

**CRIC**

SECURITIES CO., LTD

克而瑞證券有限公司



## 主流房企销售超预期，关注年末估值切换行情

——房地产行业周报（12.01-12.07）

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

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+3.3%，12月累计成交面积同比+2.5%。**本周40城一手房成交面积530.0万方，同比+3.3%，环比+3.9%。年初至今40城一手房累计成交面积22867.4万方，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+15.0%/+27.2%/-5.7%，较上周分别-0.5pct/-0.7pct/+0pct。12月累计至今成交面积448.3万方，同比+2.5%，其中一线/二线/三四线分别同比-7.9%/+4.2%/+3.2%。
- **本周19城二手房成交面积同比+32.0%，环比+1.2%，12月累计成交面积同比+69.7%。**本周19城二手房成交面积172.3万方，同比+32.0%，环比+1.2%。年初至今19城累计成交面积7943.4万方，累计同比+20.8%。其中一线（2城）/二线（8城）/三四线（9城）城市累计同比分别-1.4%/+32.8%/+20.4%，较上周分别变化+0.7pct/+0.4pct/-0.1pct。12月累计成交面积163.5万方，同比+69.7%，其中一线/二线/三四线累计同比+76.8%/+82.3%/+42.0%。
- **本周百城土地成交面积同比-9.2%，环比-5.5%；供销比为2.5。**本周百城土地供给4943万方，同比-9.2%，环比-5.5%；供销比（供给/成交）为2.5。本周百城平均成交楼面均价2932元/平方米，较上周-28.2%；一线/二线/三四线城市周成交楼面均价分别3647/3390/2234元/平方米。本周百城土地溢价率为5.7%，较上周-0.5pct。
- **本周17城住宅平均去化月数10.7个月，环比+0.3个月。**本周17城住宅平均去化月数10.7个月，同比+0.2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9.0/7.6/21.0个月，环比分别+0.3/-0.1/+0.2个月。

**投资建议：**根据克而瑞榜单及公司公告发布的2019年首11月公布销售数据，主流房企销售普遍超预期，TOP10/20/30销售目标完成率均值分别为 91%/98%/88%，为2020年及2021年业绩提供良好锁定性。近期一城一策密集出台，在政策边际改善叠加流动性宽松利好下，建议持续关注地产板块投资机会，持续推荐低估值龙头标的：**【万科 A】、【中国奥园】、【阳光城】**等，同时建议关注优质高分红品种：**【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			
		2014	2015	2016	2017	2018	2019年 至今	12月至今	最近一周	2019至今 累计同比	12月至今 累计同比	最近一周 环比	最近一周 同比
地区													
分域级	40城	17162	22365	27159	21210	22202	23077	448	530	14.1%	2.5%	-4.3%	1.6%
	一线 (4城)	3820	5048	4886	3108	3022	3107	48	60	-2.7%	-7.9%	-17.2%	-6.9%
	二线 (16城)	9979	13181	16307	11825	11644	13317	297	328	27.0%	4.2%	-11.8%	-2.5%
	三四线 (20城)	3363	4136	5966	6278	7536	6654	103	116	-5.5%	3.2%	6.1%	-3.9%
分区域	长三角	6241	7890	9357	7052	6485	6648	139	164	11.1%	-2.8%	-3.4%	-0.5%
	环渤海	2784	3718	4915	3644	2860	3176	63	80	20.7%	28.2%	-13.2%	38.7%
	粤港澳	2157	3270	3449	2423	2410	2280	42	55	7.1%	11.7%	-3.0%	15.3%
	中西部	4018	5217	6121	4320	5711	6736	156	174	32.3%	13.9%	0.7%	5.5%
	其他区域	1962	2270	3316	3770	4736	4238	49	57	-3.4%	-31.4%	-8.6%	-34.1%
一线	北京	966	1134	946	546	495	650	11	11	52.2%	54.4%	-11.1%	42.4%
	上海	1634	2192	2172	1354	1264	1277	19	23	8.2%	-11.6%	-26.9%	-5.2%
	广州	817	1058	1354	951	972	852	10	16	2.9%	-42.3%	-22.5%	-33.7%
	深圳	403	665	414	257	290	328	9	10	24.7%	21.0%	25.2%	16.4%
二线	杭州	859	1174	1557	1081	965	755	21	31	-13.0%	-5.4%	12.8%	17.8%
	南京	798	1225	1461	784	701	760	33	33	16.4%	-1.0%	40.6%	-8.1%
	武汉	1798	2284	3030	2082	1804	2165	53	64	32.6%	5.1%	-1.5%	12.4%
	成都	933	886	745	397	1398	1817	47	48	55.0%	4.8%	42.5%	-16.4%
	青岛	913	1334	2057	1691	1551	1356	33	46	-7.0%	38.0%	-17.4%	61.8%
	苏州	811	1153	990	877	907	947	19	21	15.2%	-38.1%	12.2%	-39.8%
	福州	221	202	268	172	189	245	2	3	49.8%	-59.3%	80.0%	-57.8%
	东莞	565	995	893	561	508	498	8	11	13.2%	138.9%	-21.5%	232.7%
	惠州	259	351	520	323	280	267	8	9	4.4%	34.4%	31.5%	34.4%
	南宁	573	825	1042	863	827	1150	24	26	62.5%	16.7%	-33.7%	5.6%
	济南	742	1066	1621	953	545	928	15	18	87.8%	-0.3%	-9.4%	1.0%
	绍兴	127	203	180	198	156	218	3	5	50.1%	65.4%	-21.5%	87.1%
	宁波	282	532	587	618	401	708	9	11	96.4%	40.6%	-39.7%	34.7%
	温州	323	367	559	615	716	778	13	16	18.0%	66.6%	-11.5%	75.0%
	泉州	129	114	229	219	325	261	1	1	-13.7%	-87.5%	-80.9%	-88.9%
	常州	646	469	570	389	370	463	9	10	32.6%	45.2%	-42.6%	39.3%

# 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	12月至今	最近一周	2019至今累 计同比	12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	209	5	5	-41.9%	-20.8%	426.7%	-33.7%
	岳阳	129	224	229	246	195	193	2	3	6.1%	-24.2%	-17.7%	11.5%
	韶关	119	152	245	210	188	149	1	2	-16.0%	30.5%	-54.6%	38.6%
	金华	180	185	185	101	203	178	3	4	-6.4%	66.3%	-5.2%	63.8%
	吉林	250	312	270	200	251	235	4	4	1.9%	-9.7%	-17.9%	-15.5%
	镇江	589	336	759	501	774	720	10	13	3.3%	33.9%	-11.4%	30.7%
	赣州	334	686	806	476	922	855	19	19	-1.7%	72.1%	12.5%	72.1%
	淮安	510	652	981	685	655	495	9	10	-18.9%	-8.3%	10.2%	-7.7%
	连云港	440	518	662	805	696	627	14	14	-5.1%	52.3%	29.5%	38.3%
	常德	1	0	0	57	314	322	8	9	15.6%	93.3%	9.5%	40.5%
	淮南	109	67	118	280	202	184	4	4	-2.0%	16.7%	-9.3%	-1.4%
	江门	113	201	268	220	120	108	3	3	-5.6%	161.0%	41.5%	169.4%
	莆田	111	197	255	179	145	191	1	2	42.0%	-17.7%	-35.8%	27.4%
	肇庆	-	-	-	112	240	227	5	6	1.1%	59.6%	14.6%	42.6%
	泰安	162	184	291	453	268	242	4	5	-2.9%	29.9%	20.1%	31.2%
	芜湖	148	224	534	558	101	184	3	4	95.1%	332.7%	7.0%	229.2%
	湛江	-	-	-	75	183	193	4	4	16.4%	-22.5%	-19.3%	-7.3%
	舟山	-	-	67	195	138	108	1	2	-15.6%	30.8%	-13.8%	51.8%
池州	-	-	-	56	126	119	2	2	1.4%	-10.7%	-	-17.5%	
佛山	-	-	-	531	1438	1115	0	0	-13.4%	-	-	-	

## 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	12月至今	最近一周	2019至今累 计同比	12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	8002.5	163.5	172.3	20.7%	69.7%	-1.9%	40.3%
	一线 (2城)		1419.2	2826.4	3258.4	1744.0	1864.8	1717.5	39.4	41.1	-1.9%	76.8%	-7.4%	43.2%
	二线 (8城)		2257.1	3955.9	5675.7	4014.1	3488.8	4339.5	85.8	91.0	32.8%	82.3%	5.4%	51.7%
	三四线 (9城)		443.0	653.0	1113.4	1718.0	1756.6	1945.5	38.4	40.2	20.5%	42.0%	-10.6%	18.0%
一线	北京		934.0	1779.8	2478.7	1204.1	1338.3	1149.9	23.6	25.3	-8.1%	37.4%	-11.5%	16.0%
	深圳		485.2	1046.6	779.7	540.0	526.5	567.5	15.8	15.8	13.7%	210.4%	-0.1%	129.7%
二线	杭州		293.9	579.6	960.2	789.0	485.9	444.8	6.8	8.5	-4.1%	89.7%	-11.9%	73.9%
	南京		477.2	824.0	1360.1	741.1	550.1	698.9	17.9	19.0	35.6%	140.4%	-6.0%	103.4%
	成都		455.3	687.4	749.2	532.3	798.8	1002.1	21.0	22.6	35.5%	52.6%	50.2%	33.9%
	青岛		205.7	360.6	622.4	583.0	424.3	425.3	9.1	9.3	4.5%	106.7%	3.6%	74.5%
	南昌		176.7	222.1	302.5	246.4	0.0	180.4	3.3	3.6	-	-	-22.7%	-
	厦门		179.9	373.4	512.5	291.0	167.4	341.9	5.6	5.6	129.1%	64.7%	1.4%	29.5%
	南宁		149.8	198.8	289.0	305.0	238.0	312.4	10.3	10.3	37.5%	335.9%	-1.0%	248.5%
	苏州		318.6	710.0	880.0	526.3	824.4	933.8	11.8	12.3	21.8%	-2.3%	2.0%	-25.0%
三线	无锡		225.5	329.9	676.7	734.0	547.3	590.9	10.0	10.5	15.3%	65.4%	-23.1%	35.0%
	扬州		60.1	76.3	102.4	176.5	125.2	102.7	1.9	1.9	-14.6%	54.8%	-9.8%	19.8%
	岳阳		35.4	62.6	80.3	101.3	90.4	70.6	0.9	0.9	-16.2%	-30.1%	-31.1%	-46.9%
	东莞		-	-	-	0.0	15.9	298.1	6.4	6.7	-	-	-3.2%	-
	佛山		-	-	-	341.8	671.1	543.9	10.3	11.2	-9.8%	-35.1%	6.7%	-42.3%
	金华		88.7	108.1	149.3	272.3	182.6	152.2	5.7	5.7	-14.2%	545.6%	-17.0%	316.5%
	江门		33.3	76.0	104.8	92.2	124.1	81.2	1.0	1.0	-30.5%	-43.9%	74.5%	-57.2%
	桂林		-	-	-	-	-	26.8	-	-	-	-	-	-
	清远		-	-	-	-	-	79.1	2.3	2.4	-	-	-23.3%	-

## 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	5006	5500	91%	<b>佳兆业</b>	<b>980</b>	<b>875</b>	<b>112%</b>
保利发展	4198	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	2466	2700	91%	<b>龙光集团</b>	<b>909</b>	<b>850</b>	<b>107%</b>
<b>世茂房地产</b>	<b>2277</b>	<b>2100</b>	<b>108%</b>	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%
<b>阳光城</b>	<b>1819</b>	<b>1800</b>	<b>101%</b>	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%
<b>金科集团</b>	<b>1513</b>	<b>1500</b>	<b>101%</b>	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	-	-	<b>中骏集团</b>	<b>704</b>	<b>700</b>	<b>101%</b>
<b>中梁控股</b>	<b>1310</b>	<b>1300</b>	<b>101%</b>	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%				

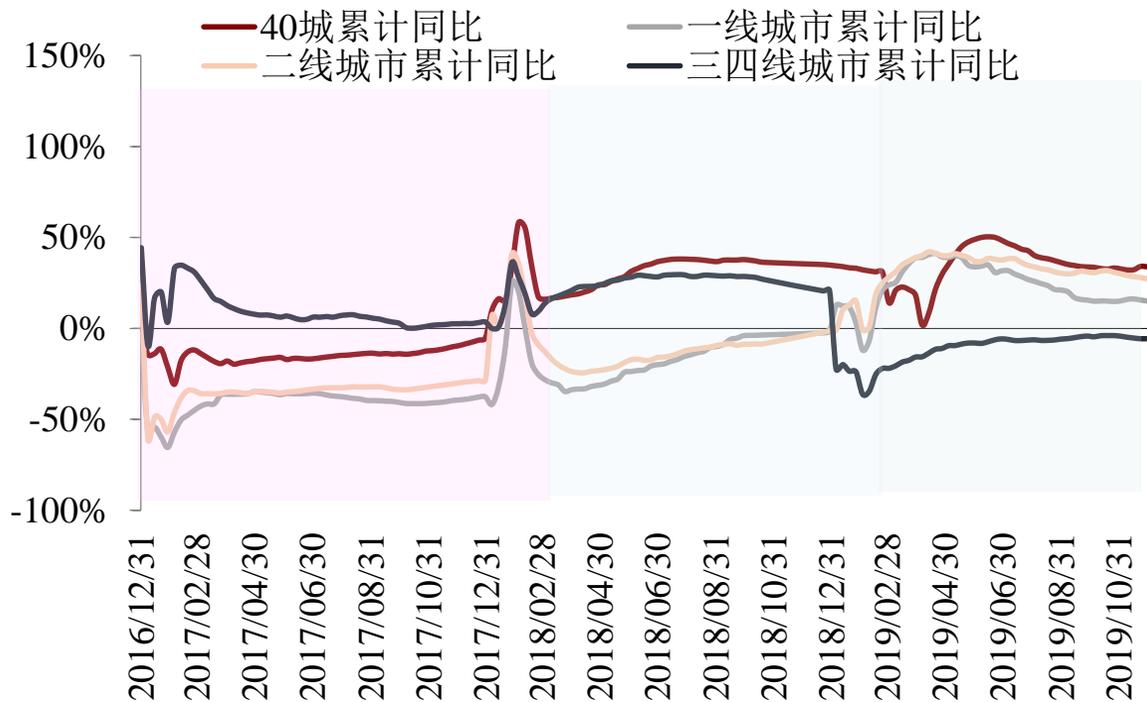
数据来源：公司公告，CRIC

注：标红为已完成其2019年销售目标的房企

## ☑️ 一手房——本周40城一手房成交面积同比+3.3%，12月累计至今成交面积同比+2.5%

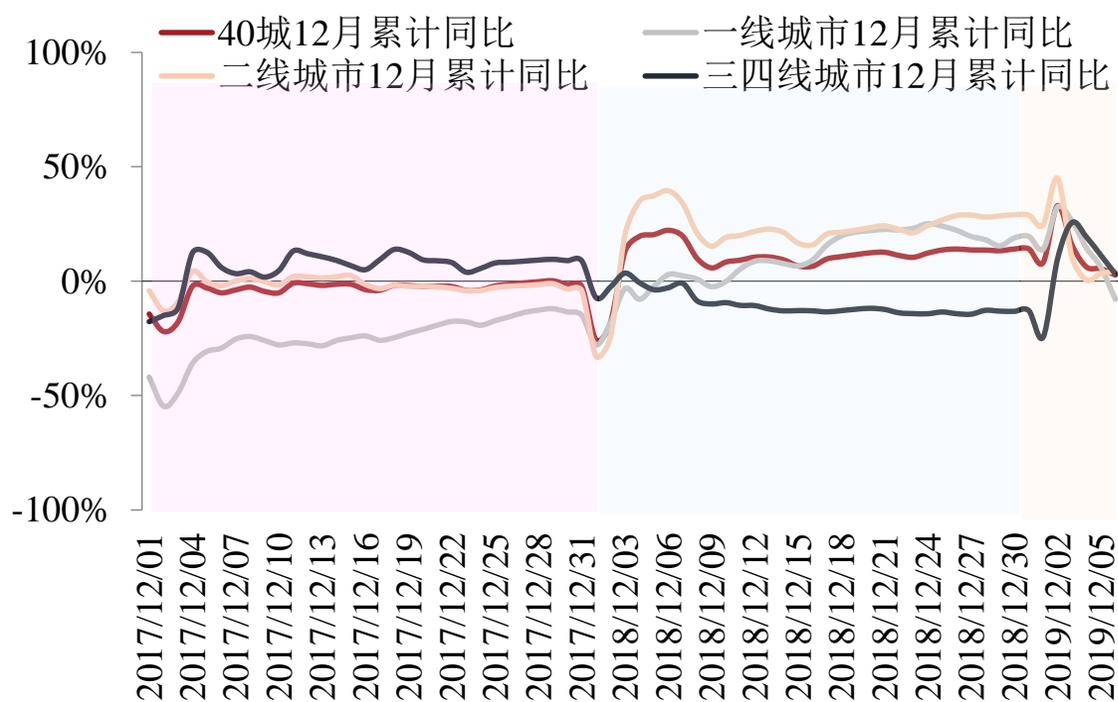
- 本周40城一手房成交面积530.0万方，同比+3.3%，环比+3.9%。年初至今40城一手房累计成交面积22867.4万方，累计同比+14.1%。其中一线（4城）/二线（16城）/三四线（20城）城市累计同比分别+15.0%/+27.2%/-5.7%，较上周分别-0.5pct/-0.7pct/+0pct。12月累计至今成交面积448.3万方，同比+2.5%，其中一线/二线/三四线分别同比-7.9%/+4.2%/+3.2%。

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12月至今累计同比



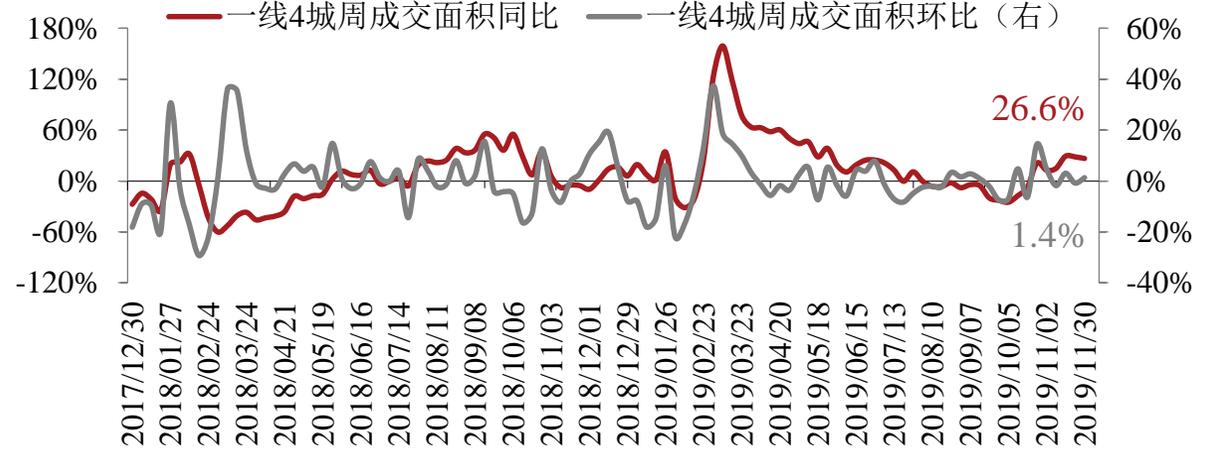
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图3：40城一手房单周成交面积同比&amp;环比



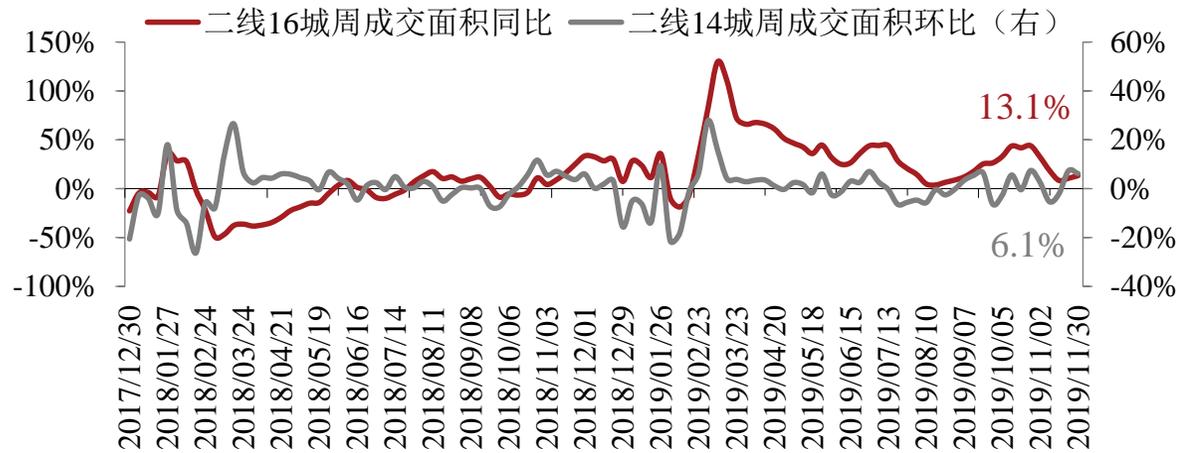
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图4：一线一手房单周成交面积同比&amp;环比



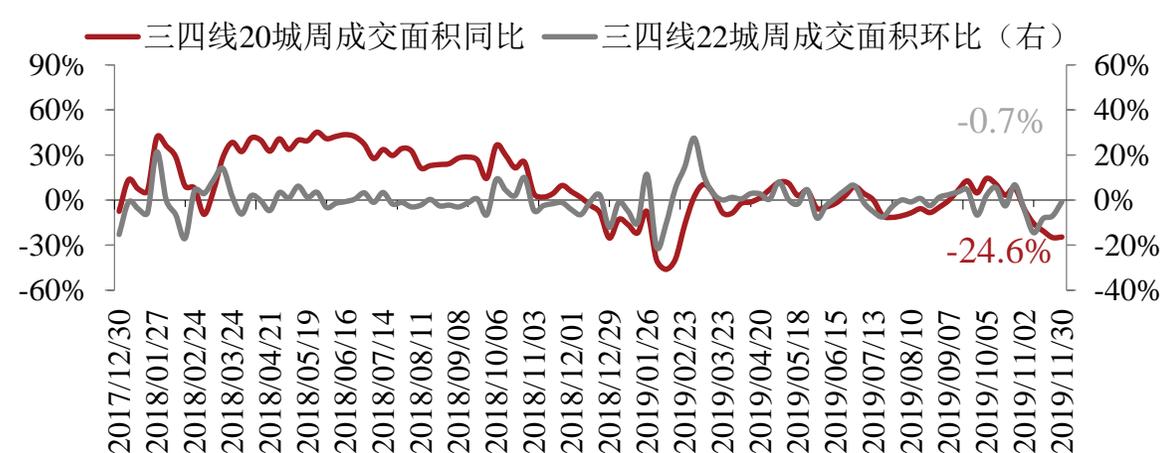
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

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



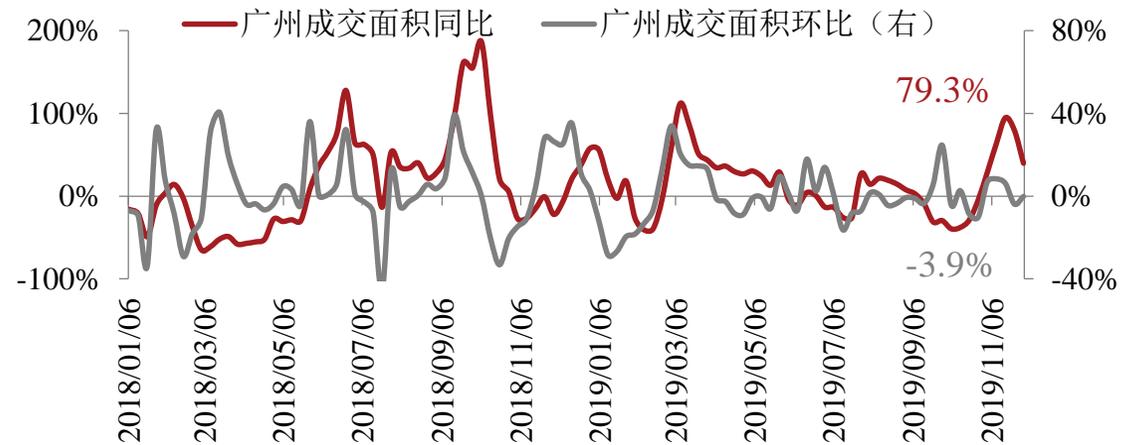
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图7: 北京一手房单周成交面积同比&amp;环比



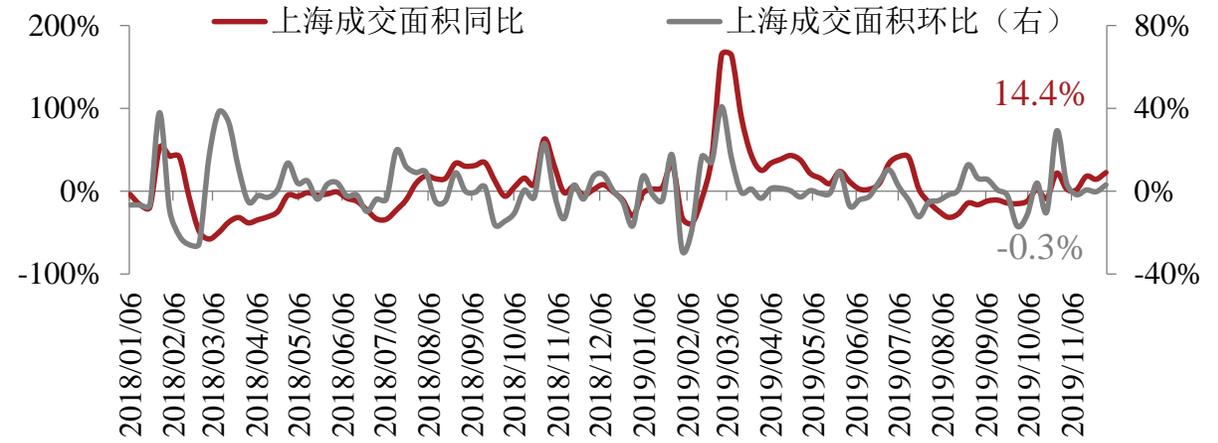
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

图9: 广州一手房单周成交面积同比&amp;环比



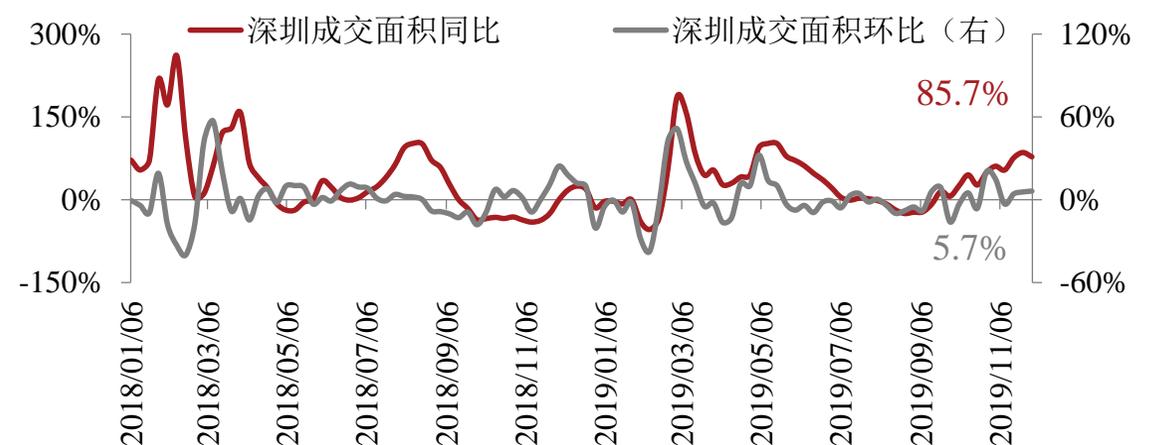
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

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

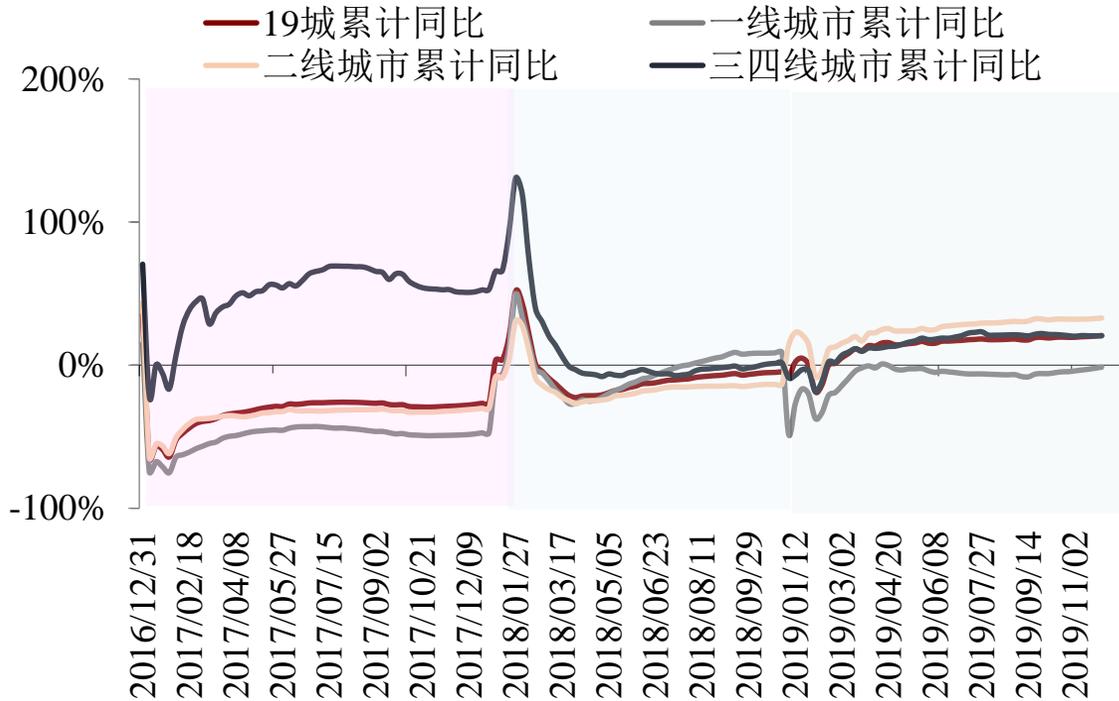


数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

## ☑️ 二手房——本周19城二手房成交面积同比+32.0%，12月累计成交面积同比+69.7%

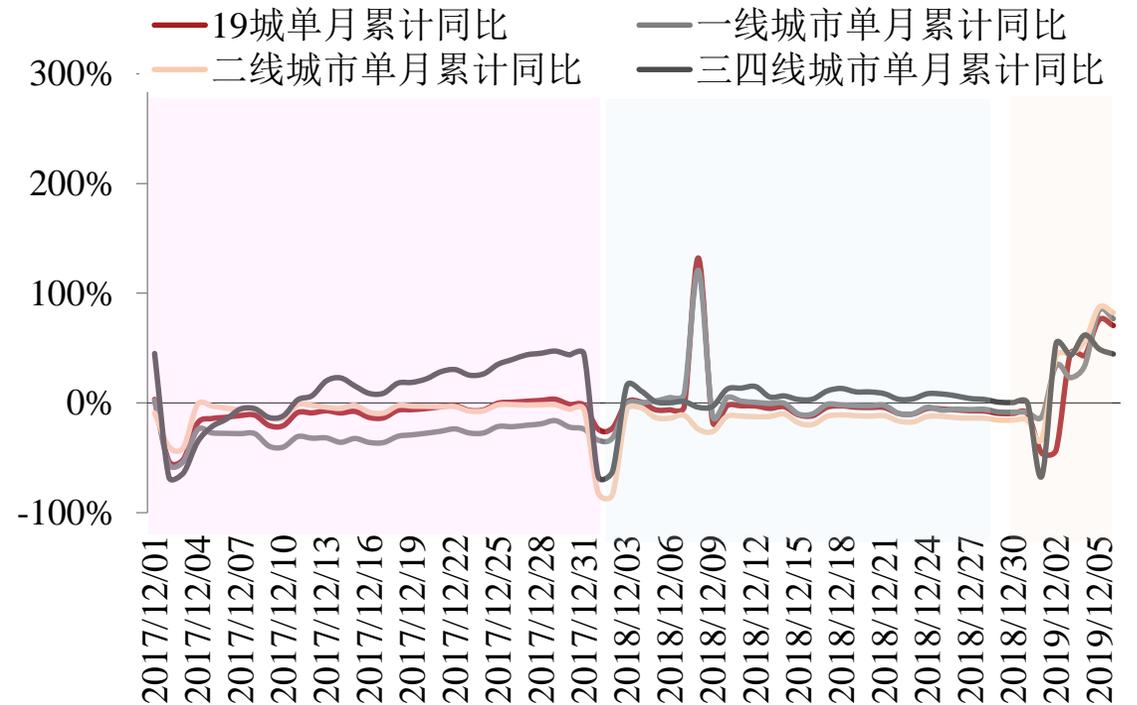
- 本周19城二手房成交面积172.3万方，同比+32.0%，环比+1.2%。年初至今19城累计成交面积7943.4万方，累计同比+20.8%。其中一线（2城）/二线（8城）/三四线（9城）城市累计同比分别-1.4%/+32.8%/+20.4%，较上周分别变化+0.7pct/+0.4pct/-0.1pct。12月累计成交面积163.5万方，同比+69.7%，其中一线/二线/三四线累计同比+76.8%/+82.3%/+42.0%。

图11：19城及一线/二线/三四线二手房成交面积累计同比



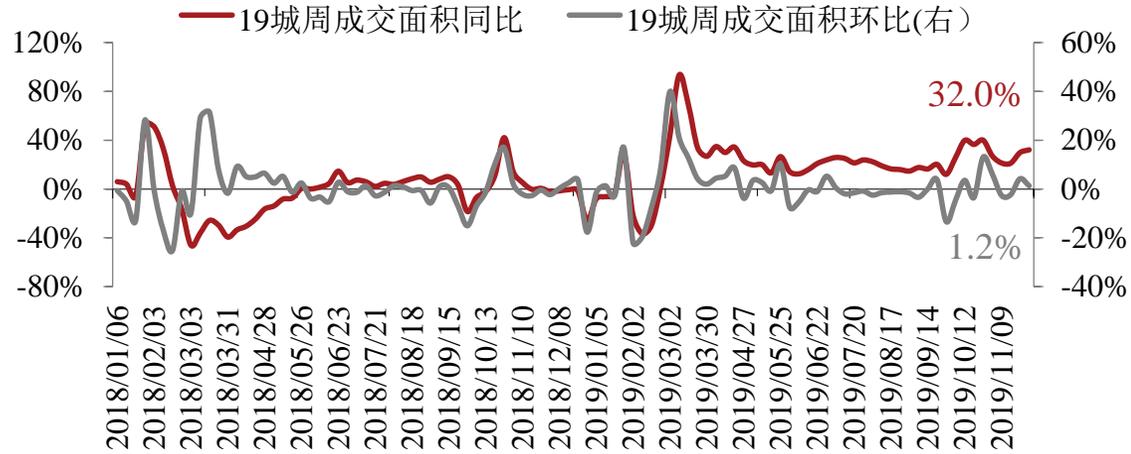
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图12：19城及一线/二线/三四线二手房12月成交面积累计同比



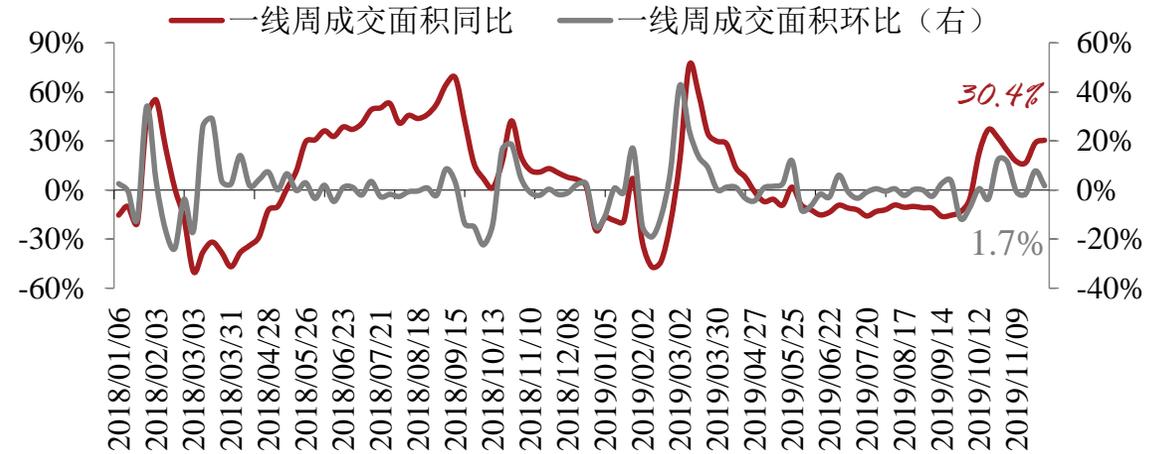
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图13: 19城二手房单周成交面积同比&amp;环比



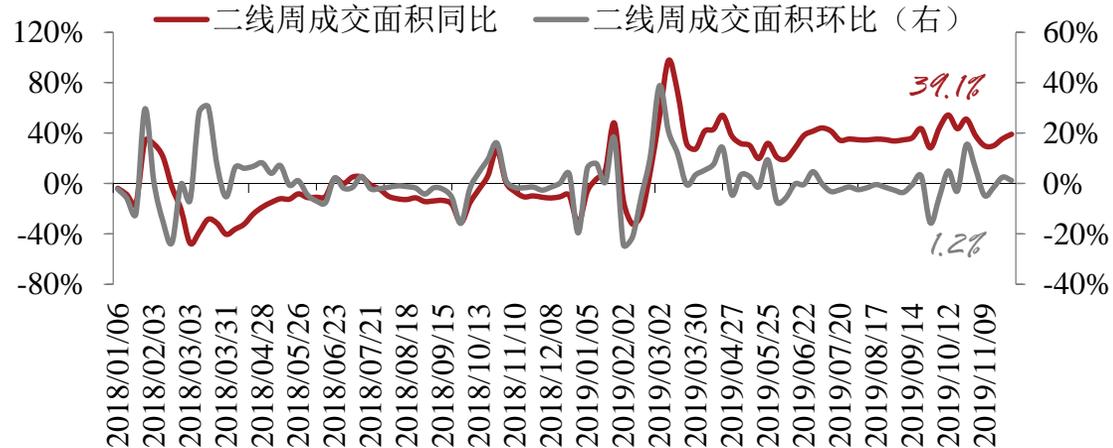
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

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

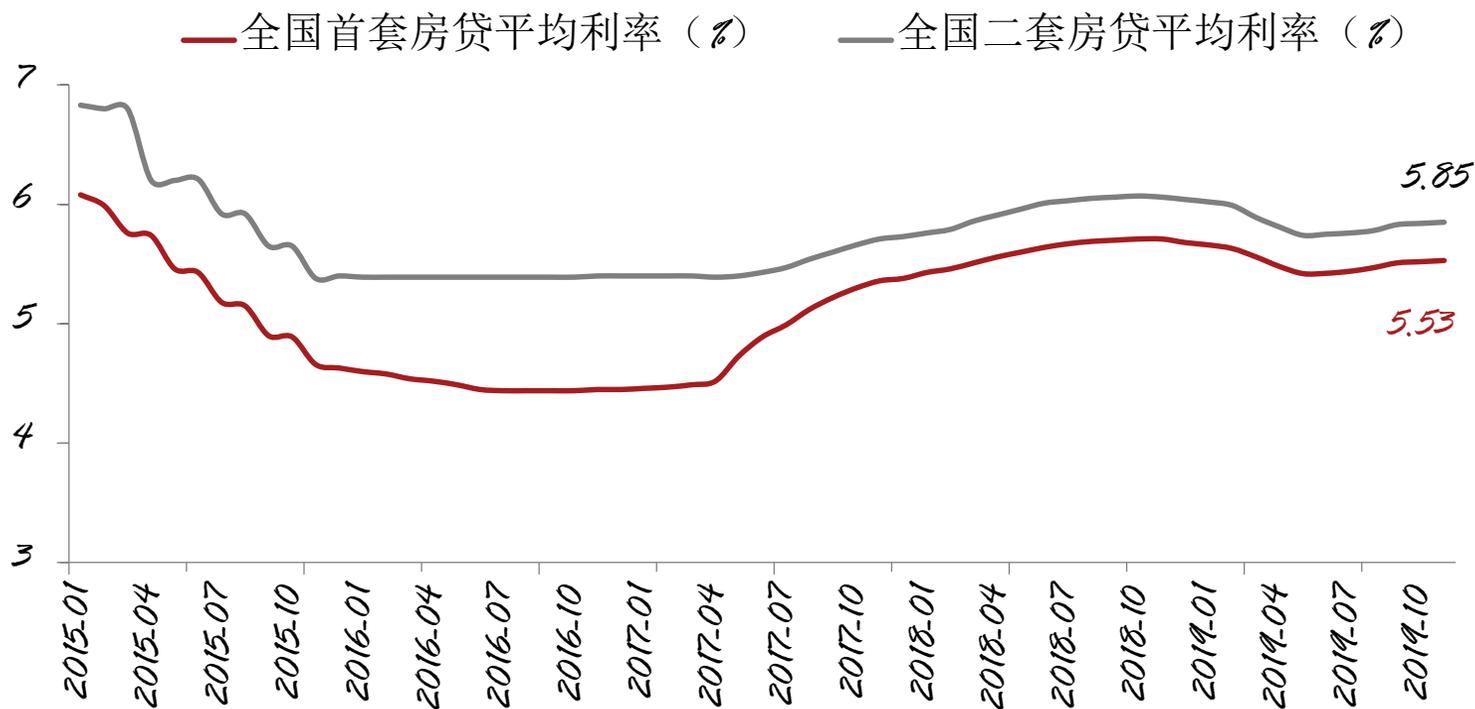


数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

✓ 全国首套房贷平均利率5.53%，全国二套房贷平均利率5.85%

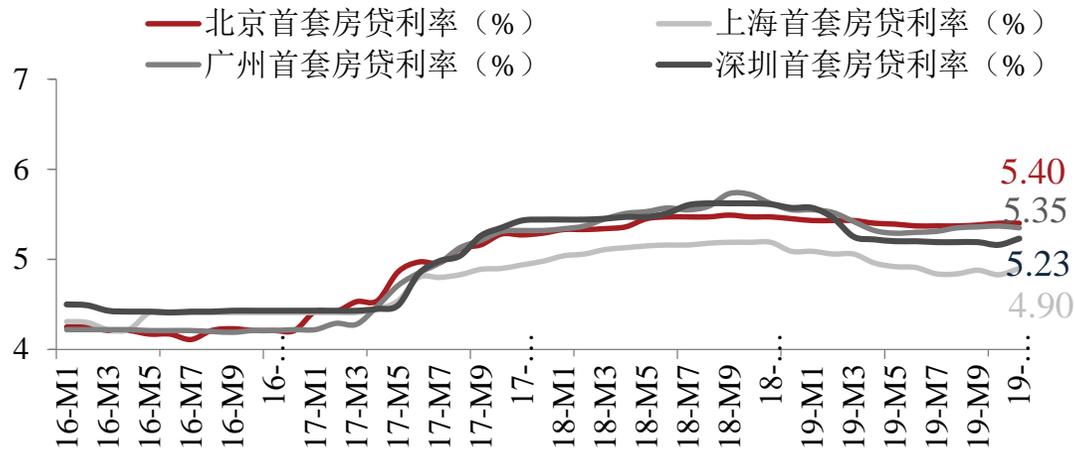
- 11月全国首套房贷平均利率5.53%，环比+1BP；11月全国二套房贷平均利率5.85%，环比+1BP。

图17：全国平均房贷利率



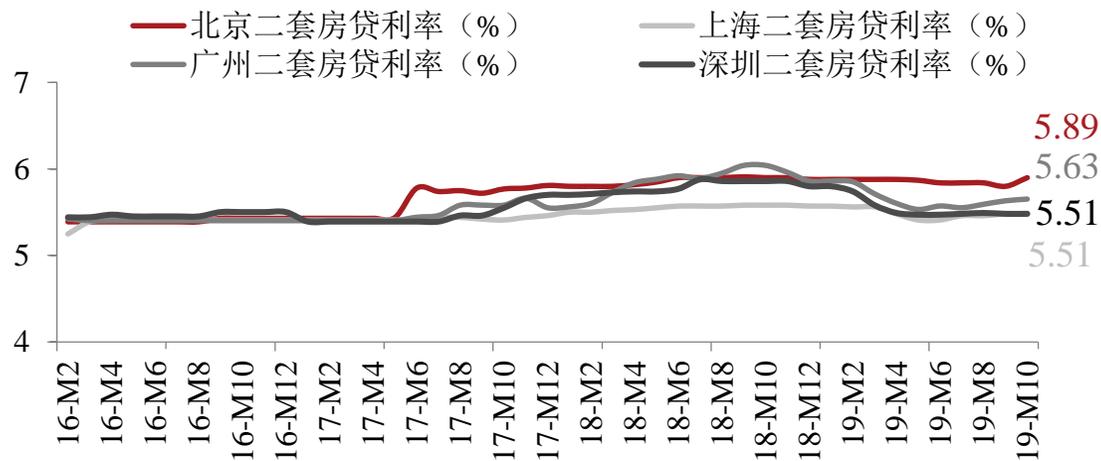
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图18: 一线重点城市首套房贷利率



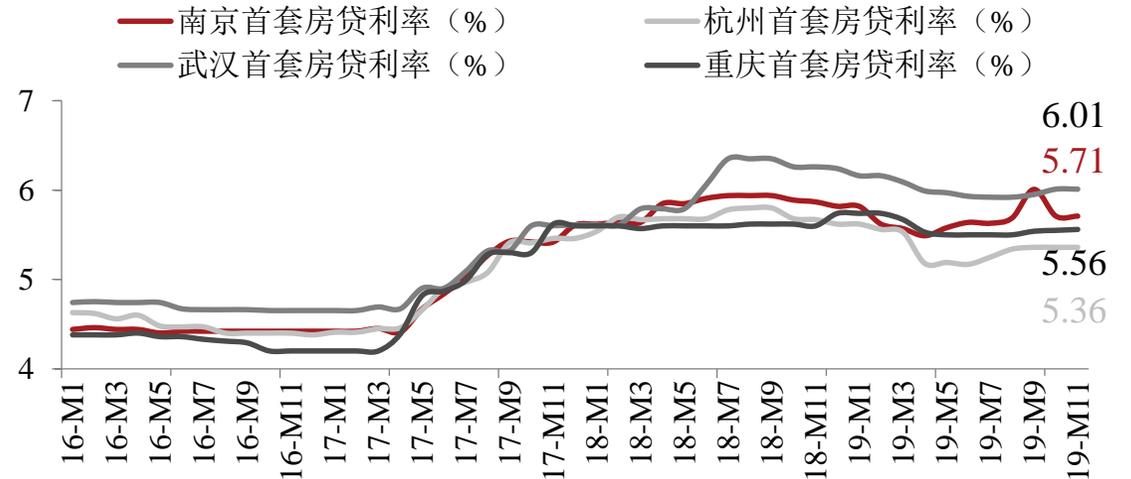
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

图20: 一线重点城市二套房贷利率



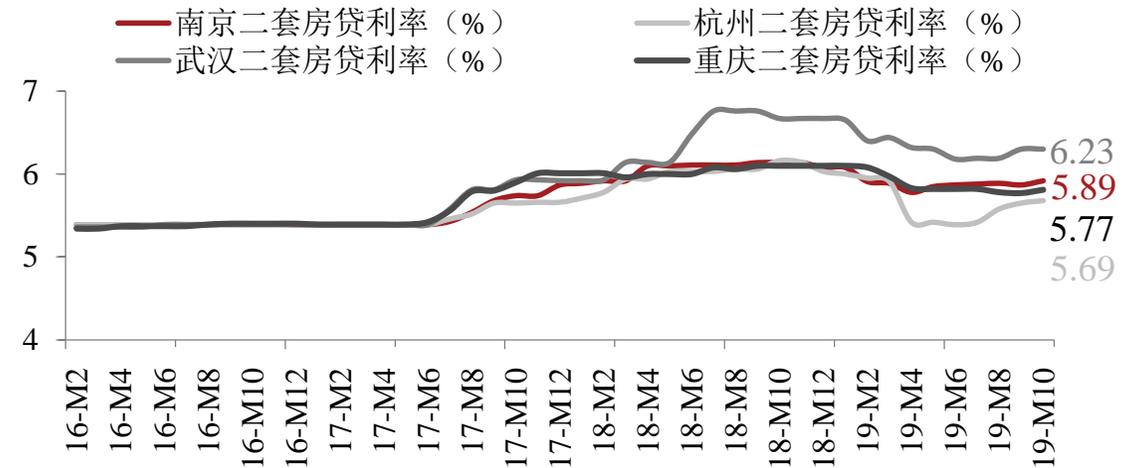
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

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

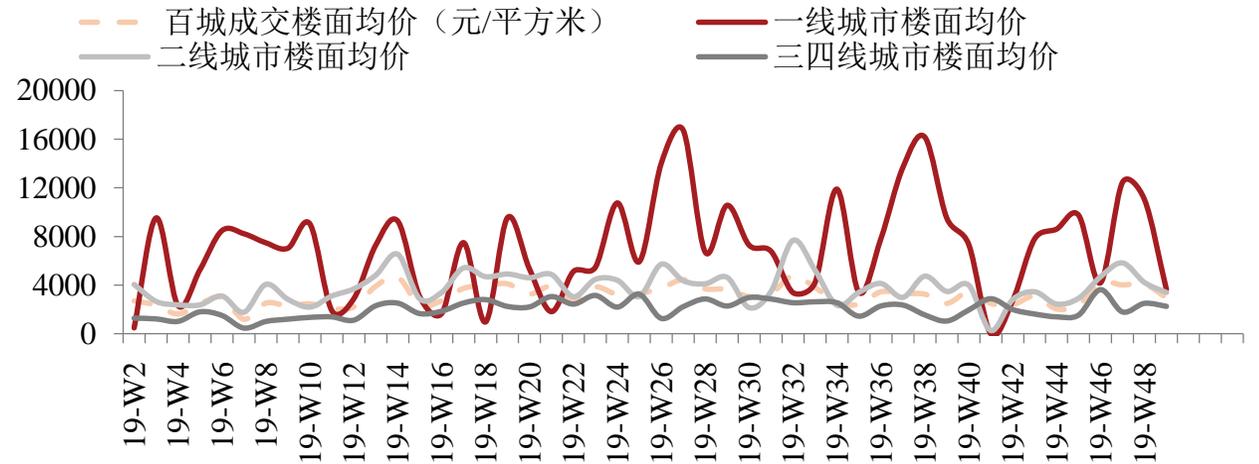


数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

✓ 本周百城成交楼面均价2932元/平方米，较上周-28.2%；百城土地溢价率为5.7%，较上周-0.5pct

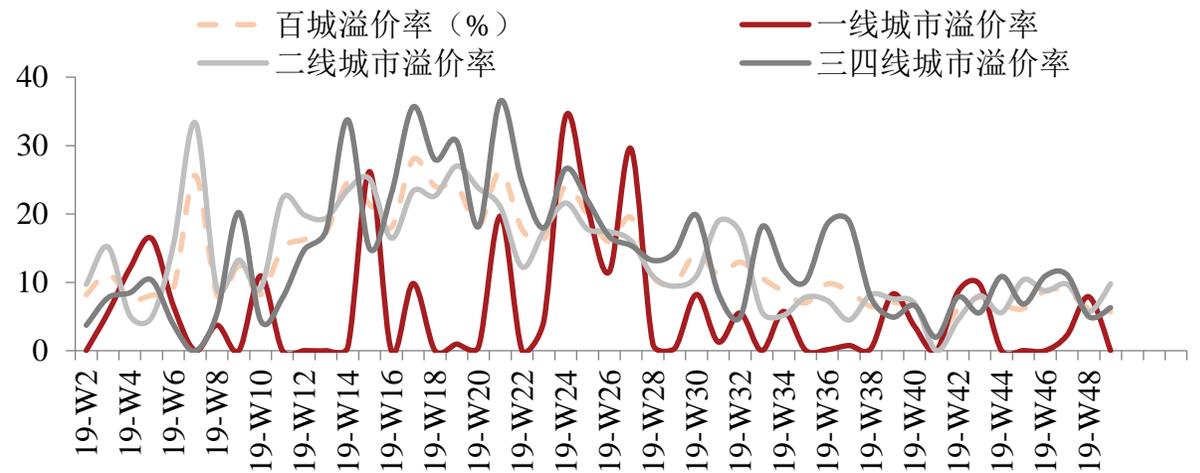
- 本周百城平均成交楼面均价2932元/平方米，较上周-28.2%；一线/二线/三四线城市周成交楼面均价分别3647/3390/2234元/平方米。
- 本周百城土地溢价率为5.7%，较上周-0.5pct；其中一线/二线/三四线城市土地溢价率分别为0%/9.8%/6.3%。

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

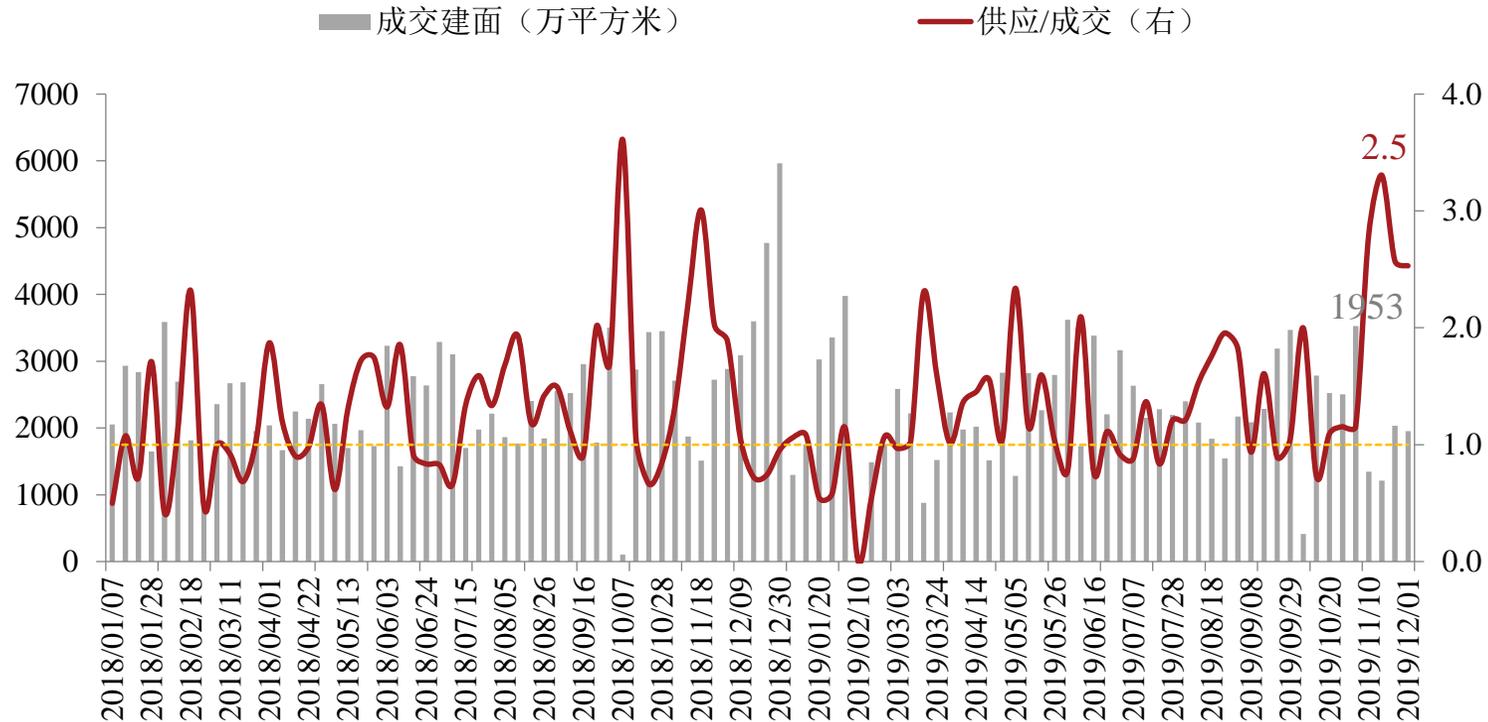


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

## ✓ 本周百城土地成交面积同比-32.3%，环比-3.9%

- 本周百城土地成交建面1953万方，同比-32.3%，环比-3.9%；本周百城土地供给4943万方，同比-9.2%，环比-5.5%；供销比（供给/成交）为2.5。

图24：百城成交建面及供销比

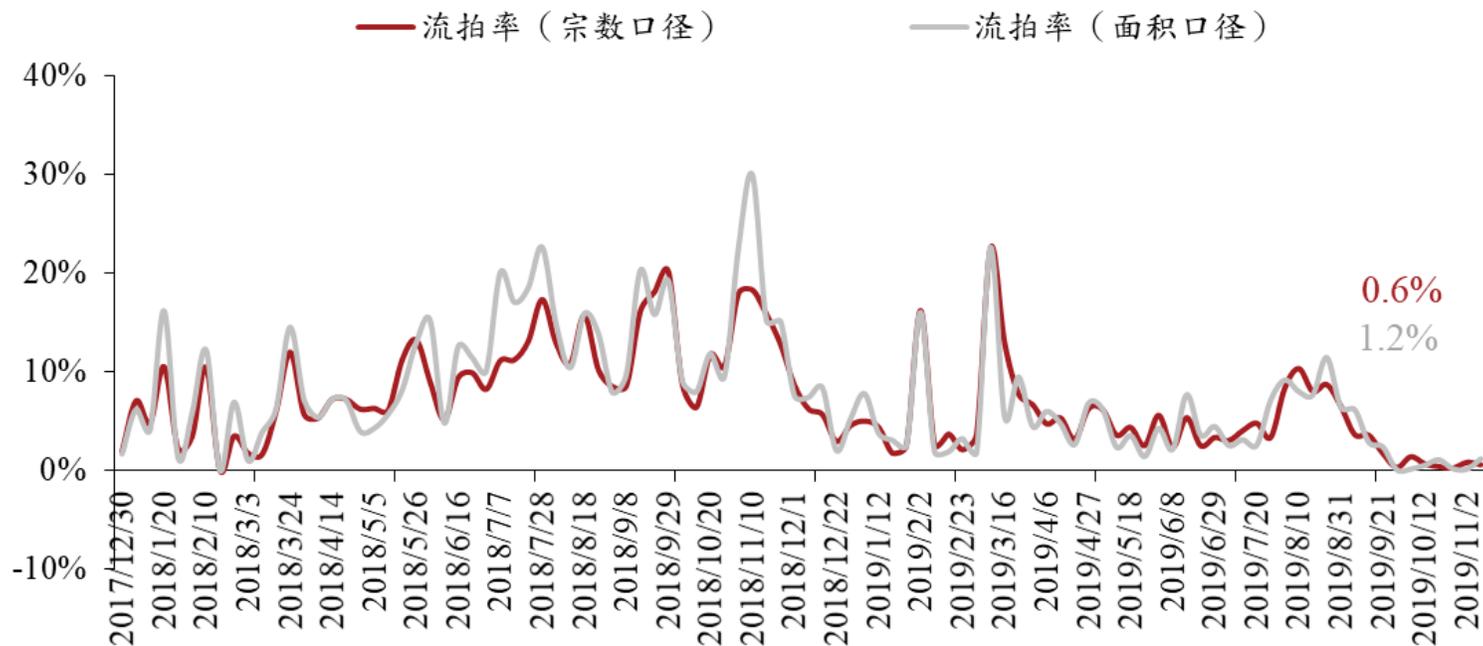


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

## ☑ 百城土地流拍率宗数口径0.6%，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



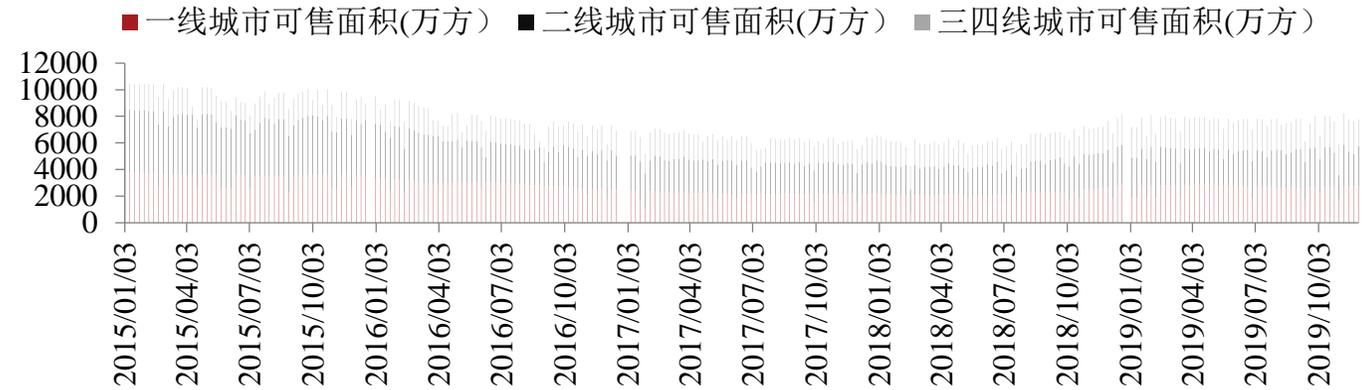
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

## ✓ 可售面积环比+1.9%，去化月数10.7个月

- 本周17城住宅可售面积合计7778.7万方，同比+1.7%，环比+1.9%；
- 一线（4城）/二线（7城）/三四线（6城）城市可售面积分别为2801.0/2942.3/2035.3万方，同比分别+5.5%/+15.1%/+1.4%。

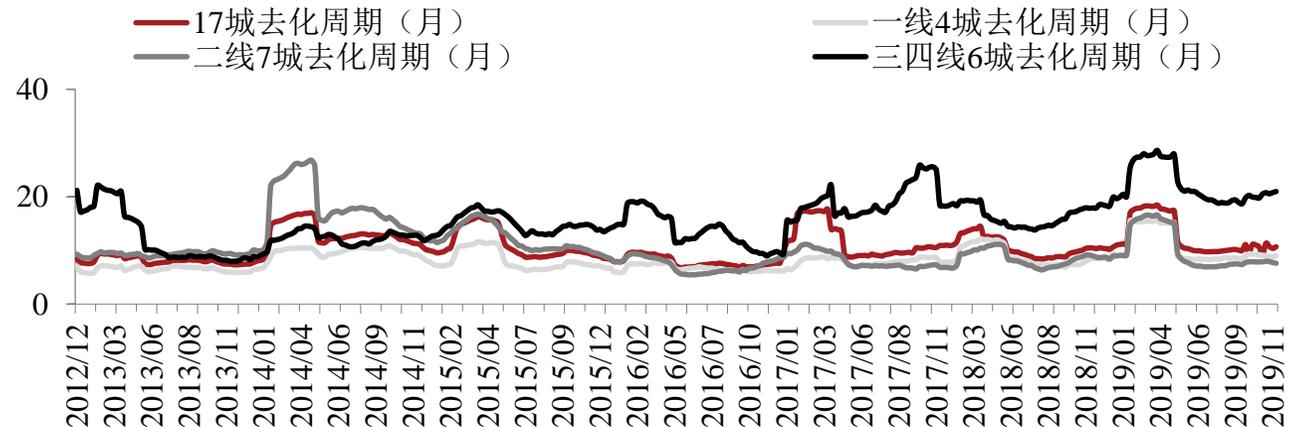
- 本周17城住宅平均去化月数10.7个月，同比+0.2个月，环比+0.3个月；
- 一线（4城）/二线（7城）/三四线（6城）城市平均去化月数分别为9.0/7.6/21.0个月，环比分别+0.3/-0.1/+0.2个月。

### 图26：各能级城市可售面积



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

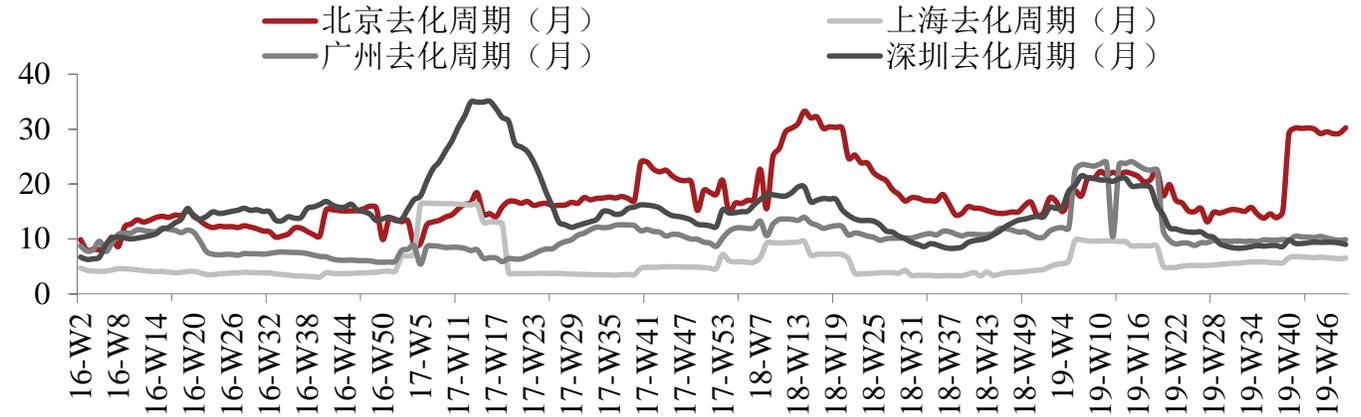
### 图27：17城及各能级城市去化周期



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30.2/6.5/9.9/9.0个月，环比分别变化+1.0/+0.1/+0.1/-0.2个月。

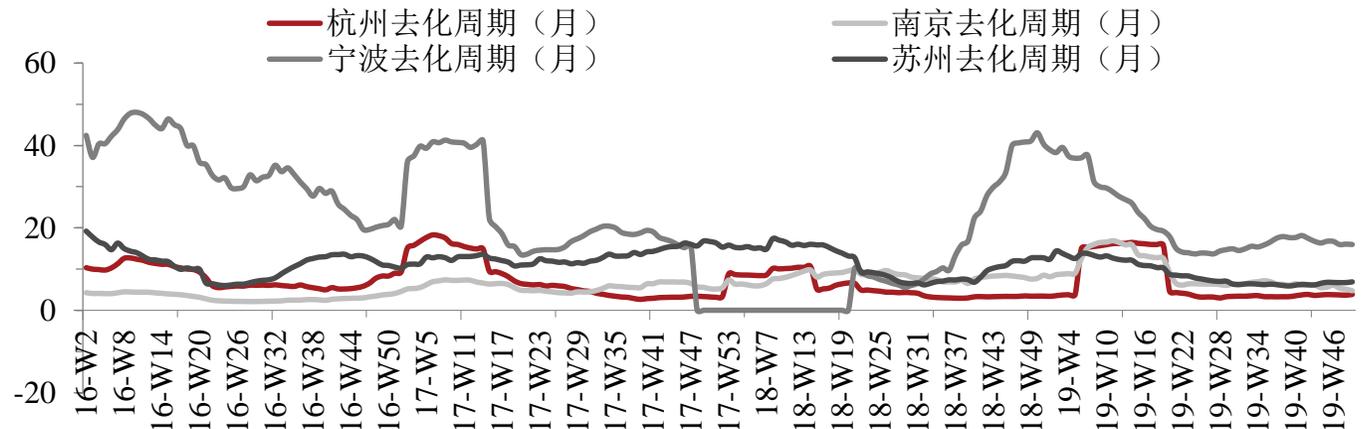
图28：一线重点城市去化周期



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3.9/4.8/16.0/6.9个月，环比分别变化+0.2/-0.3/-0.1/+0.2个月。

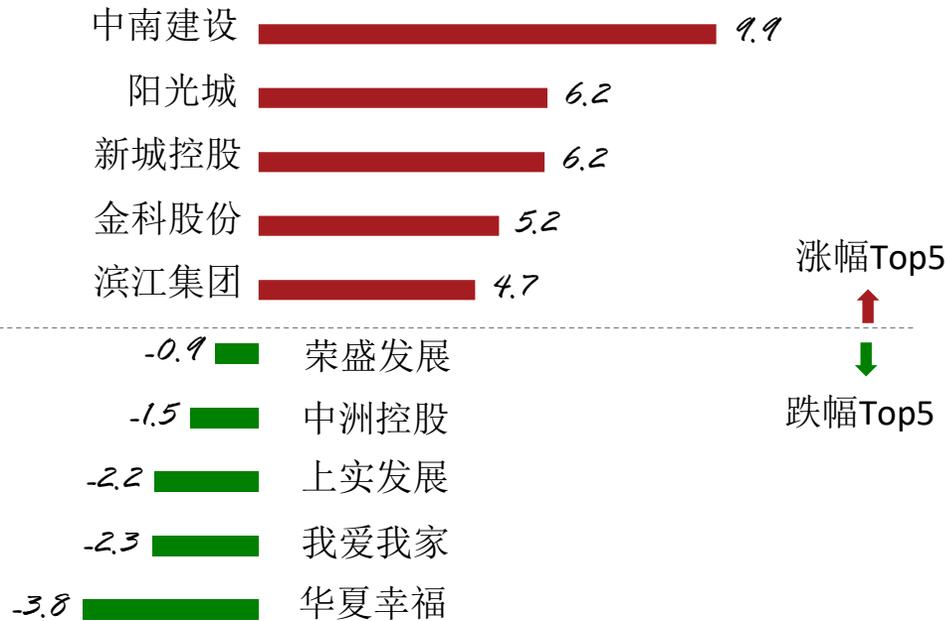
图29：二线重点城市去化周期



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

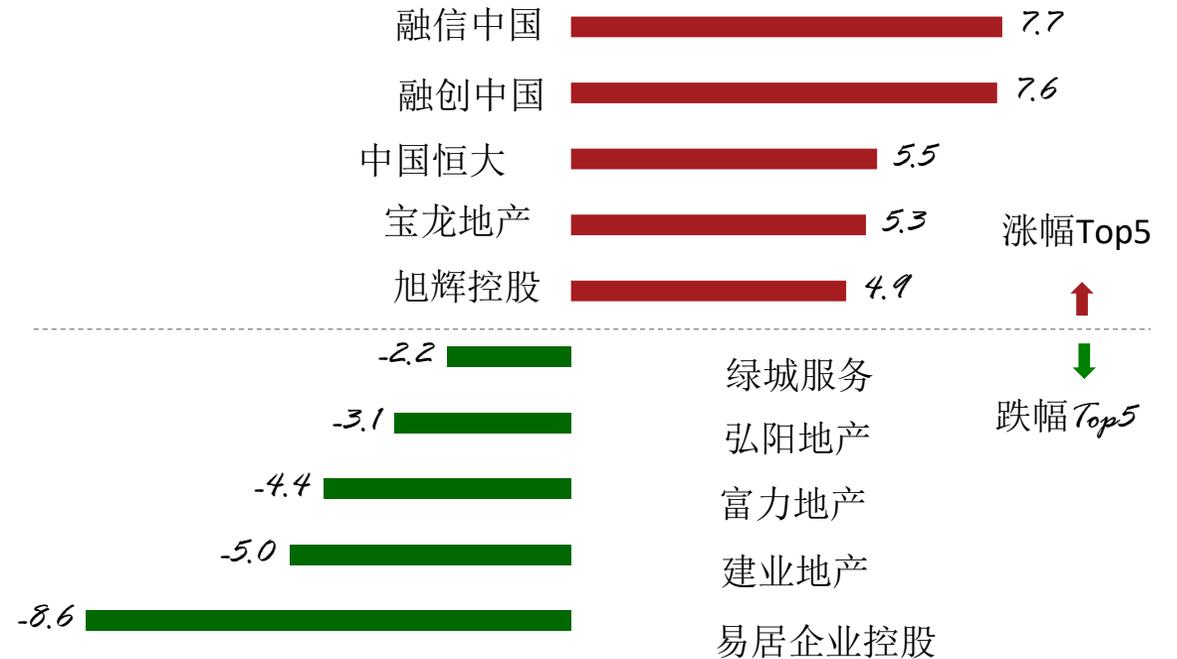
 板块行情

图30: A股重点公司周涨跌幅TOP5 (%)



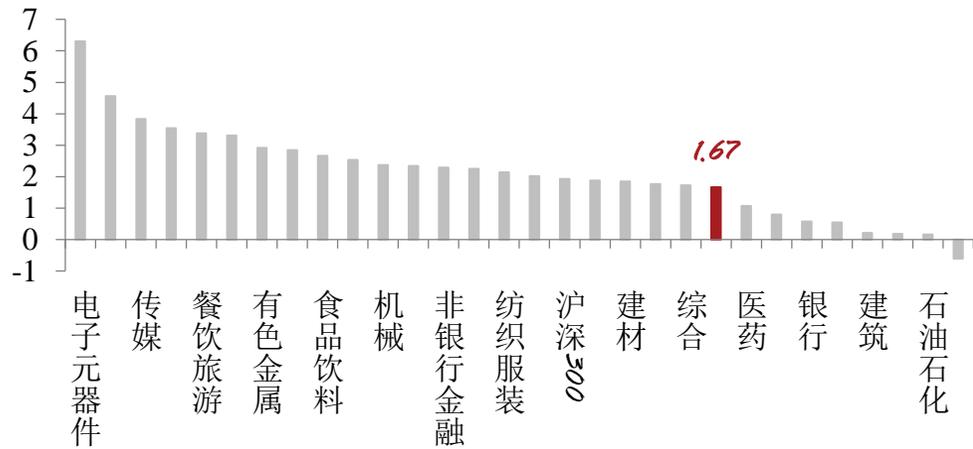
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

图31: 港股重点公司周涨跌幅TOP5 (%)



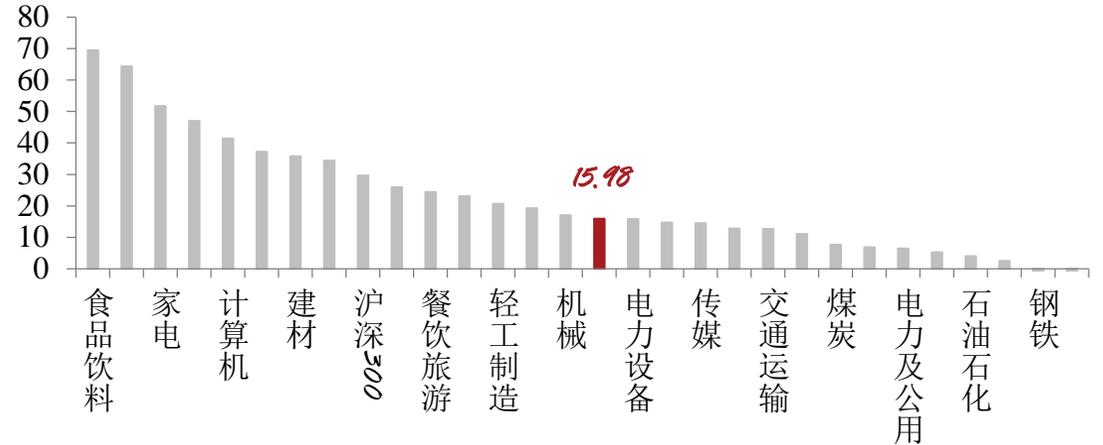
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

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)



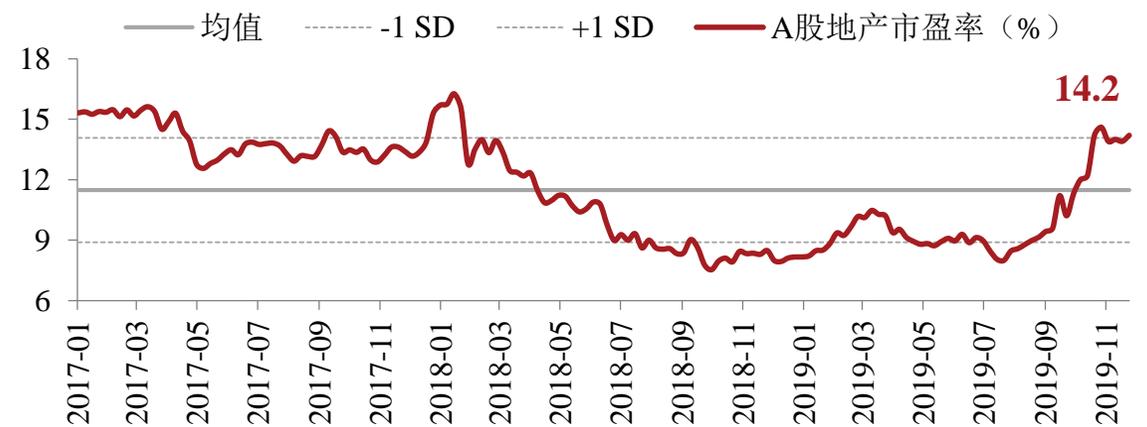
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

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	首开股份	662.6	0.26%	1	葛洲坝	-850.6	-0.18%	1	新城控股	8130.3	3.60%
2	上海建工	1830.6	0.21%	2	蓝光发展	-392.0	-0.13%	2	绿地控股	39627.2	3.26%
3	粤泰股份	488.4	0.19%	3	中国铁建	-1028.1	-0.08%	3	上海建工	27081.1	3.04%
4	中国国贸	156.0	0.15%	4	华夏幸福	-157.4	-0.05%	4	保利地产	34878.4	2.92%
5	万业企业	82.3	0.10%	5	北辰实业	-171.0	-0.05%	5	华夏幸福	8665.4	2.88%
6	金地集团	385.2	0.09%	6	保利地产	-588.9	-0.05%	6	中国国贸	2411.2	2.39%
7	绿地控股	1020.5	0.08%	7	爱建集团	-65.2	-0.04%	7	金地集团	9564.4	2.12%
8	卓郎智能	79.3	0.04%	8	信达地产	-99.4	-0.03%	8	首开股份	4711.5	1.83%
9	张江高科	60.3	0.04%	9	格力地产	-71.5	-0.03%	9	爱建集团	2928.1	1.81%
10	金隅集团	318.6	0.03%	10	新湖中宝	-284.1	-0.03%	10	葛洲坝	7431.7	1.61%

## 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	滨江集团	441.1	0.14%	1	新希望	-321.4	-0.08%	1	万科A	48806.0	4.32%
2	万科A	1553.8	0.14%	2	阳光城	-267.4	-0.07%	2	华联控股	4826.0	3.25%
3	泰禾集团	268.0	0.11%	3	广宇发展	-72.8	-0.04%	3	荣盛发展	11357.7	2.61%
4	金融街	187.6	0.06%	4	天健集团	-60.2	-0.03%	4	招商蛇口	19201.7	2.43%
5	世荣兆业	31.7	0.04%	5	福星股份	-27.3	-0.03%	5	新希望	9325.6	2.21%
6	中国宝安	83.9	0.03%	6	中南建设	-103.6	-0.03%	6	金融街	6375.4	2.13%
7	金科股份	160.1	0.03%	7	中天金融	-184.6	-0.03%	7	金科股份	10209.1	1.91%
8	新华联	43.5	0.02%	8	华联控股	-31.0	-0.02%	8	滨江集团	5292.8	1.70%
9	荣盛发展	98.2	0.02%	9	中国武夷	-5.5	0.00%	9	中南建设	5408.3	1.45%
10	美好置业	53.0	0.02%	10	招商蛇口	-12.6	0.00%	10	阳光城	5002.9	1.24%

## 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	2167.9	0.27%
2	中国金茂	1292.6	0.11%
3	中国海外发展	674.8	0.06%
4	时代中国控股	542.0	0.28%
5	正荣地产	451.5	0.10%
6	宝龙地产	373.0	0.09%
7	世茂房地产	323.2	0.10%
8	龙光地产	259.0	0.05%
9	华润置地	250.2	0.04%
10	佳兆业集团	178.4	0.03%
11	绿景中国地产	138.4	0.03%
12	佳源国际控股	136.8	0.03%
13	花样年控股	113.5	0.02%
14	美的置业	93.2	0.08%
15	中国恒大	70.9	0.01%
16	上实城市开发	56.6	0.01%
17	雅居乐集团	54.8	0.01%
18	珠光控股	49.8	0.01%
19	建发国际集团	41.3	0.05%
20	融创中国	38.7	0.01%

## 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	中国奥园	-650.3	-0.24%
2	绿城中国	-198.2	-0.09%
3	合景泰富集团	-177.8	-0.06%
4	中骏集团控股	-147.1	-0.04%
5	中国宏泰发展	-27.9	-0.02%
6	华南城	-80.4	-0.01%
7	融信中国	-10.8	-0.01%
8	SOHO中国	-30.5	-0.01%
9	碧桂园	-75.0	0.00%
10	路劲	-1.8	0.00%
11	禹洲地产	-11.1	0.00%
12	建业地产	-3.4	0.00%
13	国瑞置业	-4.7	0.00%
14	天誉置业	-0.6	0.00%
15			
16			
17			
18			
19			
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	81903.5	18.43%
2	绿城中国	37637.6	17.34%
3	华南城	82437.6	10.17%
4	融信中国	14414.9	8.41%
5	佳源国际控股	29990.1	7.60%
6	中国奥园	18613.3	6.92%
7	中国金茂	76324.3	6.49%
8	时代中国控股	11855.4	6.11%
9	合景泰富集团	19381.9	6.10%
10	SOHO中国	30475.3	5.86%
11	旭辉控股集团	44902.0	5.69%
12	花样年控股	32354.5	5.61%
13	佳兆业集团	28636.3	4.71%
14	中骏集团控股	14772.0	3.53%
15	国瑞置业	15510.0	3.49%
16	合生创展集团	7643.4	3.43%
17	上实城市开发	13488.6	2.80%
18	龙湖集团	14656.7	2.45%
19	建业地产	6697.8	2.45%
20	绿景中国地产	11465.0	2.27%

- ◆ **【黑龙江】** 黑龙江省住建厅官网近期披露，黑龙江省住建厅等6部门联合发布了《关于进一步加强全省房地产市场监管的通知》。《通知》明确指出，黑龙江省各地房地产开发企业购置土地资金应为合规自有资金，不能通过金融贷款或市场融资，违规者取消中标资格、两年内禁止参加土地招拍挂。《通知》涉及加强黑龙江房地产开发企业信用评价、严格审查房地产开发企业购置开发土地资金、完善土地出让条件、落实项目资本金制度、严格执行商品房预售标准、加大房地产市场监管力度等六个方面。
- ◆ **【广州】** 12月4日，广州市住房和城乡建设局发布《广州市发展住房租赁市场奖补实施办法》征求意见稿，提出要对建设与经营租赁住房、推广与应用“阳光租房”平台的法人或其他组织进行一次性资金奖补。《办法》对不同租赁住房建设经营类型制定了不同奖补，最高每平方米补贴1000元。
- ◆ **【武汉】** 12月4日，武汉拟出台新规《关于允许商业和办公用房等存量用房改造为租赁住房的指导意见》，允许商业和办公用房等存量用房改造为租赁住房，以进一步增加房源供给，加快发展武汉住房租赁市场。当中提到，江岸、江汉等中心城区，以及东西湖区金银湖、黄陂区盘龙城、江夏区纸坊等划定区域内，已建成闲置低效的商业、办公、厂房等非住宅存量房屋，可以改造为租赁住房。而城市重点功能区、重要景观节点和主干道沿线的商业和办公用房，不得改造为租赁住房。原则上，用于改造的商业、办公、厂房等房源，要进行整体确权，房屋性质不能改变，并将纳入全市住房租赁平台进行统一监管。在改造过程中，要符合房屋结构、消防、环保、技术标准等安全要求，并且应按照改造建筑面积6%的规模，集中设置配套的公共服务设施用房，位置宜在首层等内容。
- ◆ **【自然资源部】** 12月5日，自然资源部发布了《关于加强规划和用地保障支持养老服务发展的指导意见》（简称“《意见》”），提出合理规划养老服务设施空间布局，切实保障养老服务设施用地，促进养老服务发展。意见自下发之日起执行，有效期五年。《意见》提出从合理界定养老服务设施用地、统筹规划养老服务设施用地空间布局、保障和规范养老服务设施用地供应、加强养老服务设施用地服务和监管四个方面着手，促进养老服务发展。

## 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】 2019.11.30-2019.12.06

【土地市场】 2019.12.01-2019.12.07

【房贷利率】 2019.11.30-2019.12.06

【库存情况】 2019.11.30-2019.12.06

【板块行情】 2019.11.30-2019.12.06

【行业新闻】 2019.12.01-2019.12.07

## 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



—克而瑞证券房地产研究—

董浩	13057613302
张春娥	18750200371
吴威	13122173053
周卓君	13246674756

