

CRIC

SECURITIES CO., LTD

克而瑞證券有限公司



周专题：

上海楼市调控组合拳相继落地，促进房地产市场平稳运行

——周度高频数据跟踪（1.16-1.22）

董浩

首席分析师

SFC CE Ref: BOI846

hao.dong@cricsec.com

周卓君

联系人

zhouzhuojun@cric.com

事件：2021年1月21日，经市政府同意，市住建委、市房管局等8部门联合印发《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的意见》，自2021年1月22日起施行，主要有以下核心内容：

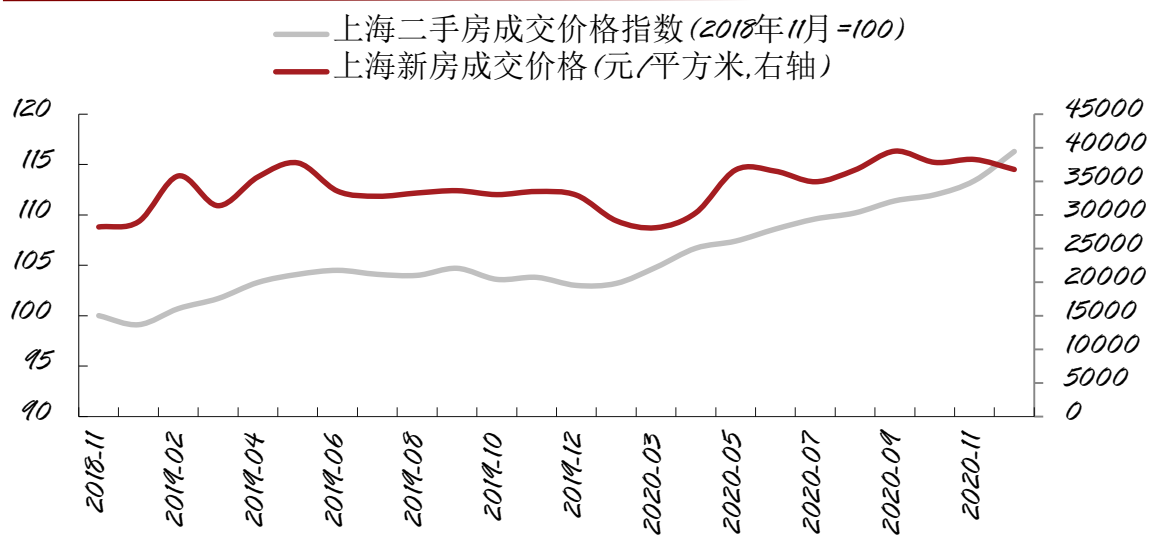
- **完善土地市场管理。**优化土地供应结构，增加商品住房用地供应。坚持房地联动机制，引导企业理性拿地，稳定土地价格。
- **严格执行住房限购政策。**夫妻离异的，自夫妻离异之日起3年内购买商品住房，其拥有住房套数按离异前家庭总套数计算。
- **调整增值税征免年限。**将个人对外销售住房增值税征免年限从2年提高至5年。
- **严格执行差别化住房信贷政策。**实施好房地产贷款集中度管理，指导商业银行严格控制个人住房贷款投放节奏和增速。严防信用贷、消费贷、经营贷等资金违规流入房地产市场。
- **严格商品住房销售管理。**严格执行商品住房销售“一价清”“实名制”等各项管理制度。完善新建商品住房公证摇号选房制度，优先满足“无房家庭”自住购房需求。
- **加快推进旧区改造、“城中村”改造等城市更新改造项目。**加快推进中心城区成片二级旧里以下房屋改造，积极开展“城中村”改造。多渠道改善人民群众的居住条件和环境质量，有效提升市民居住品质。
- **坚持租购并举。**进一步完善住房租赁体系，扩大保障性租赁住房覆盖面。
- **严格规范房地产市场经营秩序。**加强对房地产开发企业、销售代理企业和房地产经纪机构的监管，严肃查处捂盘惜售、价格违法行为、虚假广告、人为制造市场紧张氛围、诱导规避调控政策等违法违规行为。
- **进一步发挥好联席会议作用。**
- **加强政策宣传。**加强房地产市场监测，稳定市场预期，引导合理住房消费。

新政出台背景

2020年上海新房市场成交量达930万方，同比+21%，创下近四年新高。2020年一季度上海商品住宅受疫情影响供需双降，一手住宅整体成交量同比-37.4%至97.5万方；高端市场仅成交276套，同比-57.0%。供给端二季度项目集中入市，同时房企为缓解资金压力而加大推盘力度，带来整体市场供应骤增。需求端因疫情缓和逐步释放，叠加房贷利率的走低推动二季度后上海整体市场单季度成交量接近300万方，达2017年以来的季度最高水平；同时，顶级豪宅由于地段优势明显、增值保值能力强，其成交量大幅提升，仅二季度同比+148.4%至1222套，达2016年以来的峰顶。

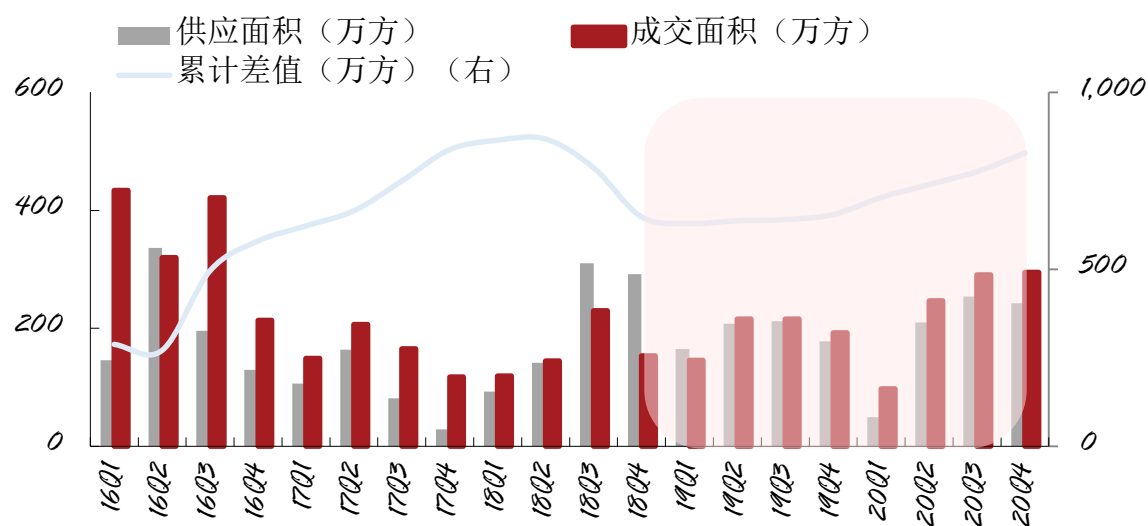
2020年上海落户门槛放宽、拆迁增加、疫情下境外留学人群回流推动二手房价格指数攀升。2020年全年，上海二手房累计成交32.8万套，同比+27.8%；尤其是二季度以来，成交维持高位，11-12月更是连续创下4年新高，月成交量接近4万套。二手房价格因不受限价政策影响，在符合购房资格人群增长、拆迁增加、境外留学人群回流的推动下持续攀升，全年上海二手房价格同比增长6%-10%不等，部分优质房源涨幅或超过10%。

图：上海新房、二手房价格走势



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图：上海近5年商品住宅供应、成交面积



数据来源：CRIC，克而瑞证券研究

新政解读

增加土地供应，源头稳定价格。近两年新建商品住宅供不应求，持续推动房价上升，此次政策明确表示增加商品住宅用地供应，尤其是郊区交通线周边及五大新城，意在通过加大新房供应力度缓解供需矛盾，并减轻局部区域二手房市场过热现象。我们认为政策通过增加土地供给，一定程度从源头抑制房价的过快上涨。

严防假离婚购房，落实限购政策。新政表示“夫妻离异3年内任一方购房，其拥有住房套数按离异前家庭总套数计算”，这在很大程度上弥补了假离婚购房的漏洞。一方面，若离异前仅有一套住房，则离异后无房方仍可购房；另一方面，若有两套及以上住房，新政引导两方平均分房。

增值税免征年限上升，减少投机行为。个人将购买不足5年的住房对外销售，全额征收增值税，而将5年及以上的普通住房对外销售，免征增值税。因上海二手房税费由买方承担，购买不足5年的二手房将增加购房成本，进而抑制该类型二手房的购房需求；就供给端而言，需求端遇冷将有助于避免“快买快卖”，减少投机行为，促进二手房市场平稳发展。

信贷政策趋严，缓和需求集中释放。新政强调严格控制个人住房贷款投放增速和节奏，其一旨在降低居民端房贷杠杆，减少流向房地产市场的资金，其二为了减缓资金流动性，拉长放贷时间。从而实现房产市场的降温，有利于房地产长效机制的构建。

完善摇号制度，保障刚需型购房需求。调整后的上海公证摇号选房制度向无房户倾斜，具体而言，第一次摇号面向无房户家庭，第二次摇号才面向其他家庭。优先满足刚需型购房需求，是落实“住房不炒”的应有之义，在一定程度上也抑制了打新等投机行为。

上海新政实施前后对比

			调整前		调整后	
限购	本地户籍	单身	1		无变化	
		已婚	2			
	非本地户籍	单身	0			
		已婚	1			
	购房资格	本地户籍	不限			
		非本地户籍	网签前63个月社保或个税正常缴纳5年			
离异人士		不限		离异之日起3年内按离异前家庭总套数计算		
限贷	首套房认定		认房又认贷		无变化	
	首付比例		普通住宅	非普通住宅		
	无房、无贷款记录		35%	35%		
	无房、有贷款记录		50%	70%		
	有房、贷款已还清		50%	70%		
	有房、贷款未还清		50%	70%		
限售			居民不限售，企业限售5年		无变化	
增值税及其附加税			普通住宅	非普通住宅	普通住宅	非普通住宅
			<2年:(全额/1.05)*税率 ≥2年:免征	<2年:(全额/1.05)*税率 ≥2年:(差额/1.05)*税率	<5年:(全额/1.05)*税率 ≥5年:免征	<5年:(全额/1.05)*税率 ≥5年:(差额/1.05)*税率
普通住宅标准			1、房屋类型：5层以上（含）的多高层住房，不足5层的里弄等 2、成交价格：内环内≤450万元/套；内外环之间≤310万元/套；外环外≤230万元/套 3、建筑面积：单套≤140平方米			

北上广深楼市政策

		北京		上海		广州		深圳		
限购	本地户籍	单身	1	1	中心九区限购2套		1			
		已婚	2	2			2			
	非本地户籍	单身	1	0	中心九区限购1套		1			
		已婚	1	1			1			
	购房资格	本地户籍	不限		不限		不限		落户3年，社保或个税连续缴纳3年	
		非本地户籍	社保或个税正常缴纳5年		网签前63个月社保或个税正常缴纳5年		社保或个税正常缴纳5年		社保或个税正常缴纳5年	
离异人士		离异起1年内商贷和公积金贷款均同二套房信贷政策		离异之日起3年内按离异前家庭总套数计算		离异起1年内按居民家庭在本市拥有1套住房的信贷政策执行		离异之日起3年内按离异前家庭总套数计算		
限贷	首套房认定		认房又认贷							
	首付比例		普宅	非普宅	普宅	非普宅	普宅	非普宅	普宅	非普宅
	无房、无贷款记录		35%	40%	35%	35%	30%	30%	30%	30%
	无房、有贷款记录		60%	80%	50%	70%	40%	70%	50%	60%
	有房、贷款已还清		60%	80%	50%	70%	50%	70%	70%	80%
	有房、贷款未还清		60%	80%	50%	70%	70%	70%	70%	80%
限售		限价/自住型商品房、经济适用房、共有产权住房、三定三限定向安置房限售5年；企业限售3年		居民不限售，企业限售5年		个人限售2年，企业限售3年		取得不动产权证起商品房限售3年，商务公寓限售5年		
增值税及其附加税		普宅买进≥2年，免征；非普≥2年，按差额缴纳；其余按全额缴纳		普宅买进≥5年，免征；非普≥5年，按差额缴纳；其余按全额缴纳		普宅买进≥2年，免征；非普≥2年，按差额缴纳；其余按全额缴纳		普宅买进≥5年，免征；非普≥5年，按差额缴纳；其余按全额缴纳		

周度数据一览：

投资建议：本周新房、二手房交易热度同比回升，环比微降，其中受去年同期基数较低影响，二手房同比增速处于较高水平。从月度来看，二手房交易显著修复，本周实现月度累计销售同比由负转正。土地方面，本周土地成交延续了上周态势，价量齐跌，溢价率走低。我们认为财务稳健自律，业务布局良好，组织管理高效的优质房企优势将进一步扩大，持续推荐行业首选配置组合：**【金地集团】**、**【龙湖集团】**、**【万科A】**、**【旭辉控股集团】**（财务健康叠加基本面良好，全年销售不悲观），以及布局合理，稳步扩张的中等规模房企**【弘阳地产】**、**【中骏集团控股】**、**【美的置业】**，同时推荐大湾区旧改资源充沛标的：**【龙光集团】**、**【中国奥园】**。

- **本周40城一手房成交面积同比+44.0%，环比-17.7%，1月累计成交面积同比+14.0%**。本周40城一手房成交面积432.3万方，同比+44.0%，环比-17.7%。2021年至今40城一手房累计成交面积1538.6万方，累计同比+14.0%；其中一线（4城）/二线（16城）/三四线（20城）城市累计同比分别+40.4%/+11.2%/+4.6%。1月累计至今成交1538.6万方，同比+14.0%。
- **本周19城二手房成交面积同比+140.5%，环比-3.4%，1月累计成交面积同比+2.8%**。本周19城二手房成交面积190.7万方，同比+140.5%，环比-3.4%。2021年至今19城累计成交面积552.5万方，累计同比+2.8%；其中一线（2城）/二线（8城）/三四线（9城）城市累计同比分别+0.2%/+0.1%/+11.7%。1月至今累计成交552.5万方，同比+2.8%。
- **本周百城土地成交建面898万方，同比-68.8%，环比-29.2%**。本周百城土地成交建面898万方，同比-68.8%，环比-29.2%；本周百城土地供给613万方，同比-80.3%，环比-43.5%；供销比（供给/成交）为0.7。本周百城平均成交楼面均价2485元/平方米，较上周-30.7%；百城一线/二线/三四线城市成交楼面均价分别为2722/3218/1476元/平方米。本周百城土地溢价率为11.2%；其中一线/二线/三四线城市土地溢价率分别为3.4%/15.6%/13.4%。
- **本周17城住宅可售面积合计10120.7万方，同比+14.7%，环比+7.4%**；本周17城住宅可售面积合计10120.7万方，同比+14.7%，环比+7.4%；一线（4城）/二线（7城）/三四线（6城）城市可售面积分别为3106.1/4429.2/2585.4万方，同比分别+7.7%/+32.6%/+34.8%。
- **风险提示：**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										一手房销售面积同比			
		2016	2017	2018	2019	2020	2021年累计 至今	1月累计	最近一周	2021年累计 同比	1月累计 同比	最近一周 环比	最近一周 同比
分域级	40城	27159	21210	22206	24946	22823	1538.6	1538.6	432.3	14.0%	14.0%	-17.7%	44.0%
	一线 (4城)	4886	3108	3022	3386	3844	281.5	281.5	98.0	40.4%	40.4%	11.0%	197.2%
	二线 (16城)	16307	11825	11645	14522	13632	916.3	916.3	239.4	11.2%	11.2%	-25.0%	36.7%
	三四线 (20城)	5966	6278	7539	7038	5346	340.8	340.8	94.9	4.6%	4.6%	-19.2%	3.1%
分区域	长三角	9357	7052	6487	7295	7314	521	520.5	149	24.6%	24.6%	-12.4%	64.0%
	环渤海	4915	3644	2860	3451	3749	229	229.4	75	18.6%	18.6%	-9.1%	127.7%
	粤港澳	3449	2423	2410	2521	3147	263	263.1	75	95.0%	95.0%	-22.0%	256.0%
	中西部	6121	4320	5714	7246	5432	308	308.3	71	-23.5%	-23.5%	-33.9%	-26.8%
	其他区域	3316	3770	4736	4432	3260	217	217.2	62	8.4%	8.4%	-9.5%	6.9%
一线	北京	946	546	495	716	797	48	47.5	22	-14.0%	-14.0%	59.4%	198.7%
	上海	2172	1354	1264	1371	1411	88	88.3	28	15.1%	15.1%	11.2%	99.4%
	广州	1354	951	972	931	1192	86	86.3	29	116.5%	116.5%	-8.8%	240.6%
	深圳	414	257	290	369	444	59	59.4	19	107.4%	107.4%	7.7%	550.2%
二线	杭州	1557	1081	965	859	824	79	79.2	14	41.5%	41.5%	-55.5%	56.2%
	南京	1461	784	701	861	999	68	68.0	28	25.1%	25.1%	81.2%	239.5%
	武汉	3030	2082	1804	2347	1952	153	152.7	44	13.5%	13.5%	-16.6%	85.1%
	成都	745	397	1398	2020	2155	128	127.5	20	-28.8%	-28.8%	-55.6%	-50.3%
	青岛	2057	1691	1551	1481	1570	84	84.2	29	18.5%	18.5%	-1.5%	134.4%
	苏州	990	877	907	1033	1097	72	71.7	19	14.5%	14.5%	-23.2%	10.1%
	福州	268	172	189	262	280	15	15.4	5	16.2%	16.2%	-1.1%	73.1%
	东莞	893	561	508	552	744	57	57.5	12	96.3%	96.3%	-53.9%	266.2%
	惠州	520	323	280	296	330	30	30.3	7	87.2%	87.2%	-28.3%	192.0%
	南宁	1042	863	827	1166	3	0	-	-	-	-	-	-
	济南	1621	953	545	997	1093	81	80.7	19	48.0%	48.0%	-43.0%	67.3%
	绍兴	180	198	156	245	239	9	8.7	4	-23.1%	-23.1%	11.2%	-5.1%
	宁波	587	618	401	777	792	66	66.5	16	34.8%	34.8%	-28.4%	36.2%
	温州	559	615	716	842	1028	43	43.0	16	-19.5%	-19.5%	42.5%	4.2%
	泉州	229	219	325	277	249	18	17.9	1	25.2%	25.2%	-69.2%	-51.4%
	常州	570	389	371	508	277	13	13.0	5	-46.6%	-46.6%	6.9%	-52.2%

一手房成交数据 (40城) 详情 (续)

年份 销售面积 地区		一手房销售面积同比											
		2016	2017	2018	2019	2020	2021年累计至今	1月累计	最近一周	2021年累计同比	1月累计同比	最近一周环比	最近一周同比
三线	扬州	297	339	380	235	261	27	27	10	41.6%	41.6%	17.7%	159.6%
	岳阳	229	246	195	213	232	9	9	2	-37.1%	-37.1%	-15.7%	-59.5%
	韶关	245	210	188	159	173	7	7	2	4.2%	4.2%	-19.4%	-18.8%
	金华	185	101	203	192	242	27	27	6	203.0%	203.0%	-48.1%	119.5%
	吉林	270	200	251	237	0	0	-	-	-	-	-	-
	镇江	759	501	774	776	648	34	34	10	-1.0%	-1.0%	-22.5%	42.1%
	赣州	806	476	922	915	788	0	0	0	-100.0%	-100.0%	#DIV/0!	-100.0%
	淮安	981	685	655	506	476	50	50	13	38.0%	38.0%	-28.5%	57.7%
	连云港	662	805	696	668	694	65	65	17	67.9%	67.9%	-10.9%	48.2%
	常德	0	57	316	348	284	19	19	5	1.8%	1.8%	-30.7%	-27.8%
	淮南	118	280	202	197	127	10	10	3	22.2%	22.2%	13.5%	90.6%
	江门	268	220	120	122	147	12	12	3	125.1%	125.1%	-34.1%	127.7%
	莆田	255	179	145	191	181	8	8	2	-0.9%	-0.9%	-24.0%	-43.6%
	肇庆	0	112	240	252	276	17	17	5	11.9%	11.9%	-17.6%	91.7%
	泰安	291	453	268	257	280	17	17	5	34.2%	34.2%	-16.4%	168.0%
	芜湖	534	558	101	195	275	26	26	7	212.9%	212.9%	-15.1%	429.3%
	湛江	0	75	183	215	39	0	-	-	-100.0%	-	-	-
舟山	67	195	138	117	138	5	5	2	-19.0%	-19.0%	-13.1%	76.4%	
池州	0	56	126	126	85	5	5	2	-8.3%	-8.3%	4.5%	10.8%	
佛山	0	531	1438	1115	0	0	-	-	-	-	-	-	

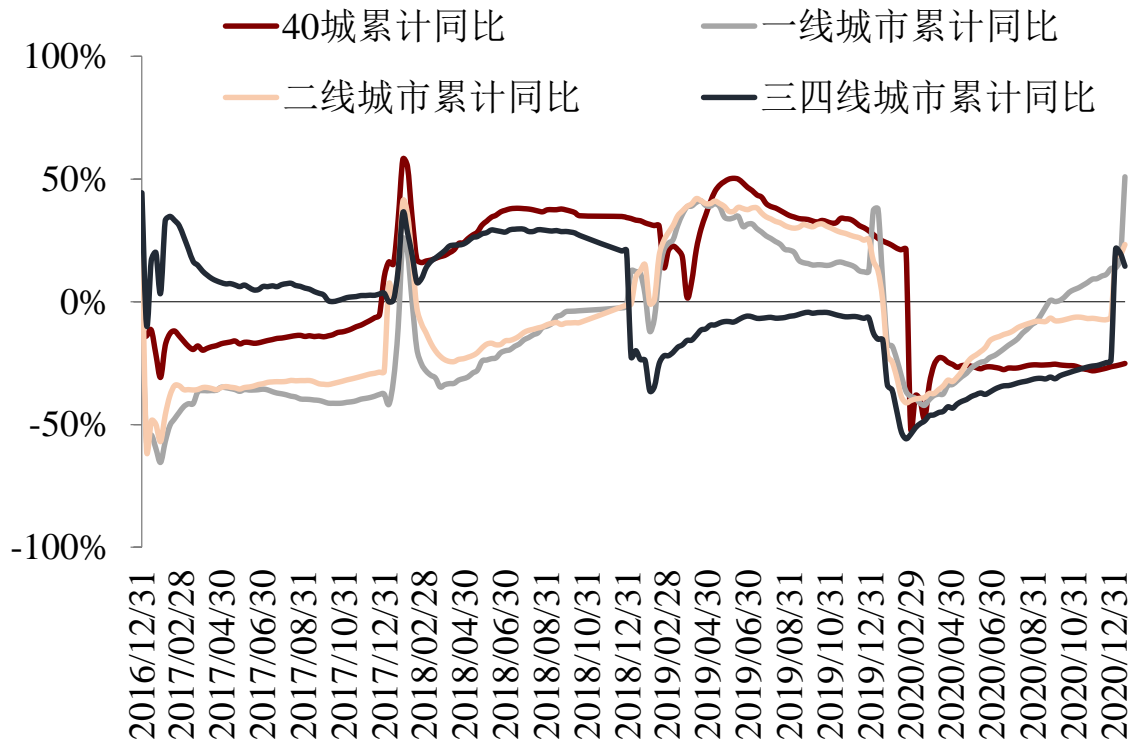
二手房成交数据 (19城) 详情

销售面积 地区		年份								二手房销售面积同比				
		2016	2017	2018	2019	2020	2021年累计至今	1月累计	最近一周	2021累计同比	1月累计同比	最近一周环比	最近一周同比	
分域级	19城	10047.6	7476.2	7110.1	8640.1	8570.5	552.5	552.5	190.7	2.8%	2.8%	-3.4%	140.5%	
	一线 (2城)	3258.4	1744.0	1864.8	1886.0	2302.1	139.8	139.8	56.8	0.2%	0.2%	14.2%	168.0%	
	二线 (8城)	5675.7	4014.1	3488.8	4662.3	4024.4	275.2	275.2	88.5	0.1%	0.1%	-10.4%	113.4%	
	三四线 (9城)	1113.4	1718.0	1756.6	2091.8	2244.0	137.5	137.5	45.4	11.7%	11.7%	-7.2%	172.9%	
一线	北京	2478.7	1204.1	1338.3	1251.3	1496.5	98.3	98.3	40.4	29.7%	29.7%	15.0%	208.1%	
	深圳	779.7	540.0	526.5	634.7	805.6	41.5	41.5	16.4	-35.0%	-35.0%	12.3%	102.9%	
二线	杭州	960.2	789.0	485.9	484.1	588.9	44.4	44.4	16.9	67.8%	67.8%	9.4%	383.7%	
	南京	1360.1	741.1	550.1	765.7	1002.2	70.3	70.3	24.4	23.4%	23.4%	8.6%	193.3%	
	成都	749.2	532.3	798.8	1075.9	470.2	19.1	19.1	3.2	-67.5%	-67.5%	-61.9%	-64.6%	
	青岛	622.4	583.0	424.3	460.1	545.2	37.7	37.7	12.9	16.9%	16.9%	-3.7%	183.2%	
	南昌	302.5	246.4	0.0	196.4	210.3	9.6	9.6	0.0	5.8%	5.8%	-100.0%	-100.0%	
	厦门	512.5	291.0	167.4	368.2	354.5	32.0	32.0	11.4	29.0%	29.0%	-1.8%	158.5%	
	南宁	289.0	305.0	238.0	338.2	260.8	12.4	12.4	3.3	-30.4%	-30.4%	-24.3%	-42.5%	
	苏州	880.0	526.3	824.4	973.8	583.1	49.8	49.8	16.6	1.9%	1.9%	-9.7%	176.2%	
三线	无锡	676.7	734.0	547.3	637.7	621.2	28.2	28.2	10.6	-13.2%	-13.2%	7.3%	241.2%	
	扬州	102.4	176.5	125.2	108.9	109.7	6.2	6.2	2.2	1.3%	1.3%	1.8%	94.1%	
	岳阳	80.3	101.3	90.4	75.9	61.3	-	-	-	-	-	-	-	
	东莞	-	-	15.9	322.6	279.2	14.4	14.4	4.6	-27.9%	-27.9%	-8.0%	258.7%	
	佛山	-	341.8	671.1	577.5	663.6	51.6	51.6	17.6	45.1%	45.1%	0.0%	174.4%	
	金华	149.3	272.3	182.6	165.2	266.2	21.5	21.5	5.9	65.9%	65.9%	-30.4%	217.7%	
	江门	104.8	92.2	124.1	84.1	87.4	5.6	5.6	1.4	369.0%	369.0%	-32.1%	353.4%	
	桂林	-	-	-	26.8	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	清远	-	-	-	93.0	155.4	9.9	9.9	3.0	-4.7%	-4.7%	-17.3%	103.2%	

☑ **一手房——本周40城一手房成交面积同比+44.0%，环比-17.7%，1月累计成交面积同比+14.0%。**

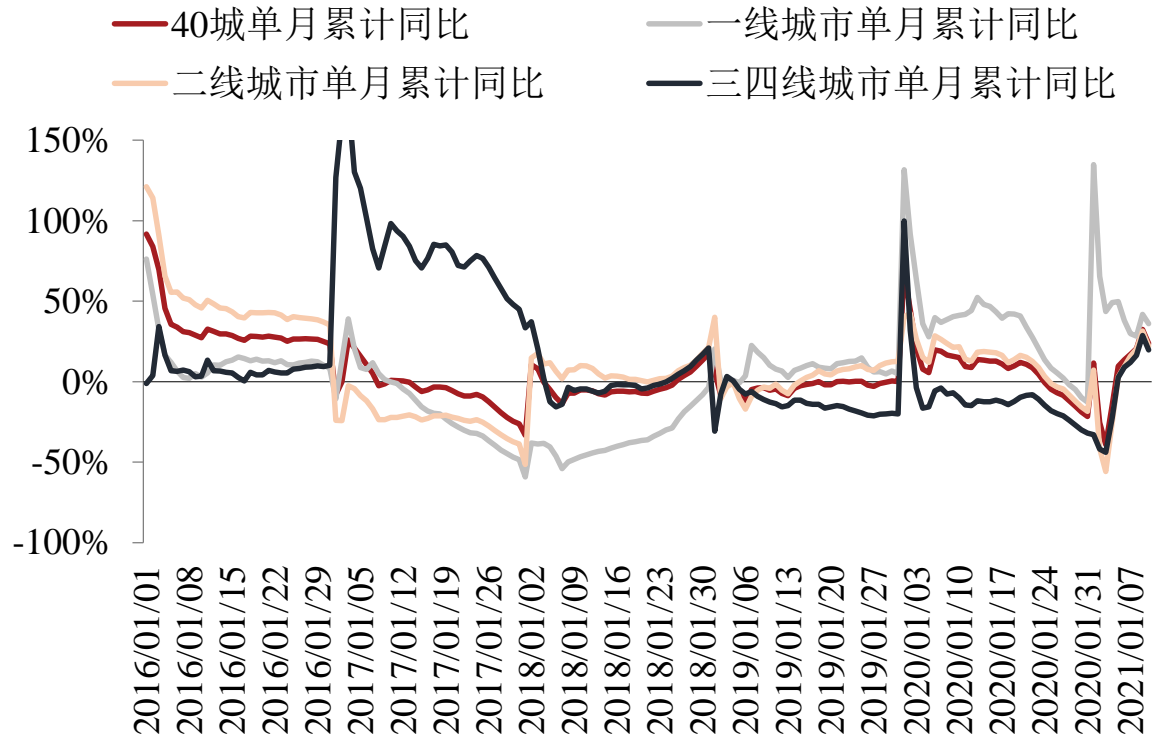
- 本周40城一手房成交面积432.3万方，同比+44.0%，环比-17.7%。2021年至今40城一手房累计成交面积1538.6万方，累计同比+14.0%；其中一线（4城）/二线（16城）/三四线（20城）城市累计同比分别+40.4%/+11.2%/+4.6%。1月累计至今成交1538.6万方，同比+14.0%。

图1：40城及各条线城市一手房成交面积2021年累计同比



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月度累计同比



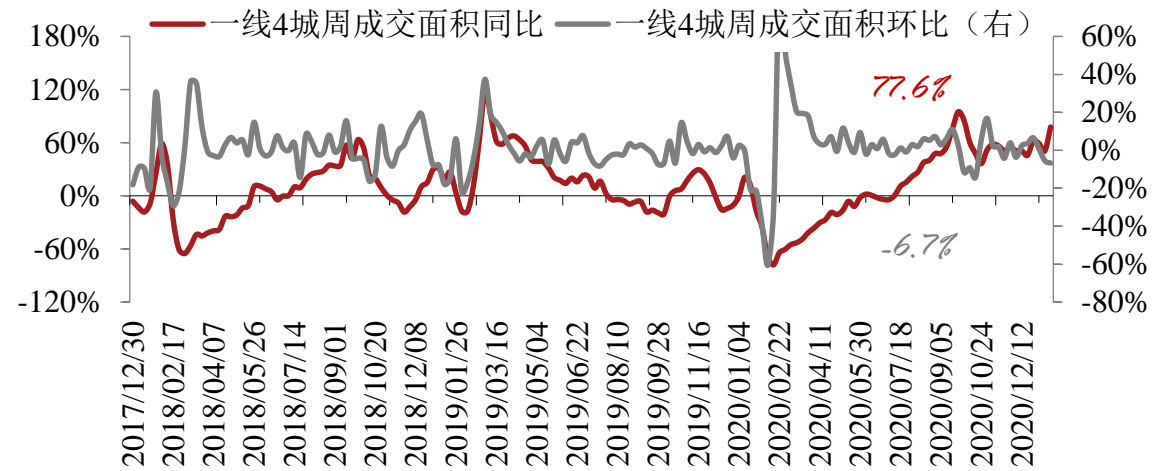
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

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



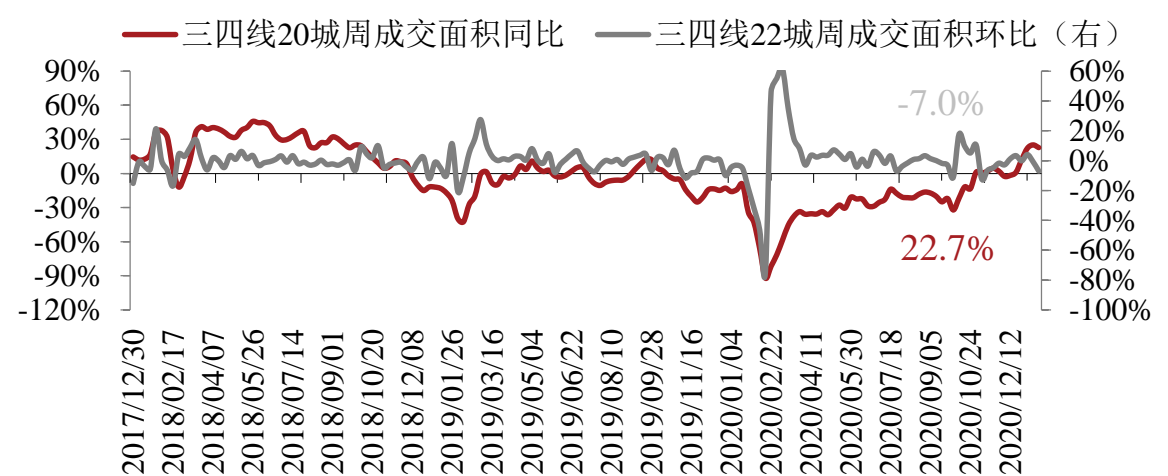
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图5：二线一手房单周成交面积同比&环比



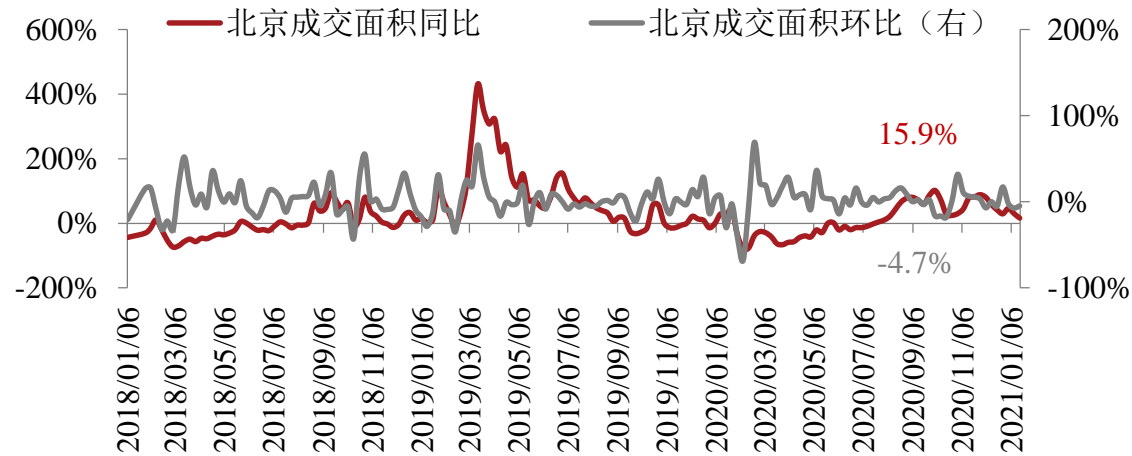
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

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



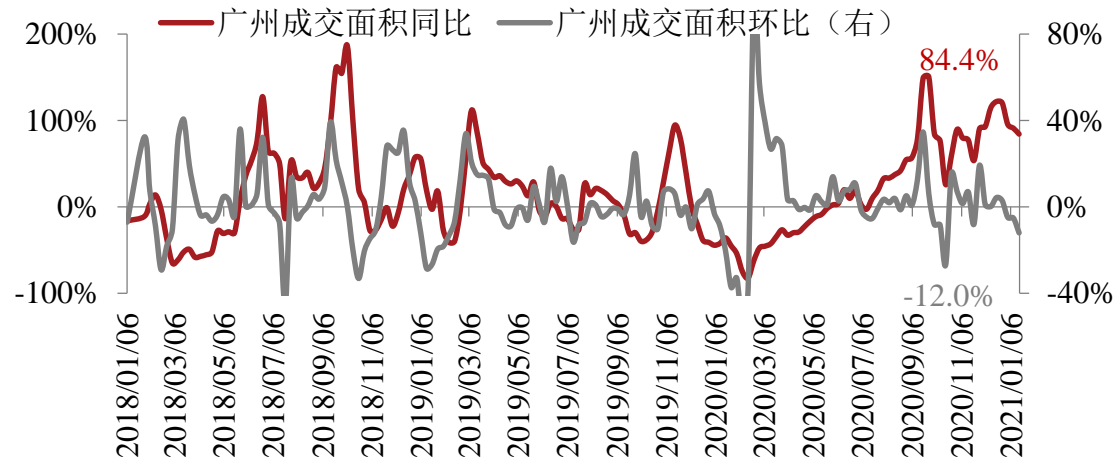
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

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

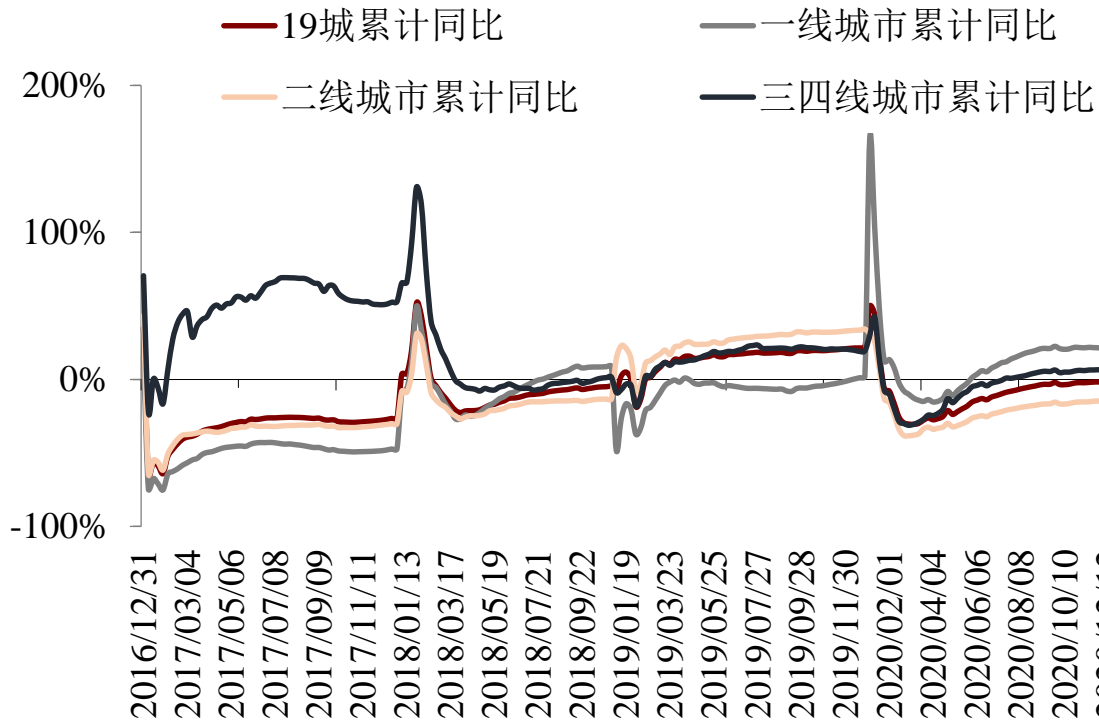


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

☑️ **二手房**——本周19城二手房成交面积同比+140.5%，环比-3.4%，1月累计成交面积同比+2.8%。

- 本周19城二手房成交面积190.7万方，同比+140.5%，环比-3.4%。2021年至今19城累计成交面积552.5万方，累计同比+2.8%；其中一线（2城）/二线（8城）/三四线（9城）城市累计同比分别+0.2%/+0.1%/+11.7%。1月至今累计成交552.5万方，同比+2.8%。

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/三四线二手房单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

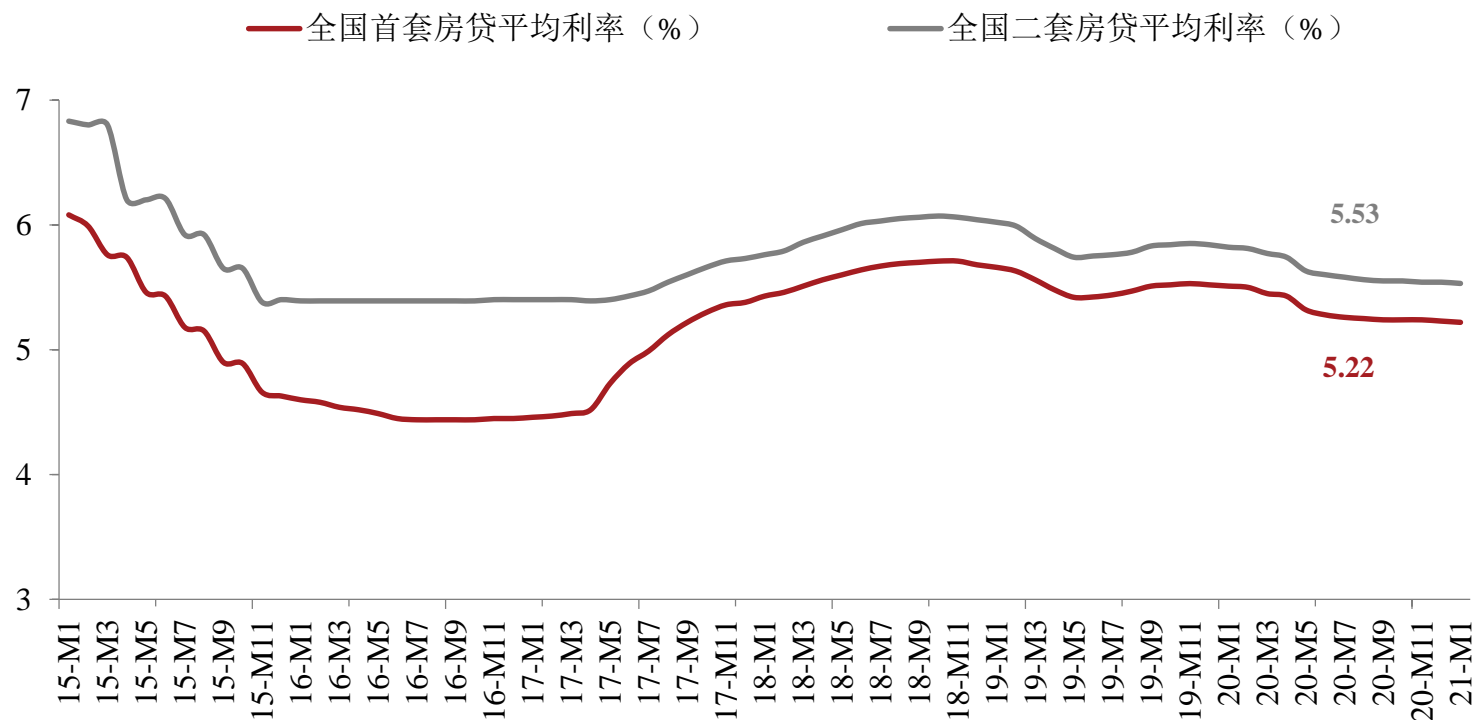


数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

✓ 全国首套房贷平均利率5.22%，全国二套房贷平均利率5.53%

- 2021年1月全国首套房贷平均利率5.22%，环比-1BP；全国二套房贷平均利率5.53%，环比-1BP。

图17：全国平均房贷利率



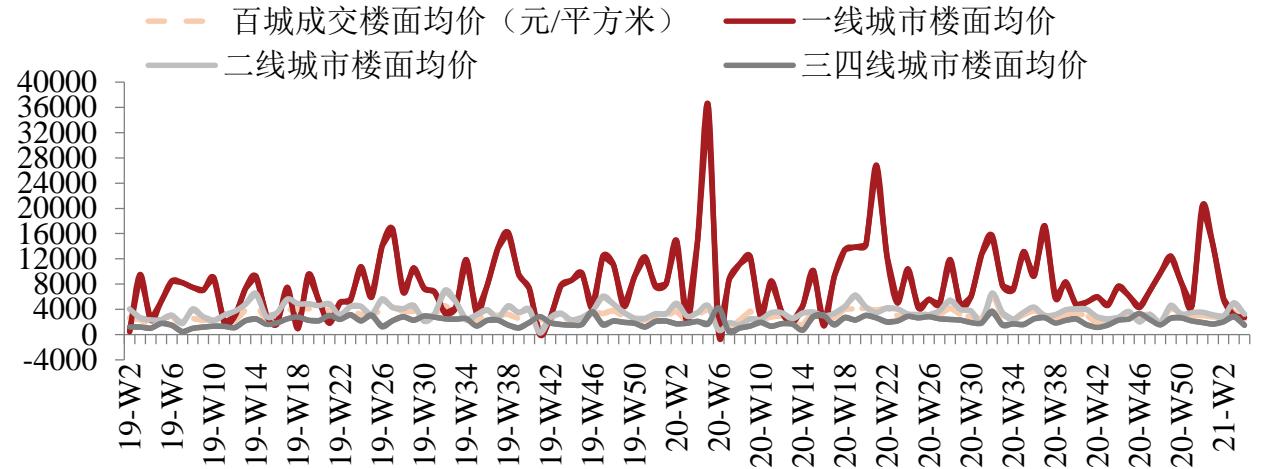
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

✓ 本周百城成交楼面均价2485元/平方米，较上周-30.7%；百城土地溢价率为11.2%

• 本周百城平均成交楼面均价2485元/平方米，较上周-30.7%；百城一线/二线/三四线城市成交楼面均价分别为2722/3218/1476元/平方米。

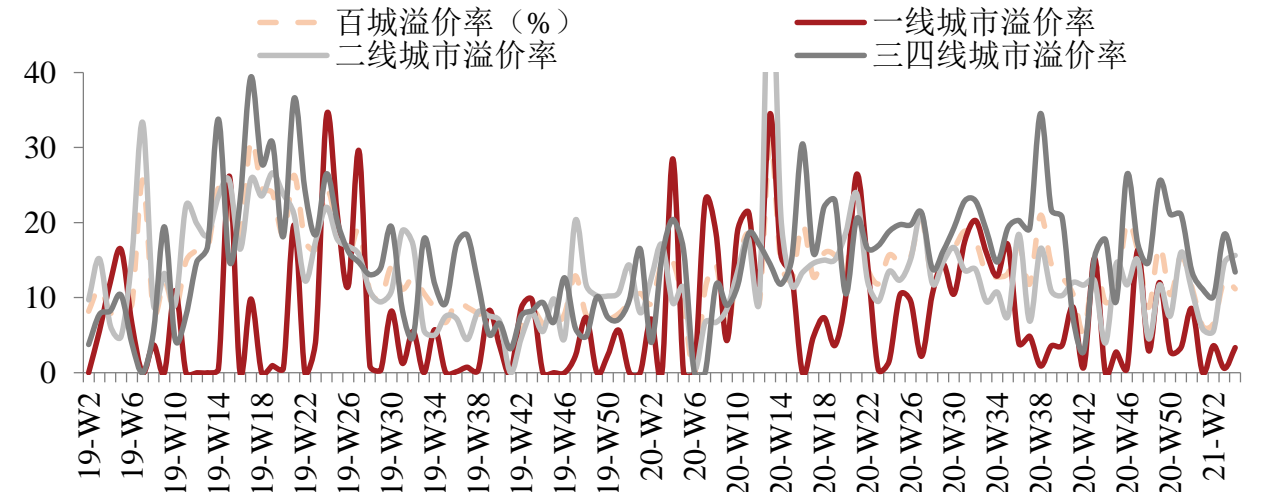
• 本周百城土地溢价率为11.2%；其中一线/二线/三四线城市土地溢价率分别为3.4%/15.6%/13.4%。

图18：百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19：百城及各能级城市溢价率

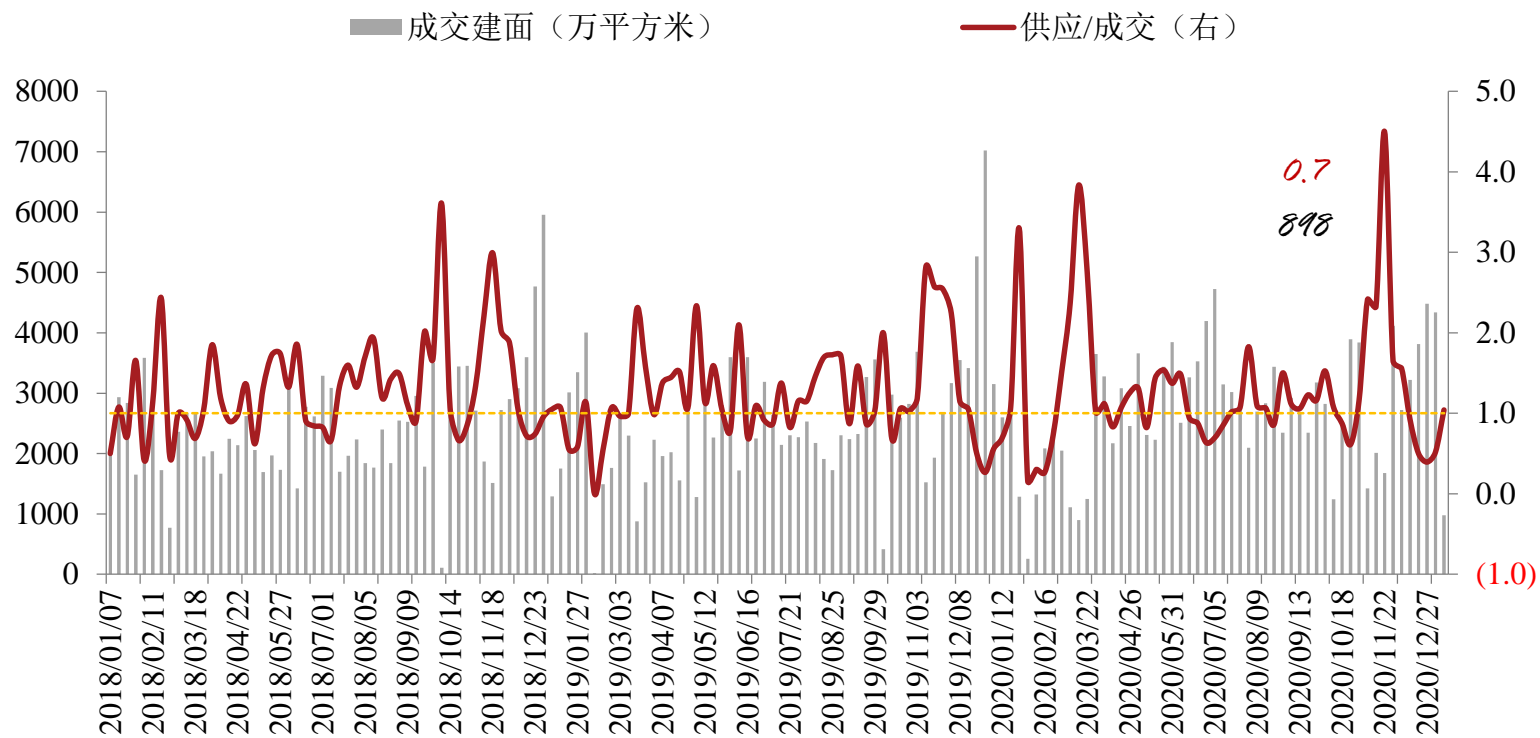


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

✓ 本周百城土地成交面积同比-68.8%，环比-29.2%

- 本周百城土地成交建面898万方，同比-68.8%，环比-29.2%；本周百城土地供给613万方，同比-80.3%，环比-43.5%；供销比（供给/成交）为0.7。

图20：百城成交建面及供销比



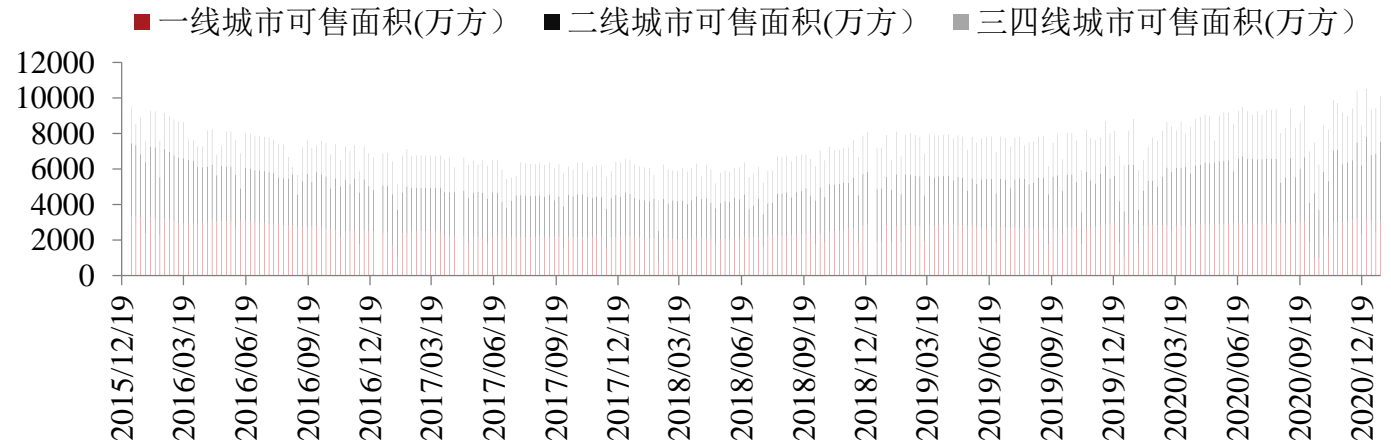
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

☑ 可售面积环比+7.4%，去化月数10.8个月

- 本周17城住宅可售面积合计10120.7万方，同比+14.7%，环比+7.4%；
- 一线（4城）/二线（7城）/三四线（6城）城市可售面积分别为3106.1/4429.2/2585.4万方，同比分别+7.7%/+32.6%/+34.8%。

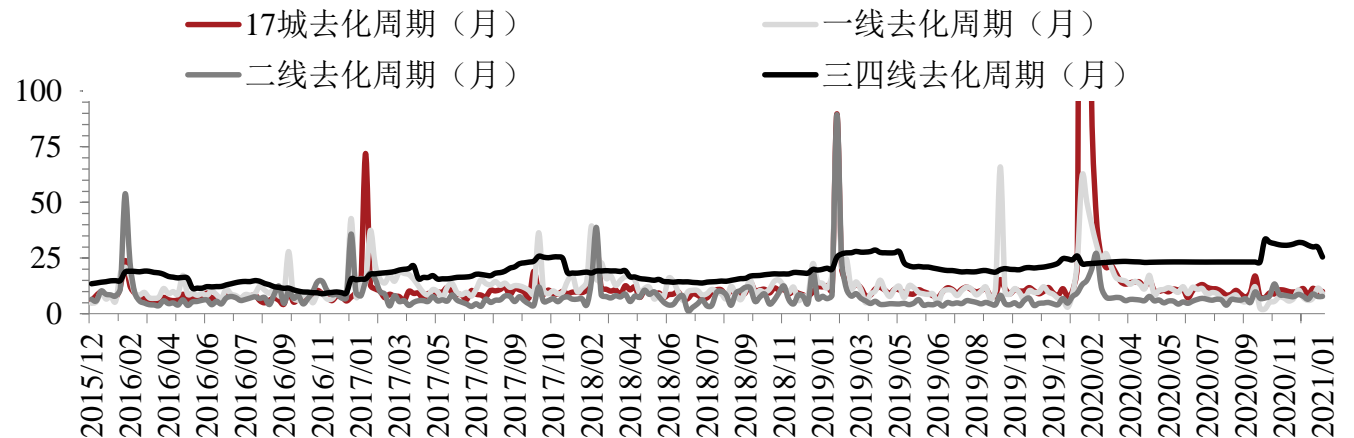
- 本周17城住宅平均去化月数10.8个月，环比+0.7个月；
- 一线（3城）/二线（7城）/三四线（6城）城市平均去化月数分别为7.0/8.8/26.3个月，环比分别-2.2/+1.0/+0.9个月。

图21：各能级城市可售面积



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

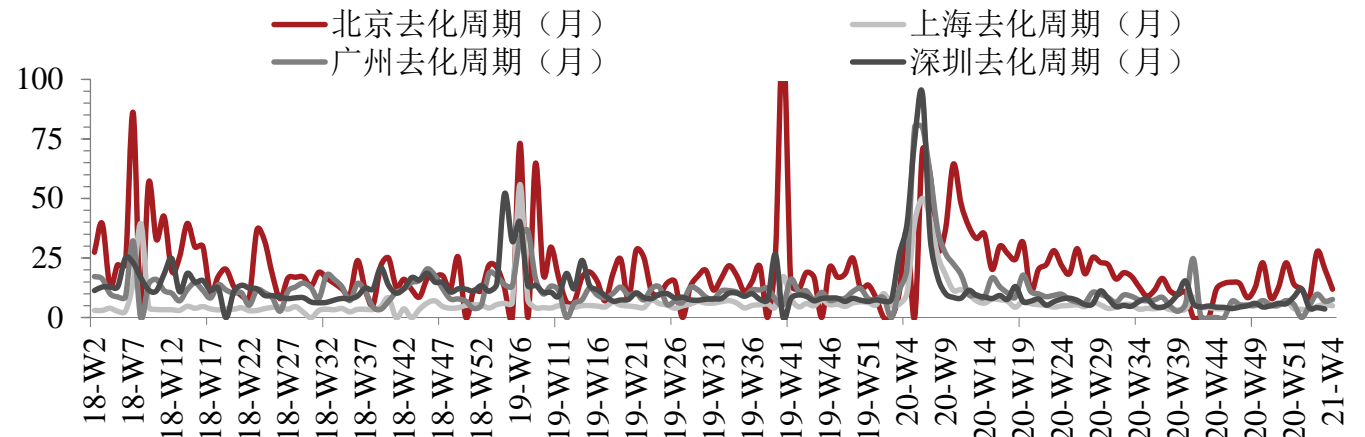
图22：17城及各能级城市去化周期



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11.9/5.0/7.6/3.6个月，环比分别变化-8.5/-0.5/+0.7/-0.6个月。

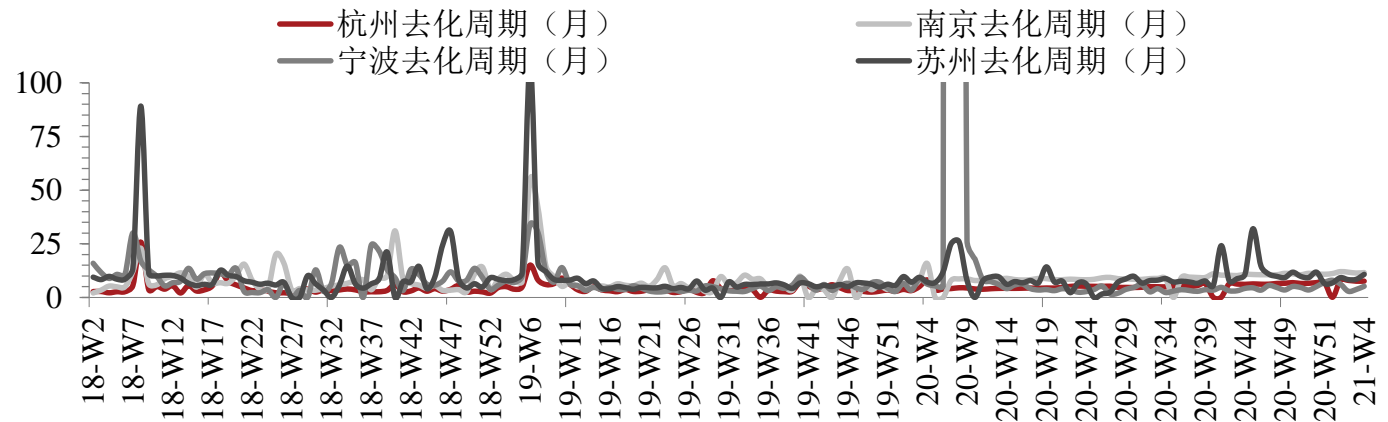
图23：一线重点城市去化周期



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7.5/11.6/5.2/10.8个月，环比分别变化+0.0/+0.2/+1.5/+2.3个月。

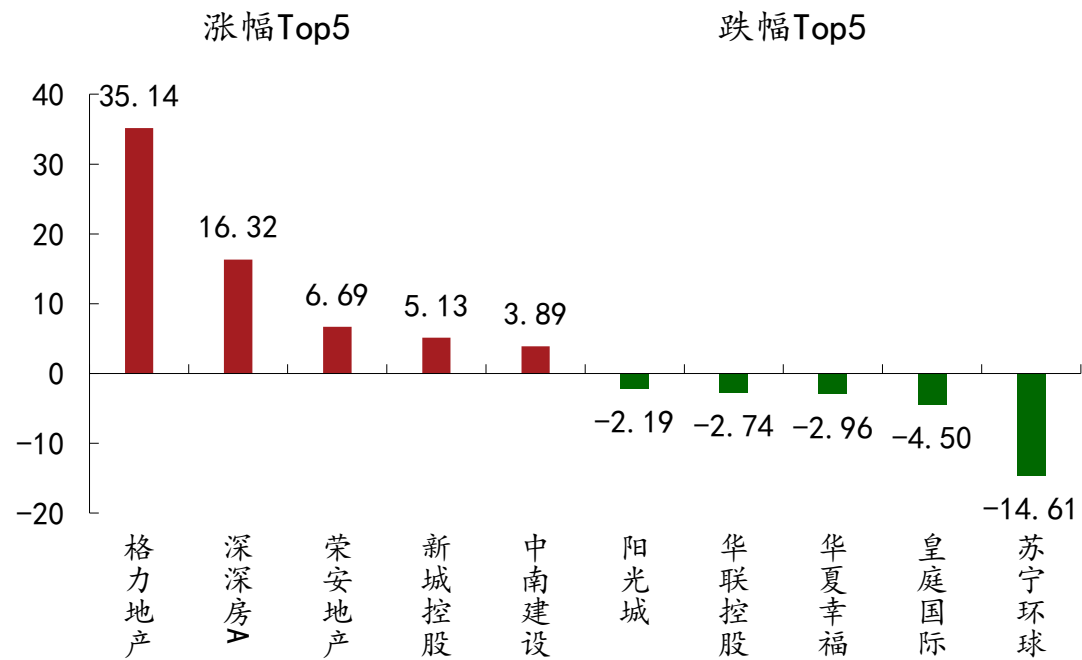
图24：二线重点城市去化周期



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

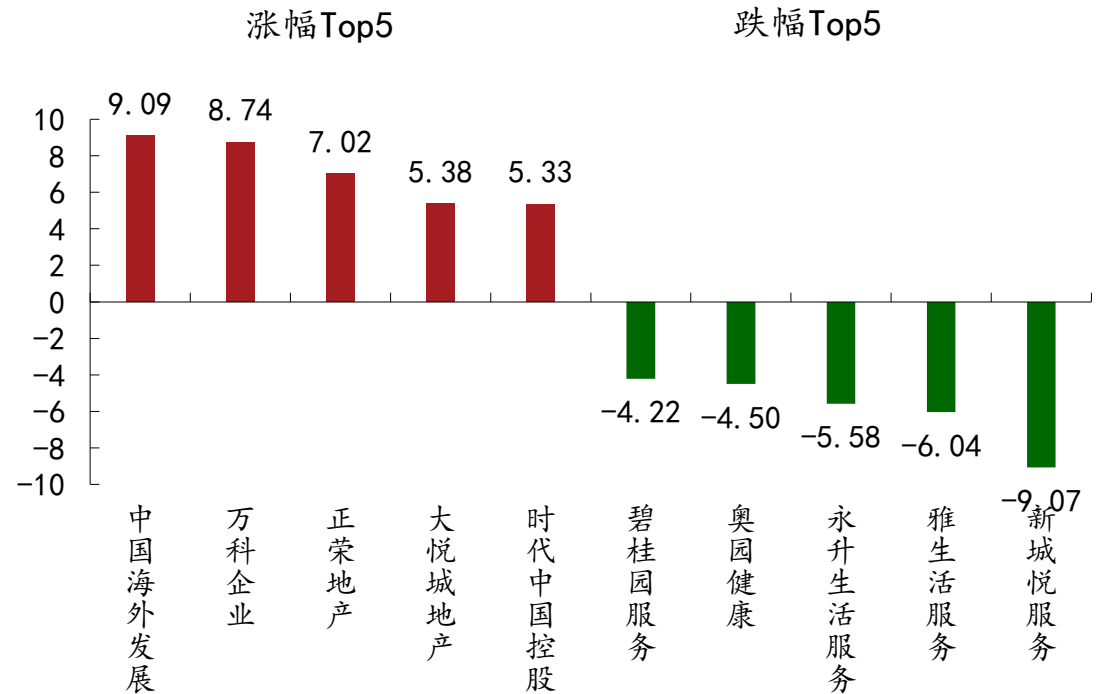
 板块行情

图25: A股重点公司周涨跌幅TOP5 (%)



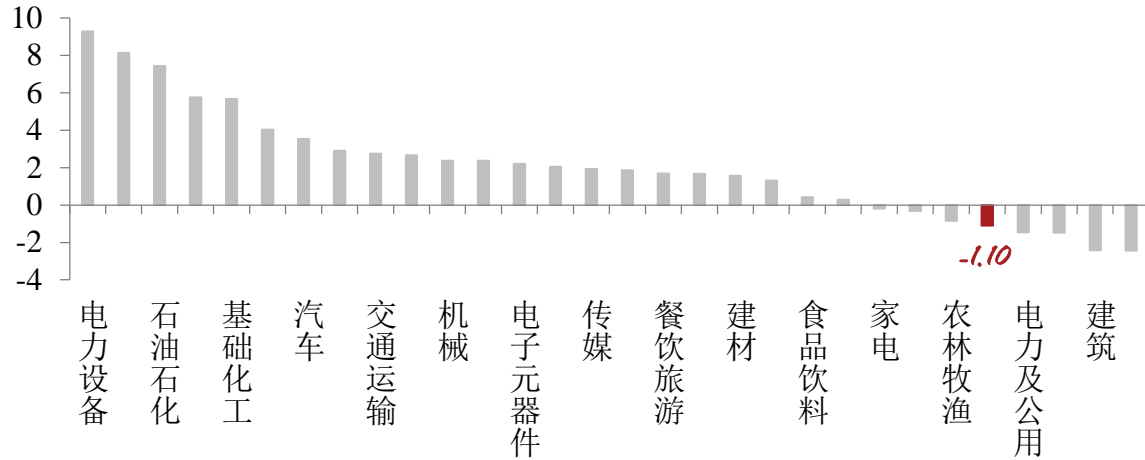
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

图26: 港股重点公司周涨跌幅TOP5 (%)



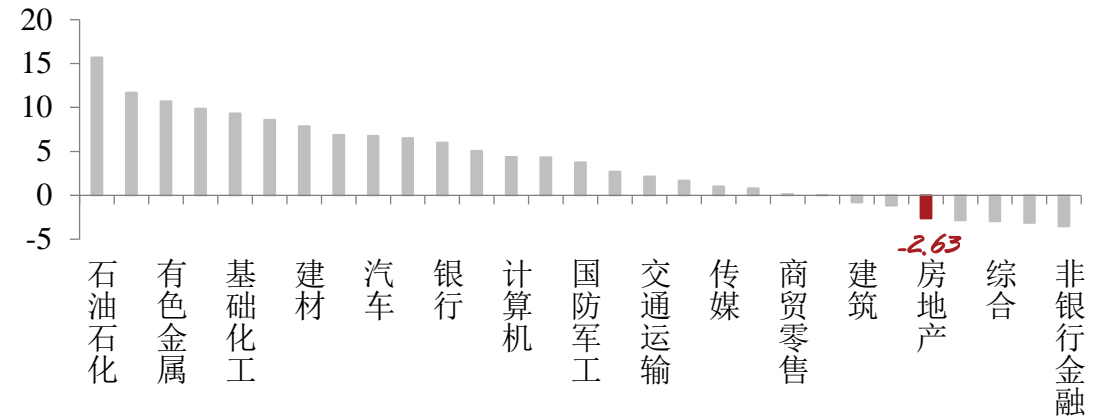
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

图27: 本周行业涨跌幅 (%) (A股)



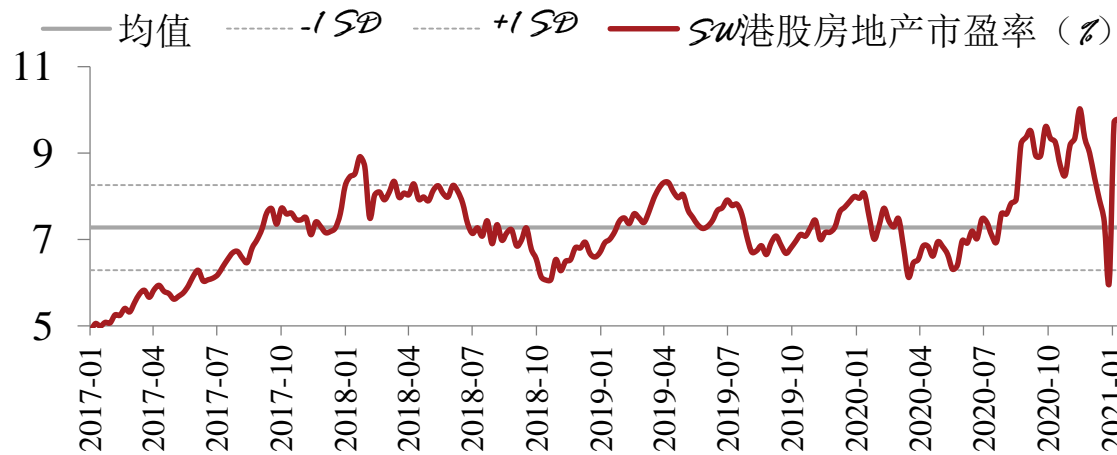
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

图28: 2021年至今行业涨跌幅 (%) (A股)



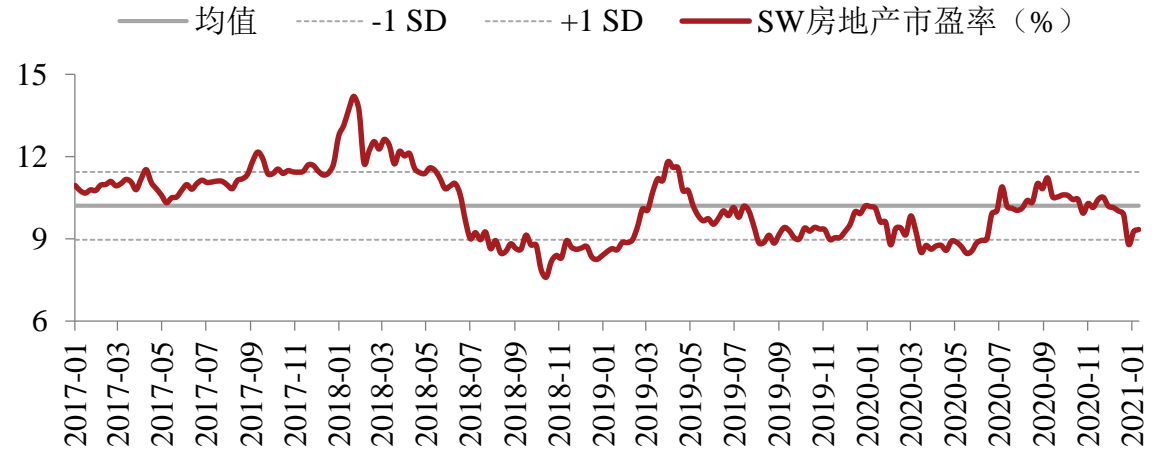
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

图29: 港股地产公司市盈率



数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

图30: 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	保利地产	1593.2	0.133%	1	华夏幸福	-1240.2	-0.317%	1	格力地产	9092.6	4.412%
2	华发股份	267.6	0.126%	2	金地集团	-839.8	-0.186%	2	保利地产	52485.7	4.386%
3	新城控股	238.5	0.106%	3	九鼎投资	-48.3	-0.111%	3	华夏幸福	12419.1	3.173%
4	大名城	243.8	0.099%	4	葛洲坝	-328.5	-0.071%	4	万业企业	2580.6	2.694%
5	蓝光发展	239.5	0.079%	5	中国电建	-1057.2	-0.069%	5	新城控股	5203.7	2.307%
6	万业企业	45.4	0.047%	6	爱建集团	-106.9	-0.066%	6	金地集团	10208.8	2.261%
7	首开股份	64.0	0.025%	7	绿地控股	-603.6	-0.050%	7	绿地控股	24375.6	2.003%
8	中国国贸	21.1	0.021%	8	新湖中宝	-337.0	-0.039%	8	上海建工	17572.4	1.973%
9	外高桥	20.3	0.018%	9	上海建工	-317.3	-0.036%	9	爱建集团	3056.4	1.884%
10	陆家嘴	58.6	0.015%	10	中华企业	-183.7	-0.030%	10	大名城	4609.8	1.862%

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	中国宝安	1701.5	0.660%	1	美好置业	-1229.6	-0.498%	1	万科A	60476.8	5.206%
2	万科A	1929.8	0.166%	2	滨江集团	-430.2	-0.138%	2	金科股份	23306.7	4.365%
3	中南建设	292.1	0.076%	3	新华联	-216.9	-0.114%	3	新希望	12007.3	2.665%
4	苏宁环球	187.5	0.062%	4	阳光城	-318.2	-0.077%	4	中南建设	9705.8	2.540%
5	华联控股	88.5	0.060%	5	深振业A	-102.8	-0.076%	5	招商蛇口	16590.1	2.094%
6	天健集团	78.3	0.042%	6	荣盛发展	-195.9	-0.045%	6	荣盛发展	7940.0	1.826%
7	新希望	164.3	0.036%	7	泰禾集团	-67.4	-0.027%	7	阳光城	6764.1	1.635%
8	中粮地产	112.4	0.026%	8	世荣兆业	-19.6	-0.024%	8	滨江集团	4877.6	1.568%
9	金融街	67.0	0.022%	9	金科股份	-122.7	-0.023%	9	中国宝安	3764.5	1.460%
10	荣安地产	16.5	0.005%	10	招商蛇口	-156.8	-0.020%	10	金融街	4152.6	1.389%

港股通

增持比例前二十				减持比例前二十				占总股数前二十			
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)	占总股数比例
1	路劲	350.2	0.467%	1	绿城中国	-492.6	-0.198%	1	路劲	13895.9	18.544%
2	美的置业	563.0	0.458%	2	龙湖集团	-1038.8	-0.171%	2	融创中国	77815.1	16.687%
3	中国金茂	5396.1	0.424%	3	时代中国控股	-285.2	-0.147%	3	中国宏泰发展	25930.0	15.703%
4	建业地产	395.7	0.135%	4	SOHO中国	-742.2	-0.143%	4	绿城中国	33188.2	13.306%
5	合景泰富集团	425.8	0.134%	5	远洋集团	-873.0	-0.115%	5	华南城	93289.5	11.529%
6	世茂房地产	332.4	0.094%	6	力高集团	-401.0	-0.113%	6	中国金茂	128251.8	10.070%
7	花样年控股	372.6	0.065%	7	中国奥园	-296.0	-0.110%	7	佳兆业集团	57393.5	9.358%
8	华润置地	330.4	0.046%	8	中骏集团控股	-398.9	-0.094%	8	佳源国际控股	37294.8	9.196%
9	佳源国际控股	95.4	0.024%	9	融创中国	-412.1	-0.088%	9	SOHO中国	44330.1	8.526%
10	珠光控股	131.0	0.018%	10	合生创展集团	-180.2	-0.082%	10	融信中国	12759.6	7.571%
11	龙光地产	39.4	0.007%	11	融信中国	-134.0	-0.080%	11	花样年控股	40194.3	6.966%
12	碧桂园	63.9	0.003%	12	华南城	-588.0	-0.073%	12	力高集团	23299.6	6.560%
13	天誉置业	11.4	0.001%	13	禹洲地产	-388.9	-0.068%	13	中国奥园	16049.9	5.938%
-				14	中国宏泰发展	-90.7	-0.055%	14	建业地产	14561.9	4.951%
-				15	富力地产	-159.5	-0.042%	15	旭辉控股集团	39053.2	4.751%
-				16	国瑞置业	-187.2	-0.042%	16	建发国际集团	5496.1	4.671%
-				17	佳兆业集团	-244.9	-0.040%	17	美的置业	5464.0	4.440%
-				18	旭辉控股集团	-280.3	-0.034%	18	合景泰富集团	13547.5	4.260%
-				19	绿景中国地产	-150.4	-0.030%	19	时代中国控股	7924.3	4.081%
-				20	越秀地产	-414.6	-0.027%	20	中骏集团控股	16393.8	3.883%

- ◆ **【央行】**在物价和房价预期方面，2021年第一季度物价预期指数为61.6%，比上季下降0.6个百分点。其中，28.7%的居民预期下季物价将“上升”，51.8%的居民预期“基本不变”，8.2%的居民预期“下降”，11.4%的居民“看不准”。房价方面，23.1%的居民预期“上涨”，53.0%的居民预期“基本不变”，11.4%的居民预期“下降”，12.5%的居民“看不准”。对于贷款，2020年第四季度贷款总体需求指数为71.6%，较上季降低2个百分点，较上年同期提高6.2个百分点。其中，房地产企业贷款需求指数为51.1%，较上一季度降低2.7个百分点。
- ◆ **【统计局】**2020年全国固定资产投资518907亿元，比上年增长2.9%，增速比1至11月份提高0.3个百分点。其中，民间固定资产投资289264亿元，增长1.0%，增速提高0.8个百分点。从环比速度看，12月份固定资产投资增长2.32%。全国房地产开发投资141443亿元，比上年增长7%，增速比1至11月份提高0.2个百分点，比上年回落2.9个百分点。商品房销售额173613亿元，增长8.7%，增速比1至11月份提高1.5个百分点。
- ◆ **【发改委】**2021年的宏观政策不会出现“急转弯”，会与保持经济平稳运行的实际需要相匹配，并将继续对中小微企业保持必要的支持力度。在居民消费提升上，要积极发展住房租赁市场，促进住房消费健康发展；创新培育消费区域增长极，结合城市群、都市圈发展规划，统筹布局建设若干国家消费中心、区域消费中心和地方特色消费中心，分批次培育形成一批具有较强代表性的新型消费示范城市和领先企业，并积极拓展乡村消费。在完善区域创新布局上，将大力推动怀柔、张江、合肥、大湾区等综合性国家科学中心建设，推动优势科研力量和重大科技基础设施集群发展。
- ◆ **【上海】**发布《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的意见》，自2021年1月22日起实施。意见提出，要进一步发挥好联席会议作用。完善土地市场管理。优化土地供应结构，增加商品住房用地供应，特别是在郊区轨道交通站点周边、五大新城（南汇、松江、嘉定、青浦、奉贤新城）加大供应力度。严格执行住房限购政策，夫妻离异的，任何一方自夫妻离异之日起3年内购买商品住房的，其拥有住房套数按离异前家庭总套数计算。调整增值税征免年限，将个人对外销售住房增值税征免年限从2年提高至5年。严格执行差别化住房信贷政策。严格商品住房销售管理，完善新建商品住房公证摇号选房制度，优先满足“无房家庭”自住购房需求。严格规范房地产市场经营秩序。坚持租购并举。加快推进旧区改造、“城中村”改造等城市更新改造项目。

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】 2021.1.16-2021.1.22

【土地市场】 2021.1.16-2021.1.22

【房贷利率】 2021.1.16-2021.1.22

【库存情况】 2021.1.16-2021.1.22

【板块行情】 2021.1.16-2021.1.22

【行业新闻】 2021.1.16-2021.1.22

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	13057632182
李凯	18817951112
周卓君	13246674756

