

CRIC

SECURITIES CO., LTD

克而瑞證券有限公司



销量平稳土拍冷清，一城一策持续演绎

——房地产行业周报（11.24-11.30）

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+1.4%，11月累计成交面积同比+3.7%。**本周40城一手房成交面积552.2万方，同比+1.4%，环比+2.4%。年初至今40城一手房累计成交面积22575.9万方，累计同比+14.1%。其中一线（4城）/二线（16城）/三四线（20城）城市累计同比分别-0.1%/+27.3%/-5.9%，较上周分别-1.6pct/-0.3pct/-0.4pct。11月累计至今成交面积2049.8万方，同比+3.7%，其中一线/二线/三四线分别同比 +30.8%/+11.6%/-21.8%。
- **本周19城二手房成交面积同比+29.6%，环比+4.0%，11月累计成交面积同比+35.0%。**本周19城二手房成交面积174.7万方，同比+29.6%，环比+4.0%。年初至今19城累计成交面积7833.6万方，累计同比+19.8%。其中一线（2城）/二线（8城）/三四线（9城）城市累计同比分别-2.9%/+31.9%/+20.0%，较上周分别变化+0.8pct/+0.3pct/-0.1pct。11月累计成交面积710.9万方，同比+35.0%，其中一线/二线/三四线累计同比+32.2%/+43.3%/+23.4%。
- **本周百城土地成交面积同比-52.3%，环比+19.1%，供销比为2.7。**本周百城土地供给3571万方，同比-35.4%，环比+9.0%；成交建面1300万方，同比-52.3%，环比+19.1%；供销比（供给/成交）为2.7。本周百城平均成交楼面均价4794元/平方米，较上周+16.0%；一线/二线/三四线城市周成交楼面均价分别11052/4860/2509元/平方米。本周百城土地溢价率为5.7%，较上周-2.0pct。
- **本周17城住宅平均去化月数10.4个月，环比-0.3个月。**本周17城住宅平均去化月数10.4个月，同比+0.1个月，环比-0.3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8.7/7.7/20.8个月，环比分别-0.1/-0.2/+0.2个月。

投资建议：11月40城新房销量同比小幅增长，本周政策边际改善信号频繁释放：广州、云南下发文件加大对租户的补贴及优惠力度，佛山为协助粤港澳大湾区发展建立区域性住房发展协调机制等都是政策出现改善的表现。根据克而瑞研究统计，主流房企11月销售延续稳健增长势头，且未来融资成本在货币和信用宽松环境下或将有所降低。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

| 销售面积 | | 一手房销售面积 (万方) | | | | | | | | 一手房销售面积同比 | | | |
|------|-----------|--------------|-------|-------|-------|-------|---------|-------|------|------------|-----------|--------|--------|
| | | 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 | 40城 | 17162 | 22365 | 27159 | 21210 | 22202 | 22576 | 2050 | 552 | 14.1% | 3.7% | 14.8% | 1.4% |
| | 一线 (4城) | 3820 | 5048 | 4886 | 3108 | 3022 | 3053 | 276 | 73 | -1.0% | 30.8% | 8.0% | -4.0% |
| | 二线 (16城) | 9979 | 13181 | 16307 | 11825 | 11644 | 12985 | 1313 | 328 | 27.3% | 11.6% | 8.2% | 0.6% |
| | 三四线 (20城) | 3363 | 4136 | 5966 | 6278 | 7536 | 6538 | 461 | 108 | -5.9% | -21.8% | -2.6% | -24.6% |
| 分区域 | 长三角 | 6241 | 7890 | 9357 | 7052 | 6485 | 6484 | 563 | 170 | 11.0% | 21.6% | 28.3% | 31.8% |
| | 环渤海 | 2784 | 3718 | 4915 | 3644 | 2860 | 3095 | 289 | 93 | 19.9% | -13.6% | 38.4% | 28.0% |
| | 粤港澳 | 2157 | 3270 | 3449 | 2423 | 2410 | 2225 | 222 | 56 | 6.3% | 29.3% | 2.2% | -3.8% |
| | 中西部 | 4018 | 5217 | 6121 | 4320 | 5711 | 6561 | 709 | 172 | 32.4% | 18.6% | -0.4% | -2.7% |
| | 其他区域 | 1962 | 2270 | 3316 | 3770 | 4736 | 4180 | 237 | 61 | -3.2% | -42.3% | 14.3% | -43.1% |
| 一线 | 北京 | 966 | 1134 | 946 | 546 | 495 | 639 | 49 | 13 | 37.4% | 2.5% | -5.8% | -22.7% |
| | 上海 | 1634 | 2192 | 2172 | 1354 | 1264 | 1258 | 114 | 32 | -3.3% | 28.2% | 22.1% | 6.8% |
| | 广州 | 817 | 1058 | 1354 | 951 | 972 | 837 | 80 | 20 | -8.9% | 42.6% | -1.3% | -15.5% |
| | 深圳 | 403 | 665 | 414 | 257 | 290 | 319 | 33 | 8 | 10.4% | 82.3% | 8.6% | 42.1% |
| 二线 | 杭州 | 859 | 1174 | 1557 | 1081 | 965 | 734 | 101 | 27 | -26.1% | 48.4% | 32.0% | 133.6% |
| | 南京 | 798 | 1225 | 1461 | 784 | 701 | 728 | 56 | 23 | 8.2% | -36.2% | 202.6% | -0.5% |
| | 武汉 | 1798 | 2284 | 3030 | 2082 | 1804 | 2112 | 228 | 65 | 16.7% | 20.0% | 18.5% | 11.9% |
| | 成都 | 933 | 886 | 745 | 397 | 1398 | 1769 | 169 | 34 | 39.7% | -10.9% | -17.8% | -51.9% |
| | 青岛 | 913 | 1334 | 2057 | 1691 | 1551 | 1310 | 143 | 56 | -20.4% | -24.2% | 73.1% | 75.4% |
| | 苏州 | 811 | 1153 | 990 | 877 | 907 | 926 | 80 | 19 | 4.9% | 87.5% | 6.3% | -0.8% |
| | 福州 | 221 | 202 | 268 | 172 | 189 | 242 | 14 | 2 | 42.6% | -39.1% | -49.7% | -73.2% |
| | 东莞 | 565 | 995 | 893 | 561 | 508 | 487 | 46 | 14 | -1.5% | -13.1% | 37.5% | -12.1% |
| | 惠州 | 259 | 351 | 520 | 323 | 280 | 258 | 31 | 7 | -11.4% | 18.1% | -21.6% | -14.3% |
| | 南宁 | 573 | 825 | 1042 | 863 | 827 | 1124 | 178 | 40 | 33.6% | 101.6% | 3.6% | 138.2% |
| | 济南 | 742 | 1066 | 1621 | 953 | 545 | 910 | 77 | 20 | 70.7% | -6.8% | 16.1% | -1.3% |
| | 绍兴 | 127 | 203 | 180 | 198 | 156 | 213 | 19 | 6 | 32.5% | 181.1% | 22.7% | 106.2% |
| | 宁波 | 282 | 532 | 587 | 618 | 401 | 697 | 58 | 18 | 75.8% | 77.9% | 18.8% | 101.7% |
| | 温州 | 323 | 367 | 559 | 615 | 716 | 762 | 62 | 18 | 4.7% | 18.1% | 14.7% | 7.2% |
| | 泉州 | 129 | 114 | 229 | 219 | 325 | 260 | 14 | 5 | -17.7% | -39.0% | 103.1% | -33.5% |
| | 常州 | 646 | 469 | 570 | 389 | 370 | 453 | 38 | 18 | 19.9% | 64.7% | 49.0% | 126.7% |

一手房成交数据（40城）详情（续）

| 销售面积 | | 一手房销售面积（万方） | | | | | | | | 一手房销售面积同比 | | | |
|------|-----|-------------|------|------|------|------|-------------|-------|--------|----------------|---------------|------------|------------|
| | | 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 | 166 | 197 | 297 | 339 | 380 | 204 | 19 | 1 | -48.7% | -37.7% | -80.7% | 37.0% |
| | 岳阳 | 129 | 224 | 229 | 246 | 195 | 189 | 13 | 3 | -5.7% | 6.7% | -15.7% | -34.2% |
| | 韶关 | 119 | 152 | 245 | 210 | 188 | 147 | 13 | 4 | -25.8% | 0.3% | 79.8% | 8.9% |
| | 金华 | 180 | 185 | 185 | 101 | 203 | 174 | 15 | 4 | -17.8% | 76.7% | 19.3% | 63.1% |
| | 吉林 | 250 | 312 | 270 | 200 | 251 | 231 | 27 | 5 | -13.4% | 24.0% | -50.3% | -11.0% |
| | 镇江 | 589 | 336 | 759 | 501 | 774 | 710 | 55 | 14 | -8.0% | -7.3% | 10.8% | -17.7% |
| | 赣州 | 334 | 686 | 806 | 476 | 922 | 836 | 73 | 17 | -15.3% | 11.8% | 0.5% | 10.7% |
| | 淮安 | 510 | 652 | 981 | 685 | 655 | 484 | 44 | 9 | -28.7% | -22.0% | -5.8% | -30.0% |
| | 连云港 | 440 | 518 | 662 | 805 | 696 | 613 | 48 | 11 | -16.1% | 45.1% | -10.2% | 20.9% |
| | 常德 | 1 | 0 | 0 | 57 | 314 | 312 | 33 | 8 | -2.1% | 6.2% | 11.0% | 33.8% |
| | 淮南 | 109 | 67 | 118 | 280 | 202 | 179 | 15 | 5 | -13.2% | 0.3% | 131.0% | 117.4% |
| | 江门 | 113 | 201 | 268 | 220 | 120 | 105 | 10 | 2 | -18.8% | 100.2% | -19.9% | 80.1% |
| | 莆田 | 111 | 197 | 255 | 179 | 145 | 189 | 11 | 3 | 30.1% | -26.2% | 7.1% | -16.4% |
| | 肇庆 | - | - | - | 112 | 240 | 221 | 23 | 5 | -13.5% | 77.7% | -9.5% | 31.6% |
| | 泰安 | 162 | 184 | 291 | 453 | 268 | 237 | 20 | 4 | -14.5% | 32.0% | 1.7% | 1.8% |
| | 芜湖 | 148 | 224 | 534 | 558 | 101 | 180 | 12 | 4 | 72.8% | 281.5% | 2.7% | 227.1% |
| | 湛江 | - | - | - | 75 | 183 | 188 | 16 | 5 | 2.3% | 0.6% | 57.7% | -30.5% |
| | 舟山 | - | - | 67 | 195 | 138 | 106 | 8 | 2 | -25.4% | 34.9% | 7.3% | 61.4% |
| 池州 | - | - | - | 56 | 126 | 117 | 7 | 1 | -7.8% | -5.0% | 66.5% | -49.8% | |
| 佛山 | - | - | - | 531 | 1438 | 1115 | 0 | 0 | -13.6% | - | - | - | |

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 | | | | |
|-----------|---------|---------|-------------|--------|---------|--------|--------|-------------|-------|-----------|----------------|---------------|------------|------------|
| | | | 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 | | 4119.3 | 7435.3 | 10047.6 | 7476.2 | 7110.1 | 7833.6 | 710.9 | 174.7 | 19.8% | 35.0% | 4.9% | 36.1% |
| | 一线（2城） | | 1419.2 | 2826.4 | 3258.4 | 1744.0 | 1864.8 | 1678.1 | 165.3 | 44.4 | -2.9% | 32.2% | 17.6% | 34.4% |
| | 二线（8城） | | 2257.1 | 3955.9 | 5675.7 | 4014.1 | 3488.8 | 4250.5 | 370.2 | 85.6 | 31.9% | 43.3% | -4.7% | 48.0% |
| | 三四线（9城） | | 443.0 | 653.0 | 1113.4 | 1718.0 | 1756.6 | 1905.0 | 175.5 | 44.7 | 20.0% | 22.4% | 14.8% | 19.2% |
| 一线 | 北京 | | 934.0 | 1779.8 | 2478.7 | 1204.1 | 1338.3 | 1126.3 | 99.1 | 28.6 | -8.7% | 6.1% | 38.7% | 11.1% |
| | 深圳 | | 485.2 | 1046.6 | 779.7 | 540.0 | 526.5 | 551.8 | 66.3 | 15.8 | 11.7% | 108.9% | -7.8% | 116.9% |
| 二线 | 杭州 | | 293.9 | 579.6 | 960.2 | 789.0 | 485.9 | 437.9 | 33.6 | 9.6 | -4.8% | 79.5% | 19.2% | 172.2% |
| | 南京 | | 477.2 | 824.0 | 1360.1 | 741.1 | 550.1 | 681.0 | 78.2 | 20.2 | 34.1% | 70.8% | -0.4% | 103.6% |
| | 成都 | | 455.3 | 687.4 | 749.2 | 532.3 | 798.8 | 979.5 | 84.1 | 15.0 | 35.0% | 28.4% | -32.9% | -8.0% |
| | 青岛 | | 205.7 | 360.6 | 622.4 | 583.0 | 424.3 | 416.1 | 39.0 | 8.9 | 3.4% | 87.8% | -5.6% | 68.1% |
| | 南昌 | | 176.7 | 222.1 | 302.5 | 246.4 | 0.0 | 176.2 | 19.3 | 3.9 | 0.0% | 0.0% | -16.9% | 0.0% |
| | 厦门 | | 179.9 | 373.4 | 512.5 | 291.0 | 167.4 | 336.2 | 23.2 | 5.6 | 130.6% | 45.1% | -4.8% | 36.1% |
| | 南宁 | | 149.8 | 198.8 | 289.0 | 305.0 | 238.0 | 302.1 | 35.4 | 10.4 | 34.3% | 105.4% | 69.5% | 193.5% |
| | 苏州 | | 318.6 | 710.0 | 880.0 | 526.3 | 824.4 | 921.5 | 57.3 | 12.0 | 22.1% | -22.8% | -7.6% | -20.5% |
| 三线 | 无锡 | | 225.5 | 329.9 | 676.7 | 734.0 | 547.3 | 580.4 | 57.0 | 13.6 | 14.6% | 68.3% | 29.6% | 55.5% |
| | 扬州 | | 60.1 | 76.3 | 102.4 | 176.5 | 125.2 | 100.8 | 8.3 | 2.1 | -15.3% | 24.8% | 5.5% | 13.0% |
| | 岳阳 | | 35.4 | 62.6 | 80.3 | 101.3 | 90.4 | 69.4 | 5.8 | 1.1 | -16.3% | -3.2% | -22.2% | -40.3% |
| | 东莞 | | - | - | - | 0.0 | 15.9 | 291.4 | 28.7 | 6.9 | 0.0% | 0.0% | 8.5% | 0.0% |
| | 佛山 | | - | - | - | 341.8 | 671.1 | 532.7 | 39.4 | 10.5 | -9.3% | -50.4% | -12.1% | -49.5% |
| | 金华 | | 88.7 | 108.1 | 149.3 | 272.3 | 182.6 | 146.6 | 20.1 | 6.8 | -16.9% | 205.0% | 174.3% | 240.9% |
| | 江门 | | 33.3 | 76.0 | 104.8 | 92.2 | 124.1 | 80.3 | 2.1 | 0.6 | -30.2% | -80.8% | -4.3% | -76.6% |
| | 桂林 | | - | - | - | - | - | 26.8 | 0.0 | 0.0 | - | - | - | - |
| | 清远 | | - | - | - | - | - | 76.7 | 14.1 | 3.2 | - | - | -15.3% | - |

截至十一月末，前五十强房企2019年销售目标完成率

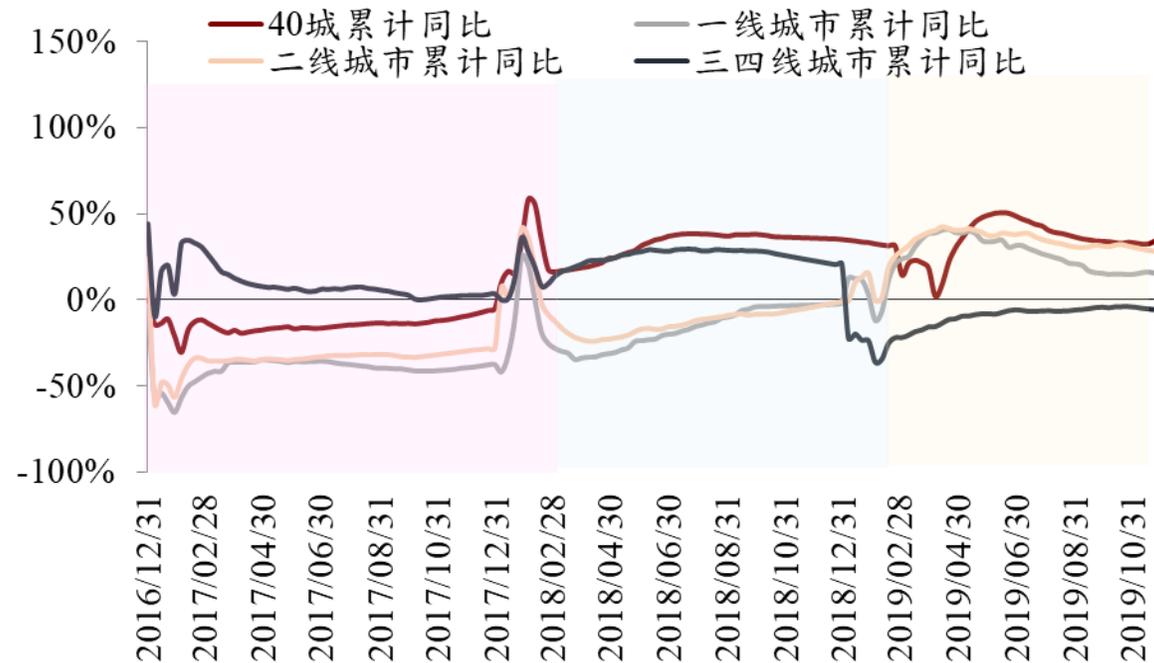
| 公司 | 2019前十一月销售额 | 2019年销售目标 | 2019前十一月完成率 | 公司 | 2019前十一月销售额 | 2019年销售目标 | 2019前十一月完成率 |
|-------|-------------|-----------|-------------|------|-------------|-----------|-------------|
| 碧桂园 | 7515 | - | - | 雅居乐 | 1092 | 1130 | 97% |
| 中国恒大 | 5855 | 6000 | 98% | 奥园集团 | 1013 | 1140 | 89% |
| 万科地产 | 5743 | - | - | 祥生地产 | 985 | 1300 | 76% |
| 融创中国 | 5004 | 5500 | 91% | 佳兆业 | 980 | 875 | 112% |
| 保利发展 | 4203 | 5000 | 84% | 滨江集团 | 977 | 1000 | 98% |
| 中海地产 | 3051 | 3080 | 99% | 蓝光发展 | 937 | 1200 | 78% |
| 绿地控股 | 3016 | 5000 | 60% | 美的置业 | 910 | 1000 | 91% |
| 新城控股 | 2460 | 2700 | 91% | 龙光集团 | 909 | 850 | 107% |
| 世茂房地产 | 2277 | 2100 | 108% | 荣盛发展 | 902 | 1120 | 81% |
| 华润置地 | 2261 | 2420 | 93% | 中国铁建 | 898 | - | - |
| 龙湖集团 | 2227 | 2200 | 101% | 首开股份 | 845 | 1010 | 84% |
| 招商蛇口 | 1972 | 2000 | 99% | 新力地产 | 828 | 1000 | 83% |
| 阳光城 | 1819 | 1800 | 101% | 卓越集团 | 824 | 1000 | 82% |
| 旭辉集团 | 1778 | 1900 | 94% | 金辉集团 | 805 | 1000 | 81% |
| 金地集团 | 1752 | 2000 | 88% | 合景泰富 | 769 | 850 | 90% |
| 中南置地 | 1702 | - | - | 华发股份 | 768 | 1100 | 70% |
| 金科集团 | 1513 | 1500 | 101% | 泰禾集团 | 689 | 1500 | 46% |
| 中国金茂 | 1482 | 1500 | 99% | 首创置业 | 688 | 800 | 86% |
| 华夏幸福 | 1351 | - | - | 中骏集团 | 681 | 700 | 97% |
| 中梁控股 | 1310 | 1300 | 101% | 时代中国 | 678 | 750 | 90% |
| 富力地产 | 1303 | 1600 | 81% | 禹洲集团 | 672 | - | - |
| 正荣集团 | 1270 | 1300 | 98% | 佳源集团 | 663 | 980 | 68% |
| 融信集团 | 1261 | 1400 | 90% | 融侨集团 | 608 | - | - |
| 远洋集团 | 1133 | 1400 | 81% | 越秀地产 | 604 | - | - |
| 绿城中国 | 1126 | 1800 | 63% | | | | |

数据来源：公司公告，CRIC

☑ 一手房——本周40城一手房成交面积同比+1.4%，11月累计至今成交面积同比+3.7%

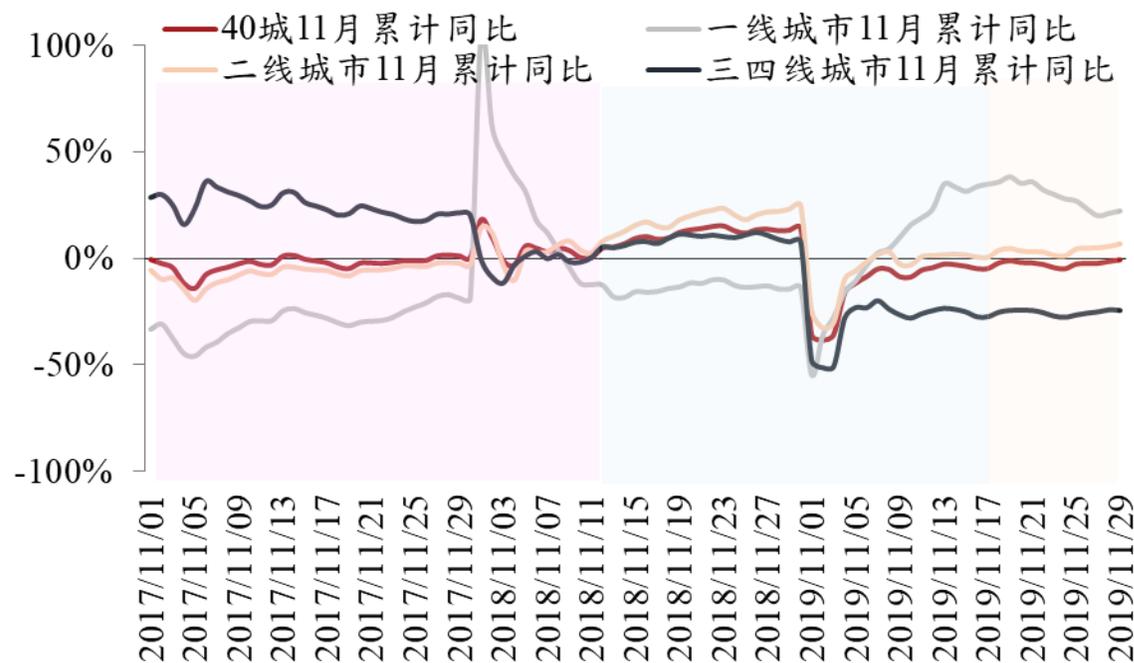
- 本周40城一手房成交面积552.2万方，同比+1.4%，环比+2.4%。年初至今40城一手房累计成交面积22575.9万方，累计同比+14.1%。其中一线（4城）/二线（16城）/三四线（20城）城市累计同比分别-0.1%/+27.3%/-5.9%，较上周分别-1.6pct/-0.3pct/-0.4pct。11月累计至今成交面积2049.8万方，同比+3.7%，其中一线/二线/三四线分别同比+30.8%/+11.6%/-21.8%。

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



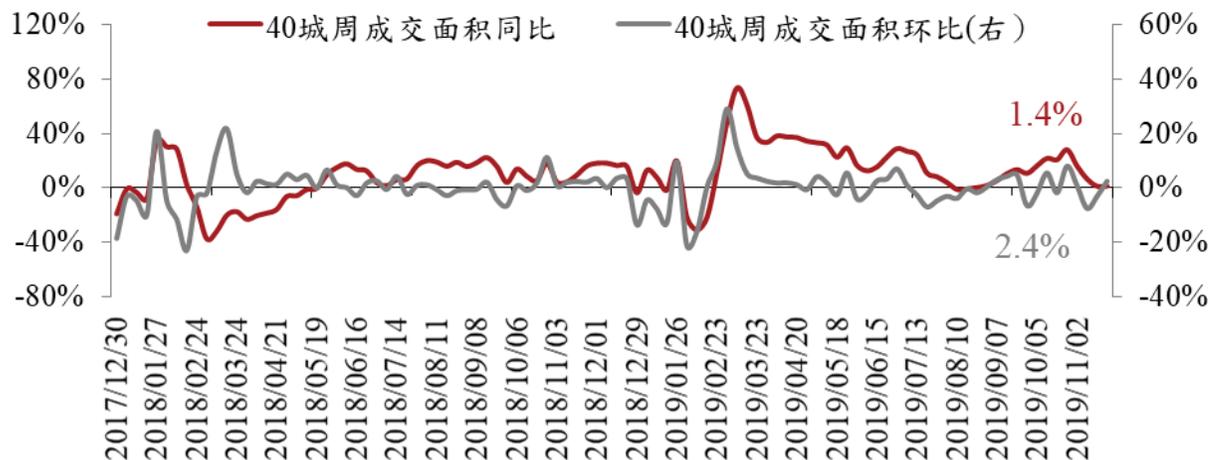
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

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



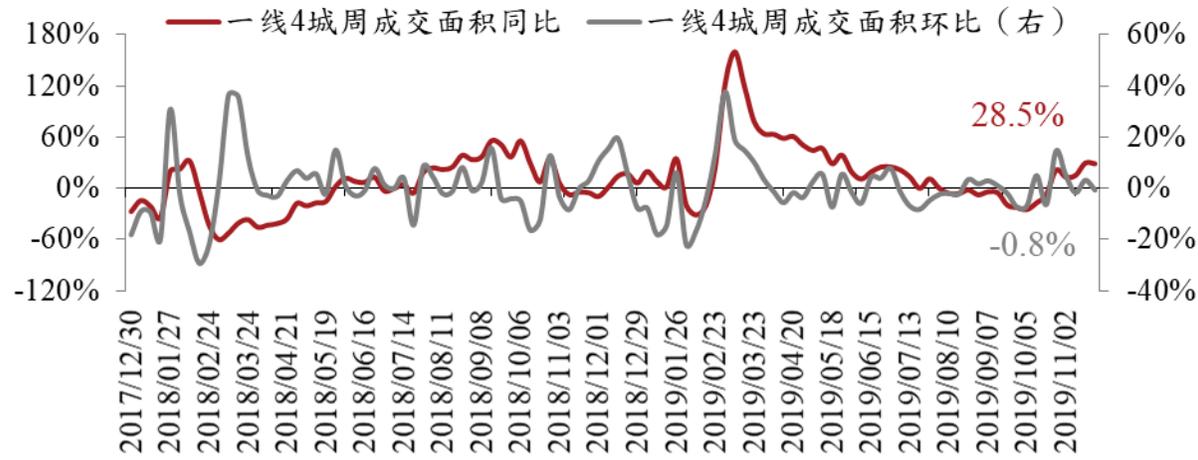
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图3：40城一手房单周成交面积同比&环比



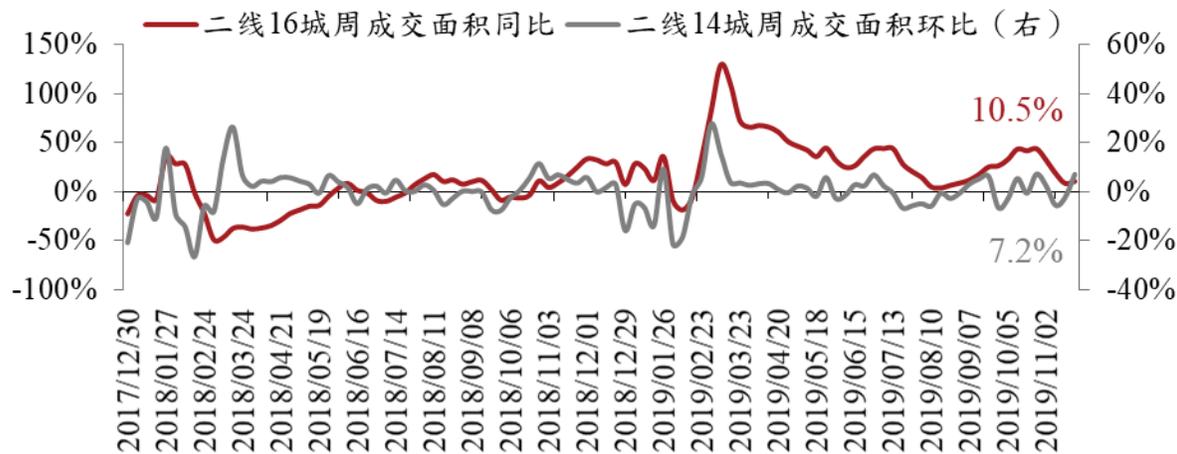
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图4：一线一手房单周成交面积同比&环比



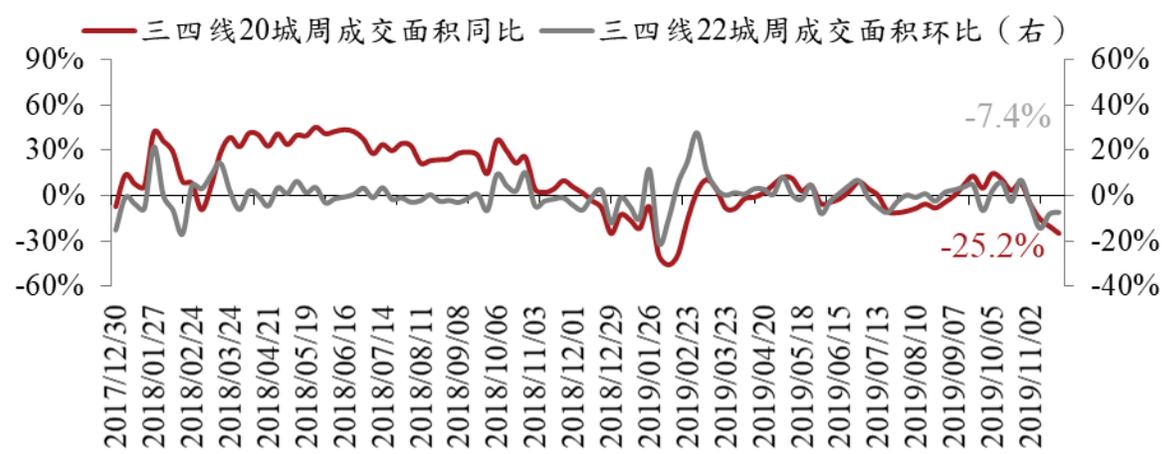
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图5：二线一手房单周成交面积同比&环比



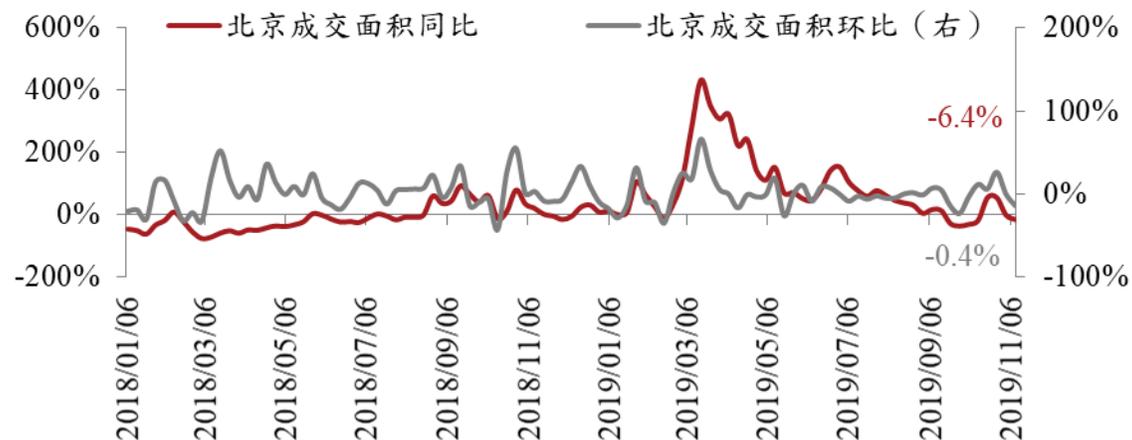
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图6：三四线一手房单周成交面积同比&环比



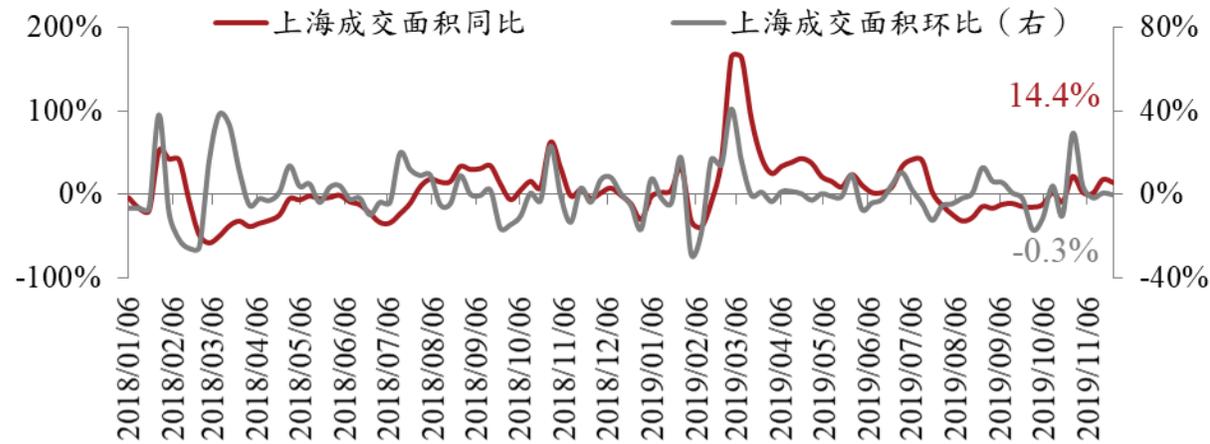
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图7：北京一手房单周成交面积同比&环比



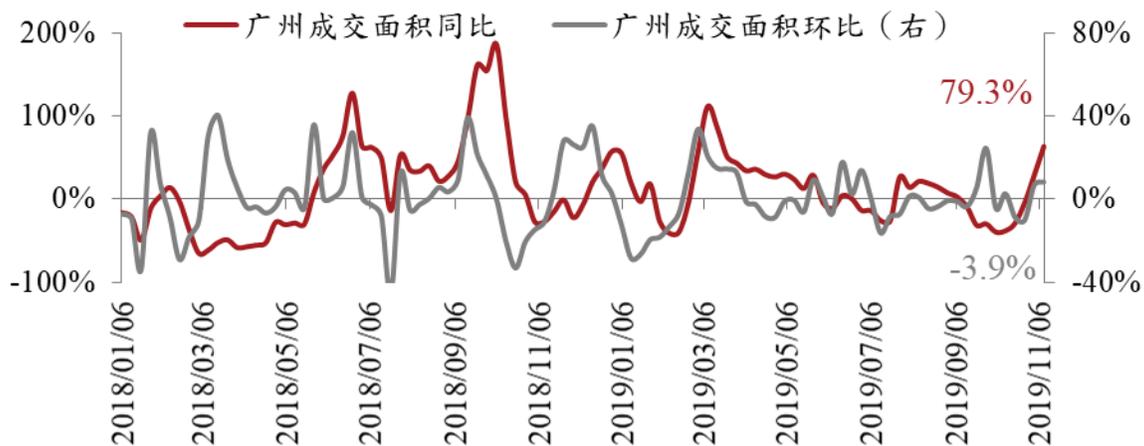
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图8：上海一手房单周成交面积同比&环比



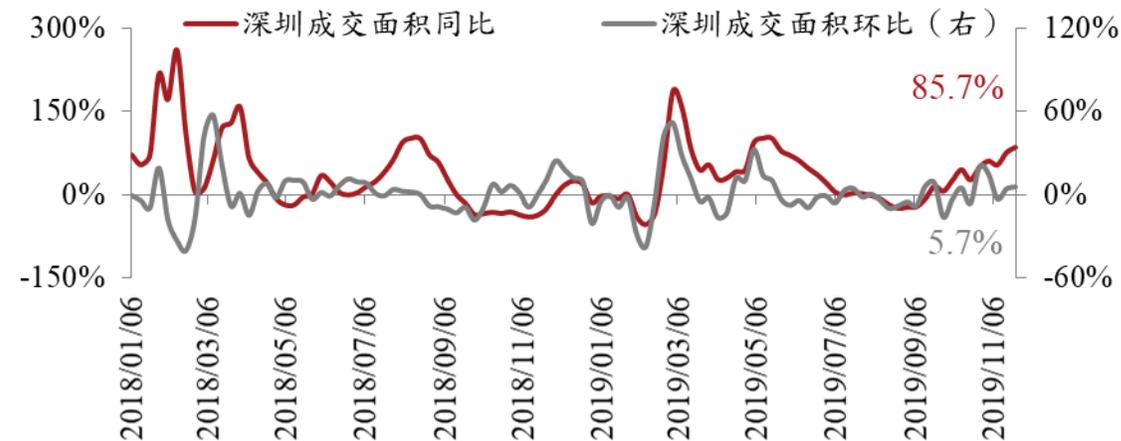
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

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

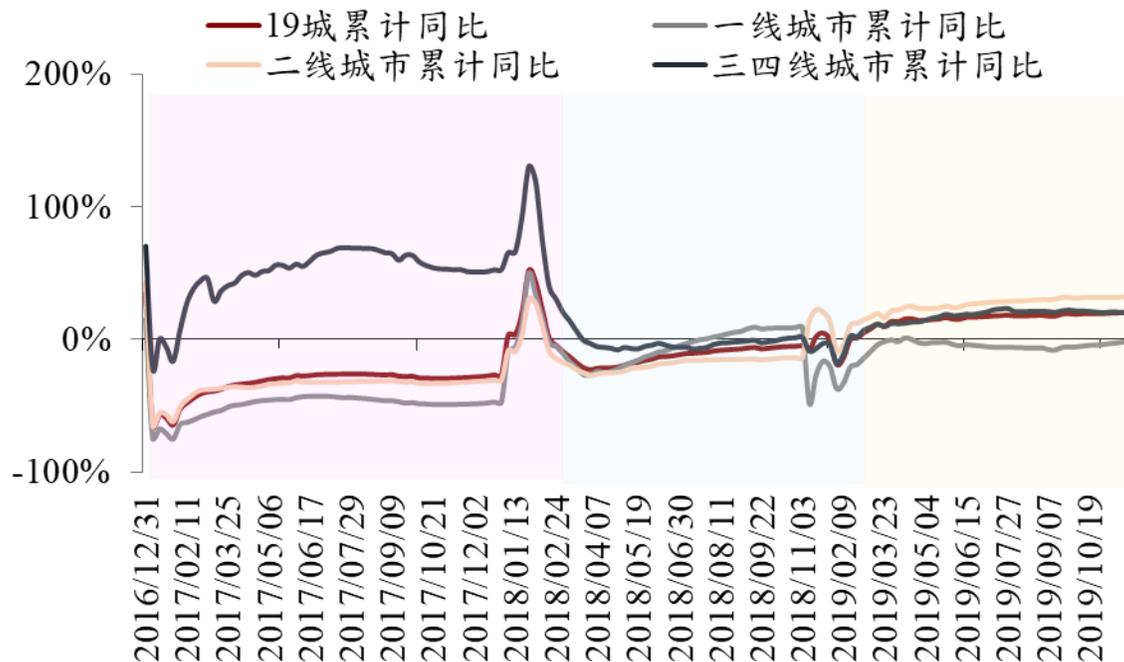


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

☑️ 二手房——本周19城二手房成交面积同比+29.6%，11月累计成交面积同比+35.0%

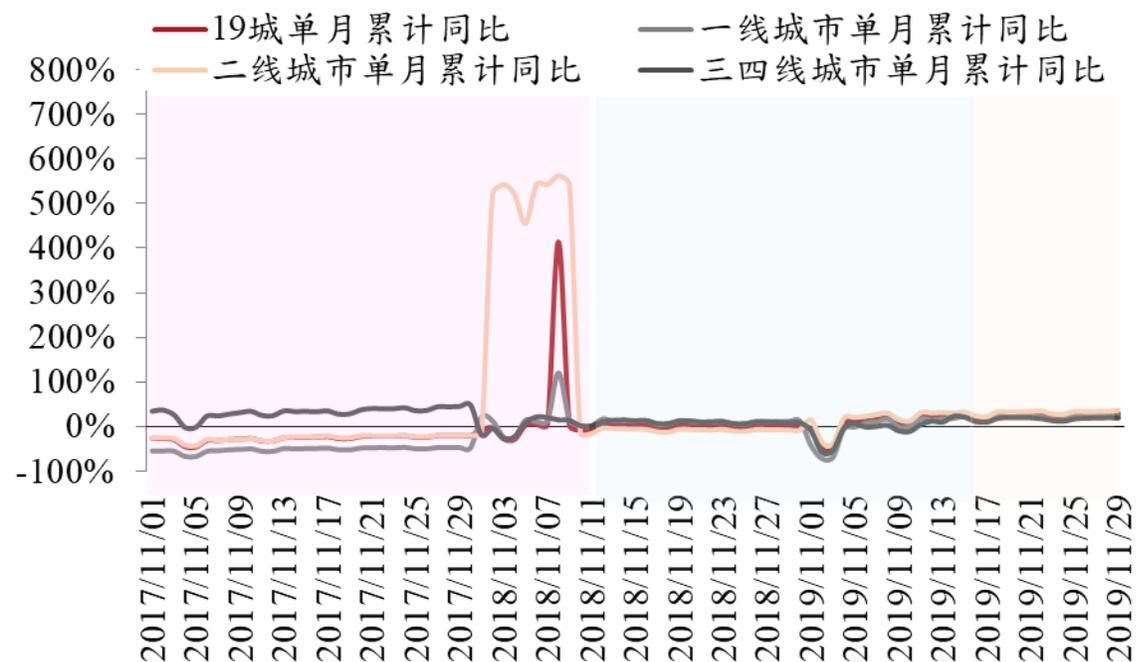
- 本周19城二手房成交面积174.7万方，同比+29.6%，环比+4.0%。年初至今19城累计成交面积7833.6万方，累计同比+19.8%。其中一线（2城）/二线（8城）/三四线（9城）城市累计同比分别-2.9%/+31.9%/+20.0%，较上周分别变化+0.8pct/+0.3pct/-0.1pct。11月累计成交面积710.9万方，同比+35.0%，其中一线/二线/三四线累计同比+32.2%/+43.3%/+23.4%。

图11：19城及一线/二线/三四线二手房成交面积累计同比



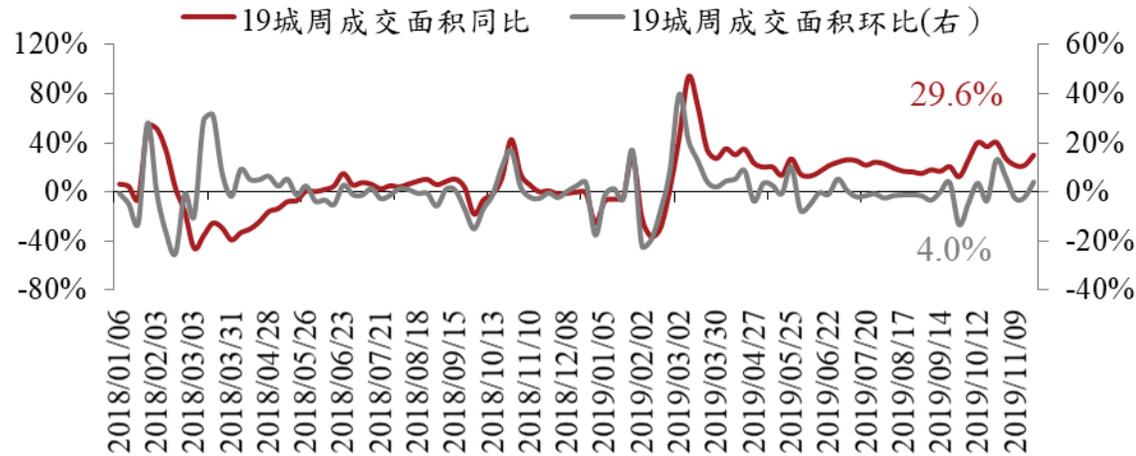
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

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



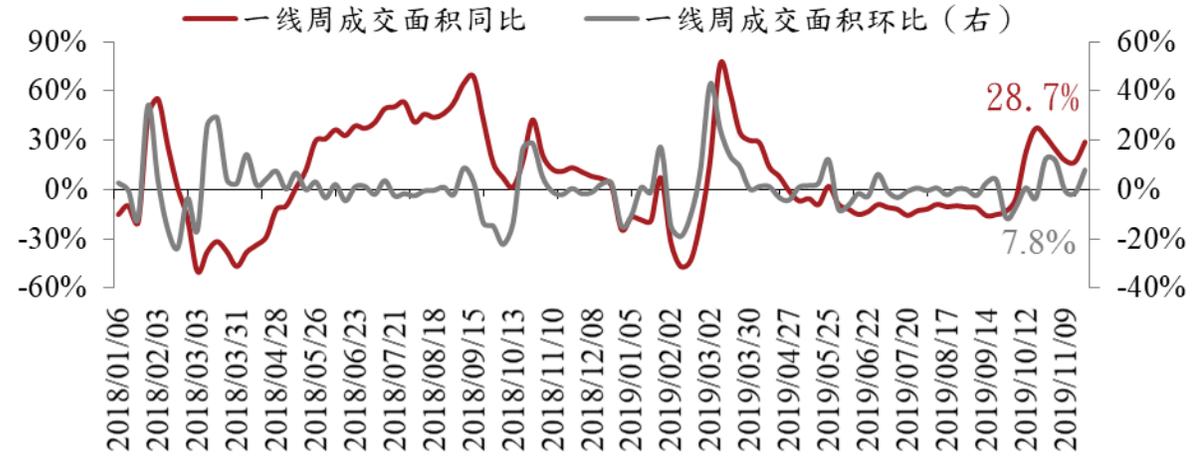
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图13: 19城二手房单周成交面积同比&环比



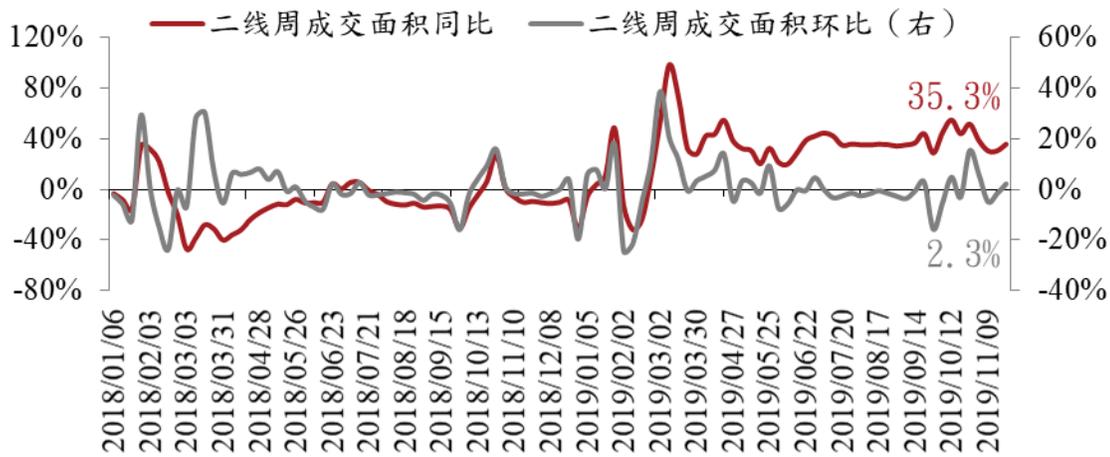
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

图14: 一线二手房单周成交面积同比&环比



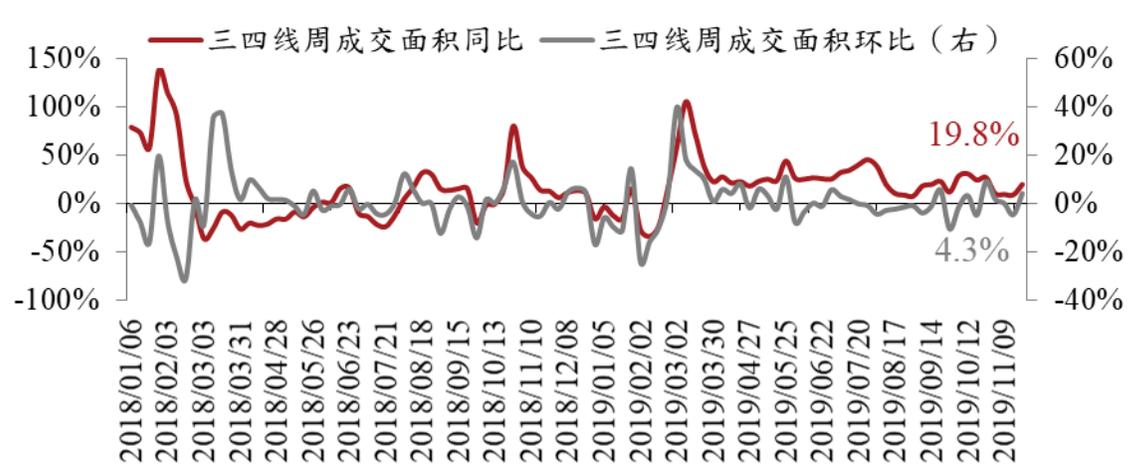
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

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

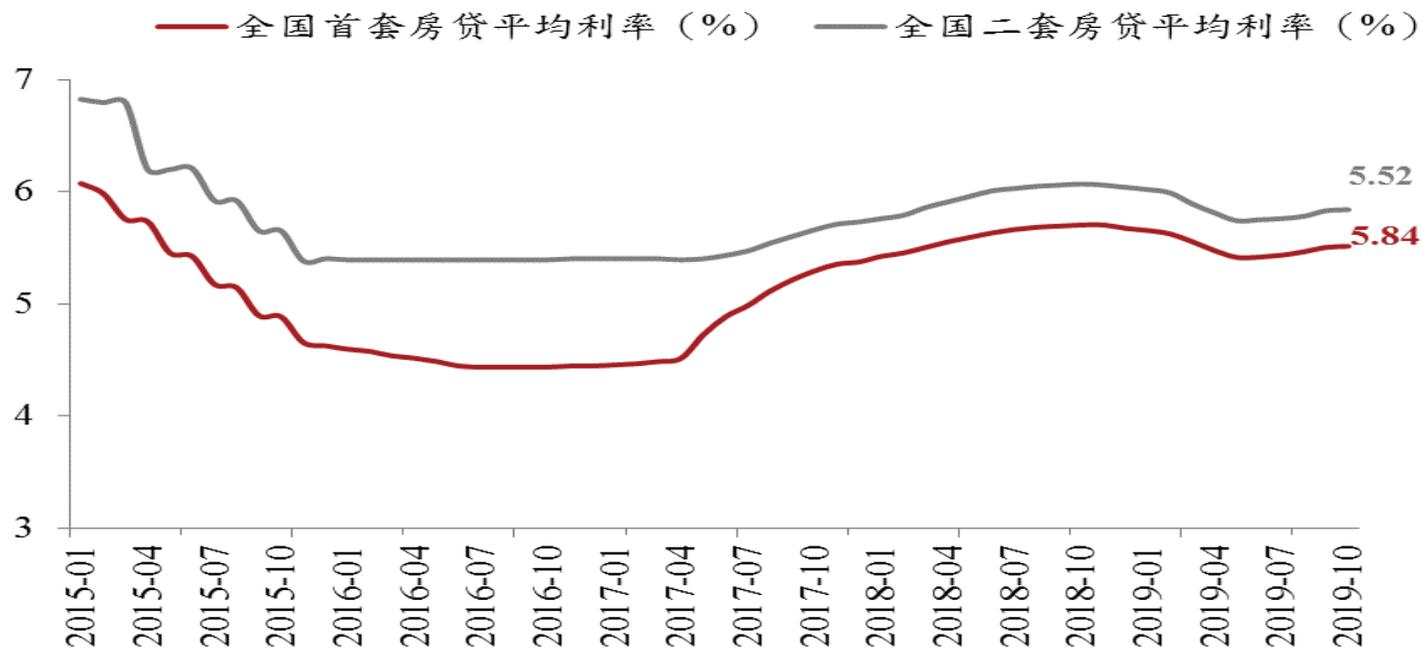


数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

✓ 全国首套房贷平均利率5.52%，全国二套房贷平均利率5.84%

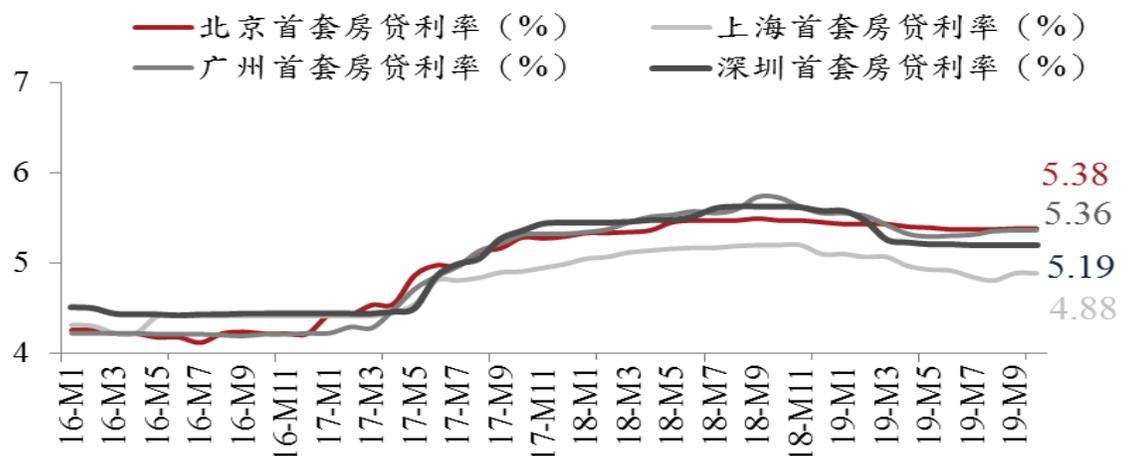
- 10月全国首套房贷平均利率5.52%，环比+1BP；10月全国二套房贷平均利率5.84%，环比+1BP。

图17：全国平均房贷利率



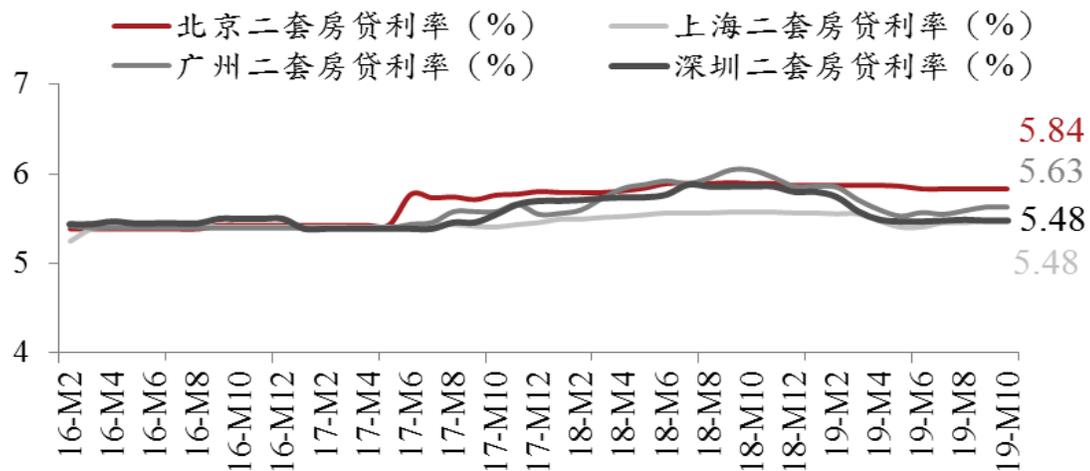
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图18: 一线重点城市首套房贷利率



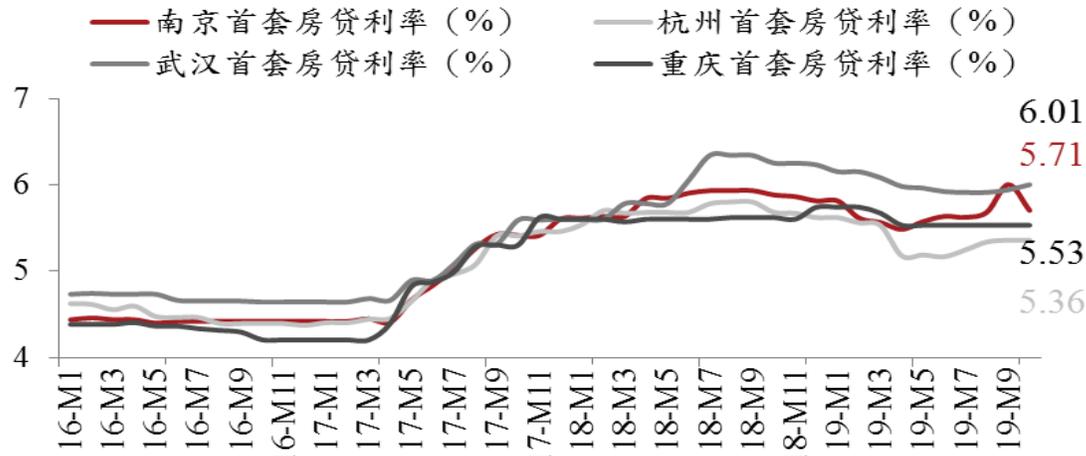
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

图20: 一线重点城市二套房贷利率



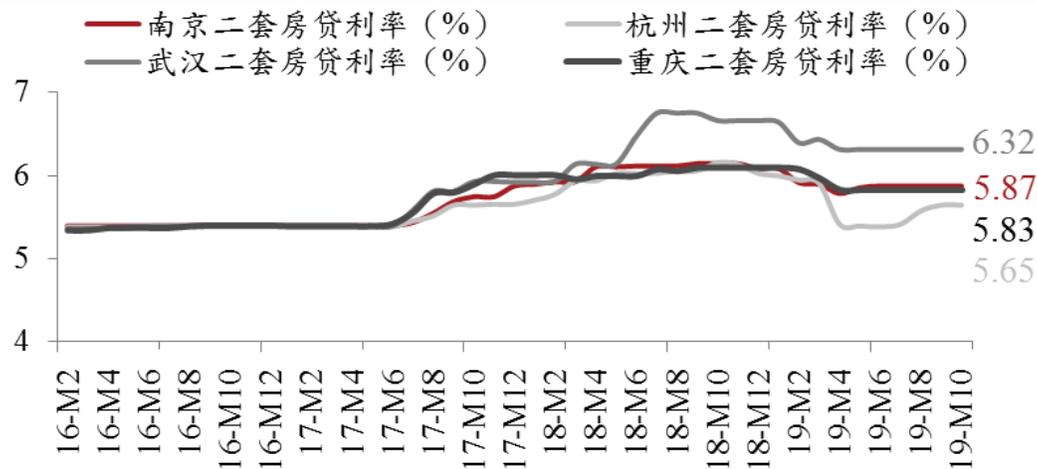
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

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

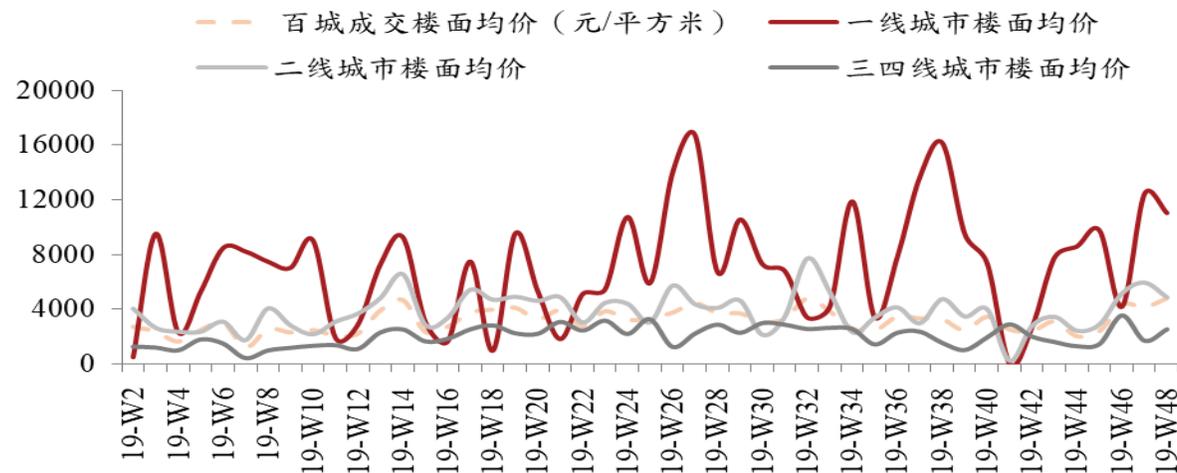


数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

✓ 本周百城成交楼面均价4794元/平方米，较上周+16.0%；百城土地溢价率为5.7%，较上周-2.0pct

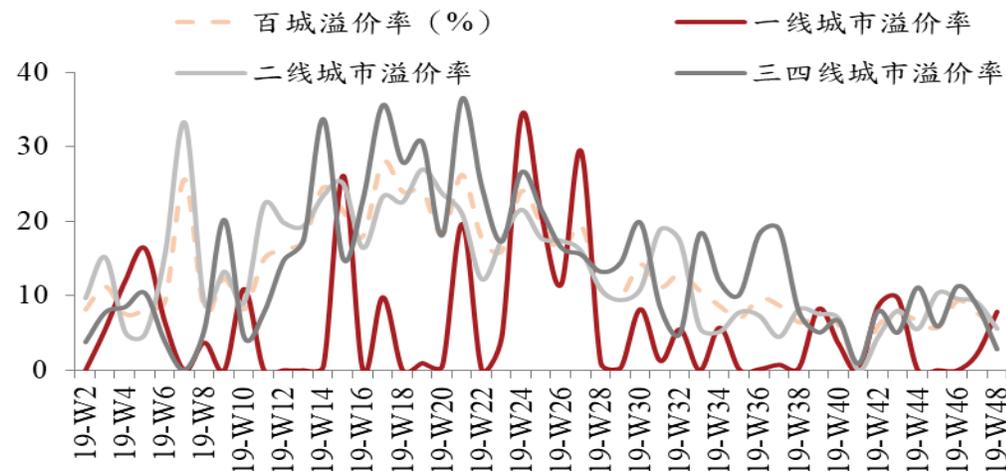
- 本周百城平均成交楼面均价4794元/平方米，较上周+16.0%；一线/二线/三四线城市周成交楼面均价分别11052/4860/2509元/平方米。
- 本周百城土地溢价率为5.7%，较上周-2.0pct；其中一线/二线/三四线城市土地溢价率分别为7.9%/5.6%/2.8%。

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

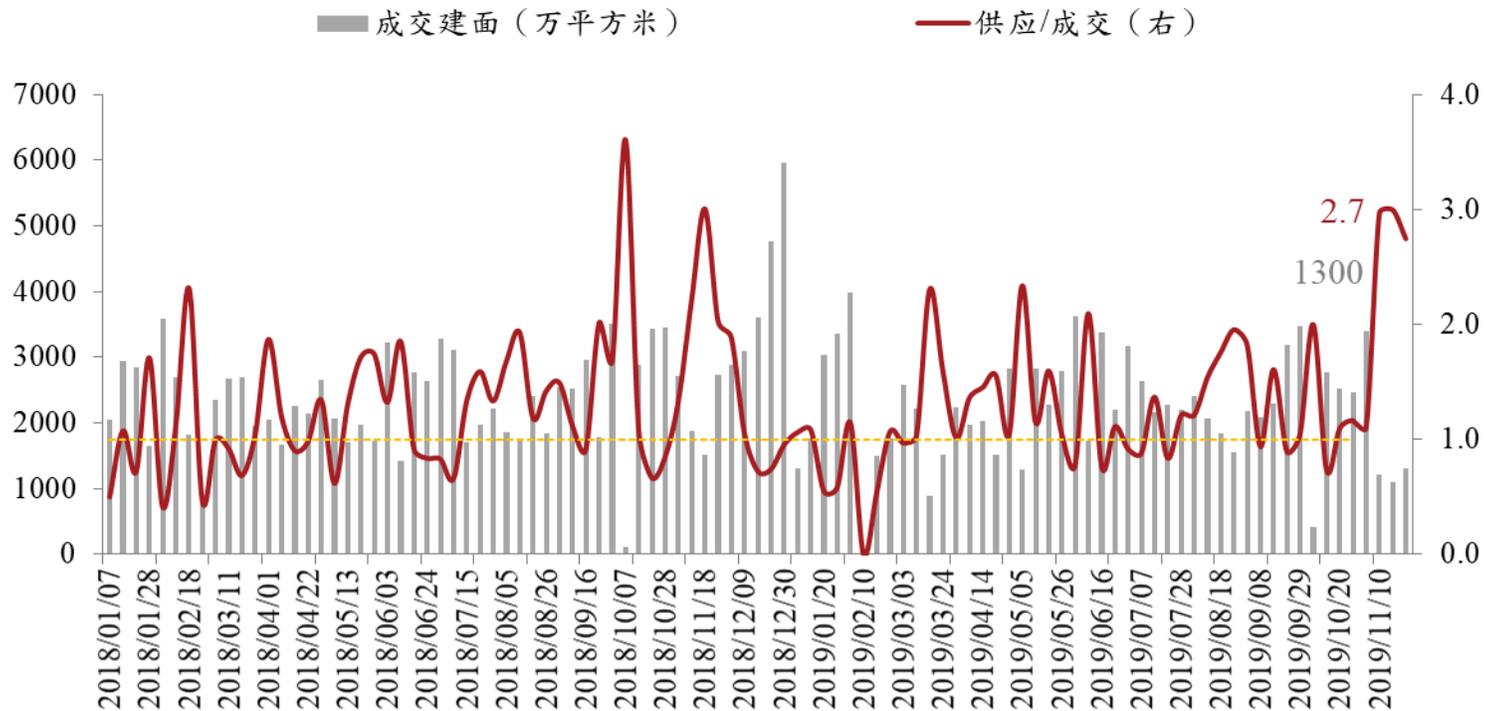


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

✓ 本周百城土地成交面积同比-52.3%，环比+19.1%

- 成交建面1300万方，同比-52.3%，环比+19.1%；本周百城土地供给3571万方，同比-35.4%，环比+9.0%；供销比（供给/成交）为2.7。

图24：百城成交建面及供销比

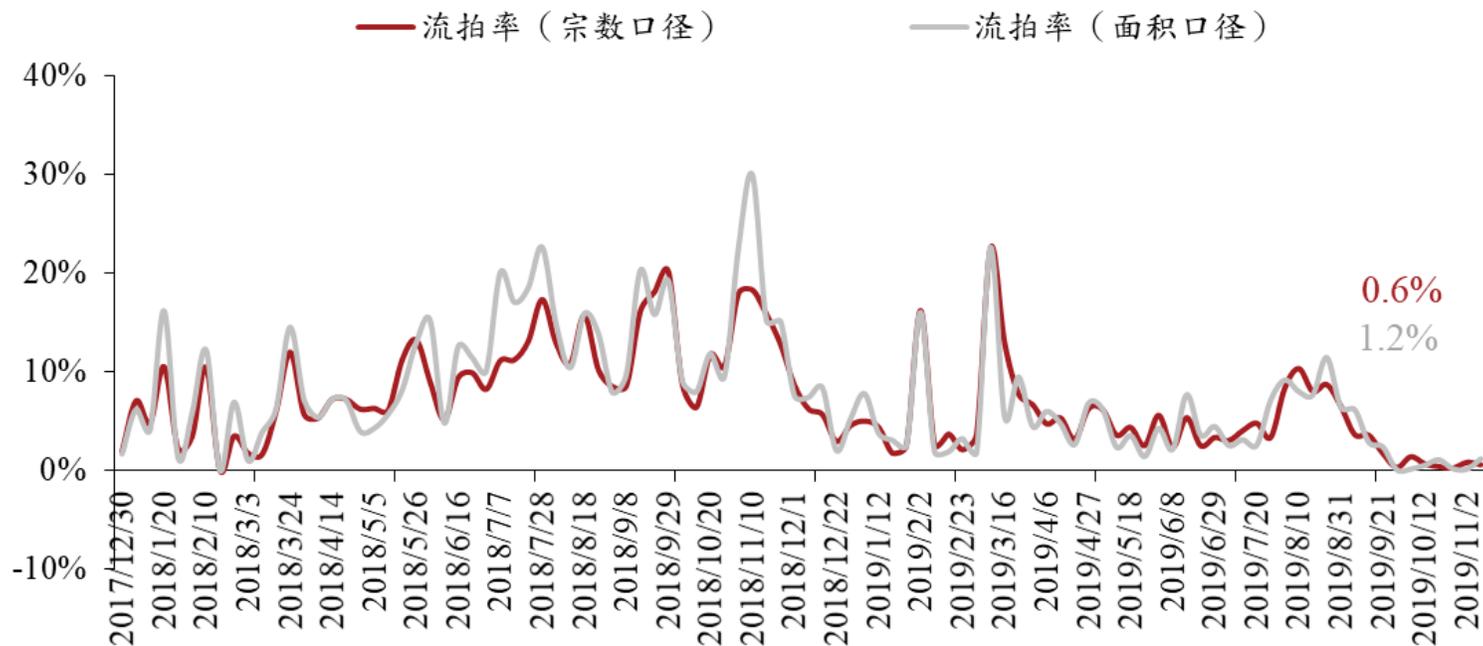


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

☑ 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



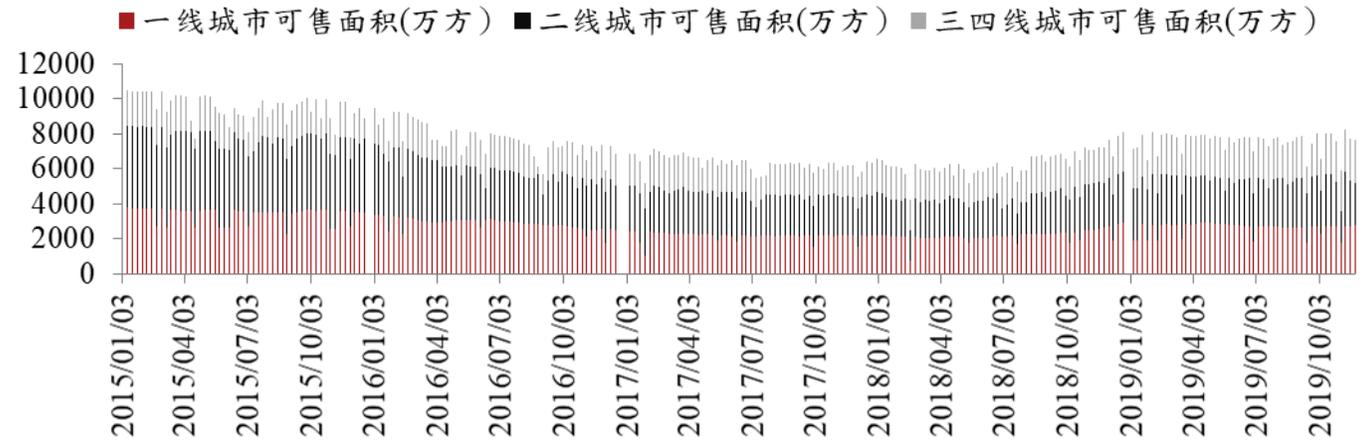
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

☑ 可售面积环比-1.7%，去化月数10.4个月

- 本周17城住宅可售面积合计7632.4万方，同比+5.7%，环比-1.7%；
- 一线（4城）/二线（7城）/三四线（6城）城市可售面积分别为2784.0/2397.4/2451.0万方，同比分别+4.9%/-6.3%/+22.1%。

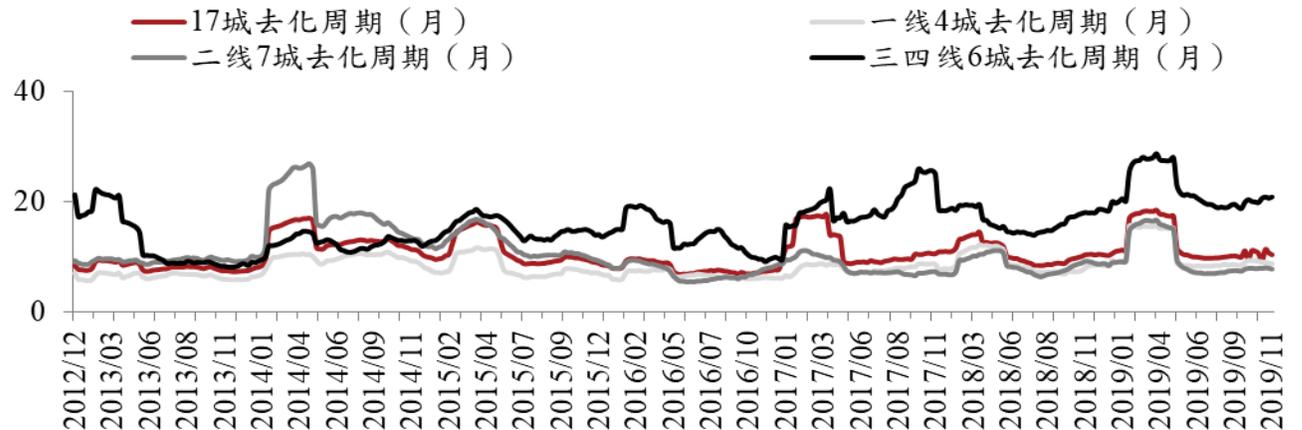
- 本周17城住宅平均去化月数10.4个月，同比+0.1个月，环比-0.3个月；
- 一线（4城）/二线（7城）/三四线（6城）城市平均去化月数分别为8.7/7.7/20.8个月，环比分别-0.1/-0.2/+0.2个月。

图26：各能级城市可售面积



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

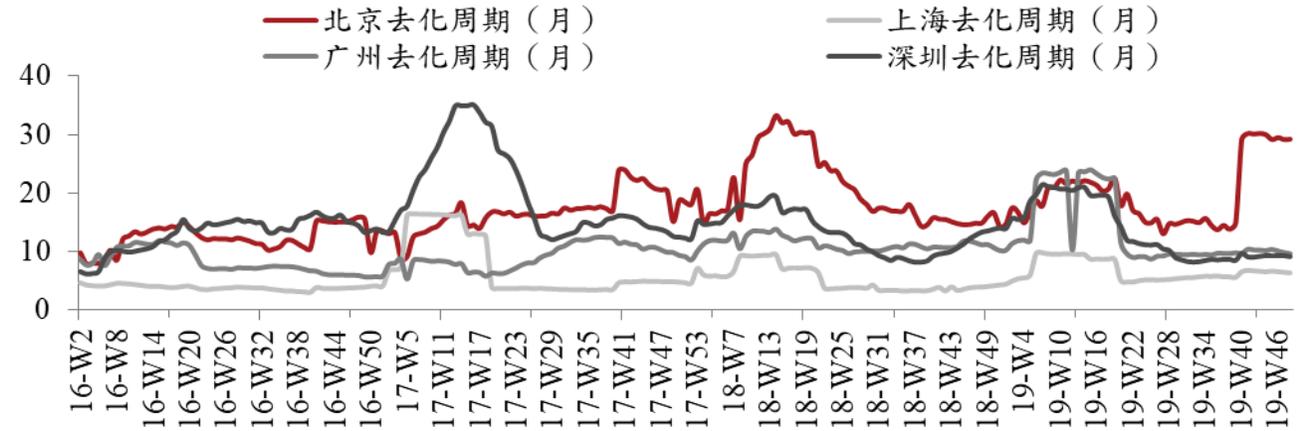
图27：17城及各能级城市去化周期



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29.2/6.4/9.8/9.2个月，环比分别变化+0.1/-0.1/-0.2/-0.2个月。

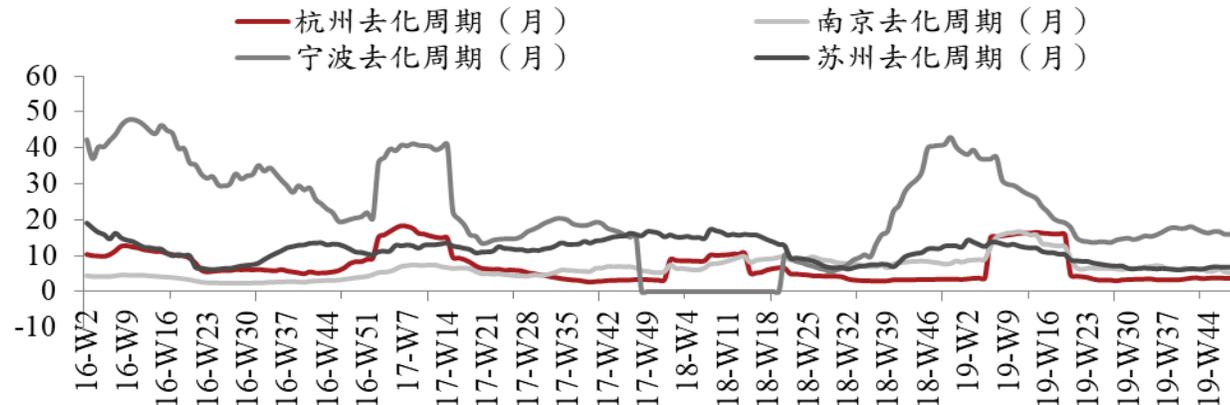
图28：一线重点城市去化周期



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3.7/5.1/16.1/6.7个月，环比分别变化-0.1/-0.2/+0.1/0.0个月。

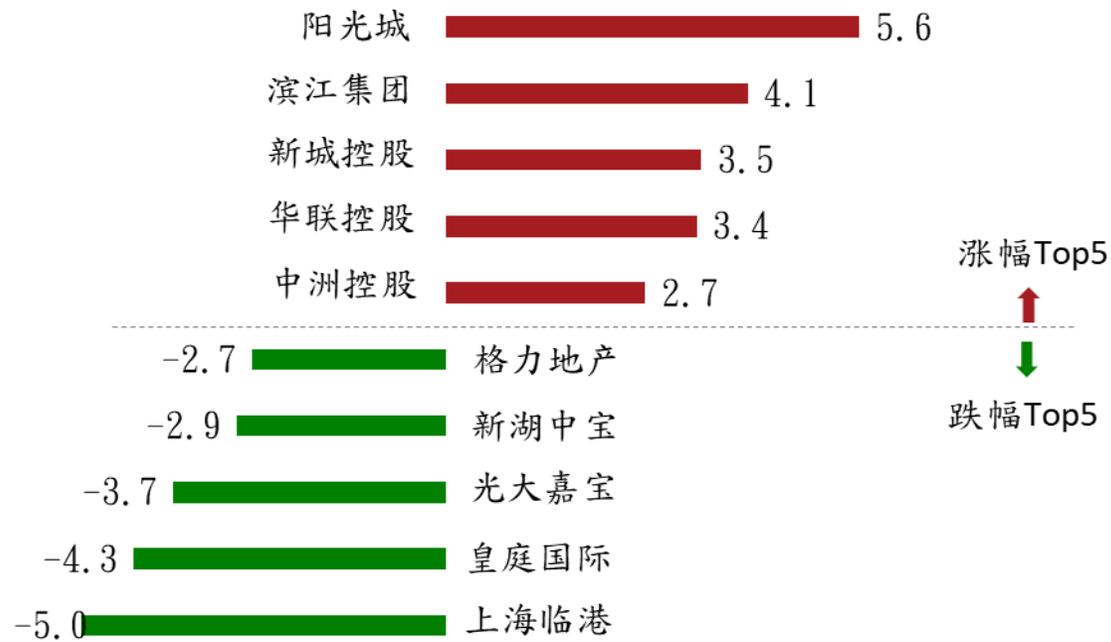
图29：二线重点城市去化周期



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

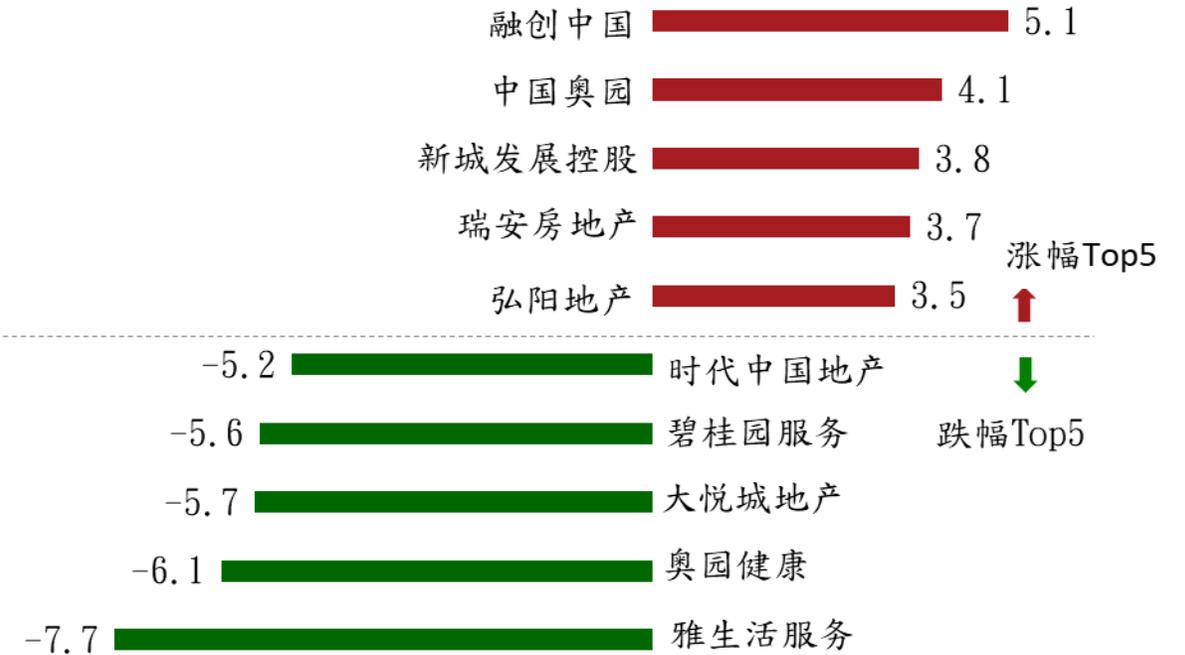
☑ 板块行情

图30: 港股重点公司周涨跌幅TOP5 (%)



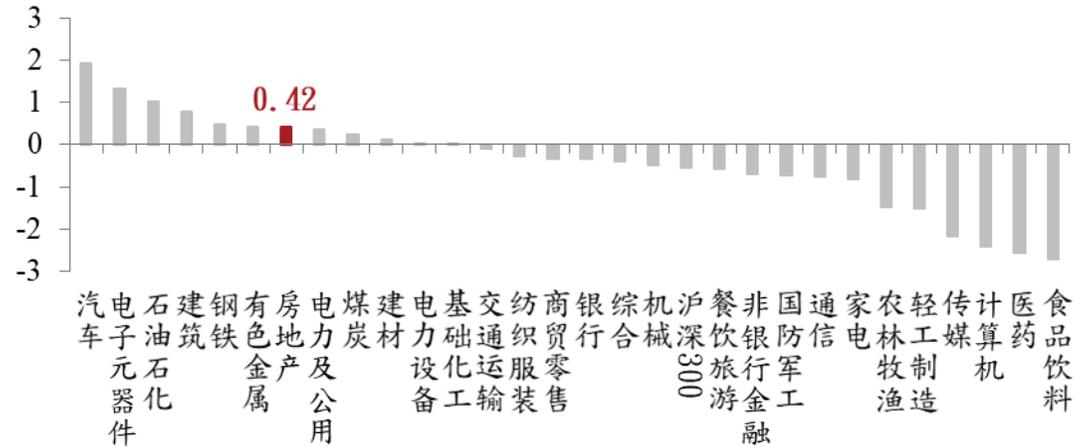
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

图31: A股重点公司周涨跌幅TOP5 (%)



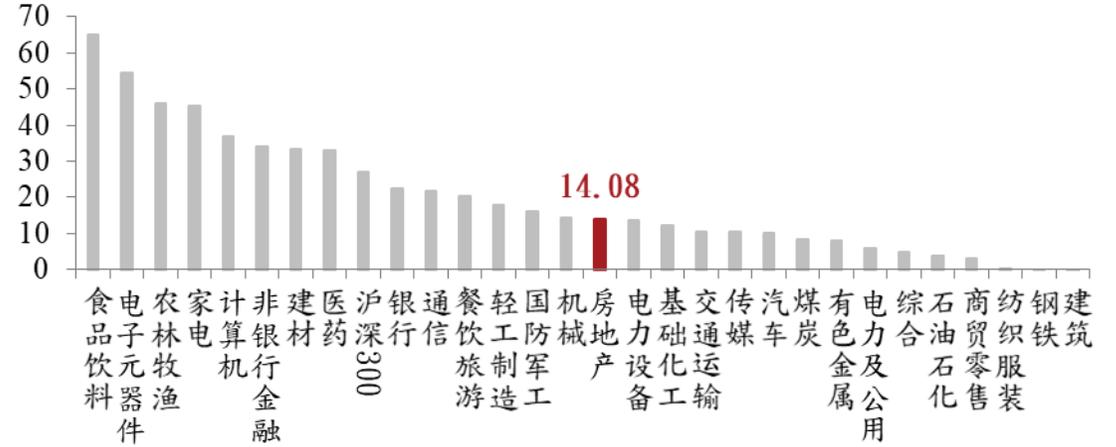
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

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 | | | | 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 | 葛洲坝 | 2871.3 | 0.62 | 1 | 爱建集团 | -223.4 | -0.14 | 1 | 新城控股 | 8066.4 | 3.57 |
| 2 | 上海建工 | 3924.0 | 0.44 | 2 | 首开股份 | -247.5 | -0.10 | 2 | 绿地控股 | 38606.7 | 3.17 |
| 3 | 中国铁建 | 3177.9 | 0.23 | 3 | 信达地产 | -243.6 | -0.09 | 3 | 保利地产 | 35467.3 | 2.97 |
| 4 | 绿地控股 | 2659.7 | 0.22 | 4 | 中华企业 | -389.9 | -0.06 | 4 | 华夏幸福 | 8822.8 | 2.93 |
| 5 | 华夏幸福 | 582.5 | 0.19 | 5 | 云南城投 | -89.8 | -0.06 | 5 | 上海建工 | 25250.5 | 2.84 |
| 6 | 金隅集团 | 1916.6 | 0.18 | 6 | 外高桥 | -49.8 | -0.04 | 6 | 中国国贸 | 2255.2 | 2.24 |
| 7 | 新城控股 | 388.2 | 0.17 | 7 | 九鼎投资 | -14.0 | -0.03 | 7 | 金地集团 | 9179.2 | 2.03 |
| 8 | 中国电建 | 2540.5 | 0.17 | 8 | 华发股份 | -60.0 | -0.03 | 8 | 爱建集团 | 2993.3 | 1.85 |
| 9 | 金地集团 | 633.7 | 0.14 | 9 | 大名城 | -56.8 | -0.02 | 9 | 葛洲坝 | 8282.3 | 1.80 |
| 10 | 粤泰股份 | 321.3 | 0.13 | 10 | 雅戈尔 | -106.5 | -0.02 | 10 | 首开股份 | 4048.9 | 1.57 |

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 | 812.2 | 0.22 | 1 | 泰禾集团 | -447.5 | -0.18 | 1 | 华联控股 | 4857.0 | 3.27 |
| 2 | 新希望 | 812.0 | 0.19 | 2 | 阳光城 | -394.0 | -0.10 | 2 | 荣盛发展 | 11259.5 | 2.59 |
| 3 | 金科股份 | 831.5 | 0.16 | 3 | 东旭蓝天 | -81.2 | -0.05 | 3 | 招商蛇口 | 19214.3 | 2.43 |
| 4 | 深振业A | 152.6 | 0.11 | 4 | 美好置业 | -76.2 | -0.03 | 4 | 新希望 | 9646.9 | 2.29 |
| 5 | 金融街 | 307.6 | 0.10 | 5 | 荣安地产 | -51.8 | -0.02 | 5 | 金融街 | 6187.8 | 2.07 |
| 6 | 招商蛇口 | 694.2 | 0.09 | 6 | 南山控股 | -41.3 | -0.02 | 6 | 金科股份 | 10049.0 | 1.88 |
| 7 | 荣盛发展 | 335.5 | 0.08 | 7 | 广宇发展 | -19.0 | -0.01 | 7 | 滨江集团 | 4851.7 | 1.56 |
| 8 | 中粮地产 | 284.0 | 0.07 | 8 | 三湘印象 | -13.0 | -0.01 | 8 | 中南建设 | 5512.0 | 1.48 |
| 9 | 天健集团 | 127.9 | 0.07 | 9 | 福星股份 | -8.9 | -0.01 | 9 | 阳光城 | 5270.3 | 1.30 |
| 10 | 新华联 | 120.7 | 0.06 | 10 | - | - | - | 10 | 新华联 | 2046.0 | 1.08 |

港股通

| 增持比例前二十 | | | | 减持比例前二十 | | | | 占总股本前二十 | | | |
|---------|--------|-----------|------------|---------|--------|-----------|------------|---------|--------|-----------|------------|
| 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) | 占总股本比例 (%) |
| 1 | 宝龙地产 | 942.0 | 0.23 | 1 | 华南城 | -2517.6 | -0.31 | 1 | 融创中国 | 81864.8 | 18.43 |
| 2 | 时代中国控股 | 380.2 | 0.20 | 2 | 佳兆业集团 | -936.9 | -0.15 | 2 | 绿城中国 | 37835.8 | 17.43 |
| 3 | 正荣地产 | 571.8 | 0.13 | 3 | 中国金茂 | -1639.8 | -0.14 | 3 | 华南城 | 82518.0 | 10.18 |
| 4 | 建发国际集团 | 93.9 | 0.10 | 4 | 合景泰富集团 | -401.6 | -0.13 | 4 | 融信中国 | 14425.7 | 8.41 |
| 5 | 世茂房地产 | 214.9 | 0.07 | 5 | 绿城中国 | -272.9 | -0.13 | 5 | 佳源国际控股 | 29853.3 | 7.57 |
| 6 | 佳源国际控股 | 255.2 | 0.06 | 6 | 融创中国 | -473.5 | -0.11 | 6 | 中国奥园 | 19263.6 | 7.16 |
| 7 | 中国海外发展 | 639.2 | 0.06 | 7 | 龙光地产 | -487.4 | -0.09 | 7 | 中国金茂 | 75031.7 | 6.38 |
| 8 | 中国宏泰发展 | 84.1 | 0.05 | 8 | 中国奥园 | -236.7 | -0.09 | 8 | 合景泰富集团 | 19559.7 | 6.16 |
| 9 | 华润置地 | 344.6 | 0.05 | 9 | 中骏集团控股 | -287.3 | -0.07 | 9 | SOHO中国 | 30505.7 | 5.87 |
| 10 | SOHO中国 | 237.1 | 0.05 | 10 | 禹洲地产 | -165.1 | -0.03 | 10 | 时代中国控股 | 11313.4 | 5.83 |
| 11 | 德信中国 | 120.8 | 0.04 | 11 | 花样年控股 | -116.3 | -0.02 | 11 | 花样年控股 | 32241.0 | 5.59 |
| 12 | 力高集团 | 133.6 | 0.04 | 12 | 雅居乐集团 | -69.4 | -0.02 | 12 | 旭辉控股集团 | 42734.2 | 5.42 |
| 13 | 富力地产 | 113.7 | 0.04 | 13 | 融信中国 | -28.3 | -0.02 | 13 | 佳兆业集团 | 28457.9 | 4.68 |
| 14 | 美的置业 | 25.7 | 0.02 | 14 | 国瑞置业 | -49.0 | -0.01 | 14 | 中骏集团控股 | 14919.1 | 3.57 |
| 15 | 路劲 | 13.8 | 0.02 | 15 | 珠光控股 | -70.0 | -0.01 | 15 | 国瑞置业 | 15514.7 | 3.49 |
| 16 | 旭辉控股集团 | 115.6 | 0.01 | 16 | 碧桂园 | -53.8 | 0.00 | 16 | 合生创展集团 | 7635.4 | 3.43 |
| 17 | 上实城市开发 | 63.4 | 0.01 | 17 | 弘阳地产 | -5.4 | 0.00 | 17 | 上实城市开发 | 13432.0 | 2.79 |
| 18 | 远洋集团 | 95.1 | 0.01 | 18 | 深圳控股 | -12.2 | 0.00 | 18 | 建业地产 | 6701.2 | 2.45 |
| 19 | 绿景中国地产 | 62.8 | 0.01 | 19 | 越秀地产 | -17.4 | 0.00 | 19 | 龙湖集团 | 14628.5 | 2.45 |
| 20 | 合生创展集团 | 21.4 | 0.01 | 20 | 恒盛地产 | -0.5 | 0.00 | 20 | 绿景中国地产 | 11326.6 | 2.24 |

- ◆ **【佛山】**11月29日，佛山市人力资源和社会保障局发布《关于进一步完善人才住房政策的补充通知》。《通知》显示认定为优粤佛山卡A卡、B卡、C卡、T卡的人才，享受我市户籍人口购房政策；在我市工作、具有本科及以上学历或中级工及以上职业资格的人才，首套购房不受户籍和个税、社保缴存限制。
- ◆ **【社科院】**11月27日，中国社会科学院财经战略研究院住房大数据项目组发布了2019年11月《中国住房市场发展月度分析报告》。今年10月，全国24个核心城市房价同比微涨0.3%，环比微涨0.028%。10大重点城市二手住房成交量指数为135.61点，比9月下降了19.89%，但仍比2018年同期成交量指数高出45%。在其它条件不变的情形下，二手房成交量的持续下降，表明短期房价上涨动能减退。分城市来看，2019年10月环比变化显示，一线城市房价平均环比下跌0.025%。从近一年二线城市房价走势看，过半二线城市稳中趋涨。2019年以来，三四线城市房价下跌个数逐渐增多。
- ◆ **【广东】**11月25日，广东统计信息网数据显示，前十月，广东房地产开发投资增长11.2%，商品房销售面积同比下降2.1%。数据显示，2019年1-10月，广东房地产开发投资增速保持两位数，企业完成投资1.28万亿元，同比增长11.2%。此外，前十月，广东商品房销售面积同比下降2.1%，其中，商品住宅销售面积下降0.7%。
- ◆ **【央行】**11月25日，中国人民银行发布了《中国金融稳定报告（2019）》。于2018年，我国房地产销售增速继续放缓，热点城市房价涨幅回落。2018年全国商品房累计销售17.17亿平方米，同比增长1.3%；其中住宅销售14.79亿平方米，同比增长2.2%。2018年全国商品房累计销售15万亿元，同比增长12.2%，较上年下降1.5个百分点。同时，房地产贷款增速整体平稳，个人住房贷款增速回落。截至2018年末，我国房地产贷款余额38.7万亿元，同比增长20%。其中，房地产开发贷款余额10.19万亿元，同比增长22.6%，增速较上年提升5.5个百分点；住房开发贷款7.33万亿元，同比增长31.9%。

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】 2019.11.23-2019.11.29
- 【土地市场】 2019.11.24-2019.11.30
- 【房贷利率】 2019.11.23-2019.11.29
- 【库存情况】 2019.11.23-2019.11.29
- 【板块行情】 2019.11.23-2019.11.29
- 【行业新闻】 2019.11.24-2019.11.30

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



—克而瑞証券房地產研究—

| | |
|-----|-------------|
| 董 浩 | 13057613302 |
| 张春娥 | 18750200371 |
| 吴 威 | 13122173053 |
| 周卓君 | 13246674756 |

