

CRIC

SECURITIES CO., LTD

克而瑞證券有限公司



节后三四线成交较清淡，一二线需求持续强劲

-----周度高频数据跟踪（2.27-3.05）

董浩

首席分析师

SFC CE Ref: BOI846

hao.dong@cricsec.com

李凯

联系人

likai@cric.com

周度数据一览：

投资建议：受三四线城市市场明显转冷影响，本周新房、二手房成交整体转凉，其中二线城市环比同上周持平，一线城市新房二手房成交环比增速出现分歧，二手房环比-3.6%，新房成交环比+9.6%；在2020年疫情导致低基数影响下，本周新房、二手房成交量同比增速仍维持高位；。土地方面，本周土地市场供应抬升，成交量有所回暖，成交价和溢价率下跌。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+186.4%，环比-5.8%，3月累计成交面积同比+ 147.0%。**本周40城一手房成交面积561.3万方，同比+186.4%，环比-5.8%。2021年至今40城一手房累计成交面积4279.3万方，累计同比+143.5%；其中一线（4城）/二线（16城）/三四线（20城）城市累计同比分别+198.4%/+117.0%/+175.2%。3月累计至今成交458.2万方，同比+147.0%。
- **本周19城二手房成交面积同比+137.3%，环比-6.5%，3月累计成交面积同比+122.8%。**本周19城二手房成交面积171.4万方，同比+137.3%，环比-6.5%。2021年至今19城累计成交面积1444.1万方，累计同比+112.9%；其中一线（2城）/二线（8城）/三四线（9城）城市累计同比分别+102.8%/+117.0%/+127.0%。3月至今累计成交157.4万方，同比+122.8%。
- **本周百城土地成交建面771万方，同比-62.4%，环比+40.8%。**本周百城土地成交建面771万方，同比-62.4%，环比+40.8%；本周百城土地供给1206万方，同比-61.2%，环比+228.9%；供销比（供给/成交）为1.6。本周百城平均成交楼面均价4036元/平方米，较上周-20.1%；百城一线/二线/三四线城市成交楼面均价分别为11543/5602/2086元/平方米。本周百城土地溢价率为16.5%；其中一线/二线/三四线城市土地溢价率分别为0.1%/16.6%/37.0%。
- **本周17城住宅可售面积合计9226.9万方，同比+13.3%，环比-7.2%。**本周17城住宅可售面积合计9226.9万方，同比+13.3%，环比-7.2%；一线（4城）/二线（7城）/三四线（6城）城市可售面积分别为2913.3/4333.9/1979.7万方，同比分别+2.9%/+100.4%/-23.6%。
- **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	3月累计	最近一周	2021年累计 同比	3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	22873	4302.4	434.8	537.9	126.9%	134.4%	-9.7%	119.2%
	一线（4城）	4886	3108	3022	3386	3844	786.2	68.4	96.2	181.4%	247.9%	9.6%	220.6%
	二线（16城）	16307	11825	11645	14522	13632	2326.2	261.3	307.7	102.6%	138.8%	1.9%	113.6%
	三四线（20城）	5966	6278	7539	7037	5396	1189.9	105.1	134.0	153.9%	86.4%	-34.9%	87.9%
分区域	长三角	9357	7052	6487	7295	7314	1486	185.7	221	139.4%	144.7%	-0.1%	121.4%
	环渤海	4915	3644	2860	3451	3749	551	46.7	59	105.9%	139.8%	-22.6%	112.8%
	粤港澳	3449	2423	2410	2521	3147	611	42.2	62	229.1%	186.7%	-0.6%	159.5%
	中西部	6121	4320	5714	7246	5482	954	96.2	110	81.9%	97.1%	-9.0%	95.2%
	其他区域	3316	3770	4736	4432	3260	701	63.9	86	135.0%	140.9%	-25.4%	128.5%
一线	北京	946	546	495	716	797	146	13.7	16	989.2%	378.8%	-22.7%	368.1%
	上海	2172	1354	1264	1371	1411	281	27.2	39	1244.7%	331.6%	41.4%	222.4%
	广州	1354	951	972	931	1192	237	17.1	28	1928.0%	467.7%	18.3%	275.9%
	深圳	414	257	290	369	444	122	10.5	13	968.5%	223.6%	-16.9%	84.2%
二线	杭州	1557	1081	965	859	824	222	43.3	48	858.0%	236.3%	21.1%	112.8%
	南京	1461	784	701	861	999	206	31.2	35	938.0%	175.1%	0.6%	127.0%
	武汉	3030	2082	1804	2347	1952	338	33.1	42	1353.8%	#DIV/0!	26.9%	#DIV/0!
	成都	745	397	1398	2020	2155	366	46.5	49	740.6%	150.2%	36.7%	45.1%
	青岛	2057	1691	1551	1481	1570	212	22.7	31	1487.9%	336.2%	19.2%	185.3%
	苏州	990	877	907	1033	1097	168	21.0	24	908.5%	86.8%	28.4%	33.1%
	福州	268	172	189	262	280	58	9.0	12	796.6%	297.3%	8.9%	139.7%
	东莞	893	561	508	552	744	120	5.5	8	1918.9%	207.3%	-6.5%	87.1%
	惠州	520	323	280	296	330	57	4.0	5	1469.9%	256.8%	0.6%	141.4%
	南宁	1042	863	827	1166	3	0	-	-	#DIV/0!	-	-	-
	济南	1621	953	545	997	1093	147	4.1	4	1285.4%	-36.0%	-81.7%	-64.9%
	绍兴	180	198	156	245	239	36	4.9	6	1220.1%	240.9%	-13.2%	114.6%
	宁波	587	618	401	777	792	155	15.4	15	1285.6%	592.5%	-36.2%	296.4%
	温州	559	615	716	842	1028	171	13.8	22	1396.5%	298.4%	-23.3%	233.8%
	泉州	229	219	325	277	249	28	1.3	1	1284.1%	52.2%	-40.4%	-19.8%
	常州	570	389	371	508	277	41	5.6	6	718.3%	66.5%	1.0%	-9.3%

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	3月累计	最近一周	2021年累计 同比	3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	57	10	10	1036.5%	249.2%	57.5%	178.8%
	岳阳	229	246	195	213	232	30	2	4	1215.5%	118.8%	-24.7%	112.3%
	韶关	245	210	188	159	173	24	2	3	1288.9%	49.8%	-36.0%	69.4%
	金华	185	101	203	192	242	61	2	3	1872.5%	69.9%	-34.3%	77.3%
	吉林	270	200	251	237	0	0	-	-	-	-	-	-
	镇江	759	501	774	776	648	99	9	14	1409.2%	187.7%	-7.6%	153.8%
	赣州	806	476	922	915	838	160	10	10	856.5%	-42.8%	-74.7%	-42.8%
	淮安	981	685	655	506	476	144	10	12	832.7%	111.0%	-36.6%	102.1%
	连云港	662	805	696	668	694	210	22	26	1127.6%	261.5%	-27.4%	209.8%
	常德	0	57	316	348	284	55	4	5	950.5%	79.9%	-20.5%	64.9%
	淮南	118	280	202	197	127	32	4	5	883.5%	176.9%	-16.8%	97.6%
	江门	268	220	120	122	147	31	2	3	1922.6%	188.3%	-10.4%	210.7%
	莆田	255	179	145	191	181	33	3	4	997.3%	24.6%	-40.4%	53.9%
	肇庆	0	112	240	252	276	45	3	5	1321.1%	124.2%	-19.6%	128.2%
	泰安	291	453	268	257	280	45	6	7	1674.8%	343.1%	12.0%	347.5%
	芜湖	534	558	101	195	275	121	10	14	1894.5%	208.7%	-55.1%	240.7%
	湛江	0	75	183	215	39	0	-	-	32.3%	-	-	-
	舟山	67	195	138	117	138	17	2	3	1271.0%	83.8%	22.9%	101.4%
	池州	0	56	126	126	85	21	4	4	666.9%	66.5%	-3.1%	62.6%
	佛山	0	531	1438	1115	0	0	-	-	-	-	-	-

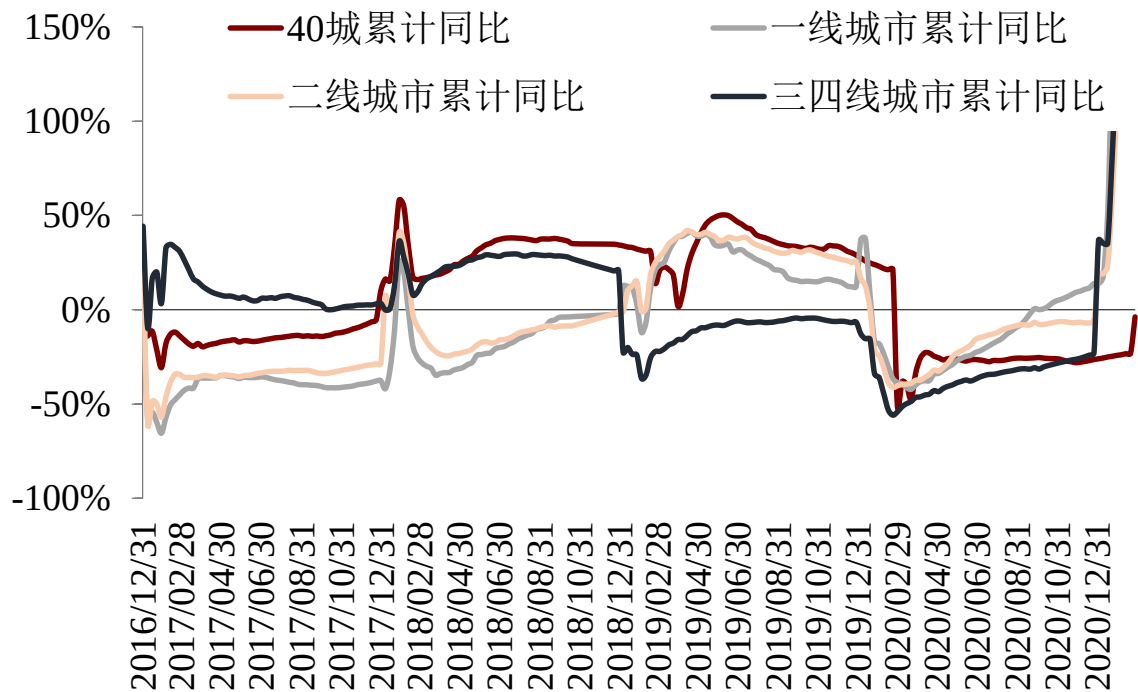
二手房成交数据（19城）详情

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	3月累计	最近一周	2021累计同比	3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	1444.6	155.4	169.5	100.1%	120.1%	-2.0%	82.7%
	一线（2城）	3258.4	1744.0	1864.8	1886.0	2302.1	401.6	45.1	50.7	94.7%	140.1%	-3.6%	96.9%
	二线（8城）	5675.7	4014.1	3488.8	4662.3	4024.4	700.3	76.5	82.3	98.7%	112.2%	0.1%	75.9%
	三四线（9城）	1113.4	1718.0	1756.6	2091.8	2244.0	342.6	33.8	36.4	109.9%	114.2%	-4.2%	80.6%
一线	北京	2478.7	1204.1	1338.3	1251.3	1496.5	298.7	32.5	38.1	153.1%	255.1%	-8.0%	196.9%
	深圳	779.7	540.0	526.5	634.7	805.6	103.0	12.6	12.6	16.6%	31.0%	12.6%	-2.3%
二线	杭州	960.2	789.0	485.9	484.1	588.9	99.2	10.8	13.5	203.4%	191.9%	62.5%	190.4%
	南京	1360.1	741.1	550.1	765.7	1002.2	185.0	20.2	21.4	144.3%	74.7%	-11.7%	39.0%
	成都	749.2	532.3	798.8	1075.9	470.2	61.8	9.0	9.1	-10.7%	101.6%	-7.2%	63.5%
	青岛	622.4	583.0	424.3	460.1	545.2	92.0	11.0	11.5	108.1%	175.2%	6.7%	118.1%
	南昌	302.5	246.4	0.0	196.4	210.3	33.8	0.0	0.2	219.8%	-100.0%	-94.7%	-89.0%
	厦门	512.5	291.0	167.4	368.2	354.5	75.0	7.9	8.6	116.2%	153.5%	17.2%	111.0%
	南宁	289.0	305.0	238.0	338.2	260.8	28.5	2.9	3.0	50.2%	500.2%	-16.3%	436.9%
	苏州	880.0	526.3	824.4	973.8	583.1	125.1	14.7	14.9	88.3%	102.6%	6.3%	61.0%
三线	无锡	676.7	734.0	547.3	637.7	621.2	71.0	10.0	10.3	78.8%	135.5%	14.4%	88.9%
	扬州	102.4	176.5	125.2	108.9	109.7	15.9	2.4	2.4	130.2%	289.9%	11.3%	207.2%
	岳阳	80.3	101.3	90.4	75.9	61.3	0.0	0.0	0.0	-100.0%	-100.0%	-	-100.0%
	东莞	-	-	15.9	322.6	279.2	32.7	2.7	2.8	26.5%	4.2%	-13.1%	-11.7%
	佛山	-	341.8	671.1	577.5	663.6	118.6	10.9	12.9	142.5%	166.3%	-9.0%	133.6%
	金华	149.3	272.3	182.6	165.2	266.2	65.2	4.2	4.2	294.1%	217.2%	-25.7%	156.7%
	江门	104.8	92.2	124.1	84.1	87.4	15.0	1.1	1.2	216.0%	8.7%	-27.6%	-6.7%
	桂林	-	-	-	26.8	-	0.0	-	-	-	-	-	-
	清远	-	-	-	93.0	155.4	24.3	2.5	2.7	-	69.9%	21.3%	45.0%

☑ **一手房——本周40城一手房成交面积同比+186.4%，环比-5.8%，3月累计成交面积同比+ 147.0%**

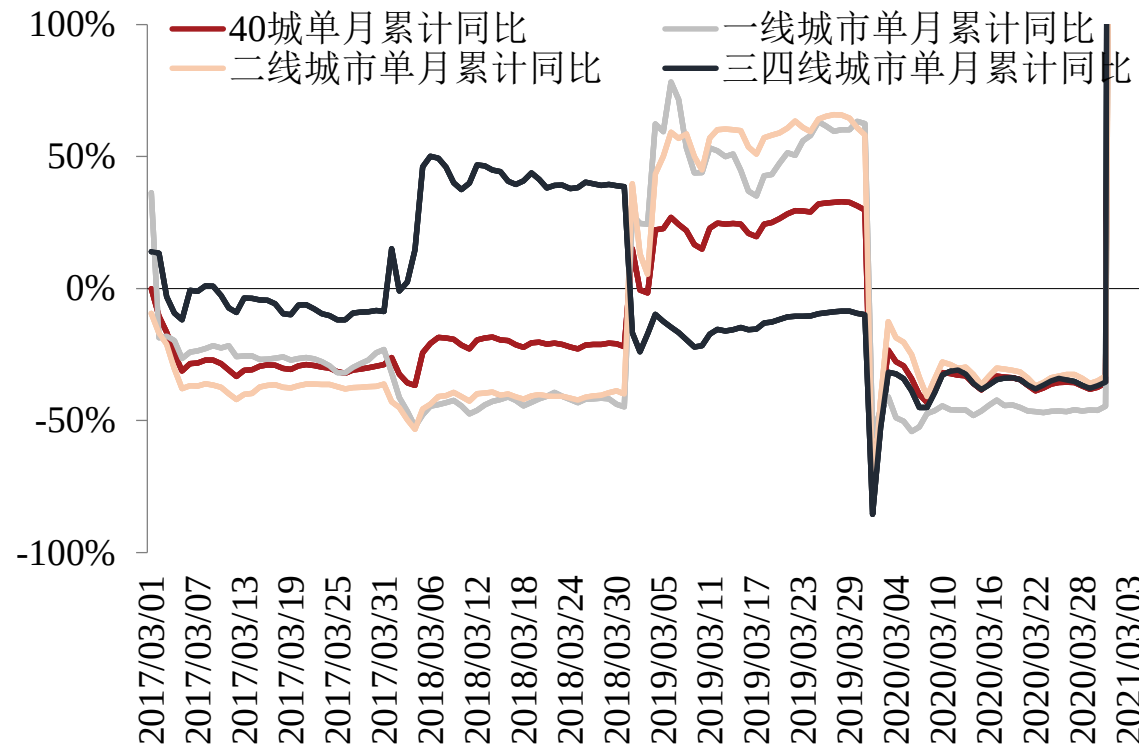
- 本周40城一手房成交面积561.3万方，同比+186.4%，环比-5.8%。2021年至今40城一手房累计成交面积4279.3万方，累计同比+143.5%；其中一线（4城）/二线（16城）/三四线（20城）城市累计同比分别+198.4%/+117.0%/+175.2%。3月累计至今成交458.2万方，同比+147.0%。

图1：40城及各条线城市一手房成交面积2021年累计同比



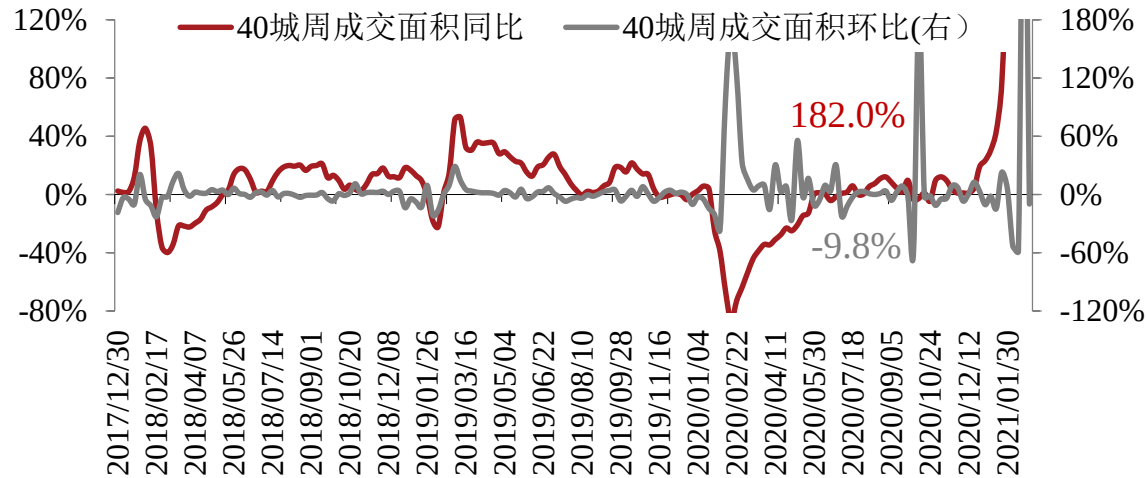
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

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



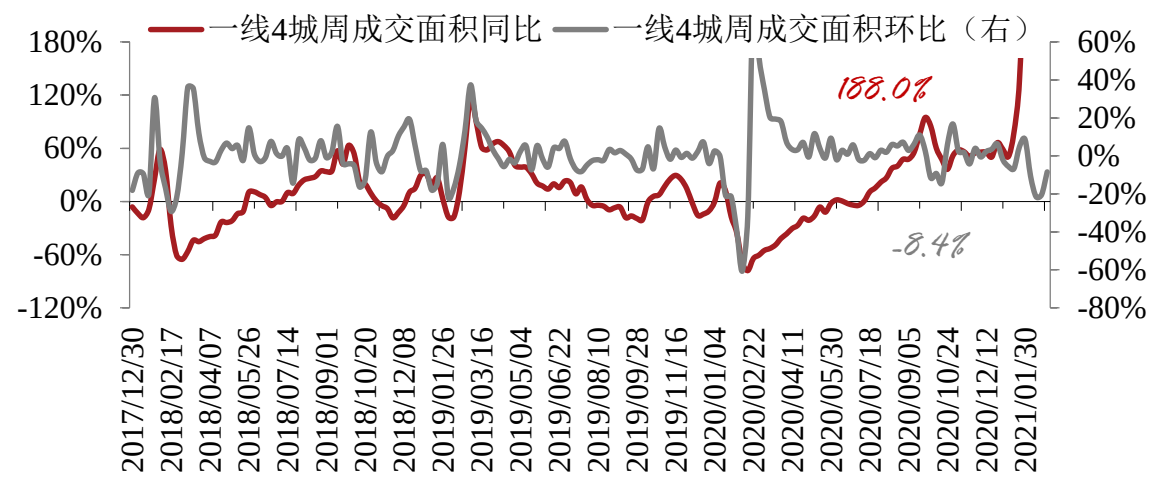
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

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



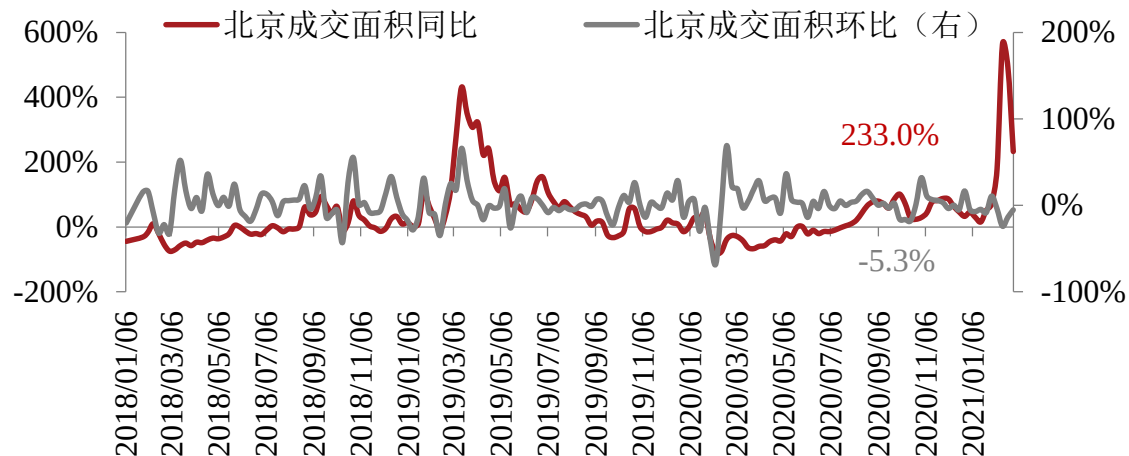
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图6：三四线一手房单周成交面积同比&环比



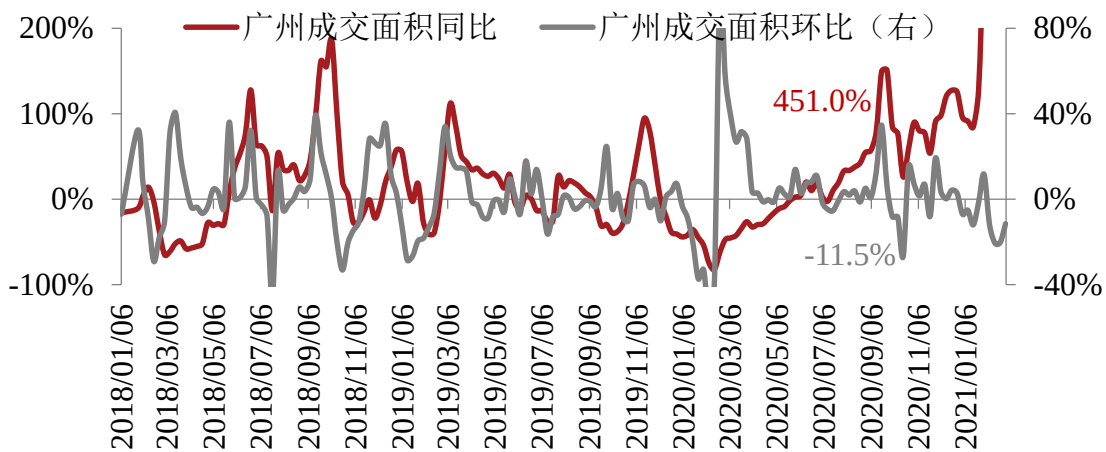
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图7：北京一手房单周成交面积同比&环比



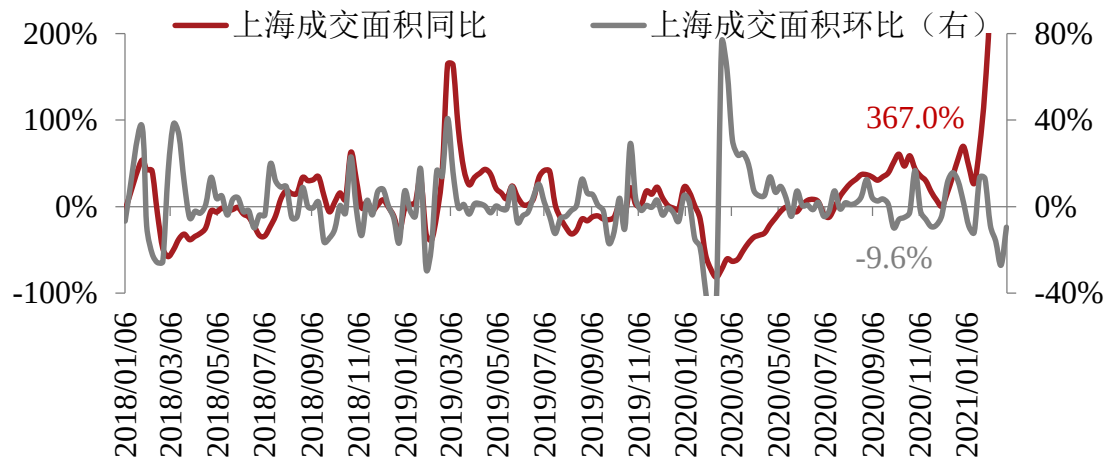
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图9：广州一手房单周成交面积同比&环比



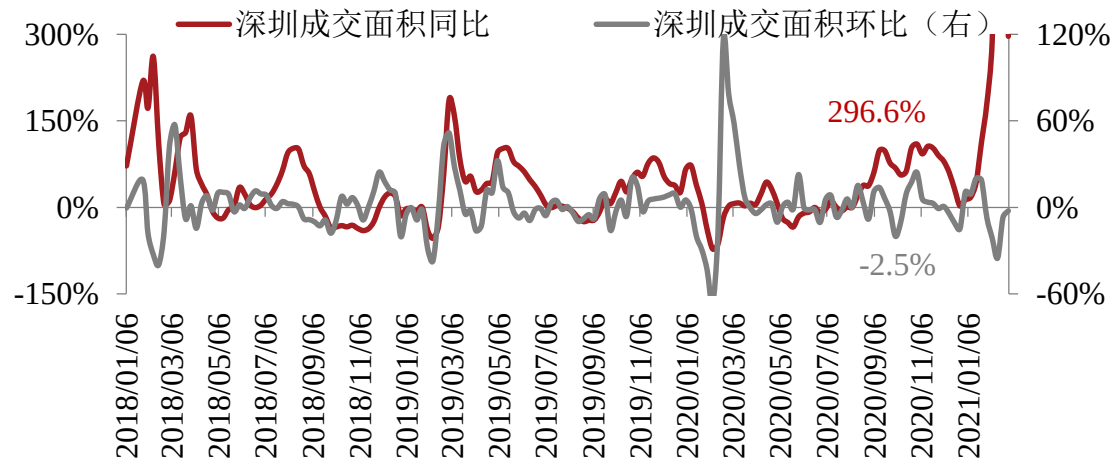
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

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

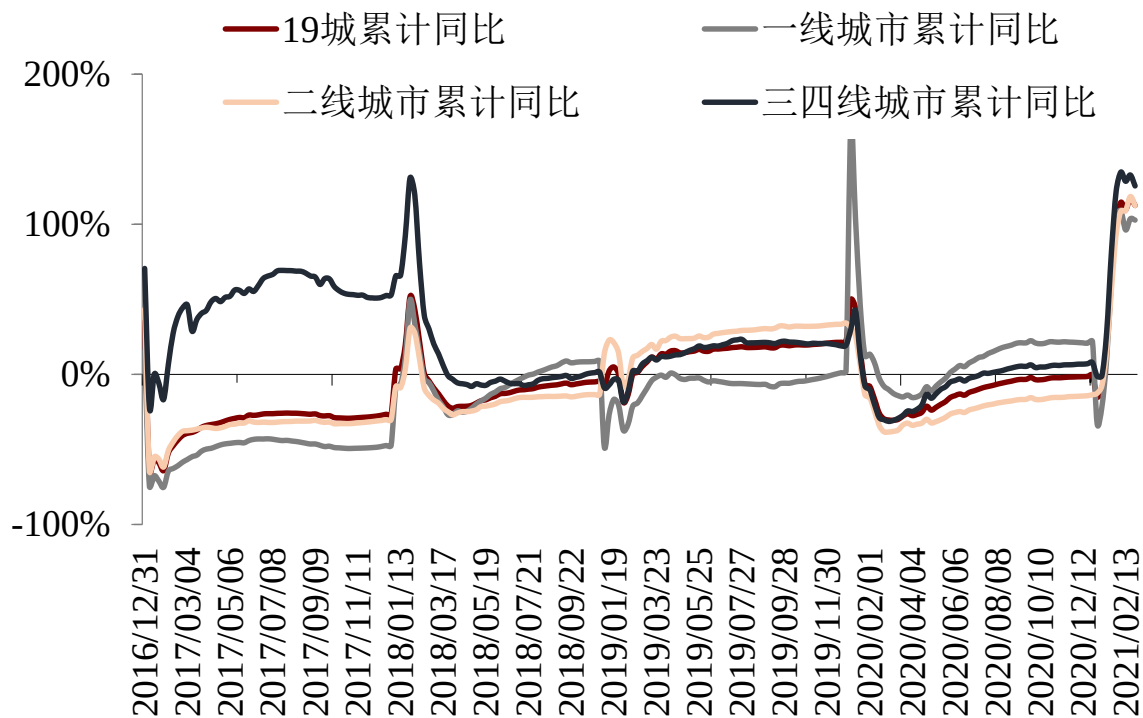


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

☑️ 二手房——本周19城二手房成交面积同比+137.3%，环比-6.5%，3月累计成交面积同比+122.8%

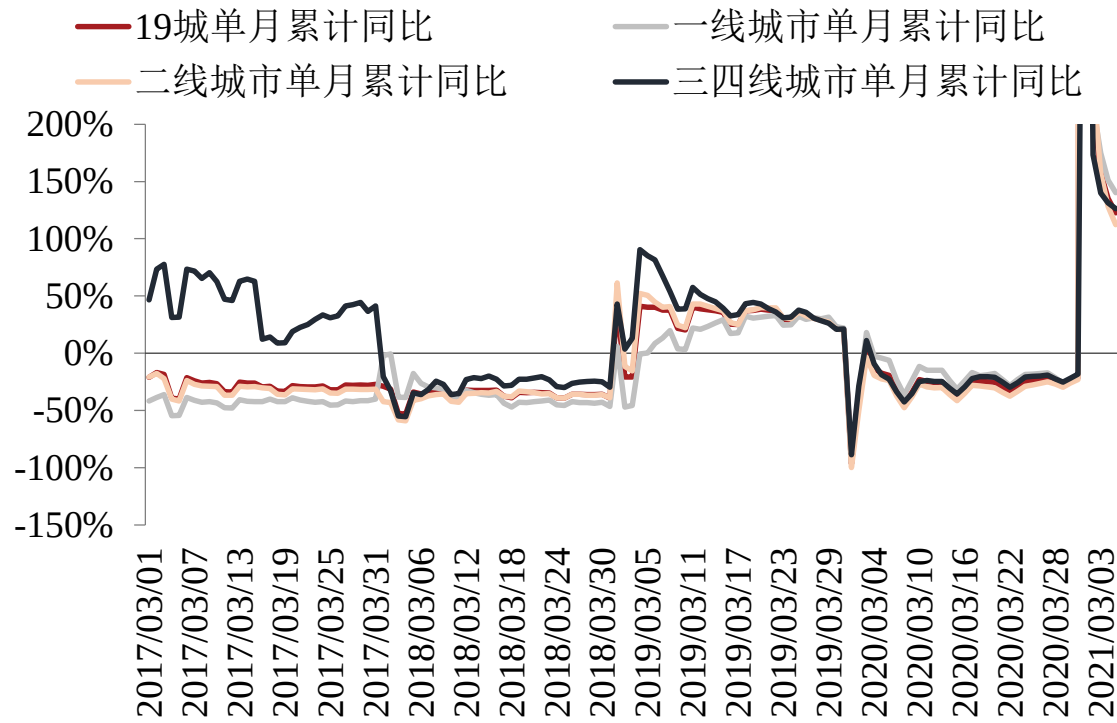
- 本周19城二手房成交面积171.4万方，同比+137.3%，环比-6.5%。2021年至今19城累计成交面积1444.1万方，累计同比+112.9%；其中一线（2城）/二线（8城）/三四线（9城）城市累计同比分别+102.8%/+117.0%/+127.0%。3月至今累计成交157.4万方，同比+122.8%。

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



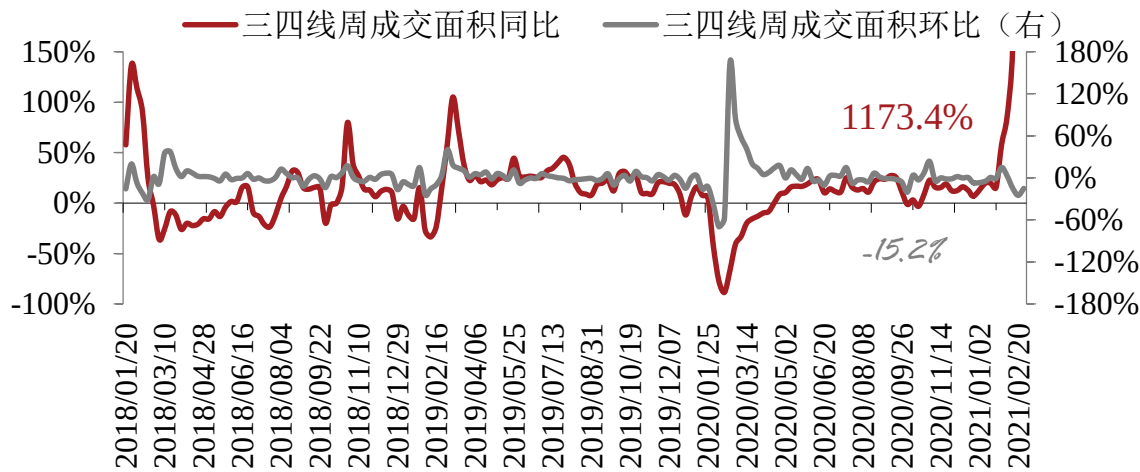
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

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

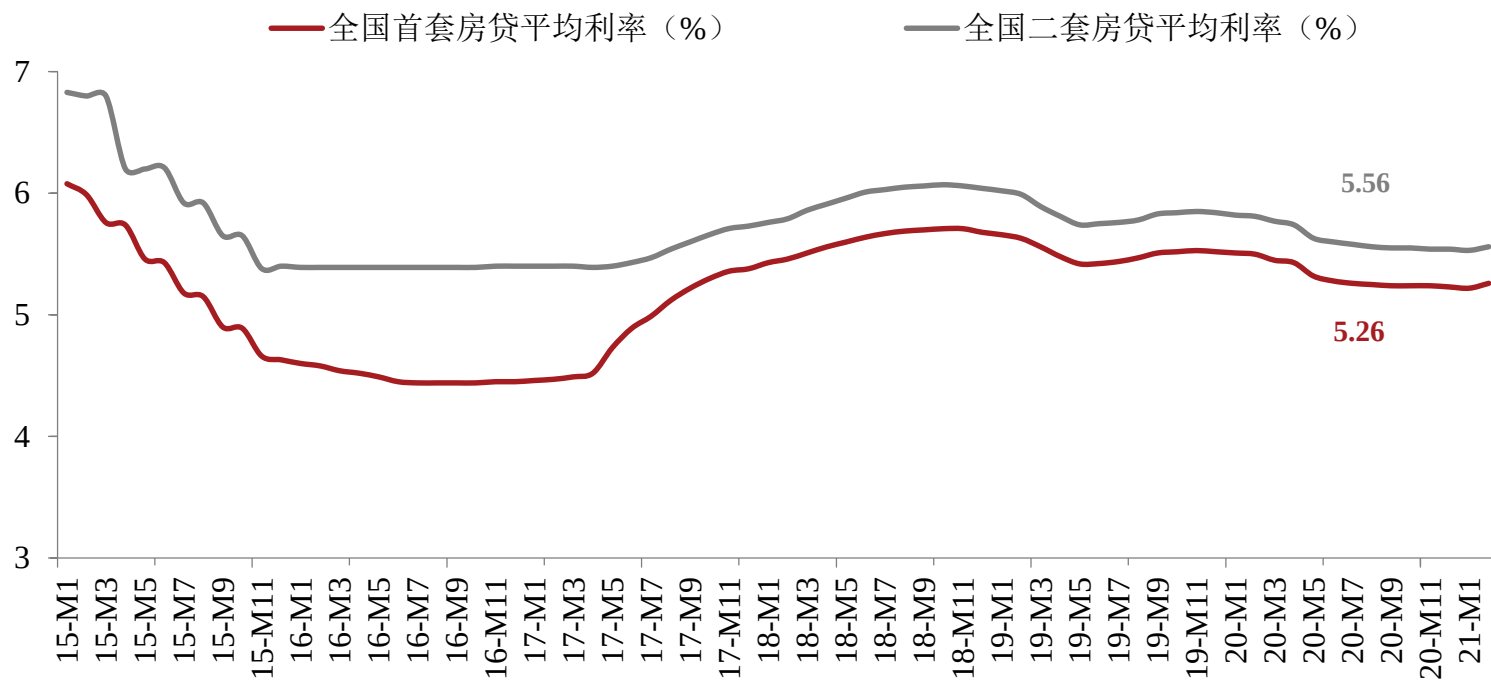


数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

✓ 全国首套房贷平均利率5.26%，全国二套房贷平均利率5.56%

- 2021年2月全国首套房贷平均利率5.26%，环比+4BP；全国二套房贷平均利率5.56%，环比+3BP。

图17：全国平均房贷利率

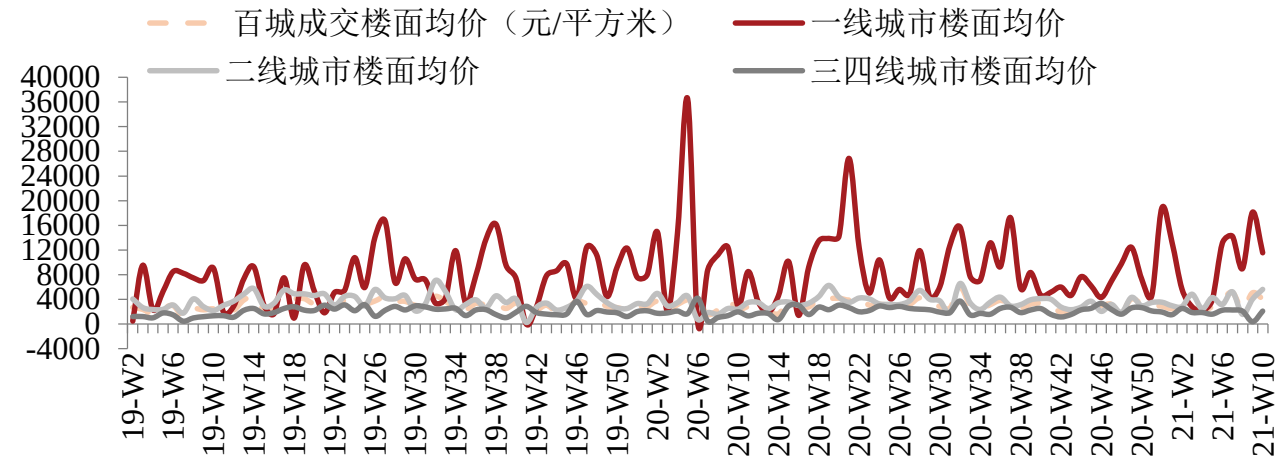


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

✓ 本周百城成交楼面均价4036元/平方米，较上周-20.1%；百城土地溢价率为16.5%

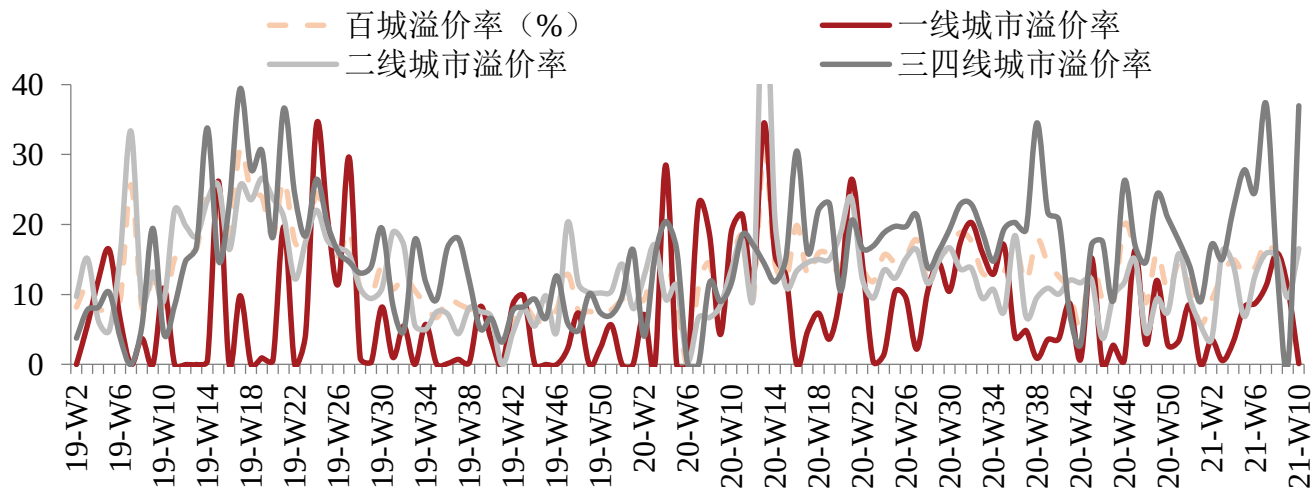
- 本周百城平均成交楼面均价4036元/平方米，较上周-20.1%；百城一线/二线/三四线城市成交楼面均价分别为11543/5602/2086元/平方米。
- 本周百城土地溢价率为16.5%；其中一线/二线/三四线城市土地溢价率分别为0.1%/16.6%/37.0%。

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

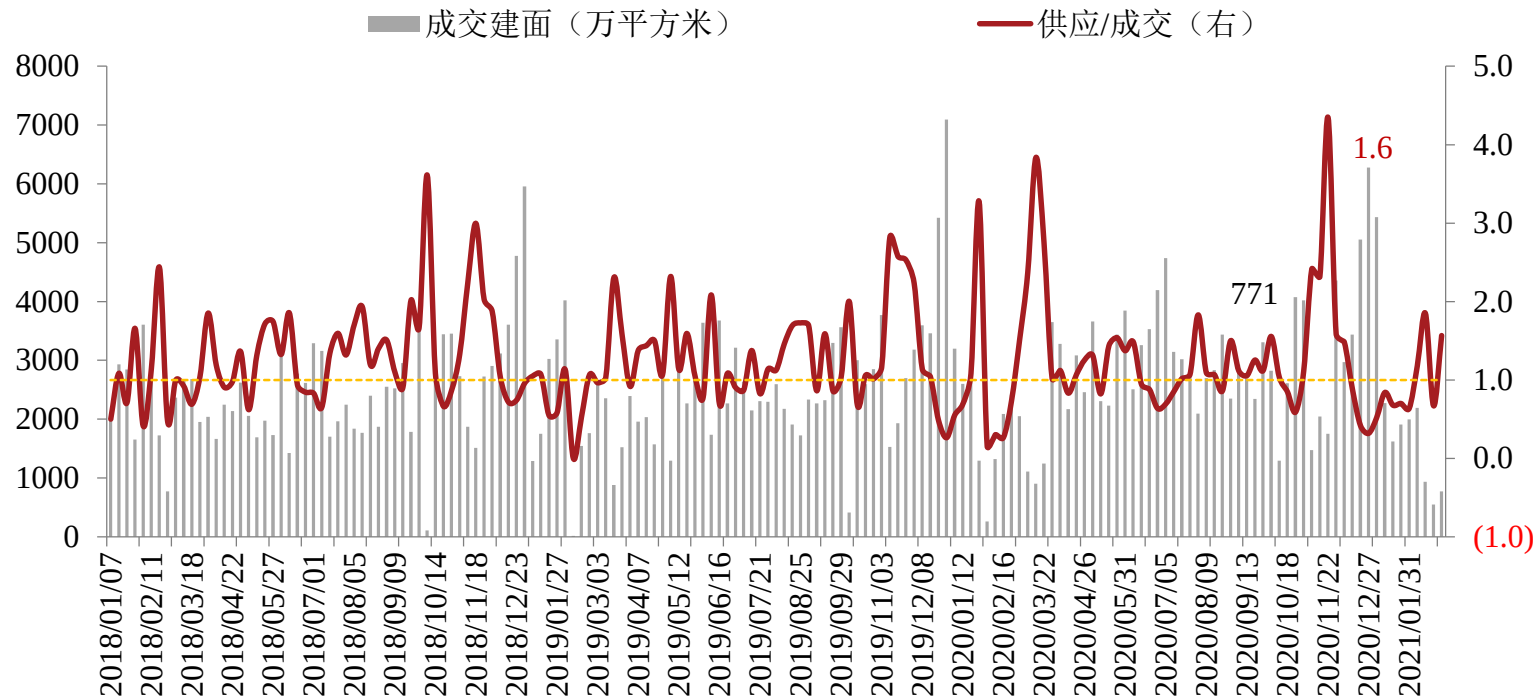


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

✓ 本周百城土地成交面积同比-62.4%，环比+40.8%

- 本周百城土地成交建面771万方，同比-62.4%，环比+40.8%；本周百城土地供给1206万方，同比-61.2%，环比+228.9%；供销比（供给/成交）为1.6。

图20：百城成交建面及供销比

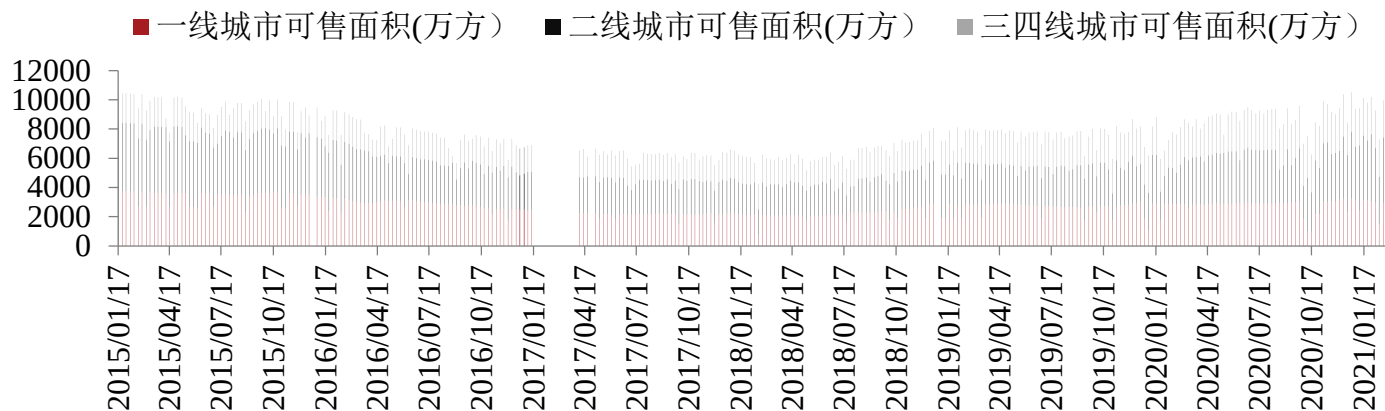


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

✓ 可售面积环比-7.2%，去化月数10.3个月

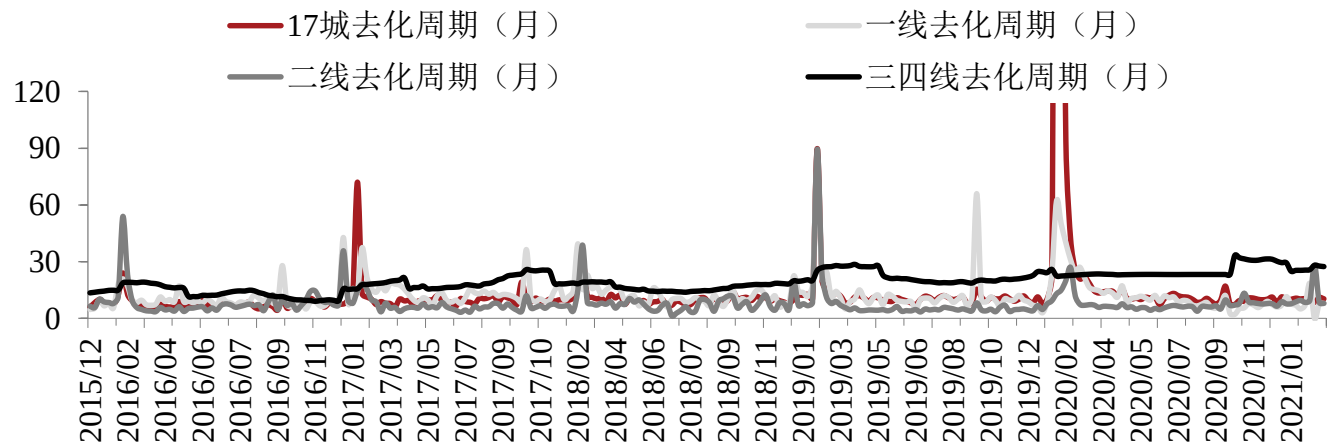
- 本周17城住宅可售面积合计9226.9万方，同比+13.3%，环比-7.2%；
- 一线（4城）/二线（7城）/三四线（6城）城市可售面积分别为2913.3/4333.9/1979.7万方，同比分别+2.9%/+100.4%/-23.6%。
- 本周17城住宅平均去化月数10.3个月，环比+0.68个月；
- 一线（4城）/二线（7城）/三四线（6城）城市平均去化月数分别为8.0/8.0/27.4个月，环比分别+0.4/-0.5/-0.3个月。

图21：各能级城市可售面积



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

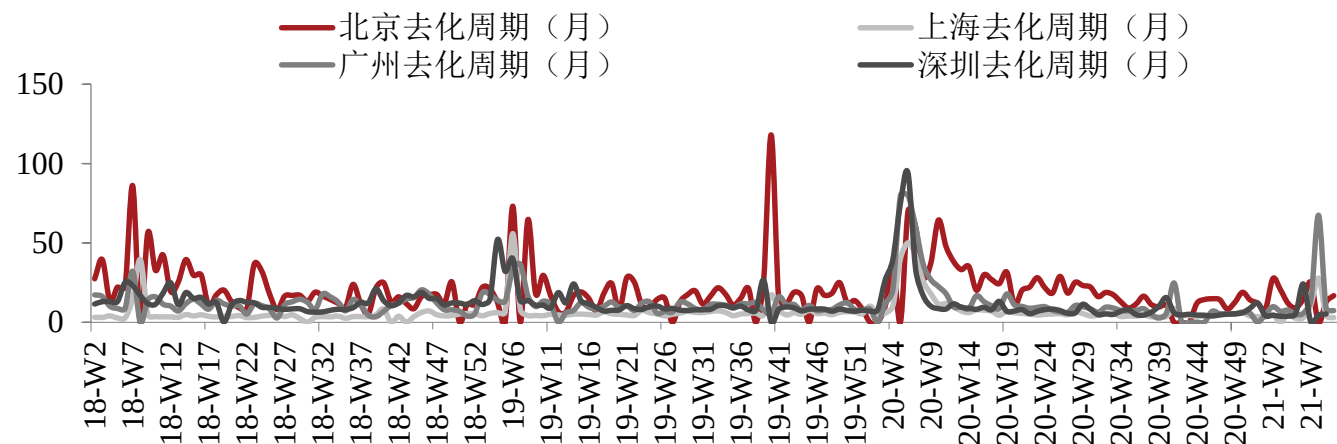
图22：17城及各能级城市去化周期



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16.8/2.9/7.3/5.1个月，环比分别变化+4.0/-1.6/-1.4/+0.7个月。

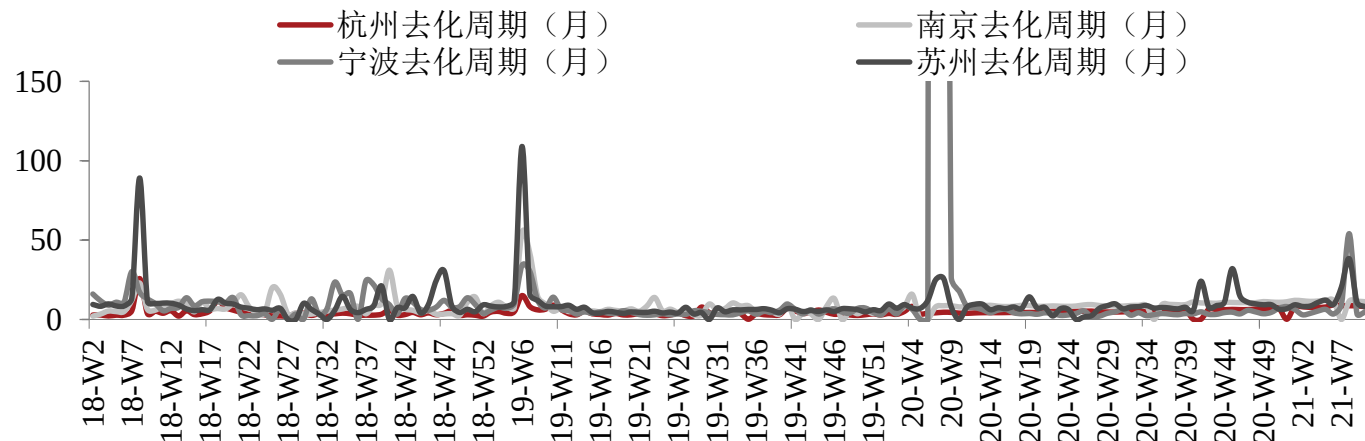
图23：一线重点城市去化周期



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8.0/11.2/4.7/8.1个月，环比分别变化-0.5/-0.3/1.3/-2.7个月。

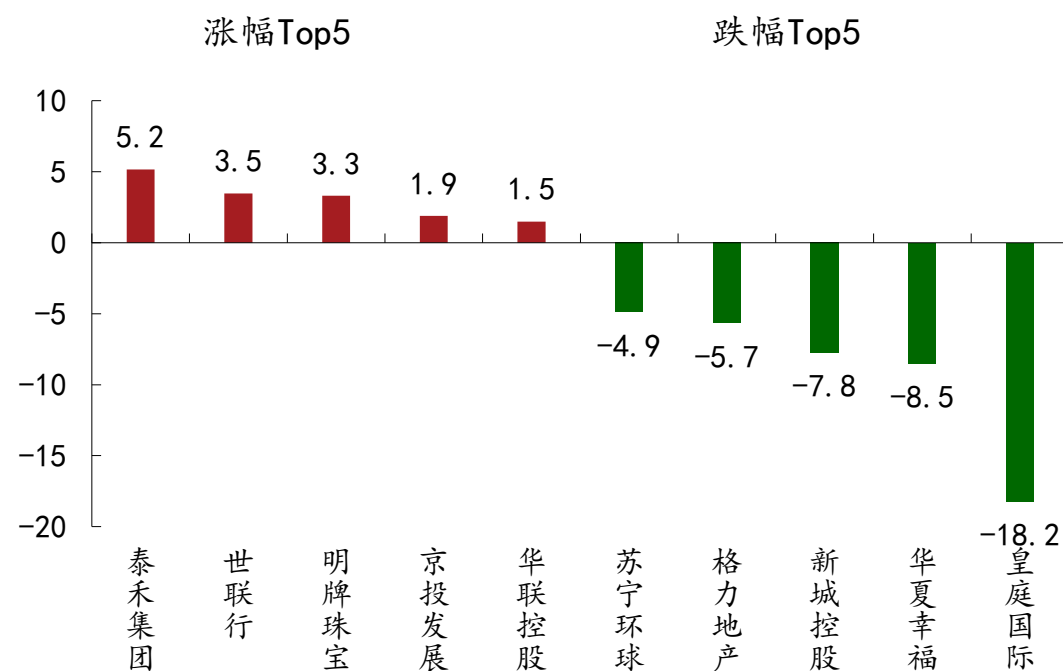
图24：二线重点城市去化周期



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

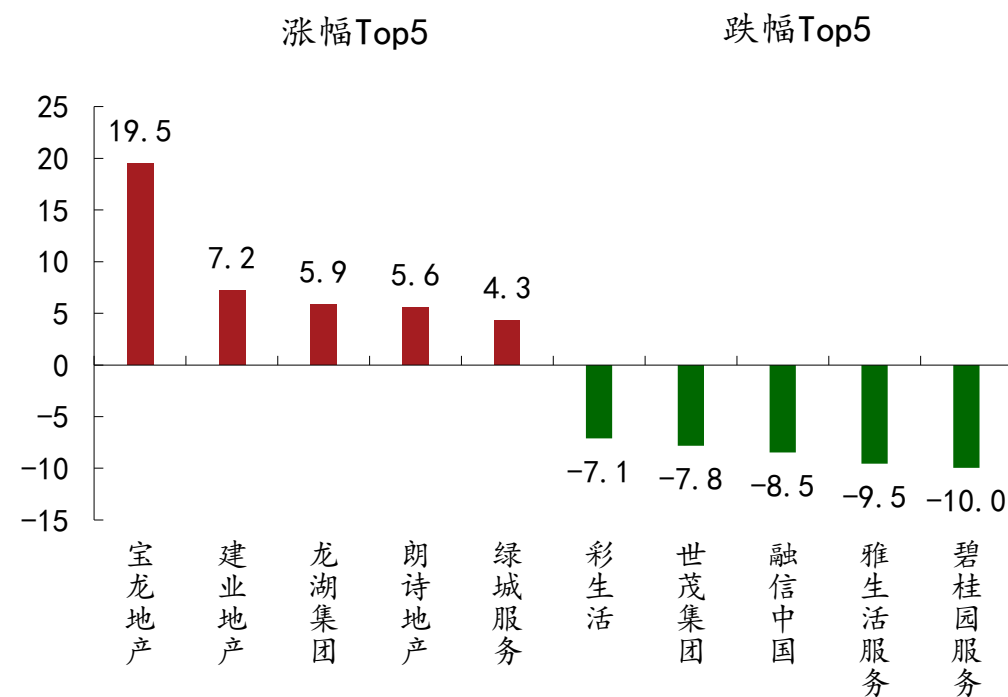
✓ 板块行情

图25: A股重点公司周涨跌幅TOP5 (%)



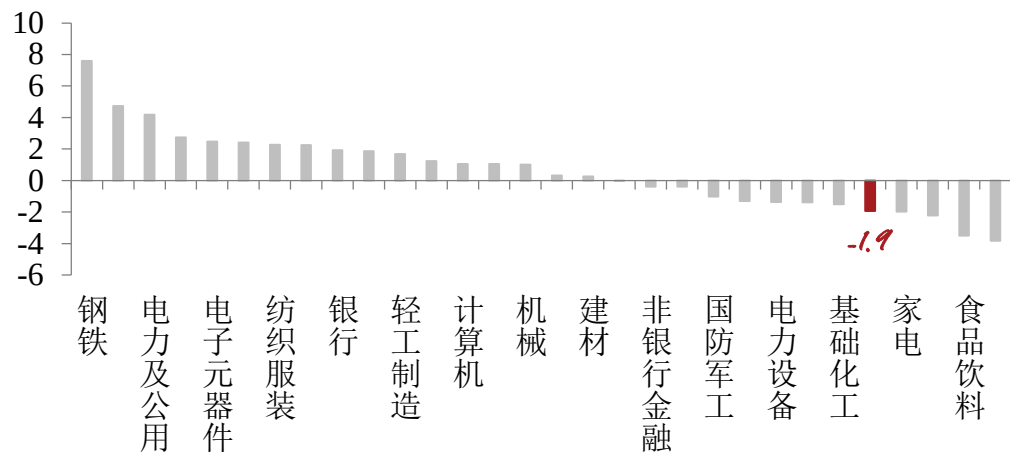
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

图26: 港股重点公司周涨跌幅TOP5 (%)



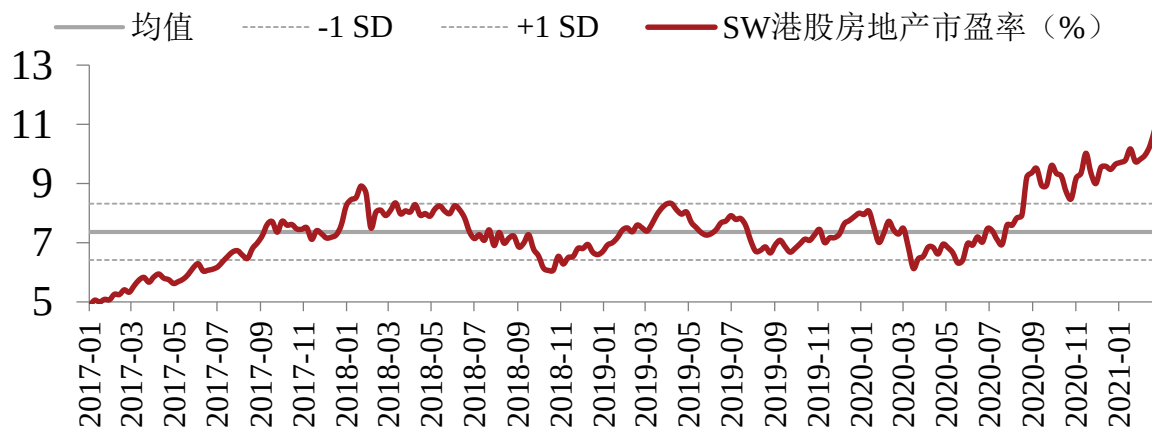
数据来源: Wind, 克而瑞证券研究

图27：本周行业涨跌幅（%）（A股）



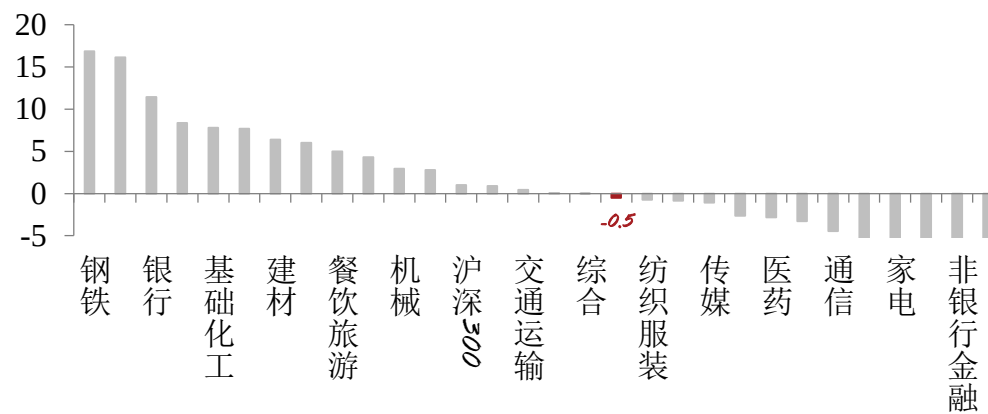
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图29：港股地产公司市盈率



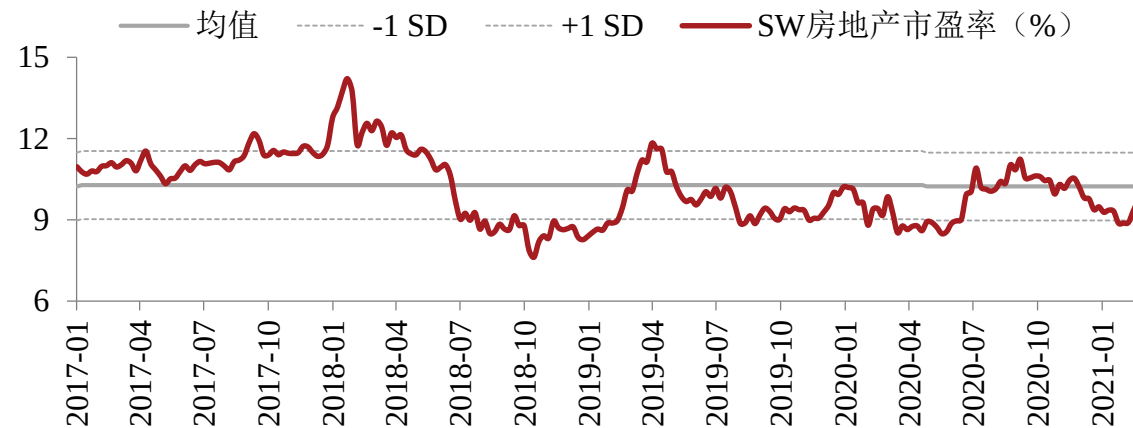
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

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	大名城	734.6	0.297%	1	华夏幸福	-1074.4	-0.356%	1	格力地产	9461.5	4.591%
2	保利地产	1985.1	0.166%	2	九鼎投资	-73.8	-0.170%	2	保利地产	54516.2	4.569%
3	格力地产	249.3	0.121%	3	新城控股	-376.9	-0.167%	3	万业企业	2664.8	3.306%
4	葛洲坝	474.9	0.103%	4	蓝光发展	-198.8	-0.066%	4	华夏幸福	8696.5	2.886%
5	金隅集团	896.6	0.084%	5	中国电建	-678.5	-0.044%	5	大名城	5896.0	2.382%
6	上海建工	699.0	0.079%	6	新湖中宝	-295.0	-0.034%	6	金地集团	10702.8	2.371%
7	爱建集团	106.3	0.066%	7	雅戈尔	-146.9	-0.029%	7	葛洲坝	9764.5	2.121%
8	浦东金桥	48.2	0.043%	8	金地集团	-88.5	-0.020%	8	新城控股	4761.7	2.110%
9	信达地产	83.9	0.029%	9	北辰实业	-63.0	-0.019%	9	上海建工	18681.2	2.098%
10	首开股份	69.2	0.027%	10	华发股份	-32.7	-0.015%	10	绿地控股	24708.5	2.031%
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	美好置业	926.2	0.375%	1	中国宝安	-1969.3	-0.764%	1	万科A	64304.1	5.690%
2	阳光城	1011.8	0.250%	2	苏宁环球	-1312.7	-0.433%	2	金科股份	23854.6	4.467%
3	万科A	1656.1	0.147%	3	金科股份	-782.5	-0.147%	3	新希望	12537.7	2.974%
4	荣安地产	399.2	0.125%	4	新华联	-162.5	-0.086%	4	中南建设	9662.3	2.592%
5	中天金融	565.2	0.081%	5	荣盛发展	-237.0	-0.055%	5	阳光城	8726.1	2.154%
6	金融街	231.1	0.077%	6	华联控股	-33.4	-0.022%	6	招商蛇口	16599.7	2.097%
7	南山控股	207.9	0.077%	7	新希望	-82.8	-0.020%	7	荣盛发展	8901.9	2.047%
8	中南建设	269.8	0.072%	8	招商蛇口	-154.6	-0.020%	8	中国宝安	4079.6	1.582%
9	深振业A	95.3	0.071%	9	世荣兆业	-11.8	-0.015%	9	滨江集团	4630.7	1.488%
10	天健集团	55.6	0.030%	10	泰禾集团	-32.8	-0.013%	10	金融街	4371.4	1.463%

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	合景泰富集团	754.1	0.237%	1	远洋集团	-1058.3	-0.139%	1	融创中国	79116.8	17.806%
2	中骏集团控股	939.9	0.225%	2	绿城中国	-286.6	-0.132%	2	绿城中国	33139.0	15.265%
3	融创中国	816.7	0.184%	3	时代中国控股	-206.7	-0.106%	3	华南城	94914.5	11.707%
4	建发国际集团	129.9	0.143%	4	龙光地产	-564.4	-0.103%	4	中国金茂	126920.1	10.787%
5	国瑞置业	582.7	0.131%	5	华南城	-677.0	-0.084%	5	佳源国际控股	38534.0	9.770%
6	中国海外发展	1239.4	0.113%	6	SOHO中国	-417.5	-0.080%	6	佳兆业集团	57279.1	9.413%
7	佳源国际控股	394.8	0.100%	7	花样年控股	-429.9	-0.075%	7	SOHO中国	44213.3	8.503%
8	绿景中国地产	486.6	0.096%	8	正荣地产	-278.9	-0.064%	8	融信中国	12799.1	7.464%
9	华润置地	601.8	0.084%	9	力高集团	-217.0	-0.061%	9	花样年控股	42120.0	7.304%
10	建业地产	199.8	0.073%	10	中国奥园	-159.3	-0.059%	10	力高集团	23319.4	6.566%
11	越秀地产	1128.4	0.073%	11	合生创展集团	-112.4	-0.051%	11	美的置业	7558.5	6.142%
12	珠光控股	511.6	0.071%	12	龙湖集团	-281.0	-0.047%	12	中国宏泰发展	9167.4	5.552%
13	弘阳地产	178.8	0.054%	13	佳兆业集团	-268.9	-0.044%	13	中国奥园	14718.8	5.471%
14	碧桂园	1093.7	0.050%	14	融信中国	-74.8	-0.044%	14	建发国际集团	4917.6	5.405%
15	美的置业	43.4	0.035%	15	中国恒大	-384.2	-0.029%	15	建业地产	13640.9	4.986%
16	中国金茂	158.3	0.013%	16	旭辉控股集团	-226.6	-0.029%	16	旭辉控股集团	37253.8	4.721%
17	雅居乐集团	40.4	0.010%	17	路劲	-18.5	-0.025%	17	合景泰富集团	13763.9	4.333%
18	禹洲地产	26.2	0.005%	18	深圳控股	-131.0	-0.015%	18	国瑞置业	17225.0	3.876%
19	天誉置业	30.2	0.004%	19	世茂房地产	-35.9	-0.011%	19	中骏集团控股	16166.5	3.866%
20	中国宏泰发展	0.1	0.000%	20	宝龙地产	-35.0	-0.008%	20	时代中国控股	7393.9	3.808%

- ◆ **【国务院】** 国务院总理李克强代表国务院向十三届全国人大四次会议作2021年政府工作报告。2020年减税将为市场主体减负超过2.6万亿元，全年国内生产总值增长2.3%，新增城镇就业1186万人，居民消费价格上涨2.5%，财政赤字率从2.8%提高至3.6%以上。预期2021年国民生产总值增速在6%以上，赤字率拟按3.2%左右安排、比去年有所下调，不再发行抗疫特别国债。地产方面，2021年仍围绕“房住不炒”和“三稳”政策的主基调，主要解决大城市住房问题，并进一步推进以人为本的新型城镇化战略，城镇化率目标65%；此外今年计划老旧小区改造5.3万个。
- ◆ **【上海】** 房屋管理局发布一则《关于进一步加强本市房地产市场管理的通知》。《通知》涉及七个方面的内容：1. 强化住宅用地供应管理，及时公布住宅用地供应计划和存量住宅用地信息；2. 深化完善房价地价联动机制，在房价地价联动的基础上，商品住宅用地出让实行限价竞价；3. 严格新建商品住房价格备案管理，各区切实承担起新建商品住房项目价格备案管理的主体责任，指导开发企业合理定价；4. 强化商品住房交易管理，进一步优化房屋交易网签备案制度；5. 进一步加强房地产中介管理，持续整顿规范房地产中介经营行为，着力加强房地产信息服务平台监管；严格规范企业；6. 购买商品住房，全面执行关于规范企业购买商品住房的规定；7. 实施住房限售，对按照优先购房政策购买的新建商品住房限售5年。
- ◆ **【深圳】** 规划和自然资源局发布关于《深圳市城市规划标准与准则》局部条款修订公开展示的通告。《通告》表示，此次局部修订中，删除了2019年修订的《深标》中C1商业用地中关于“适建商务公寓”的表述，在“建筑与设施用途分类指引”上，也删除了商务公寓。同时，《通告》在公共设施方面新增“交警中队”，鼓励交警中队附设或与其它建筑物合建，有条件时可独立占地建设，并且新增“物业服务用房”、“母婴室”等其他配套设施，缩小“初中”教育设施的服务规模范围，社区体育活动场地新增“产业”类型。
- ◆ **【无锡】** 自然资源和规划局发布“关于无锡土地市场公开出让挂牌文件中《承诺书一》的有关解读”。无锡土拍规则规定，竞拍公司需承诺除该竞拍主体公司外，无“母公司及母公司其他下属控股子公司”，或是“我公司（该竞买人）下属控股子公司”参与竞拍。换言之，无锡将严禁马甲公司参拍，违反者将一年内禁入无锡土地市场。

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】 2021.2.27-2021.3.05
- 【土地市场】 2021.2.27-2021.3.05
- 【房贷利率】 2021.2.27-2021.3.05
- 【库存情况】 2021.2.27-2021.3.05
- 【板块行情】 2021.2.27-2021.3.05
- 【行业新闻】 2021.2.27-2021.3.05

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



克而瑞证券房地产研究

董浩	13057630682
李凯	18817951112
周卓君	13246674756

