CRIC SECURITIES CO. LTD
克而瑞證券有限公司



周专题：

各地严查经营贷，供需有所回暖

------周度高频数据跟踪（3.13-3.19）

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：

2020年以来楼市持续火热，热点城市房价上涨显著。1月29日上海银保监局发布《关于进一步加强个人住房信贷管理工作的通知》后，多地金融监管部门出手严查个人类经营贷资金违规入市。

经营贷具备可贷金额较大、利率较低等特征。经营贷是以中小企业主或个体工商户为服务对象的融资产品，借款人可以通过房产抵押等方式获得银行贷款，贷款资金用于其企业或个体户的经营需要。贷款额度通常按照房屋的价值来定，通常最高可贷到评估价值的70%，最高限额5000万元。由于经营贷的核心目的是支持实体经济，帮助中小微企业解决“资金短路”的难题，所以经营贷的贷款利率较低，一般经营贷的利息在5%-6%；且申请流程较为便捷，一般只需要借款人提供营业执照、房产证等就能批贷。但通过经营贷获得的资金在用途上也有严格要求，通常只允许用于公司经营，禁止用于买房。

2020年经营贷与个人住房按揭贷款利率倒挂，经营贷大量涌入楼市，推高金融风险。2020年疫情期间，为支持中小企业发展，多地出台了降低经营贷利率甚至贴息的政策，不少银行的经营贷利率降到3.85%左右，甚至更低。银行经营性贷款与个人住房按揭贷款利率出现倒挂，为资金违规流入楼市提供了空间。央行公布的数据显示，2020年末，本外币住户经营性贷款余额13.62万亿元，同比+20%，增速比上年末高7.5个百分点；全年增加2.27万亿元。相比之下，个人住房贷款余额34.44万亿元，同比+14.6%，增速比上年末低2.1个百分点。

2020年以来深圳、上海、杭州、广州、成都等热点城市楼市火热，房价显著上涨。作为调控楼市的重要一环，个人信贷资金违规入市再次成为重点打击的对象，今年1月底后，各地监管开始摸底经营贷资金流向，严防违规流入房地产市场。以广东为例，截至3月16日，广东辖内（不含深圳）银行机构已完成个人经营性贷款自查的银行网点共4501个，排查个人经营性贷款5678亿元、个人消费贷款2165亿元，发现涉嫌违规流入房地产市场的问题贷款金额2.77亿元、920户。同时，随着个人房贷集中度考核的落地，未来个人按揭贷款将有望基于结构性调控，平缓个人房贷增量资金入市。

各地楼市政策

	北京	上海	深圳	广东	浙江
政策出台时间	2021年1月末	2021年1月末	2021年2月	2021年2月	2021年2月
监管机构	北京银保监局	上海银保监局	人民银行深圳中支	广东银保监局	浙江银保监局
政策表述	针对“**部分购房者为填补房屋交易资金缺口或进行套利，挪用消费贷、经营贷资金作为购房款**”等相关舆情，第一时间开展**大数据筛查**。要求各行对**2020年下半年以来新发放的个人消费贷款和个人经营性贷款合规性开展全面自查**。	明确要求辖内银行倒查半年相关业务，**对去年6月以来发放的消费类贷款、经营性贷款以及个人住房贷款全面自查，并首次公开提出拦截机制**，借款人存在违反合同约定行为的，按照合同约定给予惩戒。	指导辖内商业银行，**严防经营贷资金违规流入房地产市场**，组织银行开展快速排查，责令银行提交自查报告和承诺函。	多措并举严肃查处经营贷、消费贷违规流入房地产领域行为。	下发《关于进一步加强住房信贷审慎管理的通知》，**要求浙江各金融机构对2020年以来发放的房地产开发贷款、个人住房贷款、消费类和经营类贷款以及“冻资”等业务进行全面自查**，并于15日前向当地人民银行、银保监部门报送自查和整改报告。
政策出台时间	2021年2月		2021年3月	2021年3月	
监管机构	北京银保监局		人民银行深圳中支	广东银保监局	
政策表述	发布《关于加强个人经营性贷款管理防范信贷资金违规流入房地产市场的通知》，**旨在围堵个人经营性贷款资金被违规挪用至房地产市场的行为**。		召开2021年度全市商业银行房地产金融工作会、**经营贷专项核查工作会**，部署主要银行全面、深入、无死角排查风险。	公布信贷资金违规流入楼市情况，发现涉嫌违规问题贷款2.77亿元	

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+72.0%，环比-5.1%，3月累计成交面积同比+102.2%。**本周40城一手房成交面积510.0万方，同比+72.0%，环比-5.1%。2021年至今40城一手房累计成交面积5396.7万方，累计同比+118.8%；其中一线（4城）/二线（16城）/三四线（20城）城市累计同比分别+178.3/+97.6%/+134.3%。3月累计至今成交1529.2万方，同比+102.2%。
- **本周19城二手房成交面积同比+48.1%，环比+1.1%，3月累计成交面积同比+77.6%。**本周19城二手房成交面积196.1万方，同比+48.1%，环比+1.1%。2021年至今19城累计成交面积1840.4万方，累计同比+91.4%；其中一线（2城）/二线（8城）/三四线（9城）城市累计同比分别+88.5%/+90.1%/+97.6%。3月至今累计成交551.3万方，同比+77.6%。
- **本周百城土地成交建面1094万方，同比+21.6%，环比-48.3%。**本周百城土地成交建面1094万方，同比+21.6%，环比-48.3%；本周百城土地供给1205万方，同比-65.1%，环比-10.2%；供销比（供给/成交）为1.1。本周百城平均成交楼面均价1882元/平方米，较上周-8.3%；百城一线/二线/三四线城市成交楼面均价分别为3773/1567/1905元/平方米。本周百城土地溢价率为9.3%；其中一线/二线/三四线城市土地溢价率分别为0.0%/12.8%/10.8%。
- **本周17城住宅可售面积合计8182.7万方，同比-3.5%，环比-12.5%。**本周17城住宅可售面积合计8182.7万方，同比-3.5%，环比-12.5%；一线（4城）/二线（7城）/三四线（6城）城市可售面积分别为2268.3/3338.3/2522.1万方，同比分别-11.6%/+2.0%/-2.5%。
- **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

销售面积 \ 年份										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	22955	5396.7	1529.2	510.0	118.8%	102.2%	-5.1%	72.0%
	一线（4城）	4886	3108	3022	3386	3857	985	267.6	90.8	178.3%	183.6%	-10.1%	117.8%
	二线（16城）	16307	11825	11645	14522	13679	2900	835.0	298.2	97.6%	94.6%	8.8%	80.6%
	三四线（20城）	5966	6278	7539	7037	5419	1511	426.5	121.0	134.3%	83.3%	-25.5%	34.8%
分区域	长三角	9357	7052	6487	7295	7314	1914	614.0	205	135.8%	129.8%	-1.2%	103.3%
	环渤海	4915	3644	2860	3451	3749	679	175.3	65	-17.1%	-37.3%	3.2%	15.6%
	粤港澳	3449	2423	2410	2521	3147	727	157.8	57	-9.8%	-42.1%	-1.0%	59.1%
	中西部	6121	4320	5714	7246	5484	1224	365.8	115	55.2%	40.7%	-11.4%	100.4%
	其他区域	3316	3770	4736	4432	3260	853	216.3	68	8.1%	-16.5%	-14.8%	46.3%
一线	北京	546	495	716	716	800	185	51.9	18	856.7%	293.5%	-11.4%	174.9%
	上海	1354	1264	1371	1371	1415	363	109.0	34	974.3%	216.3%	-16.0%	131.4%
	广州	951	972	931	931	1196	295	74.4	30	1410.8%	206.4%	13.3%	153.7%
	深圳	257	290	369	369	446	144	32.4	8	648.6%	44.2%	-37.0%	-0.3%
二线	杭州	1557	1081	965	859	827	262	83.4	18	633.7%	89.1%	-18.0%	15.4%
	南京	1461	784	701	861	1003	287	112.4	44	715.7%	189.1%	20.2%	249.7%
	武汉	3030	2082	1804	2347	1961	435	129.7	53	1353.8%	-	21.6%	-
	成都	745	397	1398	2020	2160	463	143.6	51	533.3%	28.7%	8.6%	46.9%
	青岛	2057	1691	1551	1481	1575	279	89.6	38	994.6%	73.7%	28.1%	37.6%
	苏州	990	877	907	1033	1101	212	65.1	23	700.0%	49.8%	10.2%	77.5%
	福州	268	172	189	262	281	76	27.0	10	636.8%	171.5%	26.0%	101.5%
	东莞	893	561	508	552	747	128	14.0	5	1488.0%	11.5%	47.2%	-16.1%
	惠州	520	323	280	296	333	66	13.0	5	1080.3%	54.5%	4.2%	28.9%
	南宁	1042	863	827	1166	3	0	-	-	-	-	-	-
	济南	1621	953	545	997	1094	160	16.3	5	885.3%	-59.6%	-33.8%	-74.6%
	绍兴	180	198	156	245	240	46	14.8	4	840.1%	63.6%	-23.7%	-9.6%
	宁波	587	618	401	777	794	192	52.0	18	1008.4%	203.8%	-4.1%	108.6%
	温州	559	615	716	842	1032	205	47.2	16	1173.4%	180.2%	-10.0%	187.2%
	泉州	229	219	325	277	250	34	7.6	2	955.2%	12.5%	-49.8%	-29.3%
	常州	570	389	371	508	279	55	19.5	7	474.0%	4.1%	17.3%	3.4%

一手房成交数据（40城）详情（续）

销售面积 / 年份	地区	2016	2017	2018	2019	2020	2021年累计至今	3月累计	最近一周	一手房销售面积同比			
										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	263	82	35	11	698.4%	172.8%	-11.1%	101.4%
	岳阳	229	246	195	213	235	38	9	4	929.7%	52.5%	18.8%	20.1%
	韶关	245	210	188	159	173	29	7	2	758.5%	-19.8%	-11.8%	-67.1%
	金华	185	101	203	192	242	77	18	7	1304.7%	187.0%	-1.7%	188.3%
	吉林	270	200	251	237	0	0	-	-	-	-	-	-
	镇江	759	501	774	776	650	129	39	13	934.6%	69.8%	-14.0%	14.6%
	赣州	806	476	922	915	841	223	69	4	570.1%	24.3%	-88.4%	-76.8%
	淮安	981	685	655	506	478	166	32	8	657.0%	94.7%	-24.5%	63.6%
	连云港	662	805	696	668	697	253	65	21	795.3%	140.2%	-8.6%	88.3%
	常德	0	57	316	348	284	65	14	4	716.5%	38.8%	-15.7%	6.3%
	淮南	118	280	202	197	128	42	14	4	546.6%	73.8%	-24.2%	29.2%
	江门	268	220	120	122	148	37	9	3	1185.9%	77.6%	-23.9%	25.3%
	莆田	255	179	145	191	182	47	16	4	717.8%	106.6%	-45.0%	61.8%
	肇庆	0	112	240	252	278	57	16	6	969.5%	96.2%	-2.8%	58.6%
	泰安	291	453	268	257	281	56	17	4	1249.4%	173.5%	-24.9%	43.0%
	芜湖	534	558	101	195	276	162	51	21	1167.7%	360.5%	23.1%	442.3%
	湛江	0	75	183	215	39	0	-	-	0.0%	-	-	-
	舟山	67	195	138	117	139	22	7	2	964.8%	66.1%	-3.8%	14.5%
	池州	0	56	126	126	85	25	9	2	546.2%	98.5%	-35.9%	7788.9%
	佛山	0	531	1438	1115	0	0	-	-	-	-	-	-

二手房成交数据（19城）详情

CRIC SECURITIES CO. LTD 克而瑞證券有限公司

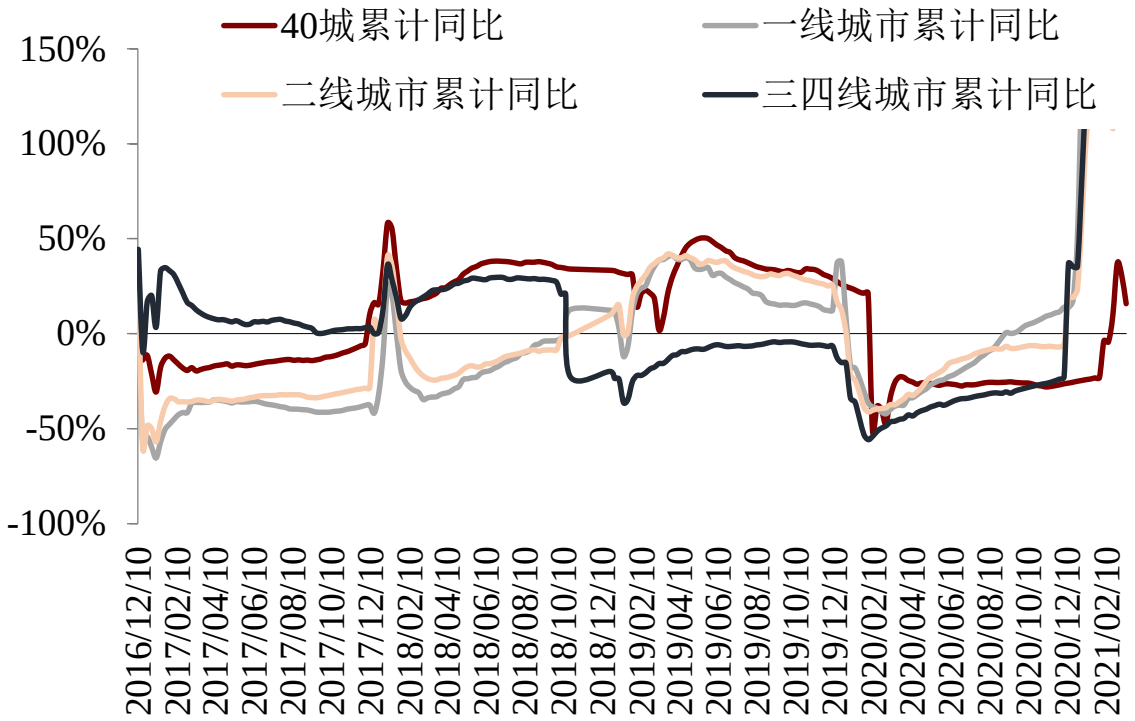
销售面积 / 年份	地区	2016	2017	2018	2019	2020	2021年累计至今	3月累计	最近一周	二手房销售面积同比			
										2021累计同比	3月累计同比	最近一周环比	最近一周同比
分域级	19城	10047.6	7476.2	7110.1	8640.1	8570.5	1840.4	551.3	196.1	91.4%	77.6%	1.1%	48.1%
	一线（2城）	3258.4	1744.0	1864.8	1886.0	2302.1	507.0	150.5	50.5	88.5%	84.8%	-7.8%	46.2%
	二线（8城）	5675.7	4014.1	3488.8	4662.3	4024.4	900.4	276.6	100.8	90.1%	75.9%	5.4%	53.3%
	三四线（9城）	1113.4	1718.0	1756.6	2091.8	2244.0	433.0	124.2	44.8	97.6%	73.1%	2.7%	39.5%
一线	北京	2478.7	1204.1	1338.3	1251.3	1502.9	382.6	116.4	42.6	916.5%	198.5%	3.3%	153.6%
	深圳	779.7	540.0	526.5	634.7	807.8	124.4	34.1	7.9	567.1%	-19.6%	-41.6%	-55.4%
二线	杭州	960.2	789.0	485.9	484.1	590.7	133.9	45.5	18.6	1232.5%	197.1%	15.9%	118.0%
	南京	1360.1	741.1	550.1	765.7	1006.2	233.0	68.2	25.8	813.6%	48.5%	15.5%	47.6%
	成都	749.2	532.3	798.8	1075.9	471.6	81.3	28.4	9.9	474.3%	64.0%	3.6%	70.6%
	青岛	622.4	583.0	424.3	460.1	547.2	120.3	39.3	15.0	844.2%	121.4%	12.0%	97.0%
	南昌	302.5	246.4	0.0	196.4	211.2	42.8	9.0	1.1	1321.7%	56.5%	-72.4%	-42.2%
	厦门	512.5	291.0	167.4	368.2	356.2	96.8	29.6	11.8	703.1%	132.1%	18.4%	160.4%
	南宁	289.0	305.0	238.0	338.2	261.6	34.4	8.8	2.3	742.1%	-30.4%	-34.5%	-73.0%
	苏州	880.0	526.3	824.4	973.8	585.5	157.9	47.6	16.2	558.8%	60.1%	-2.4%	44.9%
三线	无锡	676.7	734.0	547.3	637.7	623.3	94.8	33.8	12.5	987.2%	54.7%	10.6%	13.8%
	扬州	102.4	176.5	125.2	108.9	110.2	22.7	9.1	3.5	1079.8%	200.8%	10.1%	131.0%
	岳阳	80.3	101.3	90.4	75.9	61.3	0.0	0.0	0.0	810.5%	-100.0%	-	-100.0%
	东莞	0.0	0.0	15.9	322.6	280.0	40.0	10.1	4.3	686.3%	-18.6%	40.1%	-16.6%
	佛山	0.0	341.8	671.1	577.5	667.1	149.7	42.0	16.4	964.7%	135.7%	11.7%	128.3%
	金华	149.3	272.3	182.6	165.2	267.7	79.2	18.2	5.0	1165.2%	205.8%	-31.7%	67.3%
	江门	104.8	92.2	124.1	84.1	87.6	17.7	3.9	1.0	1087.3%	4.7%	-25.9%	-34.5%
	桂林	0.0	0.0	0.0	26.8	0.0	0.0	-	-	-	-	-	-
	清远	0.0	0.0	0.0	93.0	156.3	28.9	7.1	2.0	-	32.6%	-22.8%	-5.8%

CRIC SECURITIES CO. LTD 克而瑞證券有限公司

☑ 一手房——本周40城一手房成交面积同比+72.0%，环比-5.1%，3月累计成交面积同比+102.2%

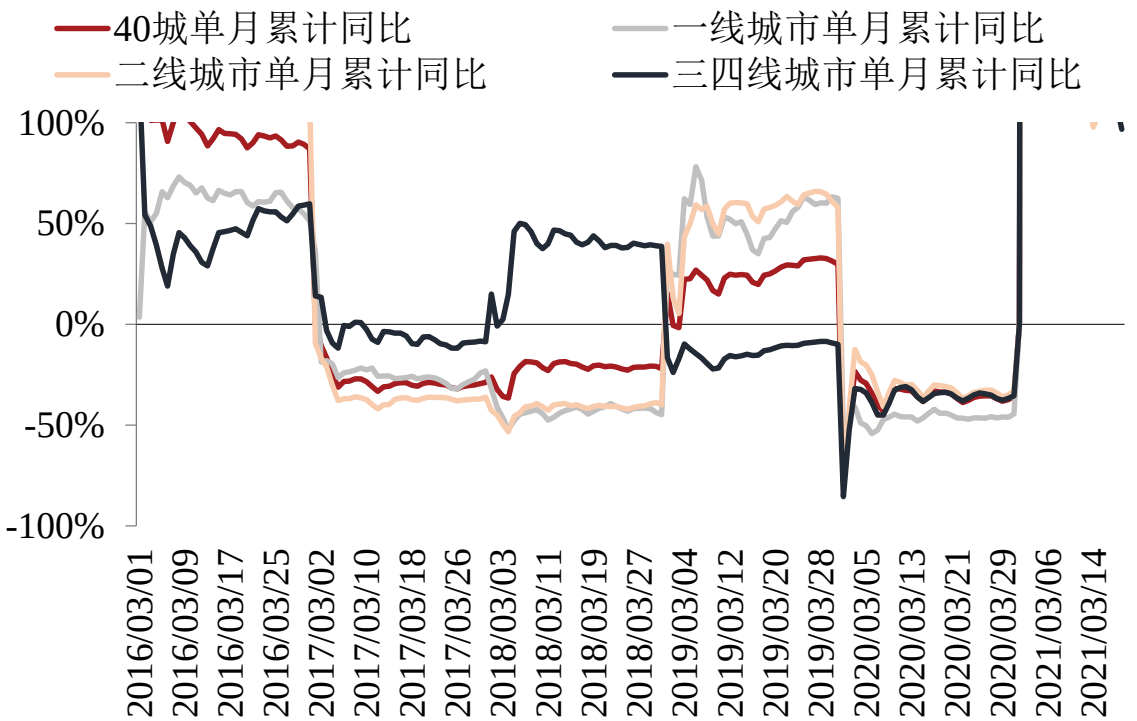
- 本周40城一手房成交面积510.0万方，同比+72.0%，环比-5.1%。2021年至今40城一手房累计成交面积5396.7万方，累计同比+118.8%；其中一线（4城）/二线（16城）/三四线（20城）城市累计同比分别+178.3/+97.6%/+134.3%。3月累计至今成交1529.2万方，同比+102.2%。

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

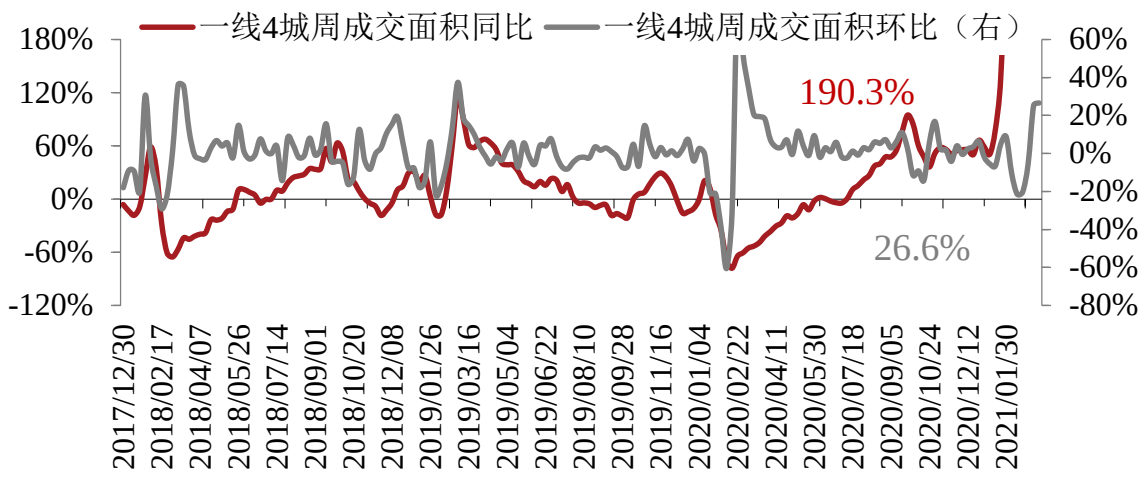
CRIC SECURITIES CO. LTD 克而瑞證券有限公司

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



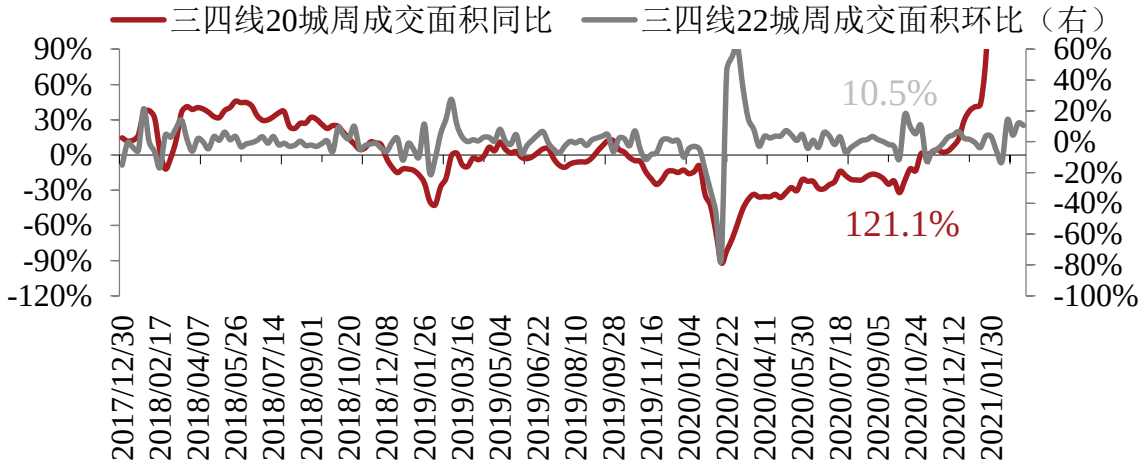
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

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

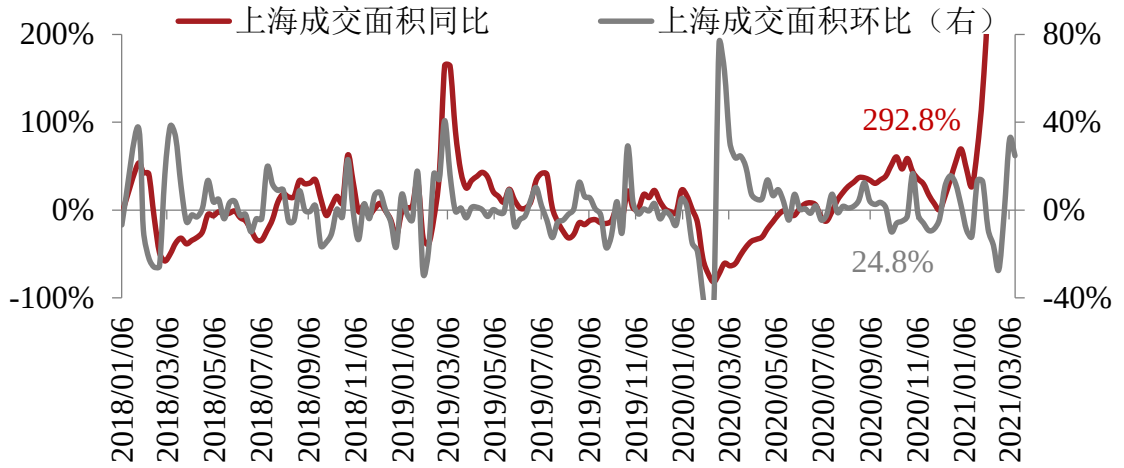
CRIC SECURITIES CO. LTD 克而瑞證券有限公司

图7：北京一手房单周成交面积同比&环比



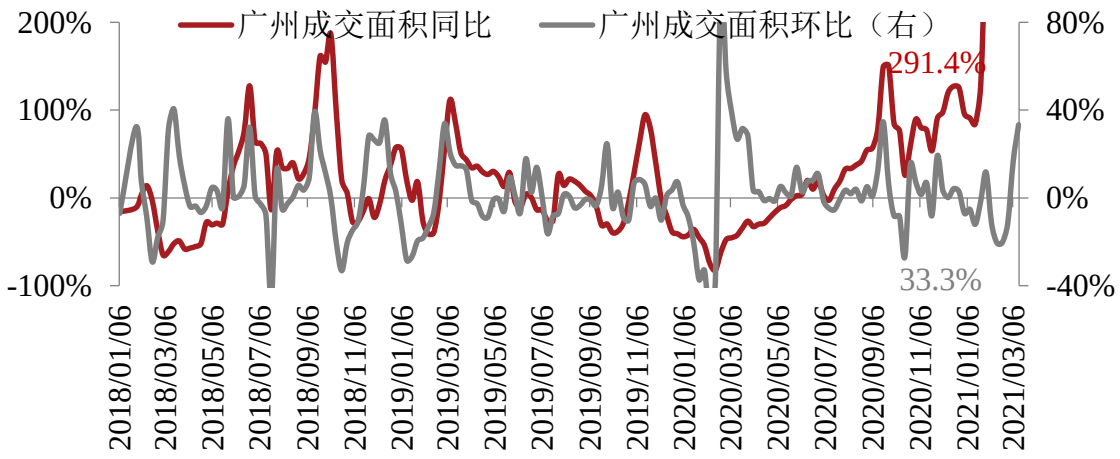
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

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

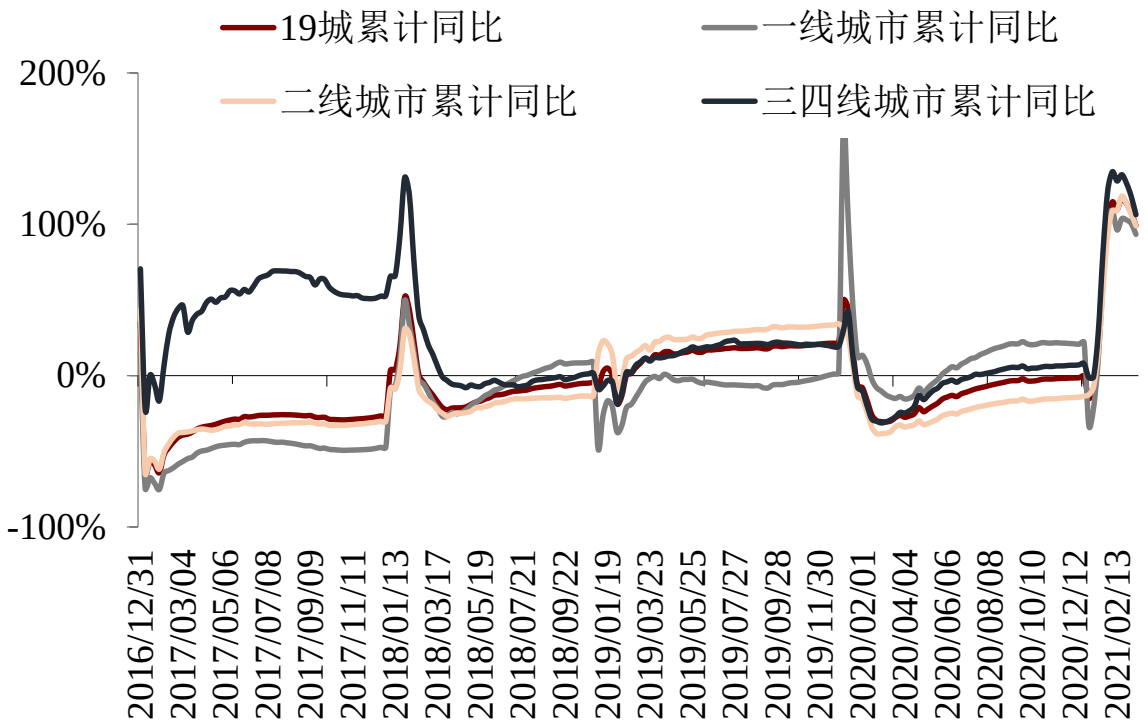


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

☑ 二手房——本周19城二手房成交面积同比+48.1%，环比+1.1%，3月累计成交面积同比+77.6%

- 本周19城二手房成交面积196.1万方，同比+48.1%，环比+1.1%。2021年至今19城累计成交面积1840.4万方，累计同比+91.4%；其中一线（2城）/二线（8城）/三四线（9城）城市累计同比分别+88.5%/+90.1%/+97.6%。3月至今累计成交551.3万方，同比+77.6%。

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

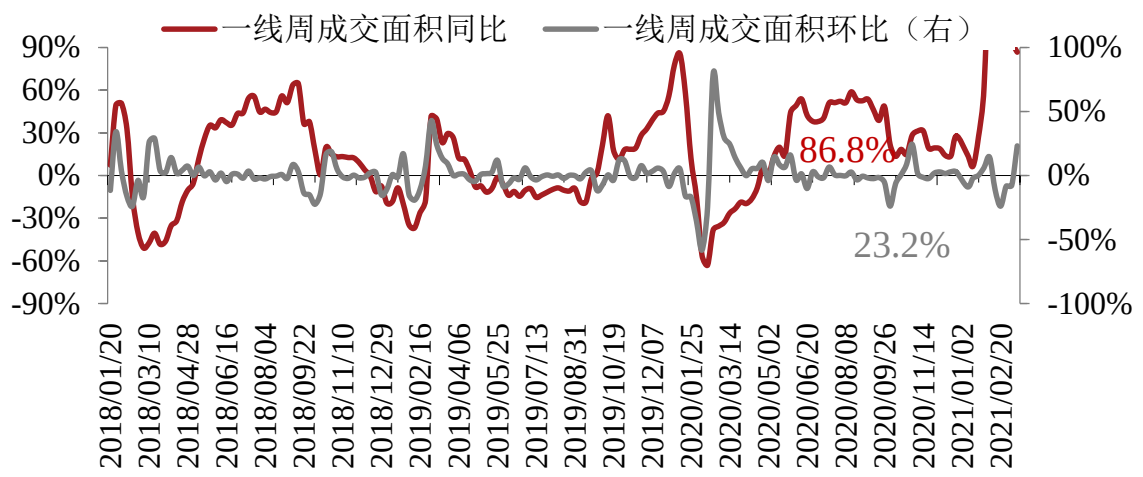
CRIC SECURITIES CO. LTD 克而瑞證券有限公司

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



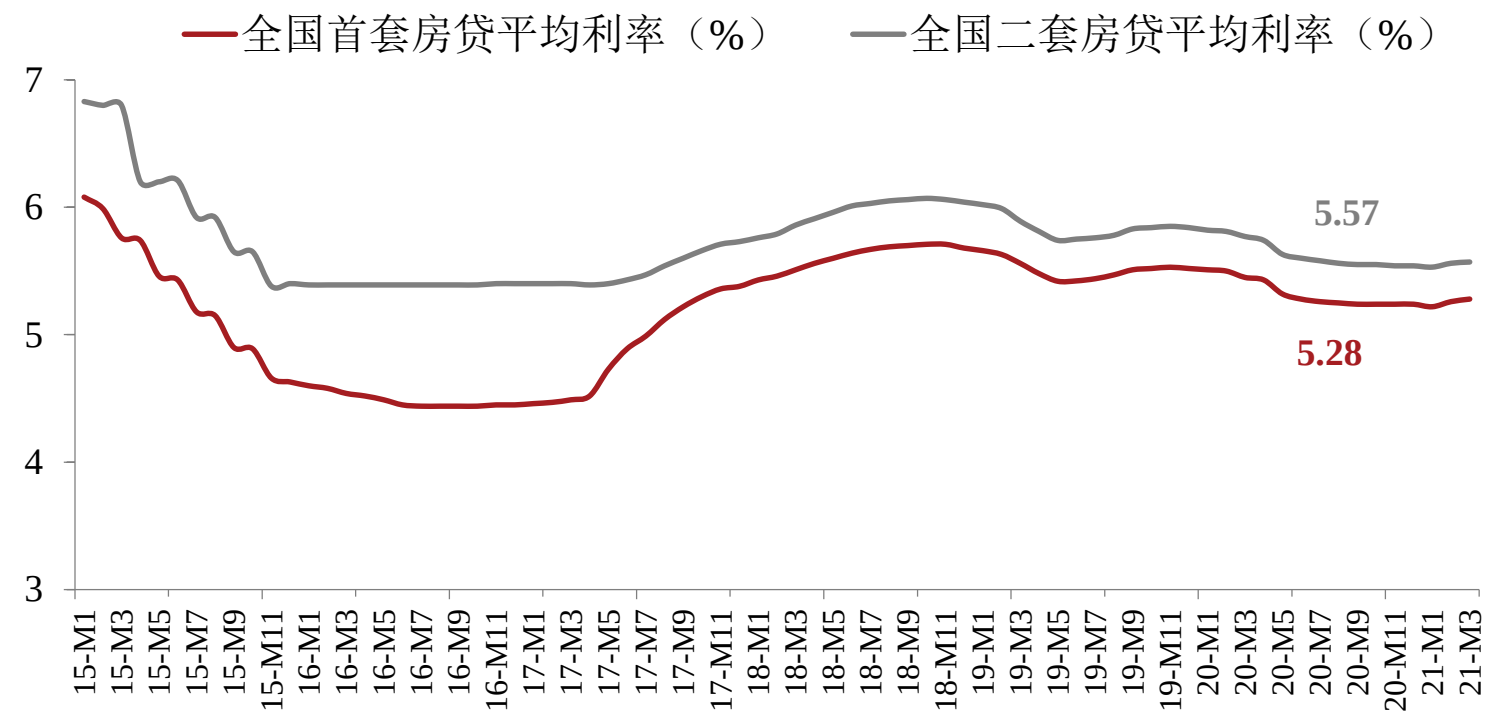
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

CRIC SECURITIES CO. LTD 克而瑞證券有限公司

☑ 全国首套房贷平均利率5.28%，全国二套房贷平均利率5.57%

- 2021年3月全国首套房贷平均利率5.28%，环比+2BP；全国二套房贷平均利率5.57%，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

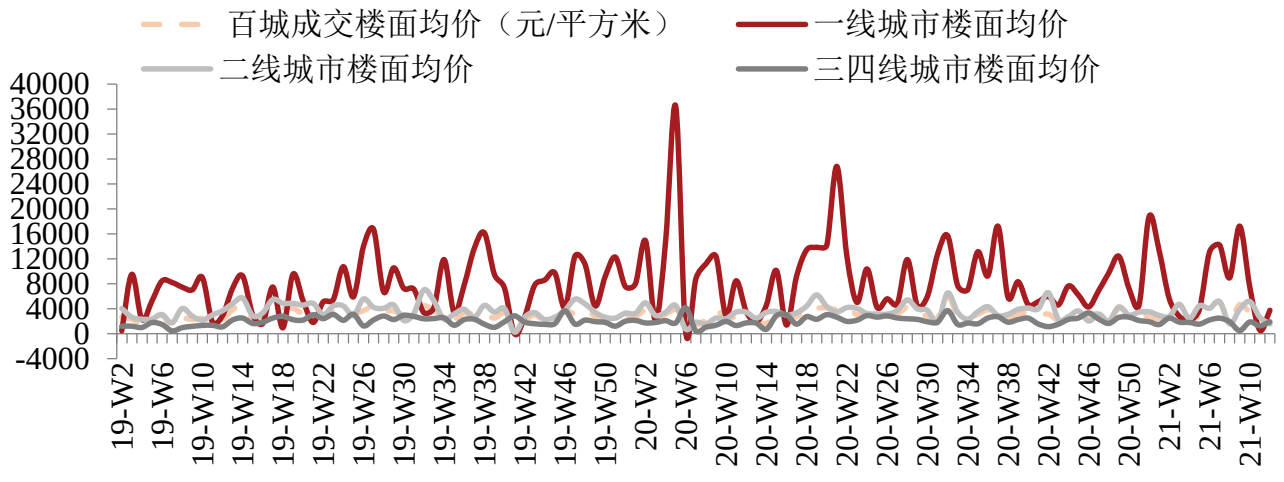
CRIC SECURITIES CO. LTD 克而瑞證券有限公司

☑ 本周百城平均成交楼面均价1882元/平方米，较上周-8.3%；百城土地溢价率为9.3%

- 本周百城平均成交楼面均价1882元/平方米，较上周-8.3%；百城一线/二线/三四线城市成交楼面均价分别为3773/1567/1905元/平方米。

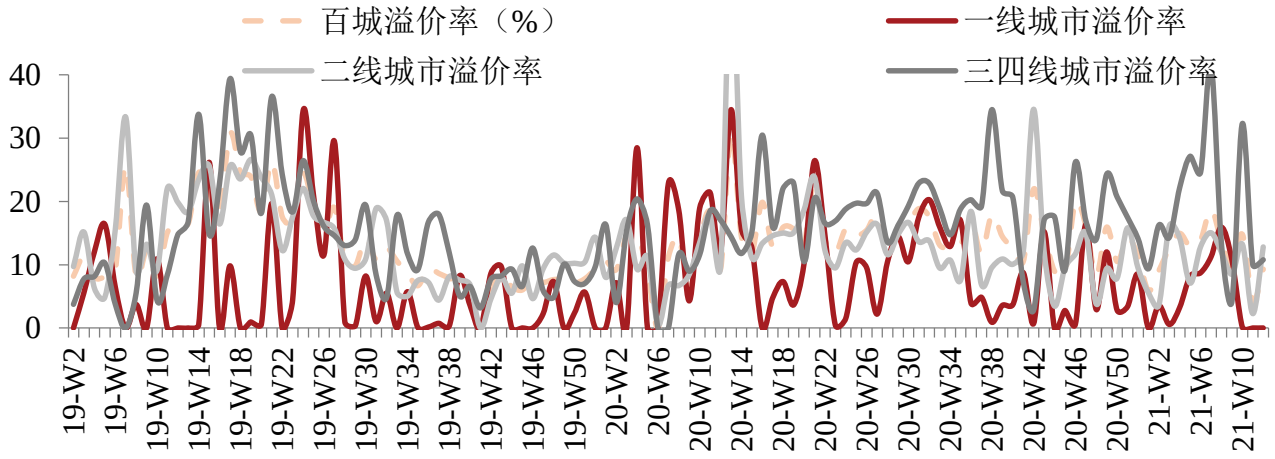
- 本周百城土地溢价率为9.3%；其中一线/二线/三四线城市土地溢价率分别为0.0%/12.8%/10.8%。

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

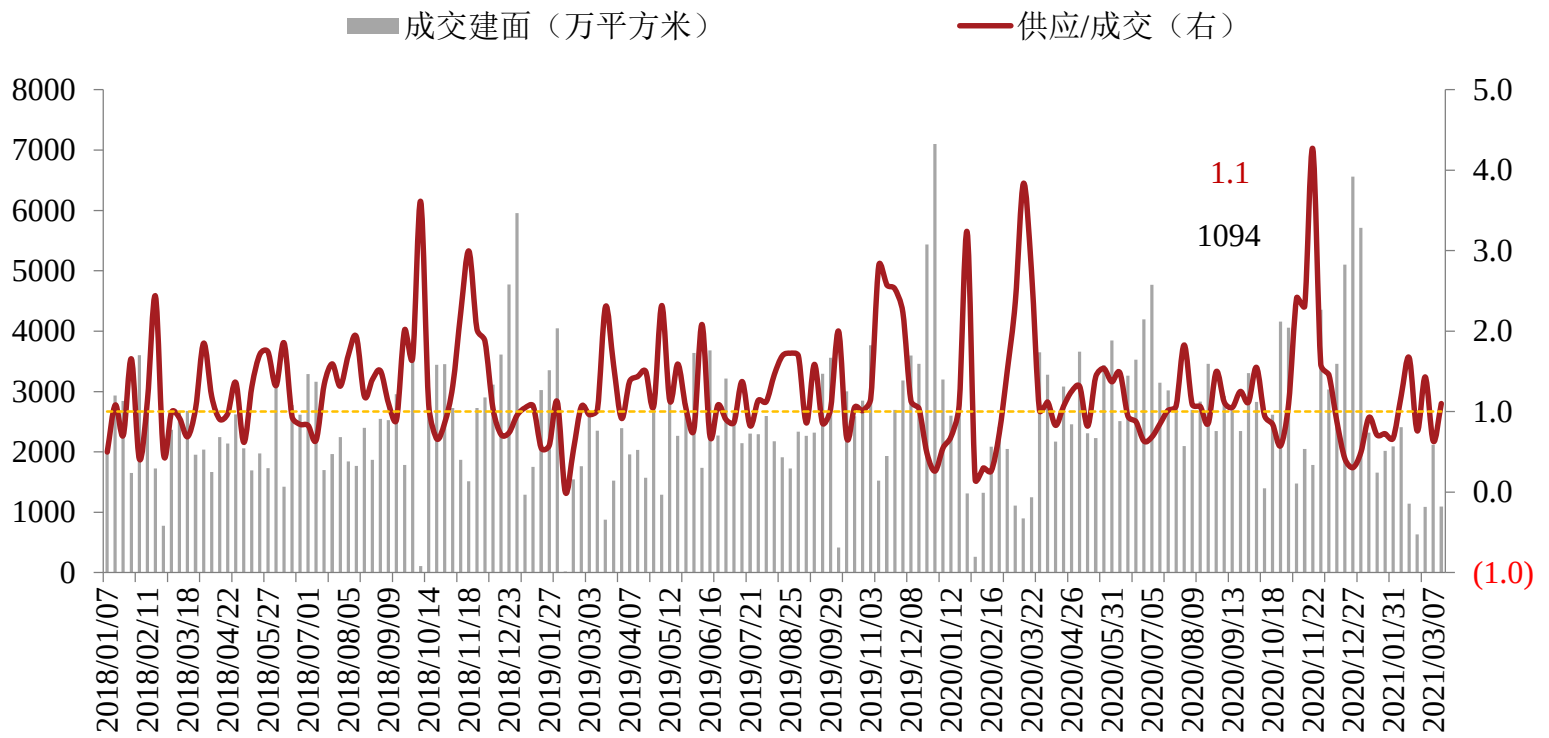


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

☑ 本周百城土地成交面积同比+21.6%，环比-48.3%

- 本周百城土地成交建面1094万方，同比+21.6%，环比-48.3%；本周百城土地供给1205万方，同比-65.1%，环比-10.2% ；供销比（供给/成交）为1.1。

图20：百城成交建面及供销比

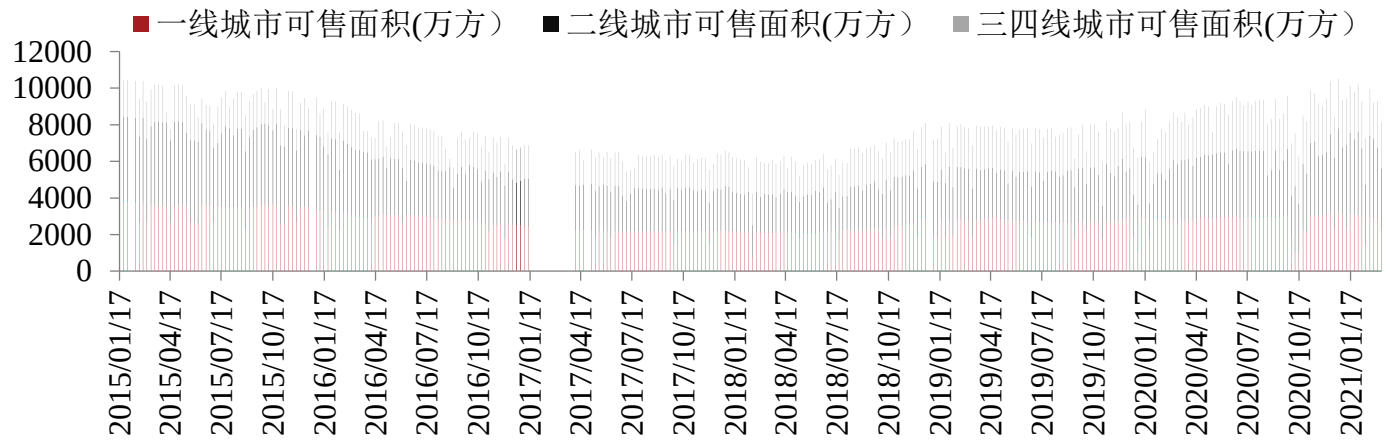


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

☑ 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8182.7万方，同比-3.5%，环比-12.5%；
- 一线（4城）/二线（7城）/三四线（6城）城市可售面积分别为2268.3/3338.3/2522.1万方，同比分别-11.6%/+2.0%/-2.5%。

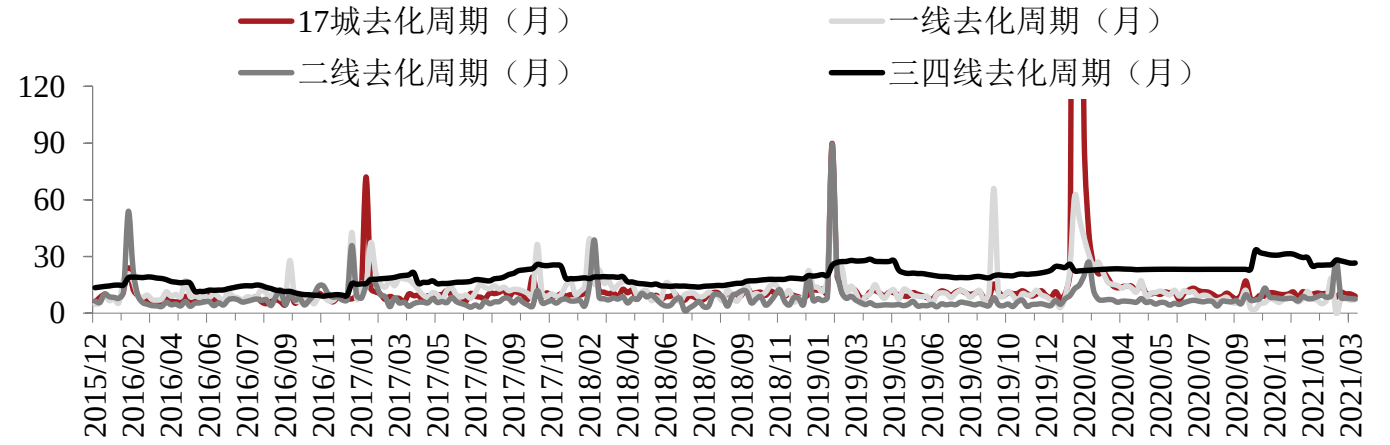
图21：各能级城市可售面积



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

- 本周17城住宅平均去化月数9.0个月，环比-1.1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7.3/7.6/26.6个月，环比分别+0.4/-0.2/+0.1个月。

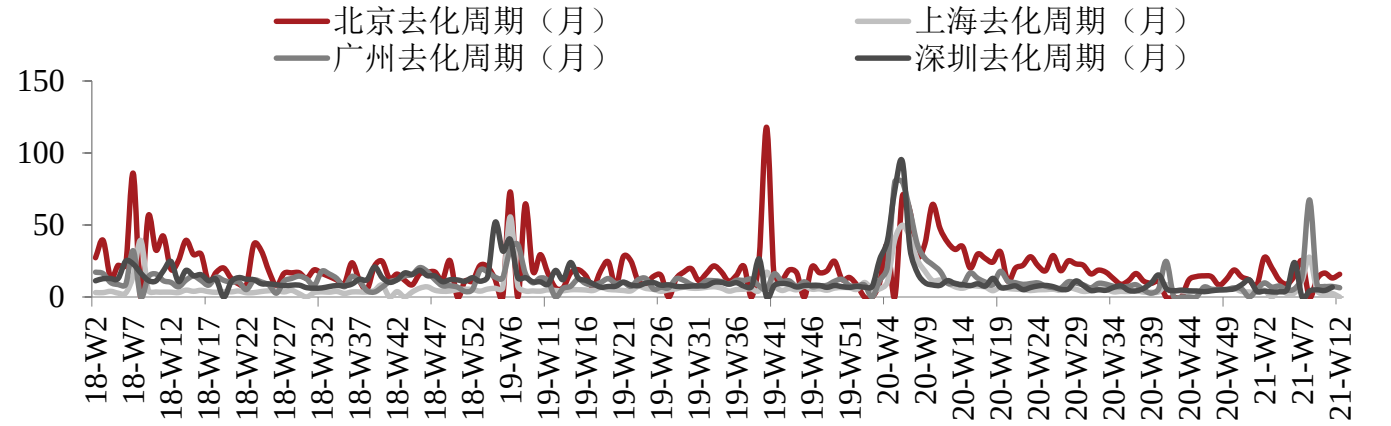
图22：17城及各能级城市去化周期



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15.9/0.0/6.4/7.0个月，环比分别变化+2.6/-2.5/-0.9/+2.3个月。

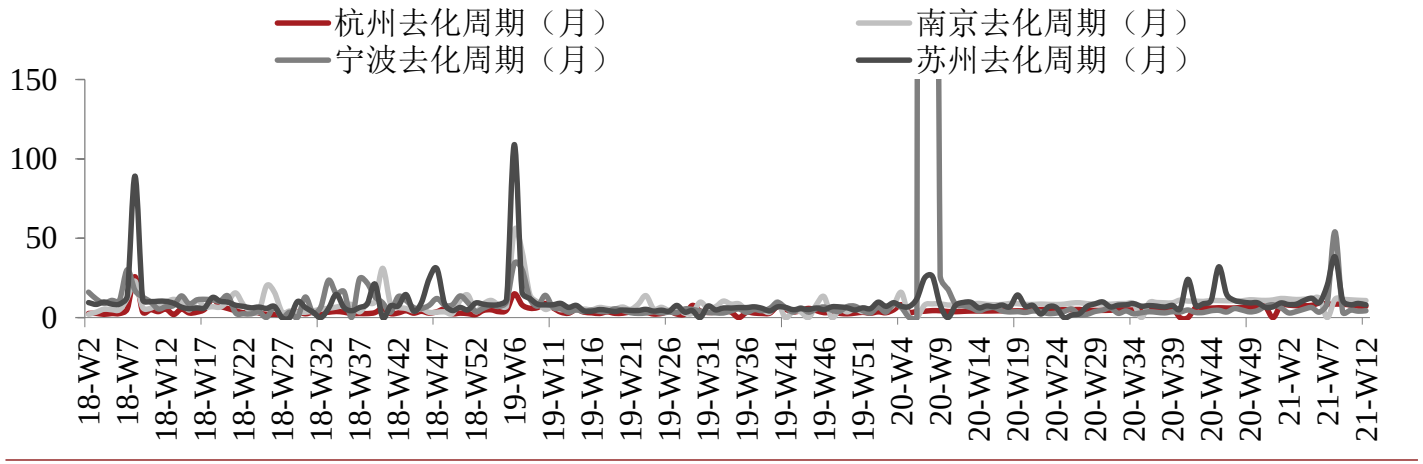
图23：一线重点城市去化周期



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7.2/10.8/4.2/8.0个月，环比分别变化-0.0/-0.2/+0.3/-0.9个月。

图24：二线重点城市去化周期

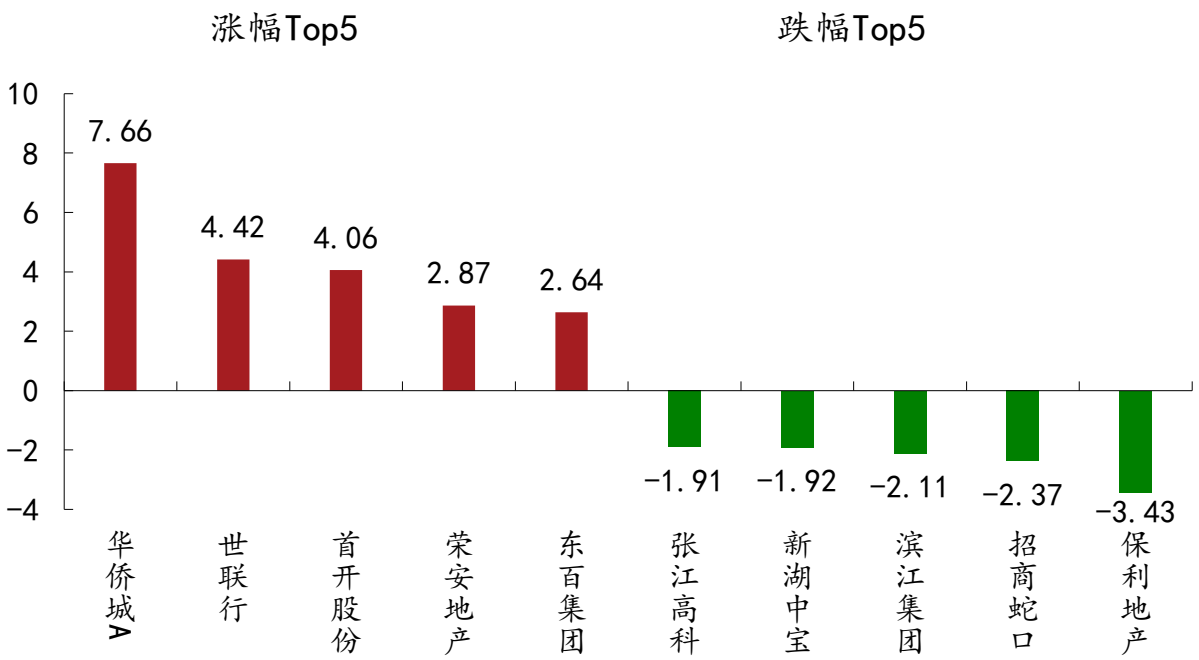


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

CRIC SECURITIES CO. LTD 克而瑞證券有限公司

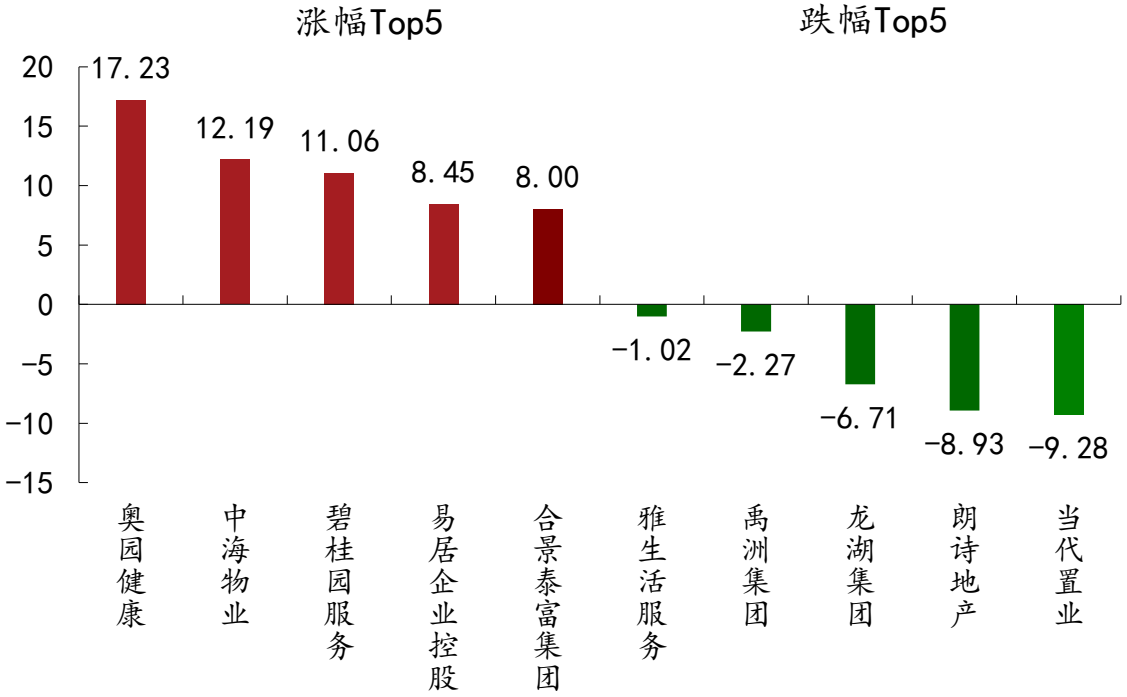
板块行情

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

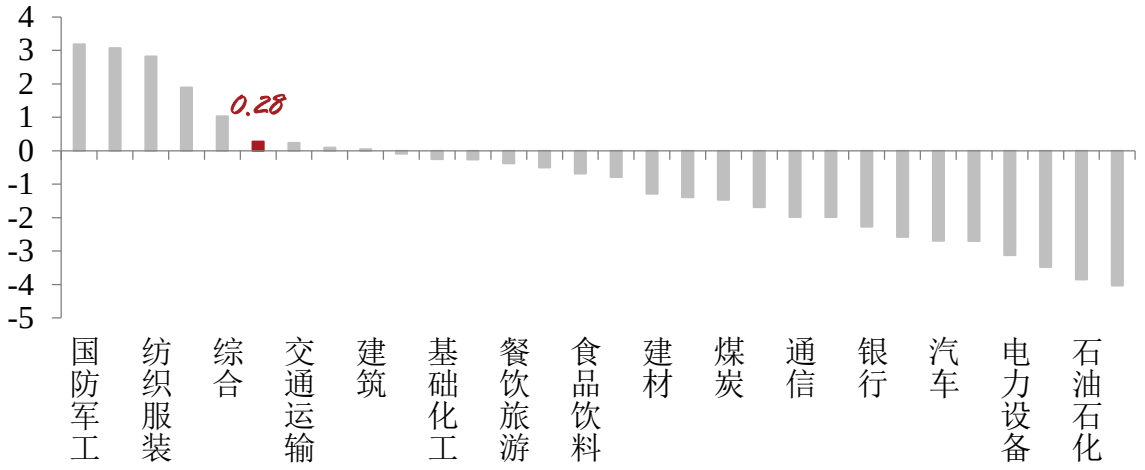
图26：港股重点公司周涨跌幅TOP5（%）



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

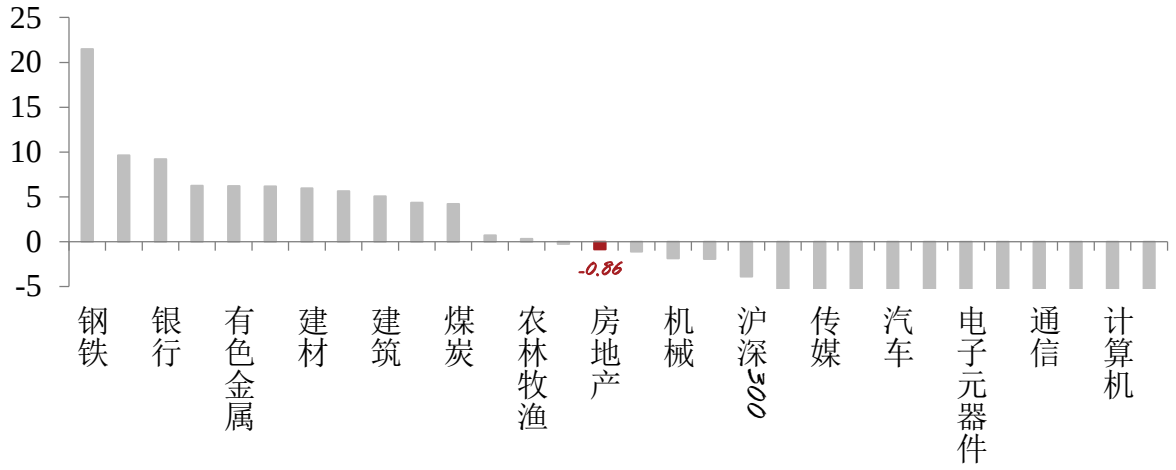
CRIC SECURITIES CO. LTD 克而瑞證券有限公司

图27：本周行业涨跌幅（%）（A股）



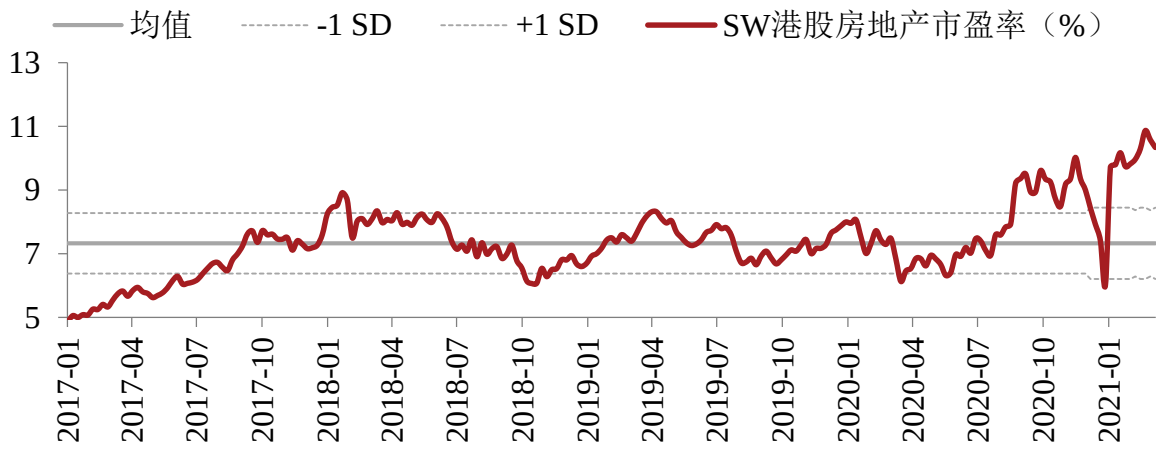
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图28：2021年至今行业涨跌幅（%）（A股）



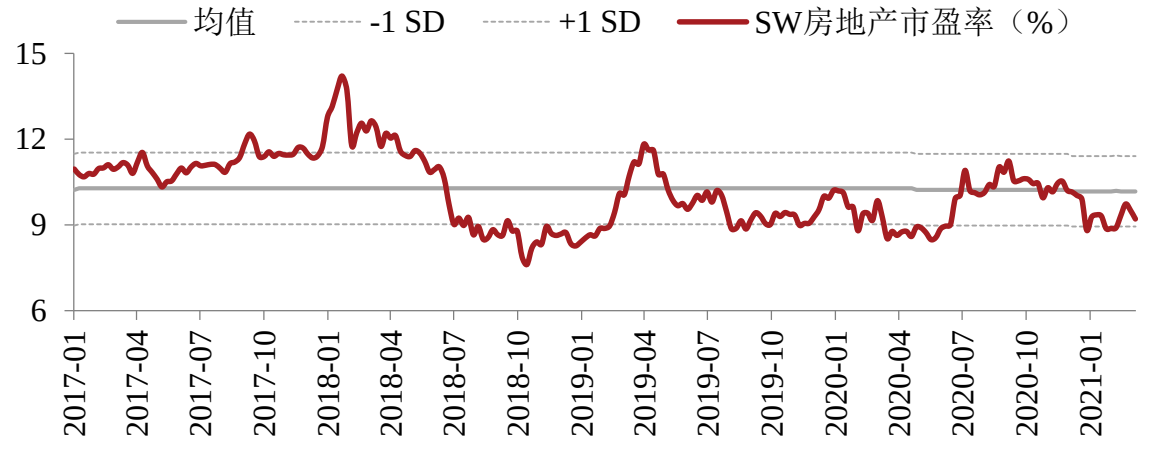
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

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

CRIC SECURITIES CO. LTD 克而瑞證券有限公司

沪股通

增持比例前十

排名	证券简称	持股变化（万股）	占总股本比例
1	大名城	1323.9	0.535%
2	华鑫股份	428.7	0.404%
3	葛洲坝	938.2	0.204%
4	蓝光发展	339.2	0.112%
5	上海建工	889.3	0.100%
6	浦东金桥	87.1	0.078%
7	爱建集团	107.8	0.066%
8	万业企业	59.2	0.062%
9	首开股份	153.6	0.060%
10	信达地产	154.6	0.054%

减持比例前十

排名	证券简称	持股变化（万股）	占总股本比例
1	中体产业	-390.2	-0.407%
2	华夏幸福	-1226.7	-0.313%
3	张江高科	-143.9	-0.093%
4	华发股份	-184.0	-0.087%
5	保利地产	-969.0	-0.081%
6	退市华业	-37.9	-0.027%
7	绿地控股	-282.5	-0.023%
8	云南城投	-33.1	-0.021%
9	新城控股	-34.1	-0.015%
10	卓郎智能	-15.7	-0.008%

占总股本前十

排名	证券简称	持股数量（万股）	占总股本比例
1	格力地产	9515.9	4.617%
2	保利地产	53547.3	4.474%
3	大名城	7219.9	2.917%
4	万业企业	2724.0	2.844%
5	金地集团	10864.0	2.406%
6	葛洲坝	10702.6	2.324%
7	上海建工	19570.5	2.198%
8	新城控股	4727.6	2.091%
9	绿地控股	24426.0	2.007%
10	爱建集团	3140.0	1.936%

深股通

增持比例前十

排名	证券简称	持股变化（万股）	占总股本比例
1	中南建设	1292.5	0.338%
2	天健集团	269.5	0.144%
3	荣安地产	443.2	0.139%
4	新华联	226.4	0.119%
5	荣盛发展	482.6	0.111%
6	深振业A	66.5	0.049%
7	大悦城	200.7	0.047%
8	南山控股	84.2	0.031%
9	滨江集团	77.6	0.025%
10	华联控股	32.0	0.022%

减持比例前十

排名	证券简称	持股变化（万股）	占总股本比例
1	美好置业	-1181.4	-0.479%
2	中国宝安	-1023.7	-0.397%
3	苏宁环球	-697.3	-0.230%
4	金科股份	-930.0	-0.174%
5	泰禾集团	-370.0	-0.149%
6	万科A	-1315.7	-0.113%
7	新希望	-210.3	-0.047%
8	金融街	-104.9	-0.035%
9	招商蛇口	-108.2	-0.014%
10	世荣兆业	-7.3	-0.009%

占总股本前十

排名	证券简称	持股数量（万股）	占总股本比例
1	万科A	62988.4	5.422%
2	金科股份	22924.7	4.293%
3	中南建设	10954.7	2.866%
4	新希望	12327.4	2.736%
5	荣盛发展	9384.4	2.158%
6	阳光城	8719.3	2.108%
7	招商蛇口	16491.5	2.081%
8	滨江集团	4708.3	1.513%
9	金融街	4266.4	1.427%
10	中国宝安	3055.9	1.185%

CRIC SECURITIES CO. LTD 克而瑞證券有限公司

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	中国海外发展	1852.4	0.169%
2	珠光控股	887.8	0.123%
3	华南城	955.0	0.118%
4	绿城中国	236.6	0.095%
5	建业地产	236.2	0.080%
6	合景泰富集团	246.2	0.077%
7	融信中国	96.1	0.057%
8	佳兆业集团	288.7	0.047%
9	中骏集团控股	189.1	0.045%
10	绿景中国地产	150.4	0.030%
11	弘阳地产	76.0	0.023%
12	国瑞置业	90.9	0.020%
13	佳源国际控股	80.0	0.020%
14	合生创展集团	34.6	0.016%
15	宝龙地产	41.0	0.010%
16	美的置业	7.1	0.006%
17	力高集团	13.0	0.004%
18	中国宏泰发展	0.2	0.000%

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	越秀地产	-3270.6	-0.211%
2	建发国际集团	-202.7	-0.172%
3	华润置地	-990.4	-0.139%
4	融创中国	-391.6	-0.084%
5	中国金茂	-1050.8	-0.083%
6	龙湖集团	-484.3	-0.080%
7	时代中国控股	-123.1	-0.063%
8	德信中国	-124.7	-0.046%
9	花样年控股	-257.5	-0.045%
10	龙光地产	-211.9	-0.038%
11	远洋集团	-266.3	-0.035%
12	路劲	-23.8	-0.032%
13	世茂房地产	-94.9	-0.027%
14	碧桂园	-590.9	-0.027%
15	禹洲地产	-149.1	-0.026%
16	雅居乐集团	-86.2	-0.022%
17	SOHO中国	-78.6	-0.015%
18	中国奥园	-33.9	-0.013%
19	深圳控股	-71.0	-0.008%
20	旭辉控股集团	-55.8	-0.007%

占总股数前二十

排名	证券简称	持股数量（万股）	占总股数比例
1	融创中国	78725.3	16.881%
2	绿城中国	33375.6	13.381%
3	华南城	95869.5	11.848%
4	中国金茂	125869.3	9.922%
5	佳源国际控股	38614.0	9.521%
6	佳兆业集团	57567.8	9.382%
7	SOHO中国	44134.8	8.488%
8	融信中国	12895.1	7.660%
9	花样年控股	41862.4	7.252%
10	力高集团	23332.4	6.570%
11	美的置业	7565.5	6.148%
12	中国宏泰发展	9167.6	5.552%
13	中国奥园	14684.9	5.433%
14	建业地产	13877.1	4.718%
15	旭辉控股集团	37198.0	4.524%
16	合景泰富集团	14010.1	4.405%
17	建发国际集团	4714.9	4.007%
18	国瑞置业	17315.9	3.896%
19	珠光控股	27913.6	3.880%
20	中骏集团控股	16355.6	3.874%

CRIC SECURITIES CO. LTD 克而瑞證券有限公司

◆ 【央行】人民银行上海总部印发《2021年上海信贷政策指引》。《指引》强调，金融机构要合理控制房地产贷款增速和占比，严格执行差别化住房信贷政策，优先支持首套刚需自住购房需求。同时，要加强个人住房贷款管理，切实防范消费贷款、经营性贷款违规流入房地产市场。 另外，人民银行上海总部还公布，去年全年新增贷款6741.6亿元，比上年多增1131.7亿元。

◆ 【统计局】 国家统计局披露2021年2月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。2月，一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨4.8%和10.8%，涨幅比上月分别扩大0.6和1.2个百分点。另外，国家统计局发布2021年1-2月份全国房地产开发投资和销售情况。2月份，房地产开发景气指数为101.41。

◆ 【北京】住房公积金管理中心发布《关于进一步优化住房公积金提取业务的通知（征求意见稿）》。意见稿中显示，将调整购买域内存量住房提取住房公积金办理条件并且简化已故职工住房公积金提取办事材料。同时，今年北京计划计划安排租赁住宅用地300公顷，其中集租房、公租房各150公顷，较2020年分别增加100公顷、70公顷；构建“房地联动、一地一策”机制，房地产精准调控向纵深推进，要将房价引导前置到土地出让环节。

◆ 【深圳】深圳市住房和建设局发布2020年工作总结和2021年工作计划，着力稳控住房价格，拟建设筹集租赁住房10万套等。在加大住房供应方面，一是实施大规模住房建设计划，全年新开工1500万平方米住房；二是加快完善“1+3+N”住房政策体系。同时，深圳银保监局与人民银行深圳市中心支行联合发布《关于辖内银行经营性贷款有关问题的通报》， 要求辖内银行对经营贷违规进入楼市等现象进一步强化管理。同时需进一步强化经营贷业务审核与管理，持续防范信贷资金违规流入房地产领域。

◆ 【成都】成都市规划和自然资源局发布《关于进一步加强土地出让管理的实施意见（征求意见稿）》。《意见稿》内容涉及规范土地出让前期管理强化产业化项目用地保障、严格土地出让审批管理、深化土地出让交易管理、完善土地出让程序管理、强化土地出让监督管理等6个方面。

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

免责申明

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，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，本文作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讲购证券的决定，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，惟并不保証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　13057632182
李　凯　18817951112
周卓君　13246674756