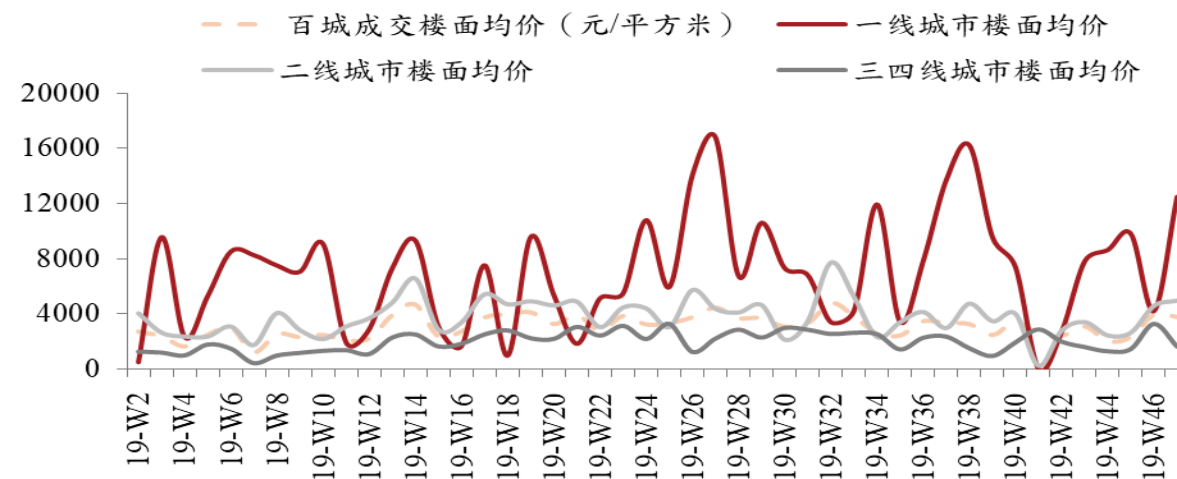


数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

✓ 本周百城成交楼面均价**3751元/平方米**，较上周**-4.8%**；百城土地溢价率为**5.1%**，较上周**-1.6pct**

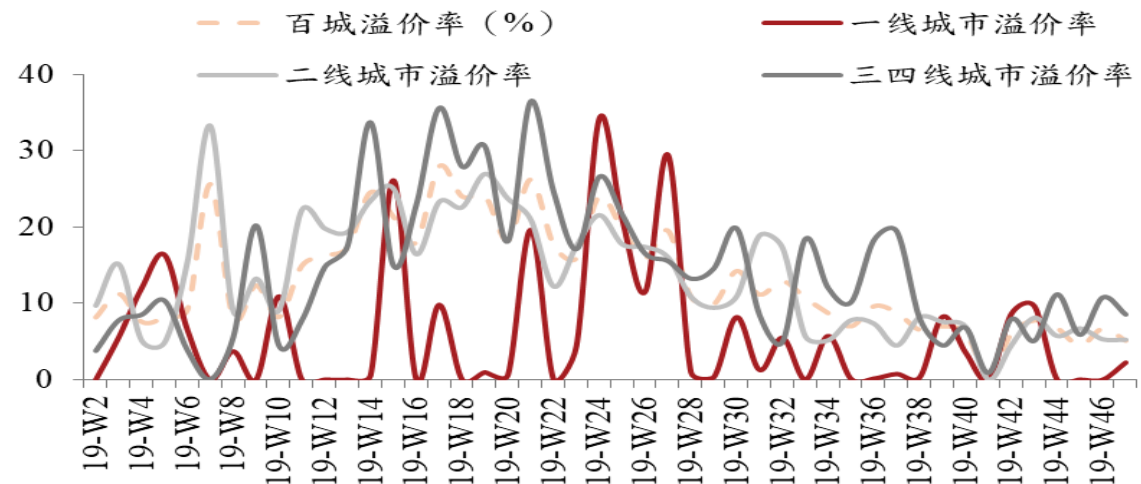
- 本周百城平均成交楼面均价3751元/平方米，较上周-4.8%；一线/二线/三四线城市周成交楼面均价分别12455/4952/1630元/平方米。
- 本周百城土地溢价率为5.1%，较上周-1.6pct；其中一线/二线/三四线城市土地溢价率分别为2.3%/5.2%/8.5%。

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

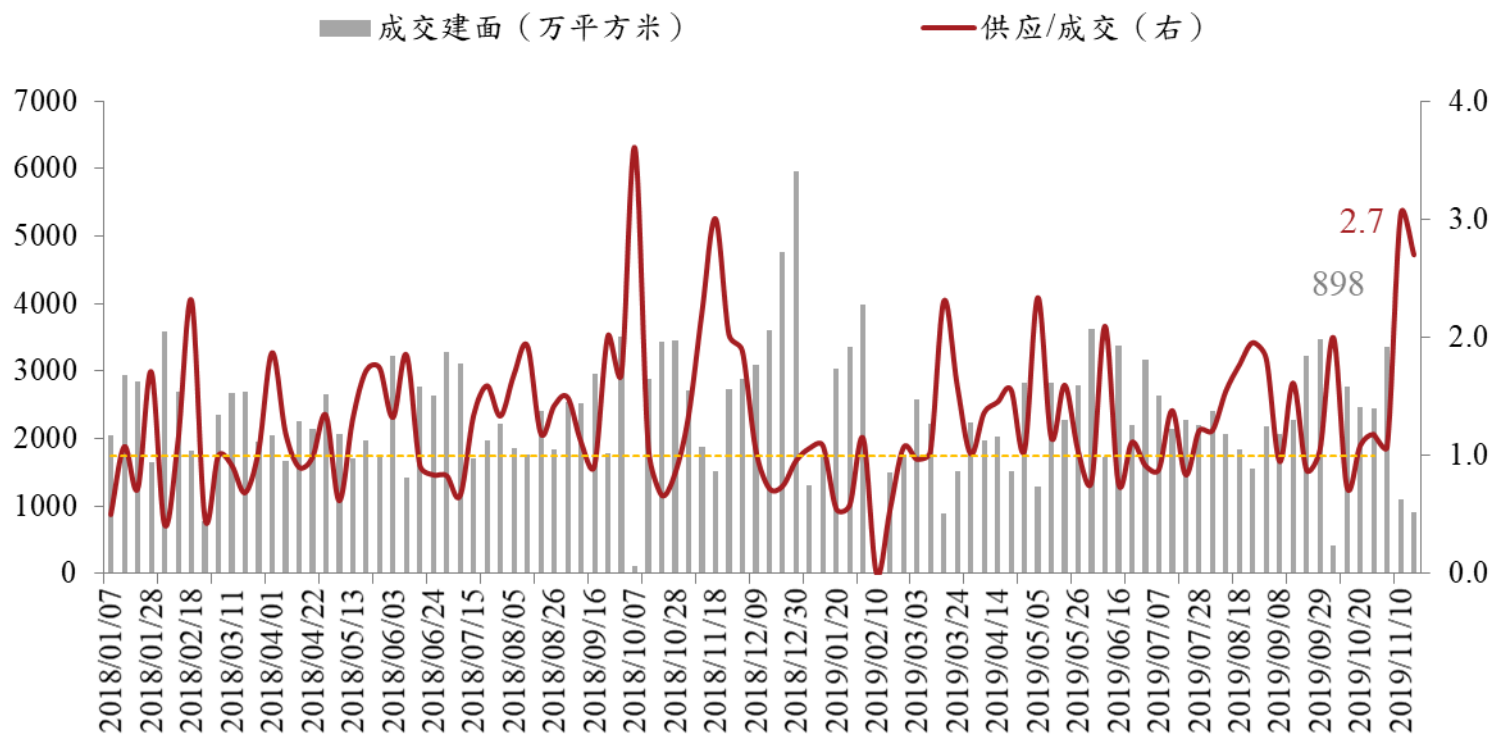


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

✓ 本周百城土地成交面积同比-40.6%，环比-18.6%

- 本周百城土地供给2427万方，同比-46.7%，环比-27.6%；成交建面898万方，同比-40.6%，环比-18.6%；供销比（供给/成交）为2.7。

图24：百城成交建面及供销比

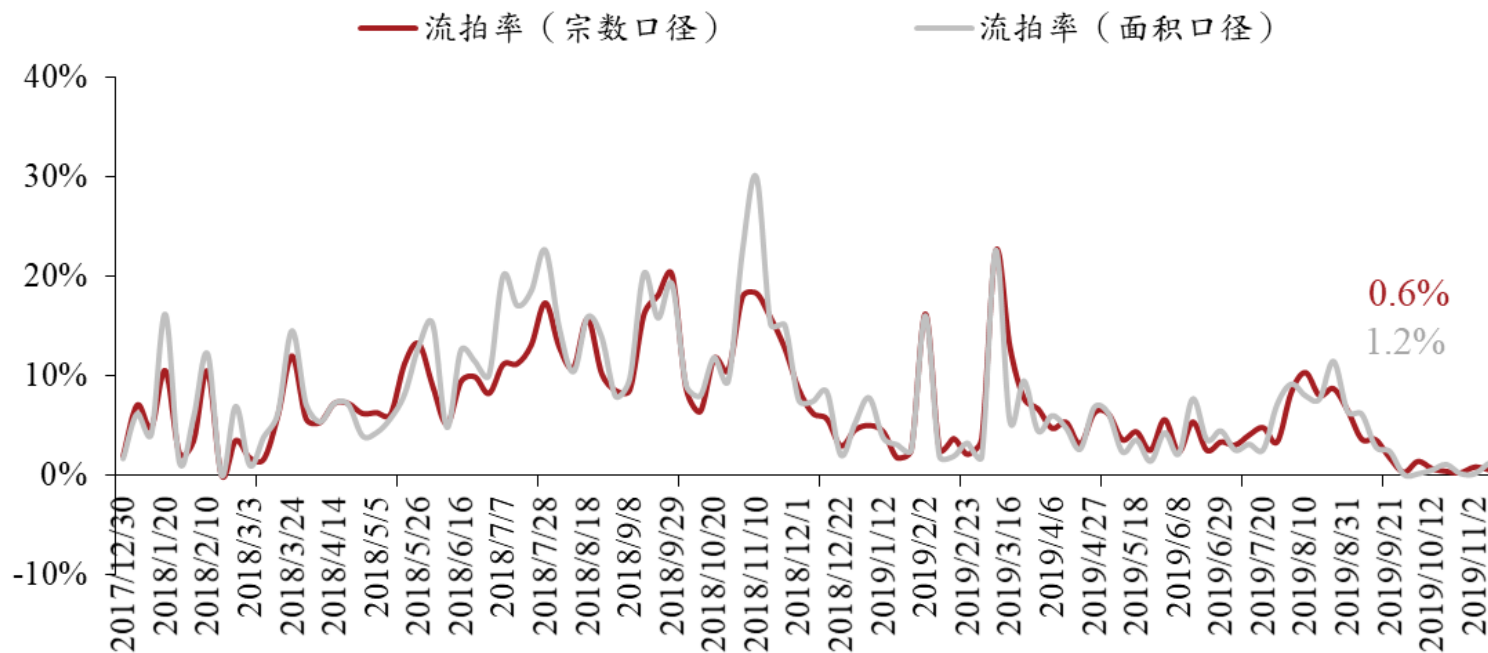


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

百城土地流拍率宗数口径0.6%，面积口径1.2%

- 截至2019年11月15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0.6%、1.2%。

图25：百城土地流拍率



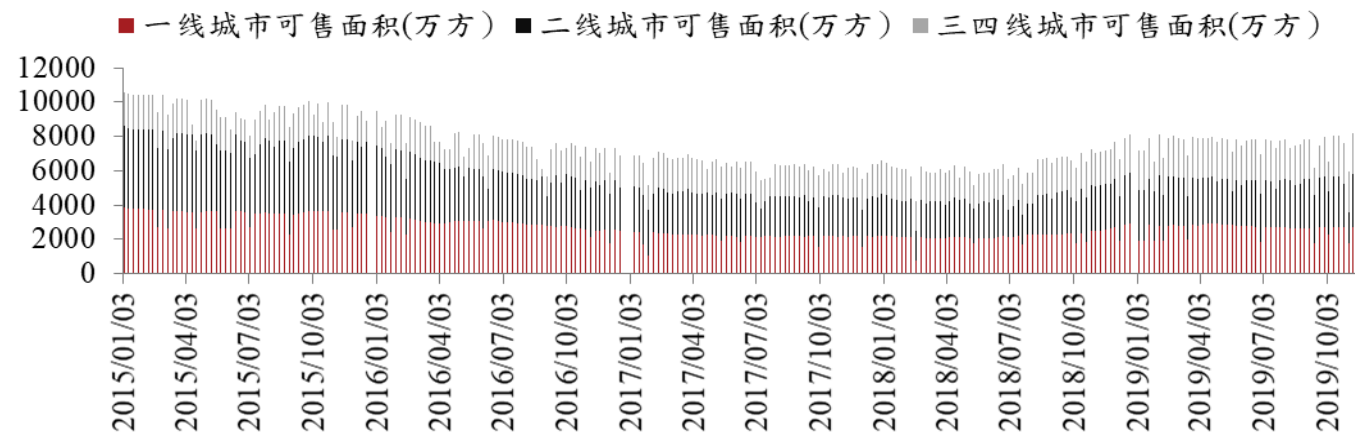
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

✓ 可售面积环比-17.7%，去化月数9.5个月

- 本周17城住宅可售面积合计6751.6万方，同比-6.1%，环比-17.7%；
- 一线（4城）/二线（7城）/三四线（6城）城市可售面积分别为1734.5/2604.8/2412.3万方，同比分别-31.3%/-1.2%/+24.1%。

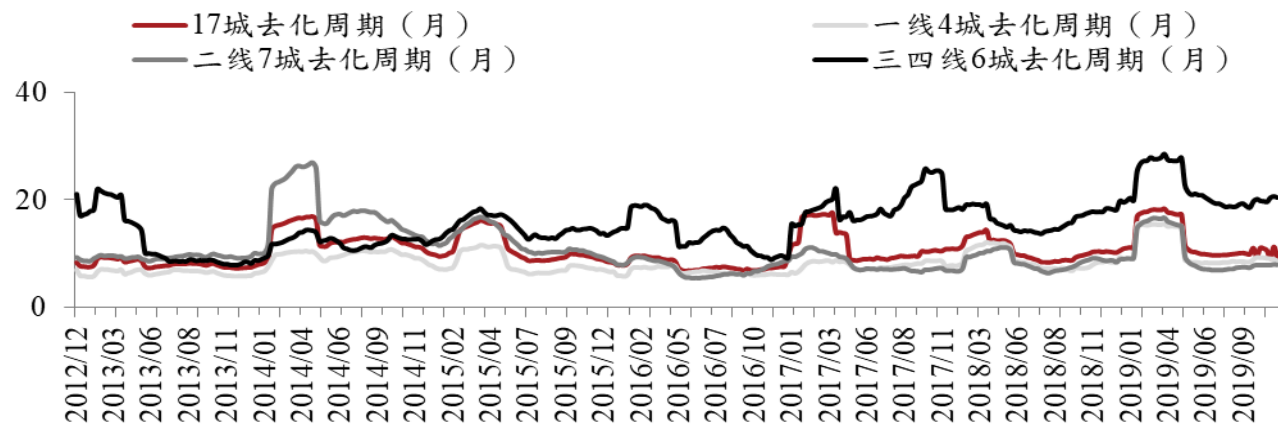
- 本周17城住宅平均去化月数9.5个月，同比-1.0个月，环比-1.8个月；
- 一线（4城）/二线（7城）/三四线（6城）城市平均去化月数分别为8.6/7.9/20.5个月，环比分别-0.4/-0.1/-0.2个月。

图26：各能级城市可售面积



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

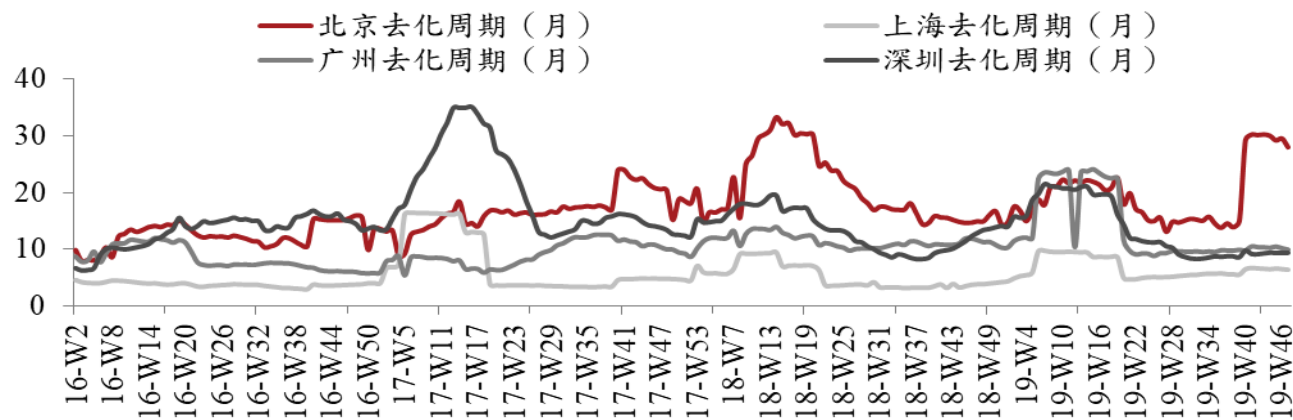
图27：17城及各能级城市去化周期



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28.0/6.5/9.9/9.4个月，环比分别变化-1.6/-0.1/-0.3/0.0个月。

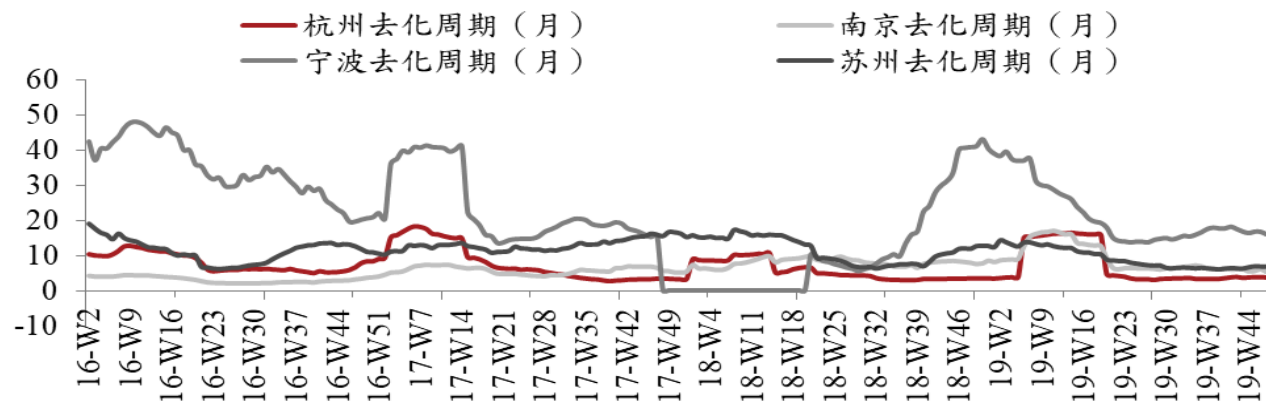
图28：一线重点城市去化周期



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3.7/5.4/16.0/6.7个月，环比分别变化-0.1/-0.7/-0.8/0.0个月。

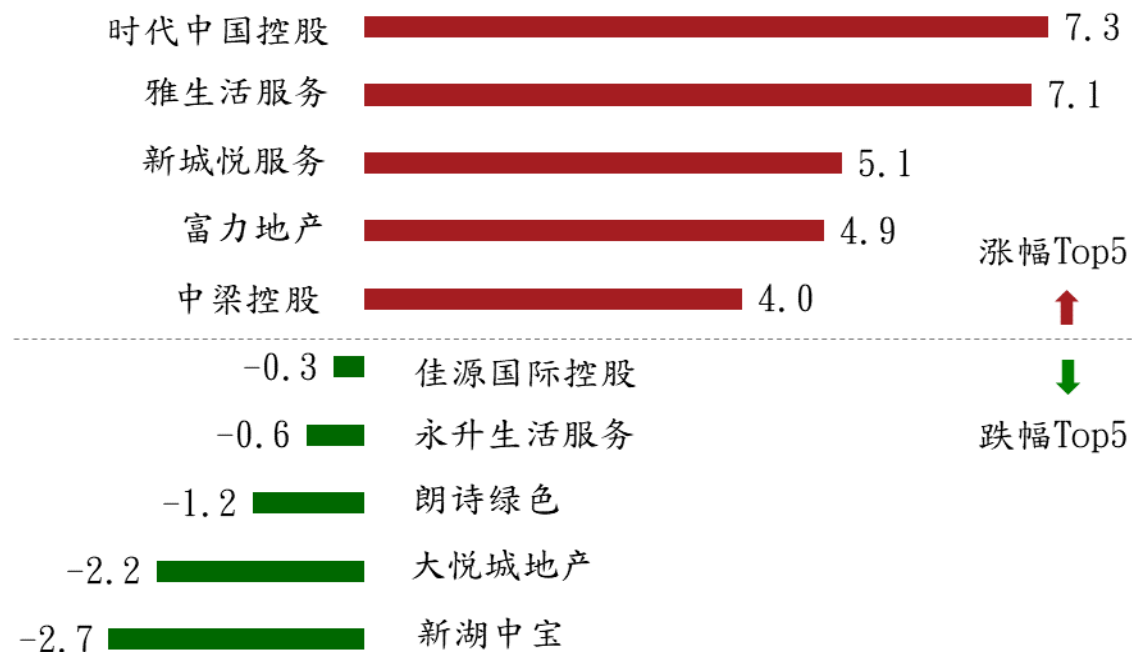
图29：二线重点城市去化周期



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

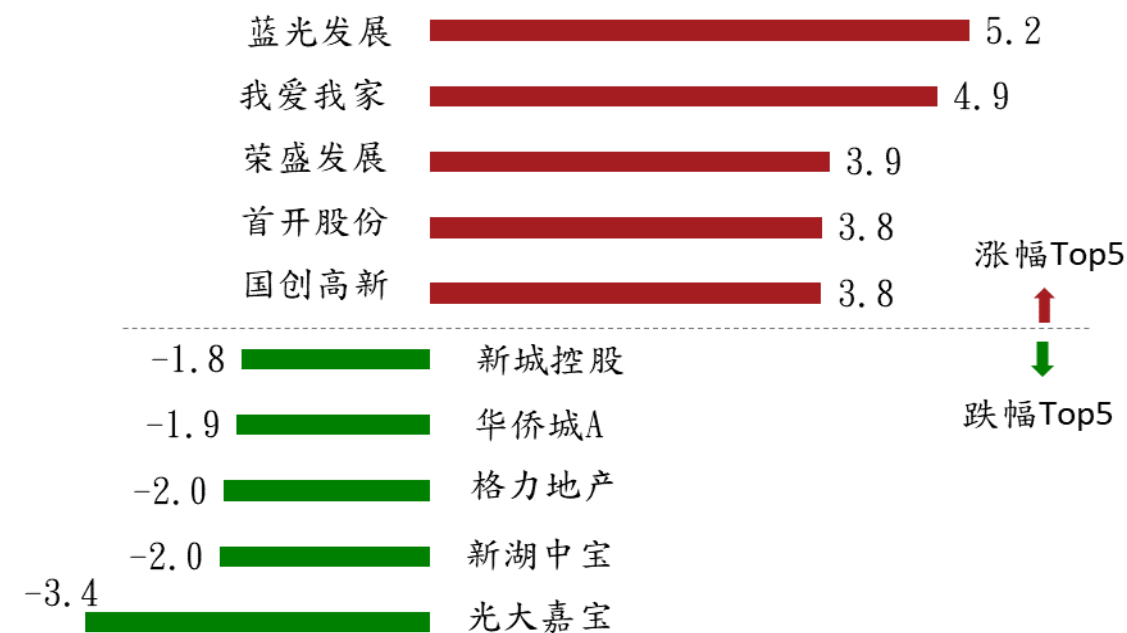
✓ 板块行情

图30：港股重点公司周涨跌幅TOP5（%）



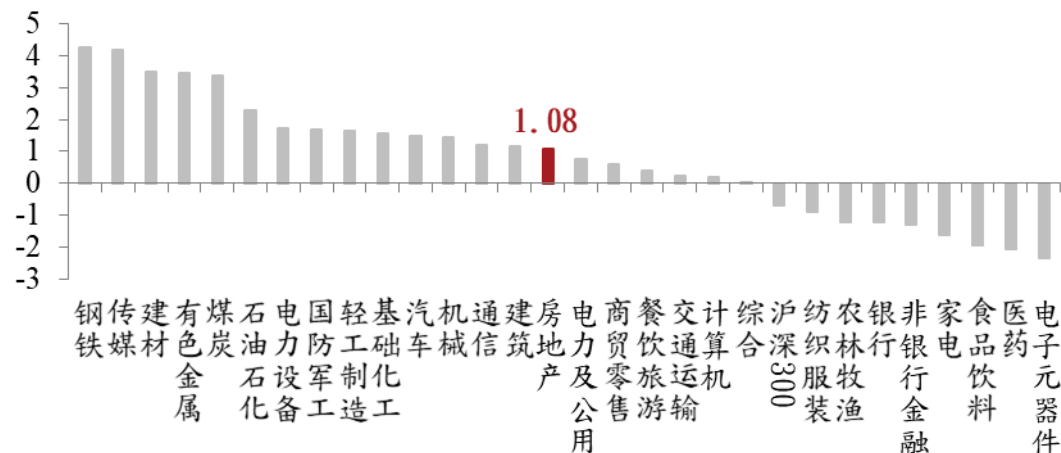
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图31：A股重点公司周涨跌幅TOP5（%）



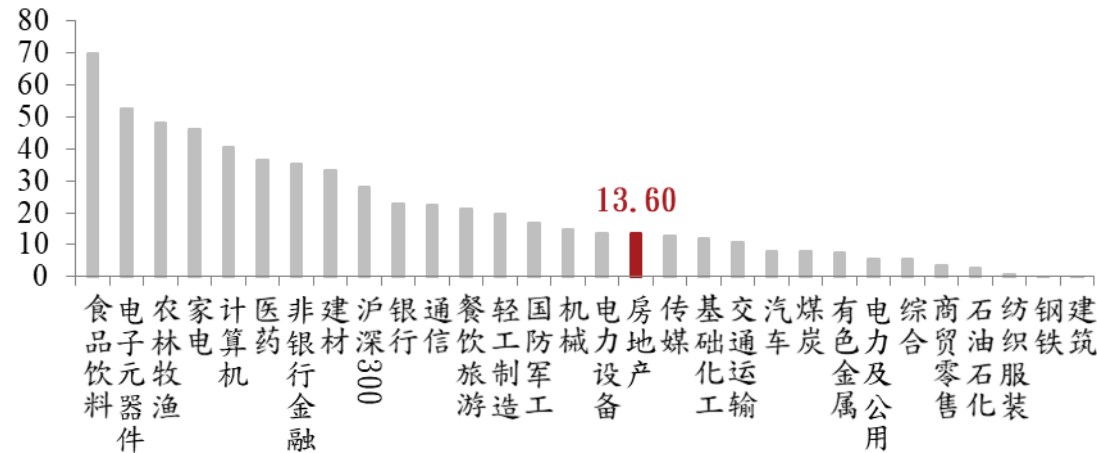
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

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)



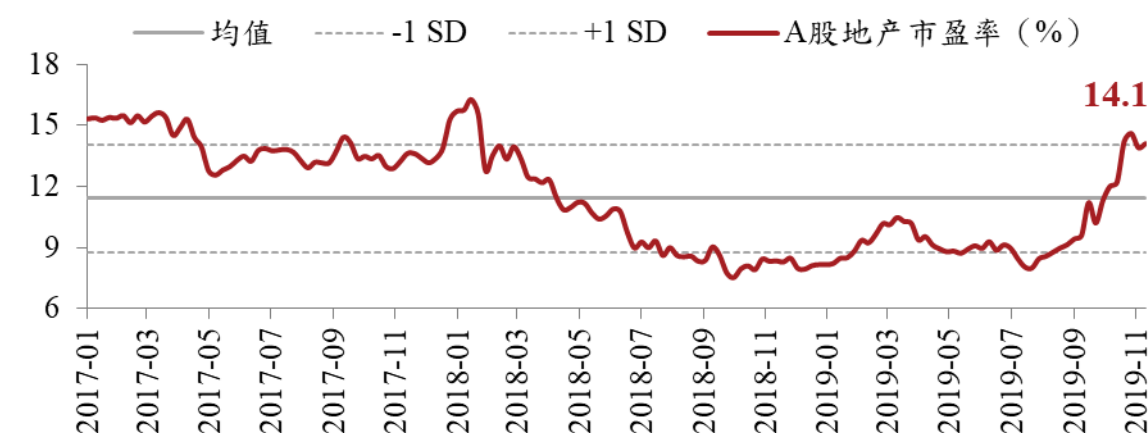
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

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

沪股通

增持比例前十

排名	证券简称	持股变化(万股)	占总股本比例(%)
1	新城控股	576.6	2.56
2	万业企业	144.0	1.79
3	首开股份	359.5	1.39
4	粤泰股份	277.8	1.10
5	华夏幸福	231.1	0.77
6	外高桥	62.4	0.55
7	上海建工	383.7	0.43
8	绿地控股	518.0	0.43
9	光明地产	91.9	0.41
10	金隅集团	435.6	0.41

减持比例前十

排名	证券简称	持股变化(万股)	占总股本比例(%)
1	大名城	-2083.7	-8.42
2	华发股份	-324.0	-1.53
3	中国铁建	-1620.5	-1.19
4	信达地产	-276.3	-0.97
5	保利地产	-1009.3	-0.85
6	香江控股	-117.1	-0.34
7	九鼎投资	-8.0	-0.19
8	云南城投	-26.3	-0.16
9	金地集团	-66.8	-0.15
10	雅戈尔	-54.8	-0.11

占总股本前十

排名	证券简称	持股数量(万股)	占总股本比例(%)
1	新城控股	7678.2	3.40
2	绿地控股	35947.0	2.95
3	保利地产	34775.2	2.91
4	华夏幸福	8240.3	2.74
5	上海建工	21326.5	2.40
6	中国国贸	2185.3	2.17
7	爱建集团	3216.7	1.98
8	金地集团	8545.5	1.89
9	首开股份	4296.4	1.67
10	中国铁建	17922.4	1.32

深股通

增持比例前十

排名	证券简称	持股变化(万股)	占总股本比例(%)
1	泰禾集团	328.2	1.32
2	金融街	328.3	1.10
3	深振业A	144.3	1.07
4	新希望	365.5	0.87
5	中粮地产	157.9	0.40
6	世荣兆业	31.3	0.39
7	滨江集团	79.0	0.25
8	福星股份	16.5	0.17
9	中国武夷	26.8	0.17
10	荣盛发展	74.1	0.17

减持比例前十

排名	证券简称	持股变化(万股)	占总股本比例(%)
1	金科股份	-397.5	-0.74
2	华联控股	-61.8	-0.42
3	苏宁环球	-99.1	-0.33
4	中天金融	-176.3	-0.25
5	中国宝安	-34.6	-0.13
6	中南建设	-34.0	-0.09
7	招商蛇口	-40.8	-0.05
8	顺发恒业	-1.8	-0.01
9	南山控股	-0.2	0.00
10	-	-	-

占总股本前十

排名	证券简称	持股数量(万股)	占总股本比例(%)
1	华联控股	4831.0	3.25
2	荣盛发展	10924.0	2.51
3	招商蛇口	18520.1	2.33
4	新希望	8834.9	2.09
5	金融街	5880.2	1.96
6	金科股份	9217.5	1.72
7	滨江集团	4671.8	1.5
8	阳光城	5664.4	1.39
9	中南建设	4699.8	1.25
10	泰禾集团	2674.9	1.07

港股通

增持比例前二十

排名	证券简称	持股变化(万股)	占总股数比例(%)
1	旭辉控股集团	1364.8	1.73
2	宝龙地产	575.0	1.39
3	华润置地	893.0	1.25
4	时代中国控股	222.2	1.14
5	建发国际集团	83.8	0.92
6	正荣地产	377.7	0.86
7	绿景中国地产	251.2	0.50
8	花样年控股	284.6	0.49
9	融信中国	71.2	0.42
10	越秀地产	402.4	0.26
11	中国宏泰发展	38.8	0.23
12	力高集团	76.6	0.22
13	SOHO中国	110.6	0.21
14	建业地产	55.1	0.20
15	远洋集团	81.6	0.11
16	天誉置业	81.4	0.10
17	碧桂园	207.9	0.10
18	深圳控股	76.1	0.09
19	德信中国	11.3	0.04
20	中国海外发展	44.8	0.04

减持比例前二十

排名	证券简称	持股变化(万股)	占总股数比例(%)
1	合景泰富集团	-713.1	-2.25
2	中骏集团控股	-865.0	-2.07
3	中国奥园	-535.6	-1.99
4	绿城中国	-328.3	-1.51
5	富力地产	-407.6	-1.26
6	中国金茂	-724.8	-0.62
7	佳兆业集团	-226.2	-0.37
8	龙光地产	-168.8	-0.31
9	华南城	-233.8	-0.29
10	路劲	-20.9	-0.28
11	美的置业	-29.2	-0.25
12	佳源国际控股	-69.6	-0.18
13	雅居乐集团	-60.0	-0.15
14	龙湖集团	-87.3	-0.15
15	上实城市开发	-68.1	-0.14
16	禹洲地产	-30.5	-0.06
17	中国恒大	-4.7	0.00
18	恒盛地产	0.0	0.00
19	明发集团	0.0	0.00
20	-	-	-

占总股本前二十

排名	证券简称	持股数量(万股)	占总股本比例(%)
1	融创中国	82338.3	18.53
2	绿城中国	38108.7	17.54
3	华南城	85035.6	10.48
4	融信中国	14454.0	8.42
5	佳源国际控股	29598.1	7.50
6	中国奥园	19500.3	7.24
7	中国金茂	76671.5	6.50
8	合景泰富集团	19961.3	6.27
9	SOHO中国	30268.6	5.81
10	时代中国控股	10933.2	5.62
11	花样年控股	32357.2	5.61
12	富力地产	5633.5	5.54
13	佳兆业集团	29394.8	4.82
14	中骏集团控股	15206.4	3.63
15	国瑞置业	15563.7	3.49
16	合生创展集团	7614.0	3.41
17	上实城市开发	13368.6	2.77
18	建业地产	6682.8	2.44
19	龙湖集团	14583.2	2.43
20	龙光地产	12543.5	2.27

- ◆ **【央行】**11月20日，央行披露第四期贷款市场报价利率（LPR）。1年期LPR利率为4.15%，环比-5bp，5年期LPR利率为4.80%，环比-5bp。
- ◆ **【财政部】**11月19日，中华人民共和国财政部国库司发布2019年10月财政收支情况。1—10月累计，土地和房地产相关税收中，契税5168亿元，同比增长6.6%；土地增值税5477亿元，同比增长11.7%；房产税2410亿元，同比增长1.5%；耕地占用税1146亿元，同比增长7.1%；城镇土地使用税1819亿元，同比下降11.1%。
- ◆ **【上海】**11月19日，上海市行政规范性文件管理平台发布《关于延长部分规范性文件有效期的通知》，将上海市普通住房标准有效期延长至2024年11月18日。根据标准，可以享受优惠政策的普通住房应同时满足以下条件：五层以上（含五层）的多高层住房，以及不足五层的老式公寓、新式里弄、旧式里弄等；单套建筑面积在140平方米以下；实际成交价格：低于同级别土地上住房平均交易价格1.44倍以下，坐落于内环线以内的低于450万元/套，内环线与外环线之间的低于310万元/套，外环线以外的低于230万元/套。
- ◆ **【广州】**近日，广州首批共有产权房共251套对外供应，将提供给广州自贸片区重点发展领域紧缺型人才及港澳青年，提交申购申请的时间为11月19日至12月19日。据悉，这是广州首次在保障房领域面向港澳人士开放申请。
- ◆ **【贵州】**11月21日，贵州省住房和城乡建设厅出台《关于进一步规范发展公租房的实施意见》，此次公租房新规重点之一，在于加大对新就业无房职工和城镇稳定就业外来务工人员等“新市民”的公租房保障力度。《意见》要求将重点保障环卫、公交等公共服务行业以及青年教师、青年医生等新就业无房职工、城镇稳定就业的外来务工人员，并将符合条件的家政从业人员纳入公租房保障范围。

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】 2019.11.16-2019.11.22
- 【土地市场】 2019.11.17-2019.11.23
- 【房贷利率】 2019.11.16-2019.11.22
- 【库存情况】 2019.11.16-2019.11.22
- 【板块行情】 2019.11.16-2019.11.22
- 【行业新闻】 2019.11.17-2019.11.23

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

