CRIC SECURITIES CO. LTD
克而瑞證券有限公司



周专题：春节楼市分化，一线数据亮眼

------周度高频数据跟踪（2.13-2.19）

董浩
首席分析师
SFC CE Ref：BOI846
hao.dong@cricsec.com

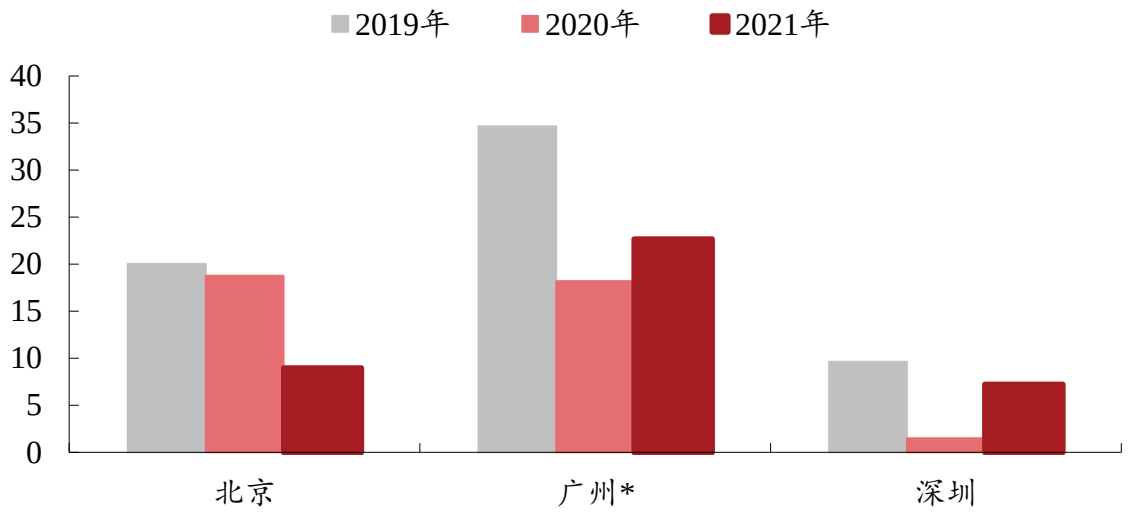
李凯
联系人
likai@cric.com

整体推盘量回落，部分城市供给放量。据克而瑞监测数据，全国重点46城在春节两周（2021.2.4-2021.2.17）的住宅新增供应量大幅下降，较2020年同期减少35%，较无疫情影响的2019年同期下降28%，主因系国家号召“就地过年”，返乡置业需求收缩，房企看淡春节市场，推盘积极性不高。此外，由于春节前期一线城市楼市调控政策相继出台，房企消化仍需一定时间，北广深新增供应量较2019年同期分别下浮55.2%、34.6%、24.8%，降幅明显。与整体供应冷淡不同，房企在部分二线城市供货积极，调控政策相对宽松叠加吸纳人才能力较强，促使青岛、成都、合肥等地供应量较2019年同期显著增长。

北上广深淡季不淡，各地成交分化明显。春节期间全国新房市场成交火热，据克而瑞数据，30个重点城市在春节两周的成交面积稳步上扬，与2019年、2020年相比涨幅分别达35%、39%。分能级来看，受益于“就地过年”，流动人口减少，一线4城刚需、改善需求集中释放，新建住宅成交量较前两年同期呈井喷式增长。二线城市总体涨多跌少，杭州、成都、合肥的成交同比涨幅均在8成以上，排除2020年疫情影响，较2019年也有4成以上的增长。而三四线城市分化明显，流动人口较多的地区，如东莞、温州、佛山成交热度较高，与2019年同期相比均上涨10%以上，“就地过年”带动新房成交量大幅攀升；而对返乡置业较为依赖的城市，如舟山、无锡、烟台，新房成交遇冷，较2019年有不用程度的回调。

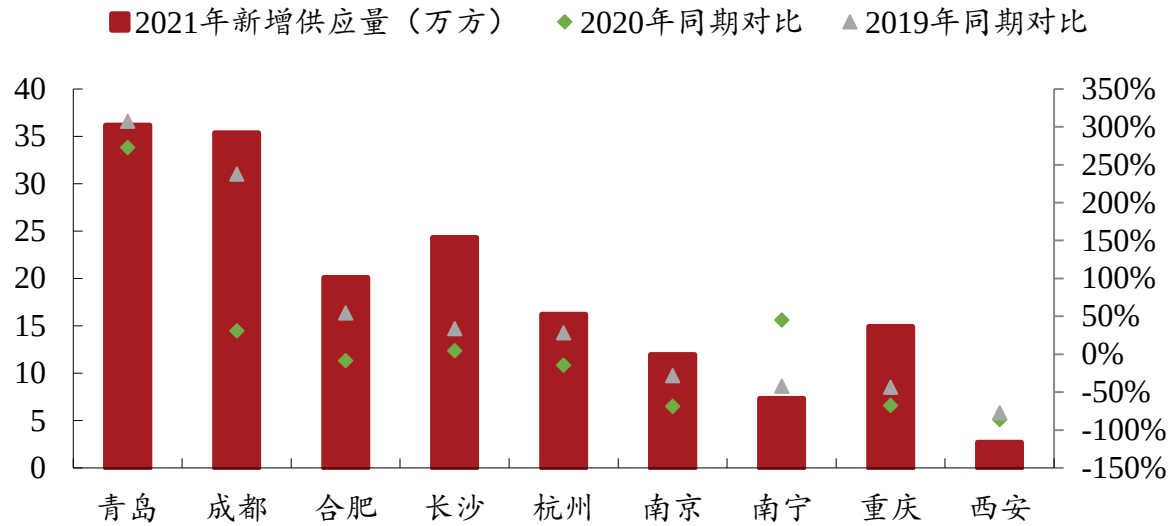
新房成交整体价格水平上扬。春节两周新房成交均价较往年同期总体呈上升态势。具体来看，上海、广州成交价持续增长，同比涨幅分别达1.9%、9.4%。受更为严格的调控政策以及短期内成交结构的影响，深圳、北京新房成交整体均价低于2019年同期。二线城市表现亮眼，克而瑞监控的10个城市中，除杭州、成都、南宁受成交结构影响均价下滑，其余城市均实现连续两年正增长。三四线城市走势相异，其中位于长三角与珠三角核心都市圈的务工者较多、成交量居前的东莞、佛山、温州等市同样实现了成交价同比涨幅领先，分别录得18.2%、9.6%、5.8%。

图：北广深商品住宅新增供应量（万方）



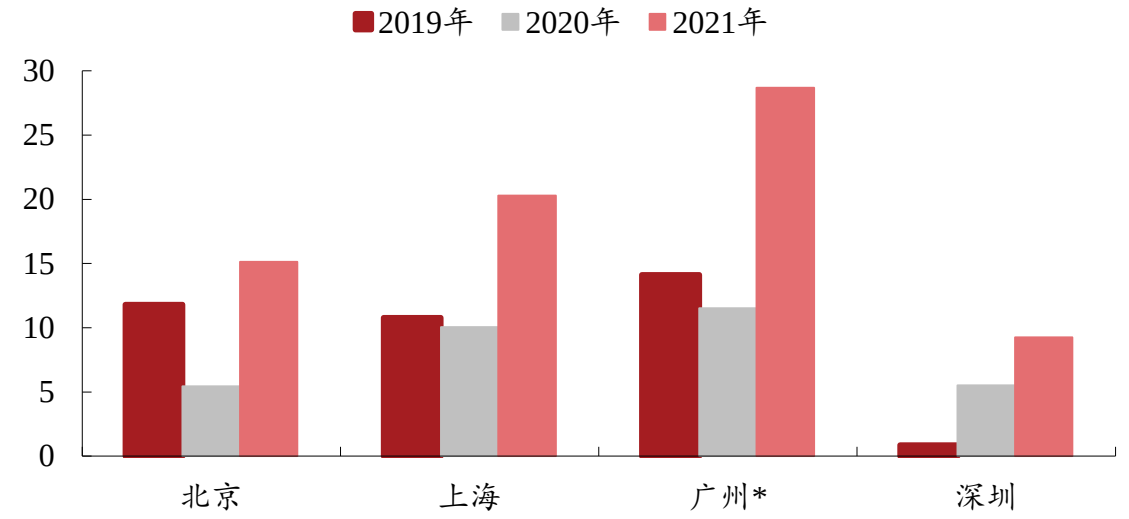
数据来源：CRIC，克而瑞证券研究；广州*：2021年2月4-10日数据

图：二线9城商品住宅新增供应量及同期对比



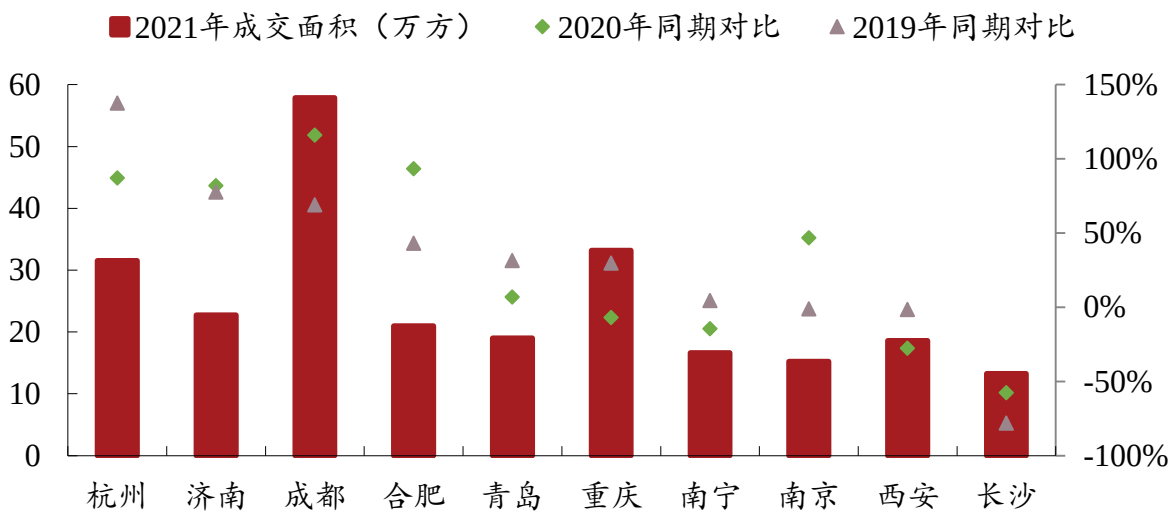
数据来源：CRIC，克而瑞证券研究

图：北上广深新建住宅成交量（万方）



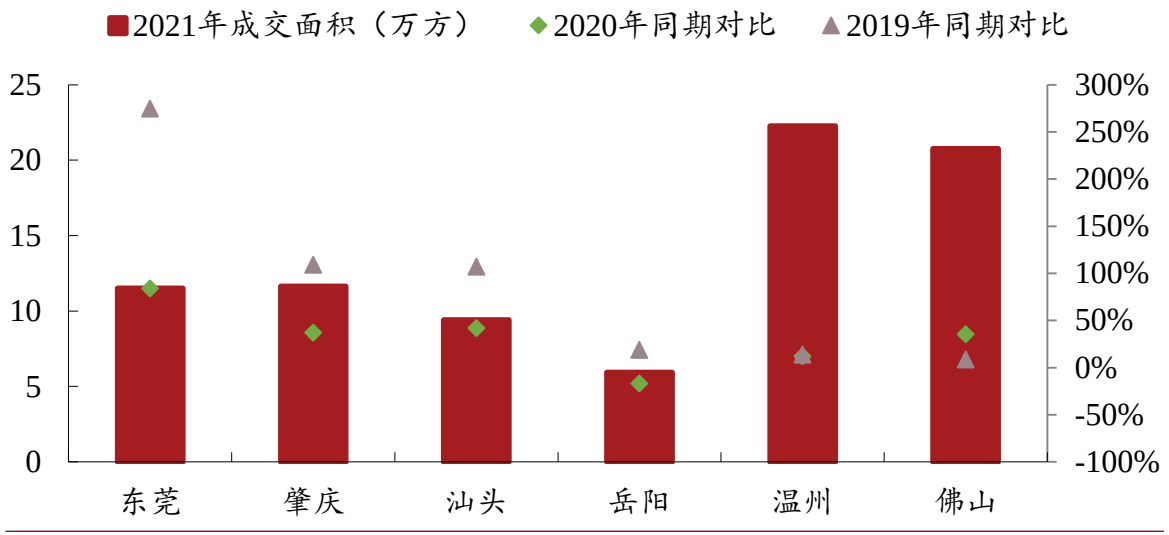
数据来源：CRIC，克而瑞证券研究；广州*：2021年2月4-10日数据

图：二线10城新建住宅成交量及同期对比



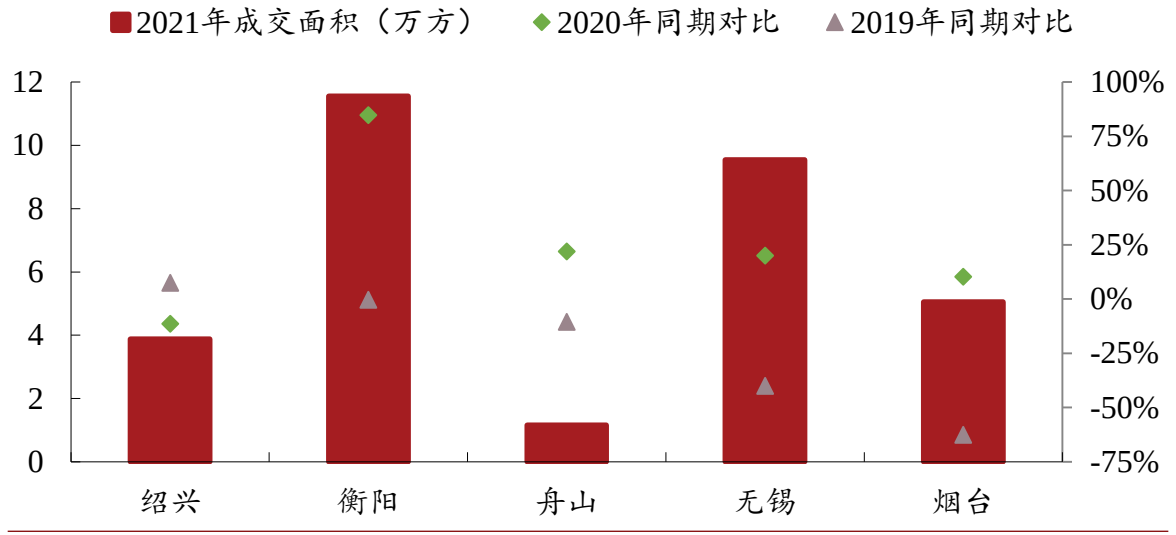
数据来源：CRIC，克而瑞证券研究

图：三四线城市新建住宅成交量及同期对比



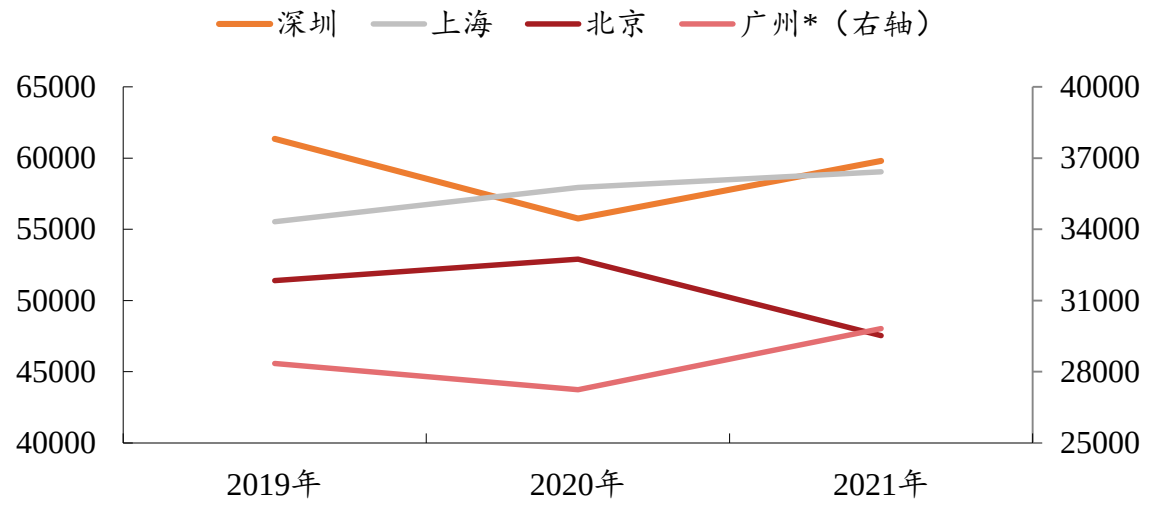
数据来源：CRIC，克而瑞证券研究

图：三四线城市新建住宅成交量及同期对比



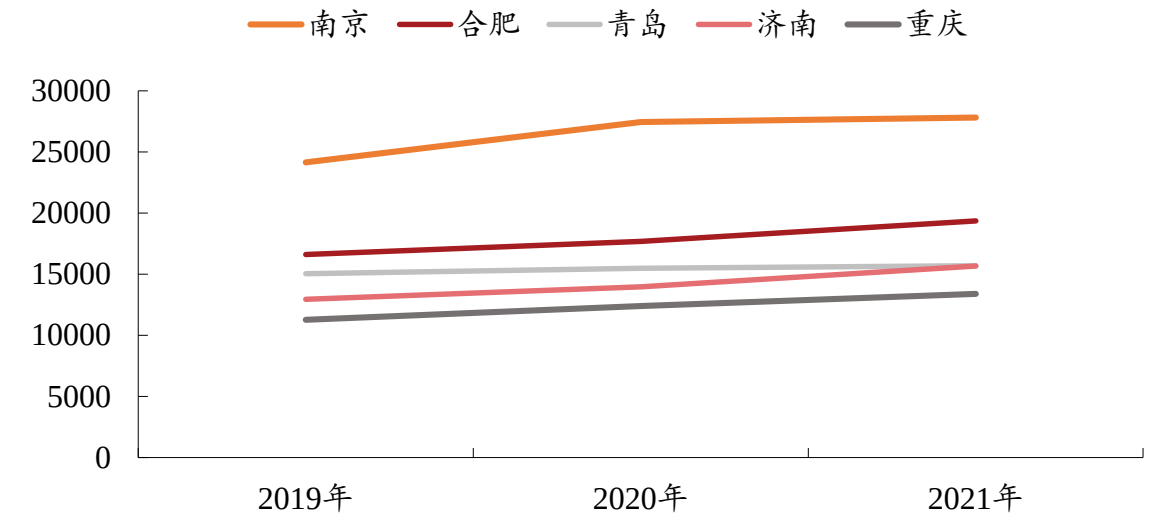
数据来源：CRIC，克而瑞证券研究

图：北上广深新房成交价（元/平）



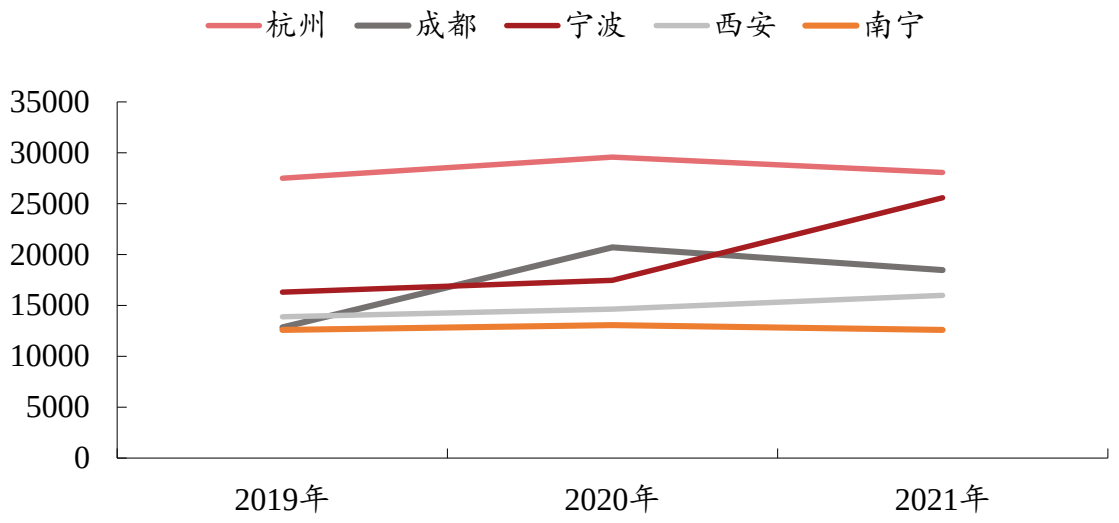
数据来源：CRIC，克而瑞证券研究；广州*：2021年2月4-10日数据

图：二线城市新房成交价（元/平）



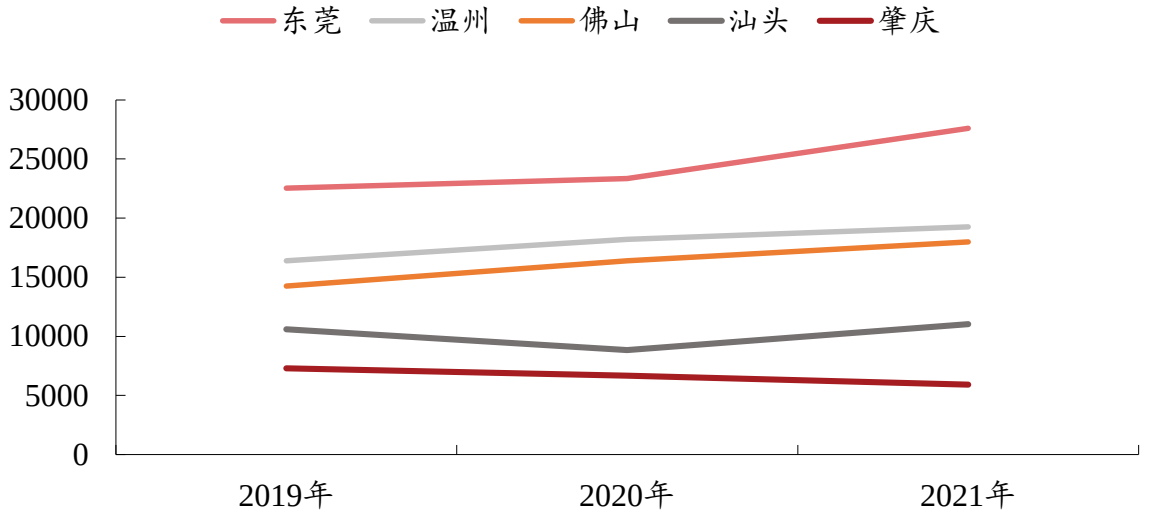
数据来源：CRIC，克而瑞证券研究

图：二线城市新房成交价（元/平）



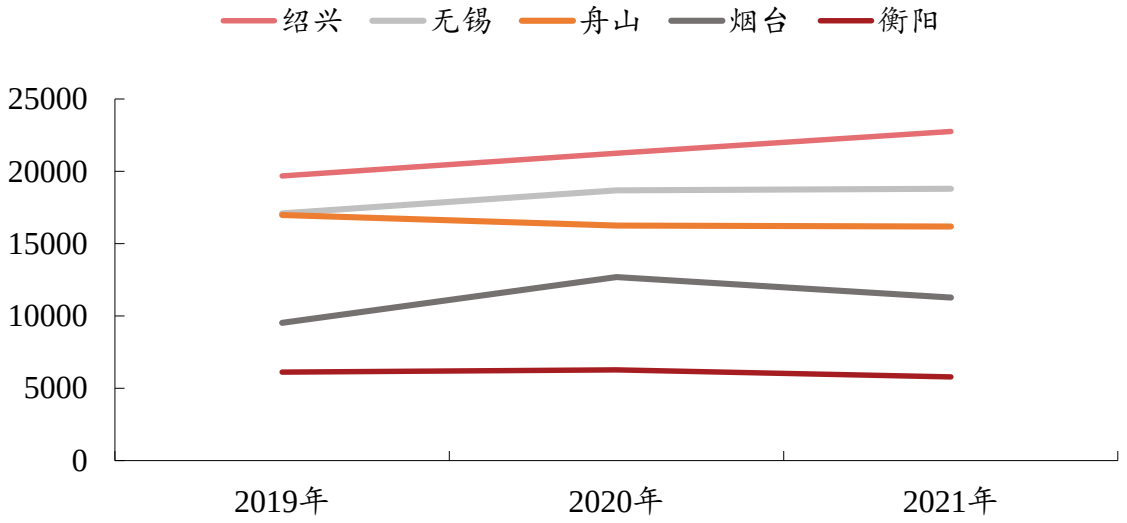
数据来源：CRIC，克而瑞证券研究

图：三四线城市新房成交价（元/平）



数据来源：CRIC，克而瑞证券研究

图：三四线城市新房成交价（元/平）



数据来源：CRIC，克而瑞证券研究

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，环比下降。其中，受春节假期影响，新房、二手房交易环比下降显著。从月度累计成交量来看，受去年基数较低的影响，新房、二手房交易同比显著增长。土地方面，本周土地成交价量齐跌，溢价率走高。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+35.9%，环比-60.1%，2月累计成交面积同比+953.5%。**本周40城一手房成交面积112.2万方，同比+35.9%，环比-60.1%。2021年至今40城一手房累计成交面积3164.7万方，累计同比+116.7%；其中一线（4城）/二线（16城）/三四线（20城）城市累计同比分别+169.3%/+94.7%/+138.4%。2月累计至今成交873.3万方，同比+953.5%。
- **本周19城二手房成交面积同比+5.7%，环比-68.1%，2月累计成交面积同比+758.3%。**本周19城二手房成交面积27.2万方，同比+5.7%，环比-68.1%。2021年至今19城累计成交面1097.0万方，累计同比+90.6%；其中一线（2城）/二线（8城）/三四线（9城）城市累计同比分别+85.7%/+85.9%/+106.8%。2月至今累计成交299万方，同比+758.3%。
- **本周百城土地成交建面478万方，同比-77.1%，环比-74.9%。**本周百城土地成交建面478万方，同比-77.1%，环比-74.9%；本周百城土地供给1664万方，同比201.7%，环比-8.9%；供销比（供给/成交）为3.5。本周百城平均成交楼面均价为2865元/平方米，较上周-47.1%；百城一线/二线/三四线城市成交楼面均价分别为25413/1408/2638元平方米。本周百城土地溢价率为18.8%；其中一线/二线/三四线城市土地溢价率分别为19.2%/20.3%/16.5%。
- **本周17城住宅可售面积合计7126.6万方，同比-8.3%，环比-23.2%。**本周17城住宅可售面积合计7126.6万方，同比-8.3%，环比-23.2%；一线（4城）/二线（7城）/三四线（6城）城市可售面积分别为1491.9/3235.4/2399.3万方，同比分别-47.7%/+29.5%/+27%。
- **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		2016	2017	2018	2019	2020	2021年累计至今	2月累计	最近一周	一手房销售面积同比			
										2021年累计同比	2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	3164.7	873.3	112.2	116.7%	953.5%	-60.1%	35.9%
	一线（4城）	4886	3108	3022	3386	3844	602.3	120.8	10.3	169.3%	461.6%	-74.1%	-46.7%
	二线（16城）	16307	11825	11645	14522	13632	1716.3	476.3	47.8	94.7%	995.7%	-66.5%	-6.9%
	三四线（20城）	5966	6278	7539	7037	5396	846.1	276.2	54.1	138.4%	1441.9%	-45.1%	356.8%
分区域	长三角	9357	7052	6487	7295	7314	1043	287.8	29	128.8%	858.4%	-63.5%	-12.8%
	环渤海	4915	3644	2860	3451	3749	416	98.7	13	96.3%	503.8%	-65.6%	-35.2%
	粤港澳	3449	2423	2410	2521	3147	487	85.2	7	233.5%	782.3%	-74.3%	-23.7%
	中西部	6121	4320	5714	7246	5482	718	232.0	20	72.8%	2524.4%	-72.9%	124.0%
	其他区域	3316	3770	4736	4432	3260	501	169.7	43	117.0%	840.9%	-30.7%	286.7%
一线	北京	946	546	495	716	797	109	25.7	3	78.8%	345.2%	-74.3%	-62.3%
	上海	2172	1354	1264	1371	1411	214	42.5	4	149.7%	441.3%	-61.1%	-21.5%
	广州	1354	951	972	931	1192	186	40.4	3	309.0%	717.8%	-79.0%	-29.3%
	深圳	414	257	290	369	444	94	12.2	0	196.4%	313.7%	-100.0%	-100.0%
二线	杭州	1557	1081	965	859	824	134	48.1	1	139.5%	#DIV/0!	-85.9%	-45.7%
	南京	1461	784	701	861	999	137	31.8	4	111.6%	219.1%	-56.3%	-75.1%
	武汉	3030	2082	1804	2347	1952	262	58.6	5	94.3%	#DIV/0!	-71.7%	#DIV/0!
	成都	745	397	1398	2020	2155	282	103.8	7	49.7%	1494.5%	-78.4%	-5.7%
	青岛	2057	1691	1551	1481	1570	155	32.9	3	102.1%	558.3%	-69.7%	-60.2%
	苏州	990	877	907	1033	1097	126	35.3	6	73.1%	330.5%	-43.7%	-32.8%
	福州	268	172	189	262	280	36	12.6	2	87.6%	136.4%	-50.8%	-34.6%
	东莞	893	561	508	552	744	104	14.2	1	244.2%	1719.8%	-82.0%	-41.8%
	惠州	520	323	280	296	330	46	6.8	1	170.3%	786.4%	-24.8%	13.6%
	南宁	1042	863	827	1166	3	0	-	-	#DIV/0!	-	-	-
	济南	1621	953	545	997	1093	121	32.0	5	99.9%	592.9%	-61.8%	22.6%
	绍兴	180	198	156	245	239	24	8.6	1	91.2%	1044.4%	-54.0%	-15.8%
	宁波	587	618	401	777	792	116	31.4	1	129.0%	283637.5%	-84.5%	1984.4%
	温州	559	615	716	842	1028	120	46.5	9	108.6%	7864.3%	-57.9%	2209.6%
	泉州	229	219	325	277	249	24	5.3	2	59.3%	712.5%	58.8%	211.7%
	常州	570	389	371	508	277	30	8.4	0	14.9%	2663.7%	-79.7%	#DIV/0!

一手房成交数据（40城）详情（续）

销售面积 / 年份 / 地区		一手房销售面积								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	40	11	0	103.0%	1940.4%	-100.0%	-100.0%
	岳阳	229	246	195	213	232	23	9	3	54.4%	2752.8%	-13.7%	851.7%
	韶关	245	210	188	159	173	17	5	2	94.0%	380.9%	-40.3%	99.8%
	金华	185	101	203	192	242	53	13	2	468.8%	11060.9%	-50.6%	440.2%
	吉林	270	200	251	237	0	0	-	-	#DIV/0!	-	-	-
	镇江	759	501	774	776	648	71	20	3	95.6%	2161.8%	-71.9%	631.4%
	赣州	806	476	922	915	838	109	49	3	92.5%	#DIV/0!	-80.8%	#DIV/0!
	淮安	981	685	655	506	476	112	35	9	175.2%	1105.2%	-25.8%	633.5%
	连云港	662	805	696	668	694	148	48	16	228.2%	1276.3%	3.4%	1111.7%
	常德	0	57	316	348	284	43	12	2	99.8%	473.6%	-51.4%	22.8%
	淮南	118	280	202	197	127	21	7	1	131.6%	1548.4%	-14.7%	290.8%
	江门	268	220	120	122	147	23	4	1	309.5%	2639.5%	-60.7%	59.4%
	莆田	255	179	145	191	181	22	9	2	109.1%	456.5%	-44.5%	12.7%
	肇庆	0	112	240	252	276	34	7	1	112.0%	11326.2%	-44.2%	1165.0%
	泰安	291	453	268	257	280	31	8	2	126.5%	750.6%	-28.9%	1533.7%
	芜湖	534	558	101	195	275	75	31	7	793.2%	#DIV/0!	-40.8%	#DIV/0!
	湛江	0	75	183	215	39	0	-	-	-100.0%	-	-	-
	舟山	67	195	138	117	138	12	3	0	58.0%	509.1%	-33.6%	46.8%
	池州	0	56	126	126	85	12	4	0	75.8%	287.8%	-100.0%	-100.0%
	佛山	0	531	1438	1115	0	0	-	-	-	-	-	-

二手房成交数据（19城）详情

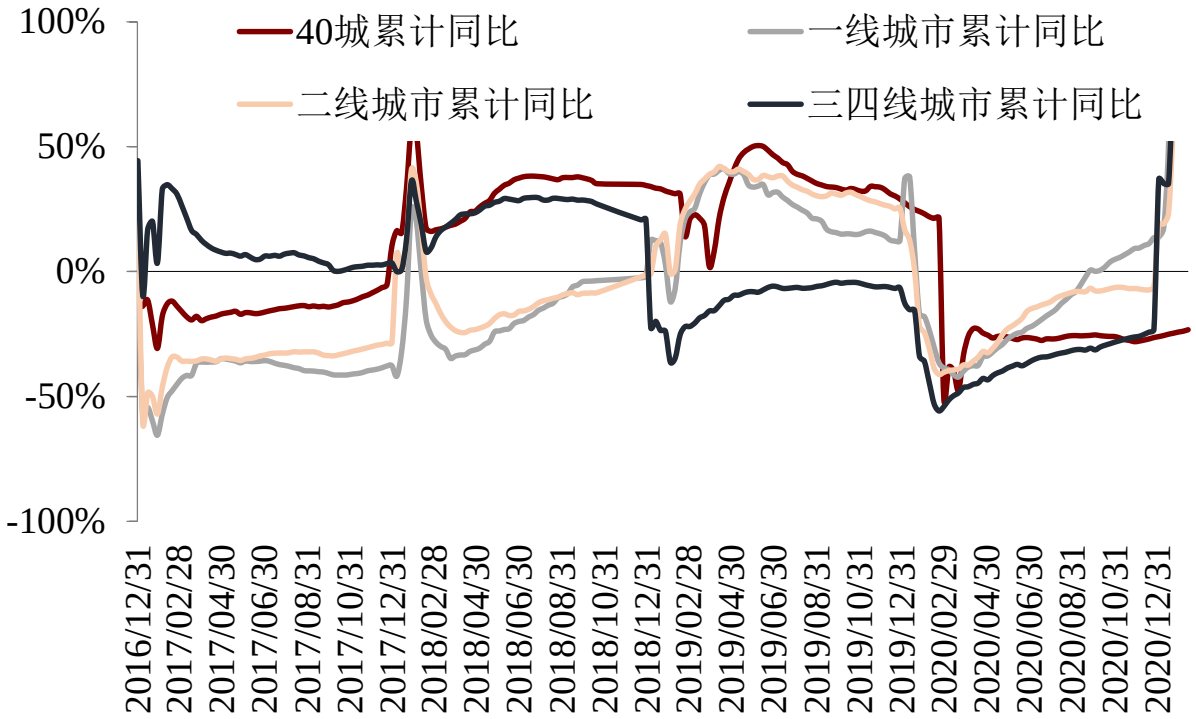
年份 / 销售面积 / 地区		2016	2017	2018	2019	2020	2021年累计至今	1月累计	最近一周	二手房销售面积同比			
										2021累计同比	1月累计同比	最近一周环比	最近一周同比
分域级	19城	10047.6	7476.2	7110.1	8640.1	8570.5	1097.0	299.0	27.2	90.6%	758.3%	-68.1%	5.7%
	一线（2城）	3258.4	1744.0	1864.8	1886.0	2302.1	298.3	86.9	7.1	85.7%	330.3%	-69.9%	-44.4%
	二线（8城）	5675.7	4014.1	3488.8	4662.3	4024.4	530.6	144.7	15.5	85.9%	1469.3%	-63.7%	95.4%
	三四线（9城）	1113.4	1718.0	1756.6	2091.8	2244.0	268.2	67.4	4.6	106.8%	1143.4%	-75.7%	-7.8%
一线	北京	2478.7	1204.1	1338.3	1251.3	1496.5	219.2	66.8	5.4	139.2%	335.1%	-74.8%	-39.0%
	深圳	779.7	540.0	526.5	634.7	805.6	79.1	20.1	1.7	14.7%	315.2%	-24.5%	-56.4%
二线	杭州	960.2	789.0	485.9	484.1	588.9	77.4	11.9	0.0	191.5%	75741.3%	-100.0%	-100.0%
	南京	1360.1	741.1	550.1	765.7	1002.2	139.2	43.0	4.8	137.1%	2303.4%	-67.8%	315.0%
	成都	749.2	532.3	798.8	1075.9	470.2	42.8	15.1	2.8	-29.1%	1316.4%	-32.7%	287.3%
	青岛	622.4	583.0	424.3	460.1	545.2	69.7	17.7	2.7	97.2%	501.6%	-37.3%	17.5%
	南昌	302.5	246.4	0.0	196.4	210.3	24.2	4.0	0.0	167.0%	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
	厦门	512.5	291.0	167.4	368.2	354.5	59.1	14.4	1.7	120.2%	664.6%	-54.4%	0.8%
	南宁	289.0	305.0	238.0	338.2	260.8	21.9	6.2	0.8	18.9%	1415.6%	-58.8%	962.5%
	苏州	880.0	526.3	824.4	973.8	583.1	96.1	32.4	2.7	92.3%	2821.2%	-74.8%	51.8%
三线	无锡	676.7	734.0	547.3	637.7	621.2	51.7	12.0	1.4	55.8%	1921.9%	-51.5%	175.6%
	扬州	102.4	176.5	125.2	108.9	109.7	11.4	3.3	0.5	83.9%	12979.0%	-50.0%	3164.4%
	岳阳	80.3	101.3	90.4	75.9	61.3	-	-	-	-100.0%	-100.0%	#DIV/0!	-100.0%
	东莞	-	-	15.9	322.6	279.2	26.5	6.5	0.4	27.7%	794.5%	-71.0%	-35.9%
	佛山	-	341.8	671.1	577.5	663.6	91.7	20.2	1.3	139.3%	813.0%	-81.2%	-31.7%
	金华	149.3	272.3	182.6	165.2	266.2	55.3	16.7	0.5	321.1%	#DIV/0!	-88.9%	#DIV/0!
	江门	104.8	92.2	124.1	84.1	87.4	12.2	3.7	0.2	581.9%	639.0%	-77.9%	-72.5%
	桂林	-	-	-	26.8	-	-	-	-	-	-	-	-
	清远	-	-	-	93.0	155.4	19.4	5.0	0.3	66.1%	336.3%	-80.3%	-65.5%

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+35.9%，环比-60.1%，2月累计成交面积同比+953.5%

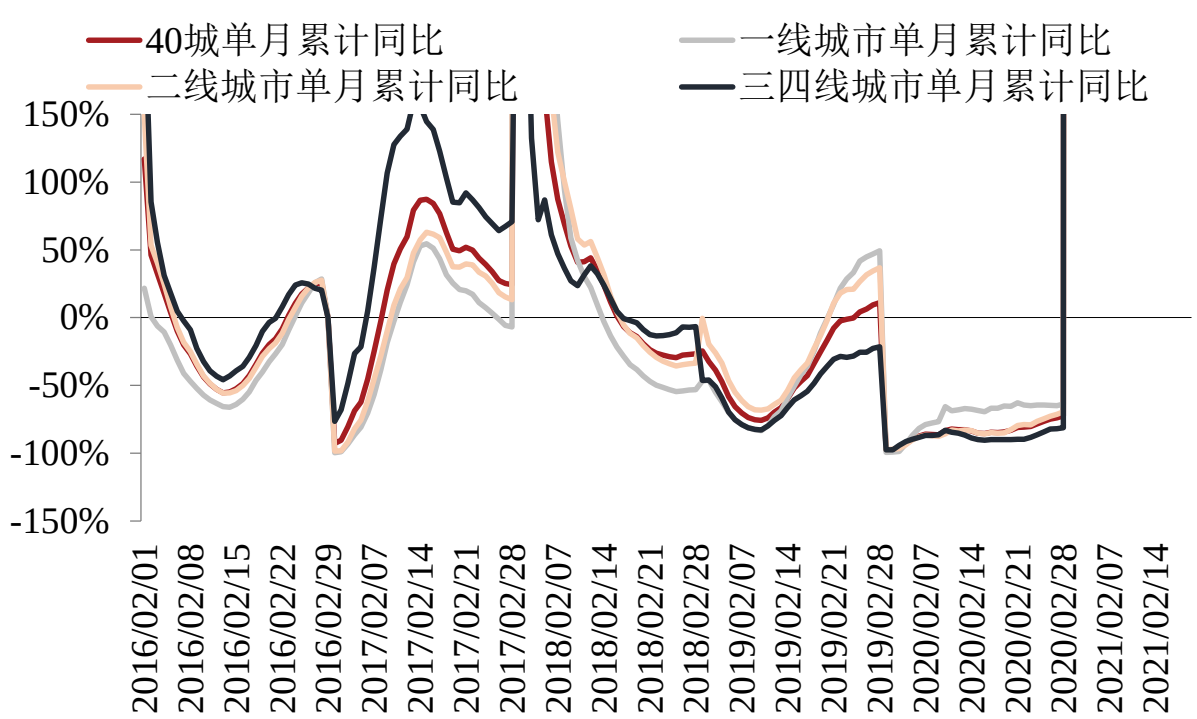
- 本周40城一手房成交面积112.2万方，同比+35.9%，环比-60.1%。2021年至今40城一手房累计成交面积3164.7万方，累计同比+116.7%；其中一线（4城）/二线（16城）/三四线（20城）城市累计同比分别+169.3%/+94.7%/+138.4%。2月累计至今成交873.3万方，同比+953.5%。

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

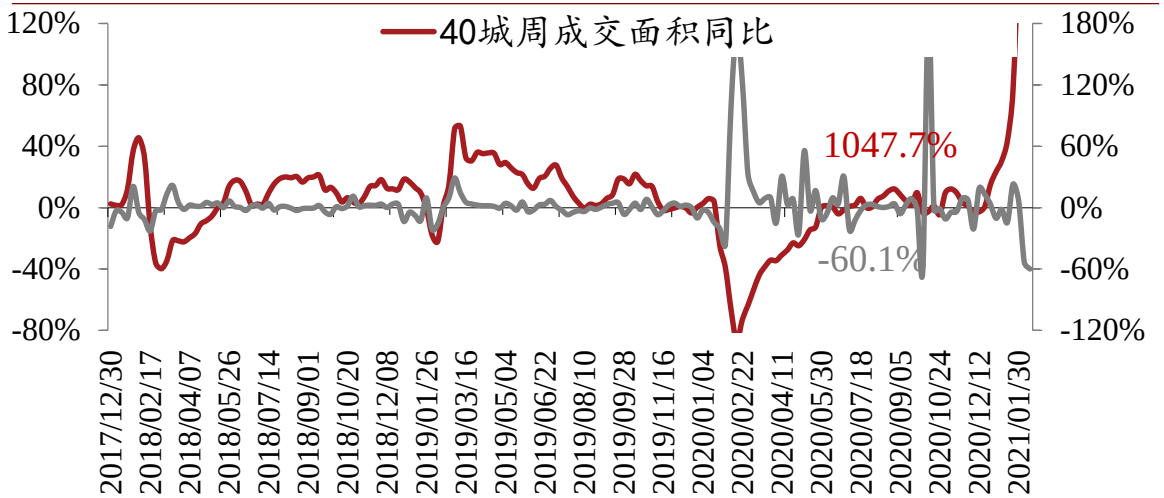
图2：40城及各条线城市一手房成交面积月度累计同比



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

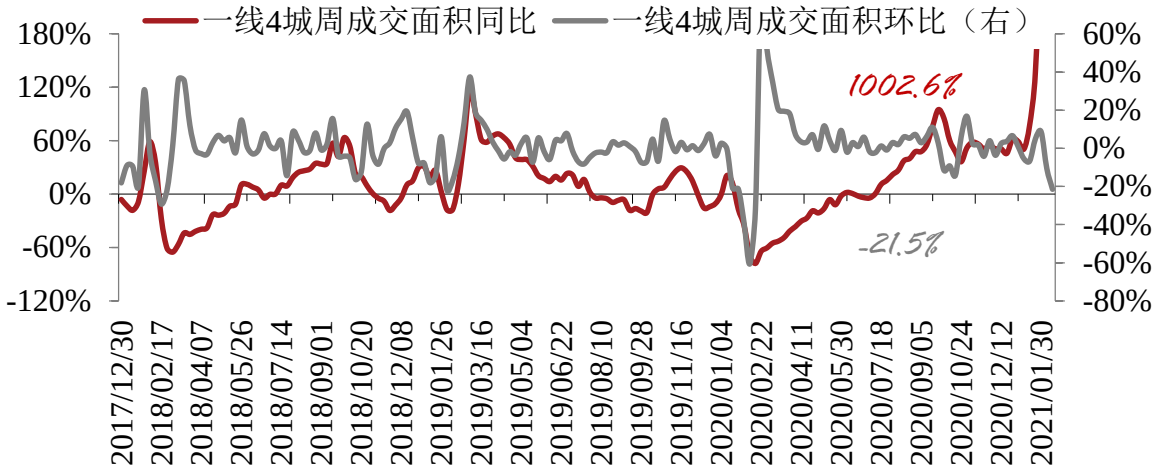
CRIC SECURITIES CO. LTD 克而瑞證券有限公司

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



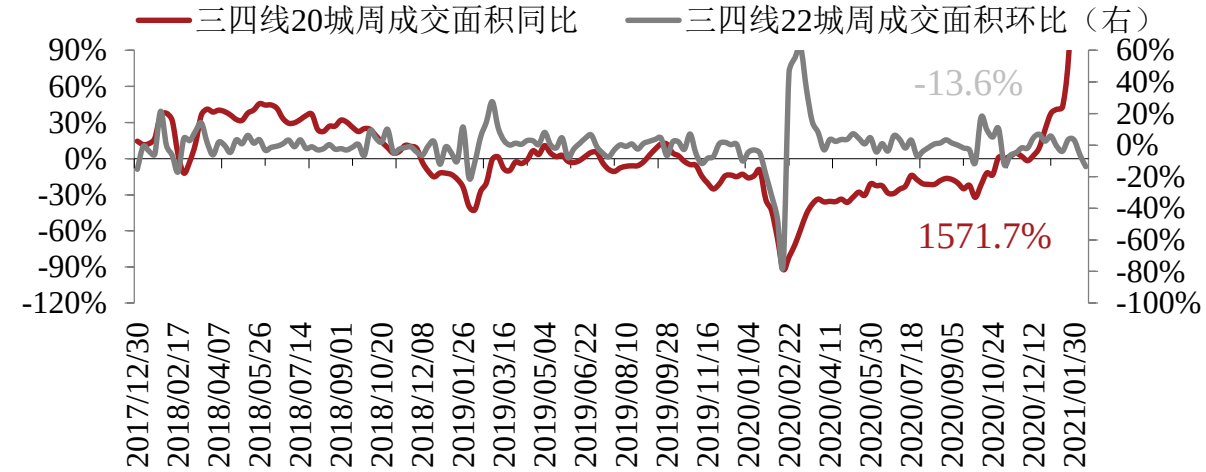
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

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

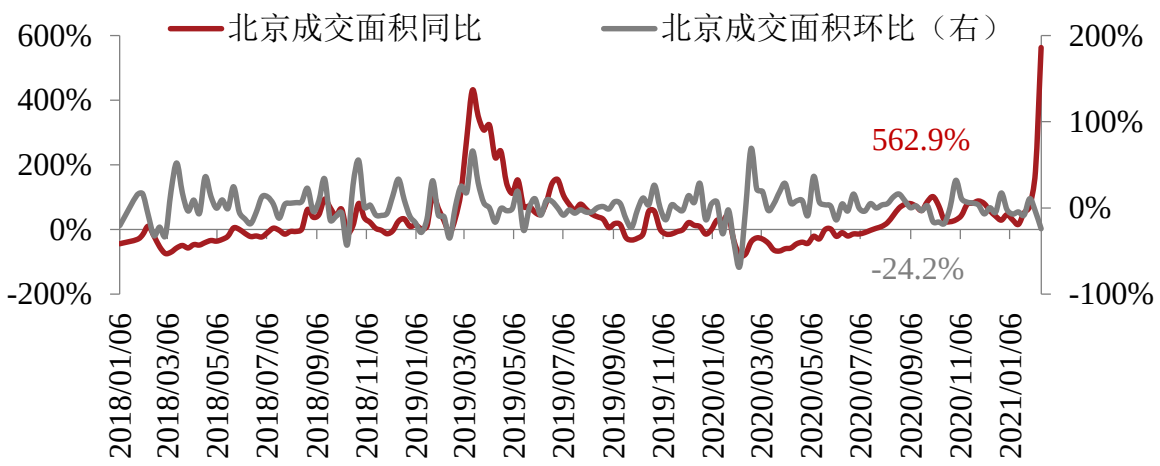
图6：三四线一手房单周成交面积同比&环比



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

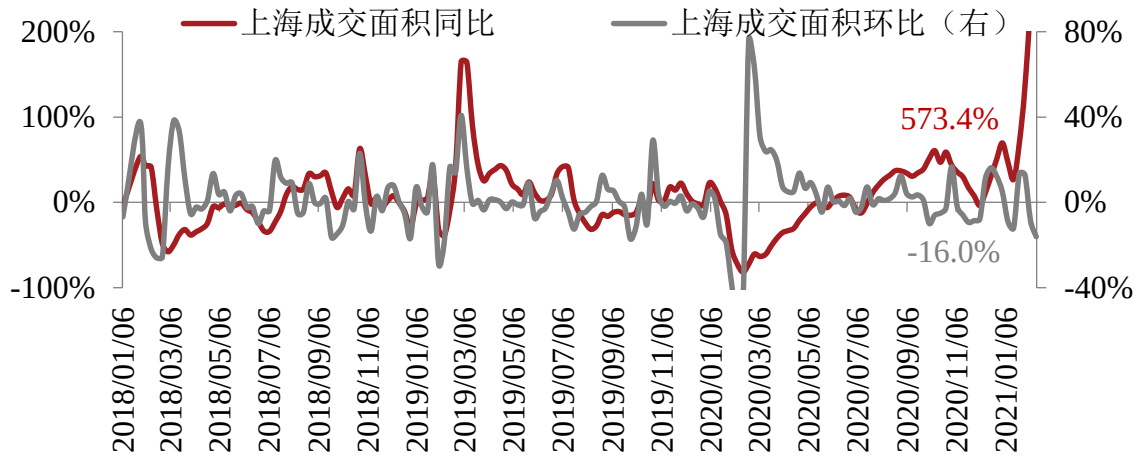
CRIC SECURITIES CO. LTD 克而瑞證券有限公司

图7：北京一手房单周成交面积同比&环比



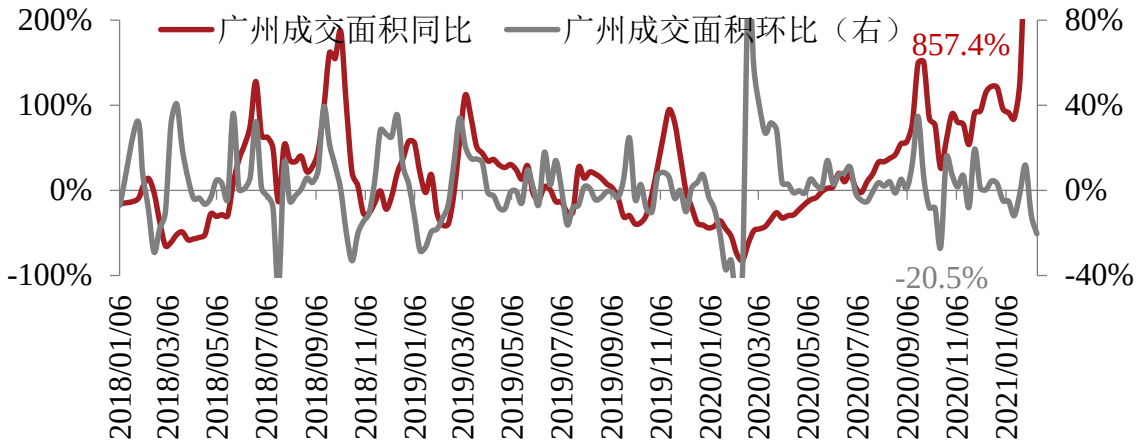
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图8：上海一手房单周成交面积同比&环比



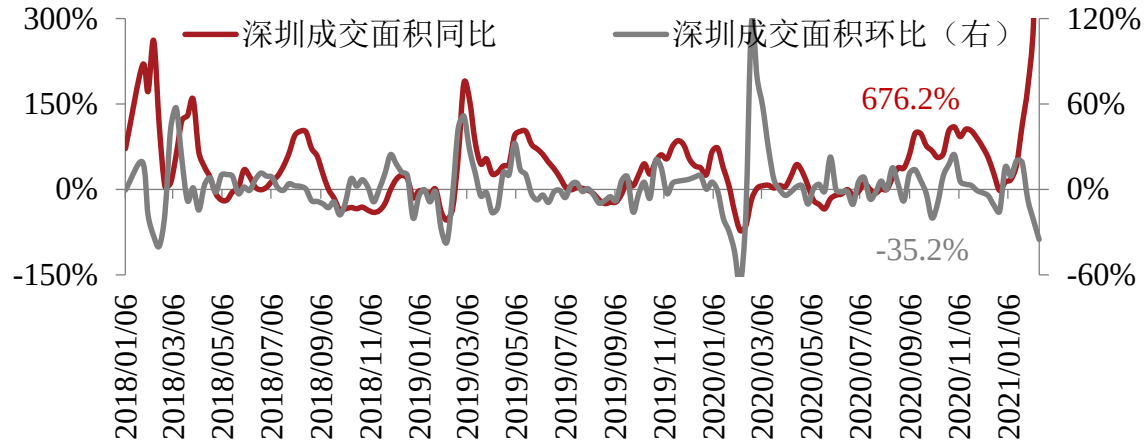
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

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



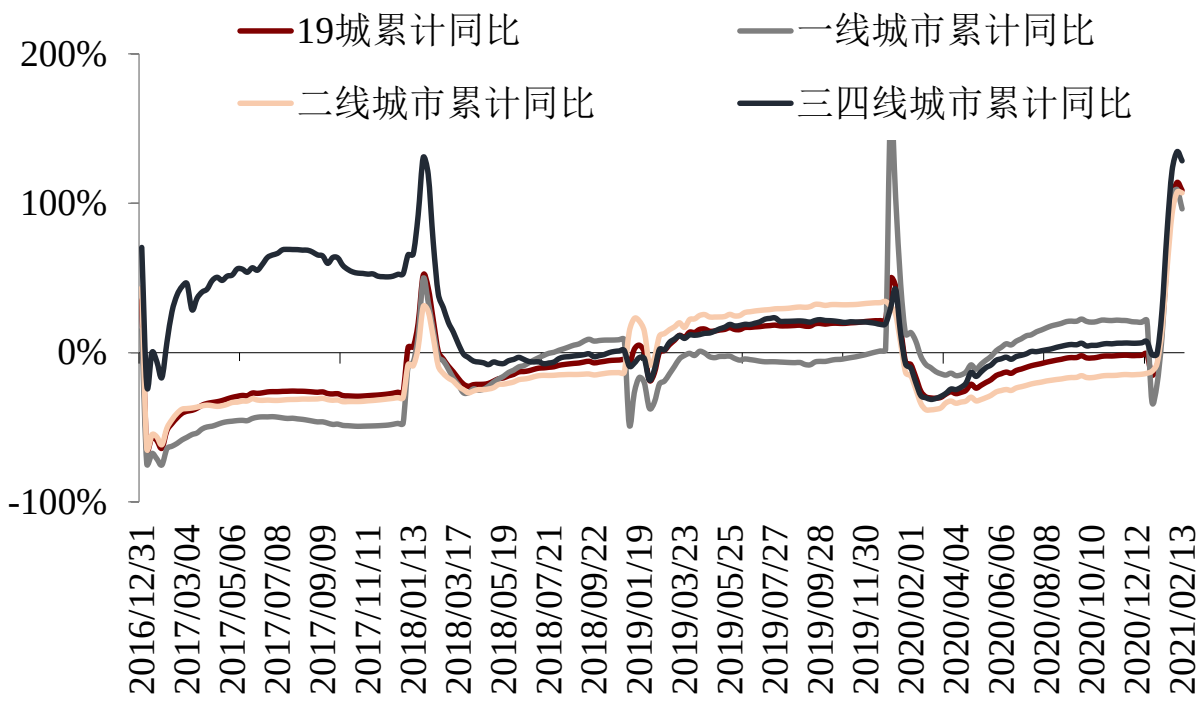
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

CRIC SECURITIES CO. LTD 克而瑞證券有限公司

☑ 二手房——本周19城二手房成交面积同比+5.7%，环比-68.1%，2月累计成交面积同比+758.3%

- 本周19城二手房成交面积27.2万方，同比+5.7%，环比-68.1%。2021年至今19城累计成交面积1097.0.5万方，累计同比+90.6%；其中一线（2城）/二线（8城）/三四线（9城）城市累计同比分别+85.7%/+85.9%/+106.8%。2月至今累计成交299万方，同比+758.3%。

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

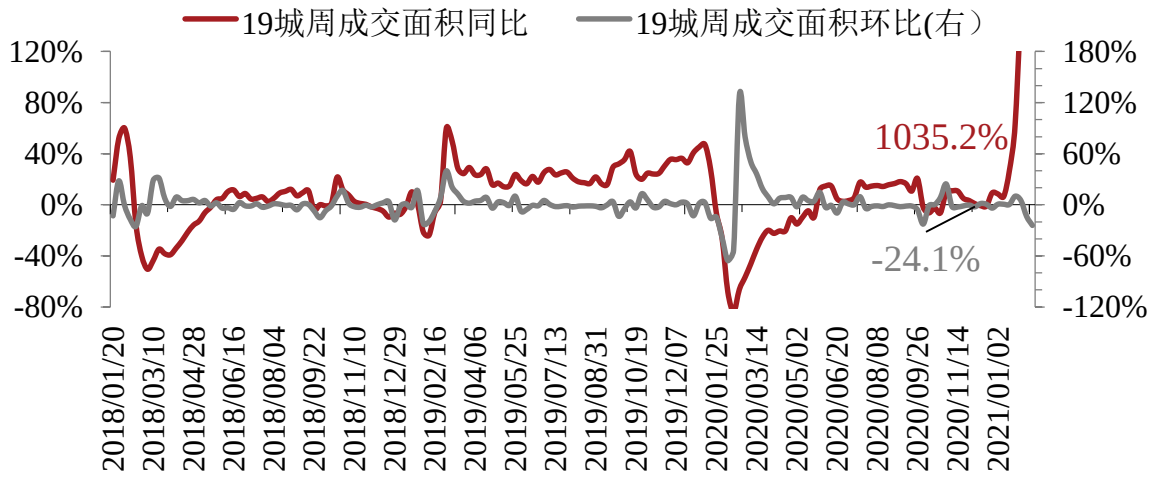
图12：19城及一线/二线/三四线二手房单月成交面积累计同比



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

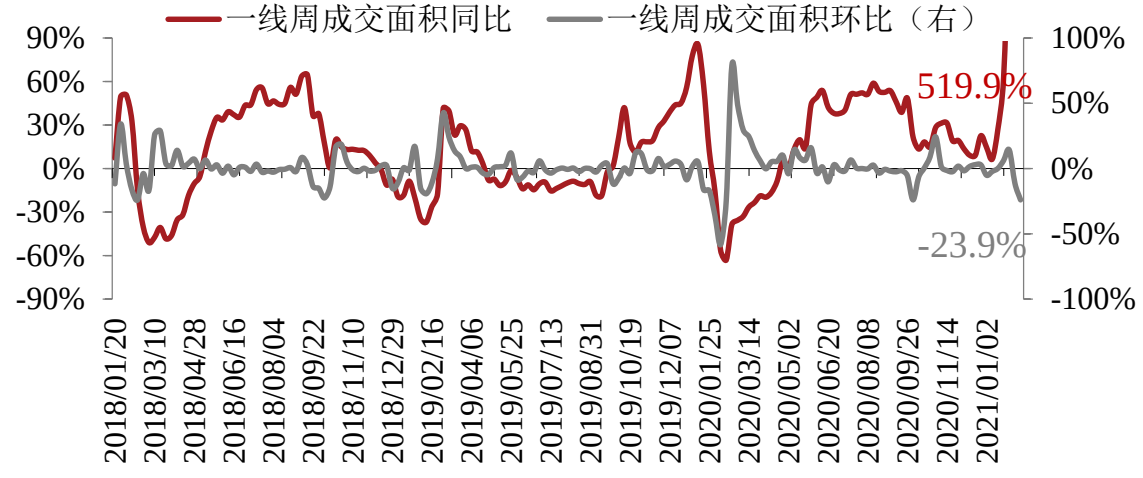
CRIC SECURITIES CO. LTD 克而瑞證券有限公司

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



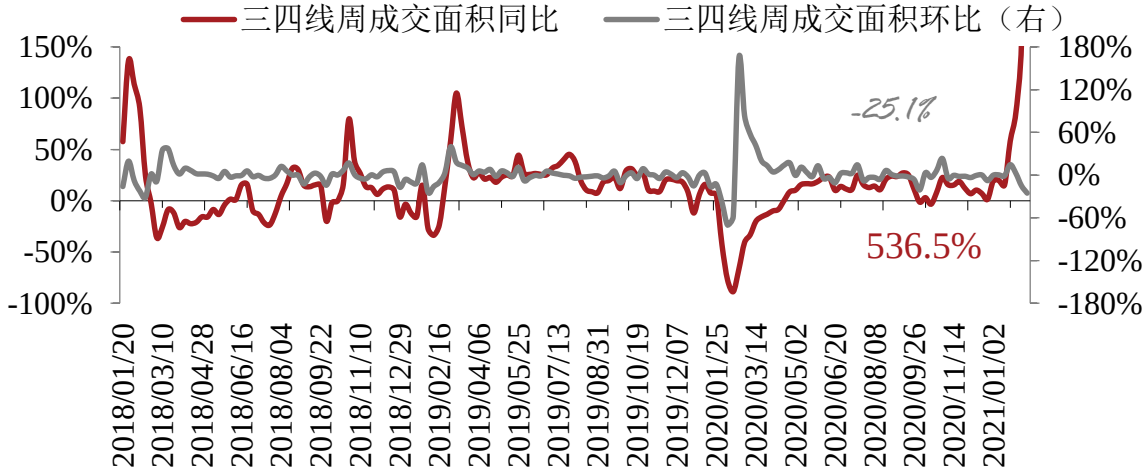
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

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



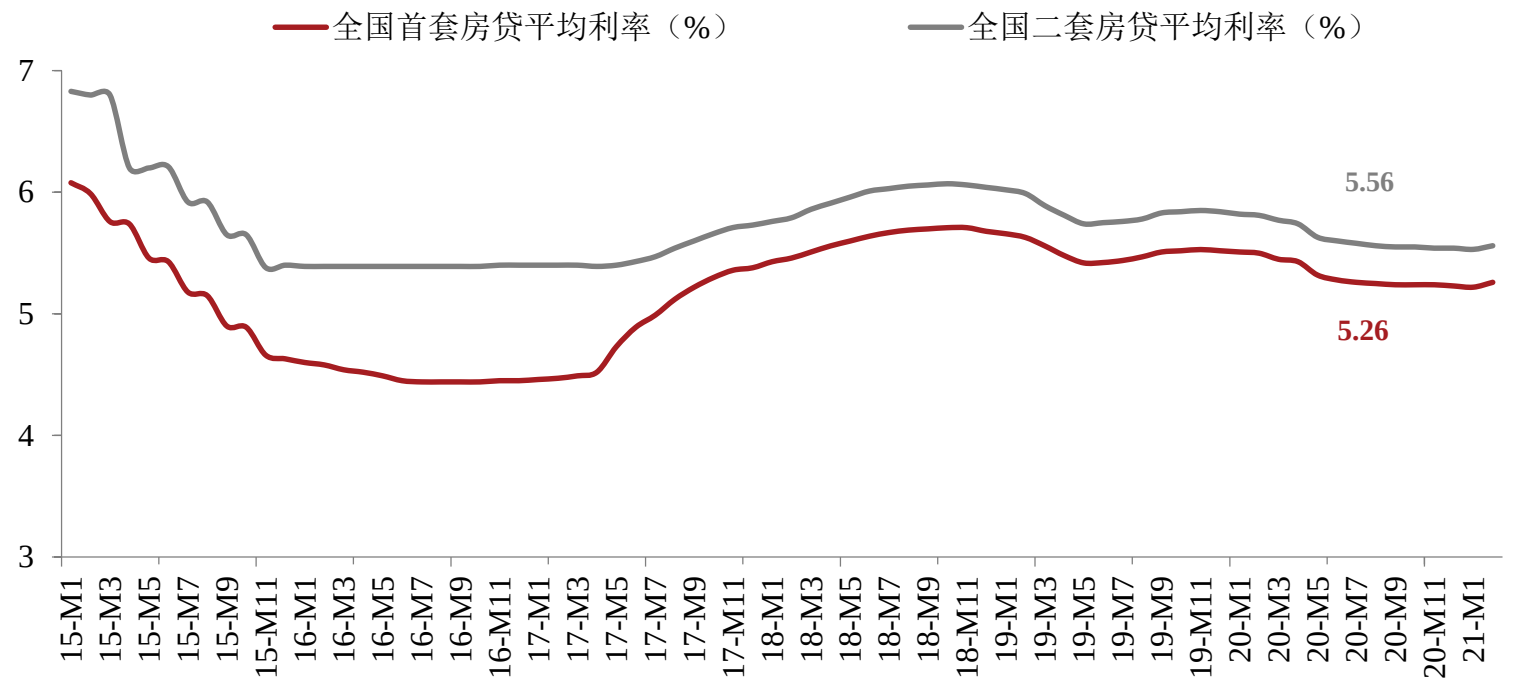
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

CRIC SECURITIES CO. LTD 克而瑞證券有限公司

☑ 全国首套房贷平均利率5.26%，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



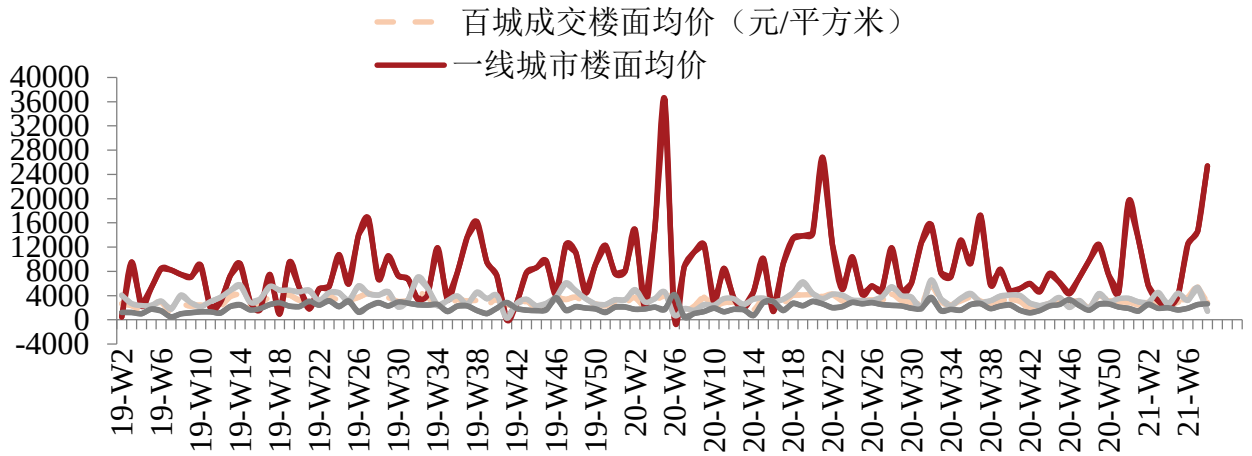
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

☑ 本周百城成交楼面均价2865元/平方米，较上周-47.1%；百城土地溢价率为18.8%

- 本周百城平均成交楼面均价2865元/平方米，较上周-47.1%；百城一线/二线/三四线城市成交楼面均价分别为25413/1408/2638元/平方米。

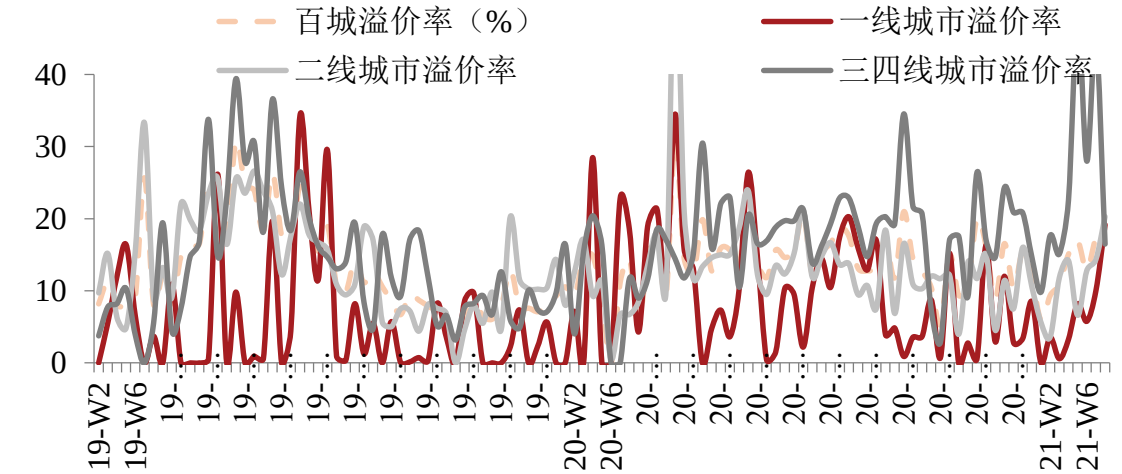
- 本周百城土地溢价率为18.8%；其中一线/二线/三四线城市土地溢价率分别为19.2%/20.3%/16.5%。

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

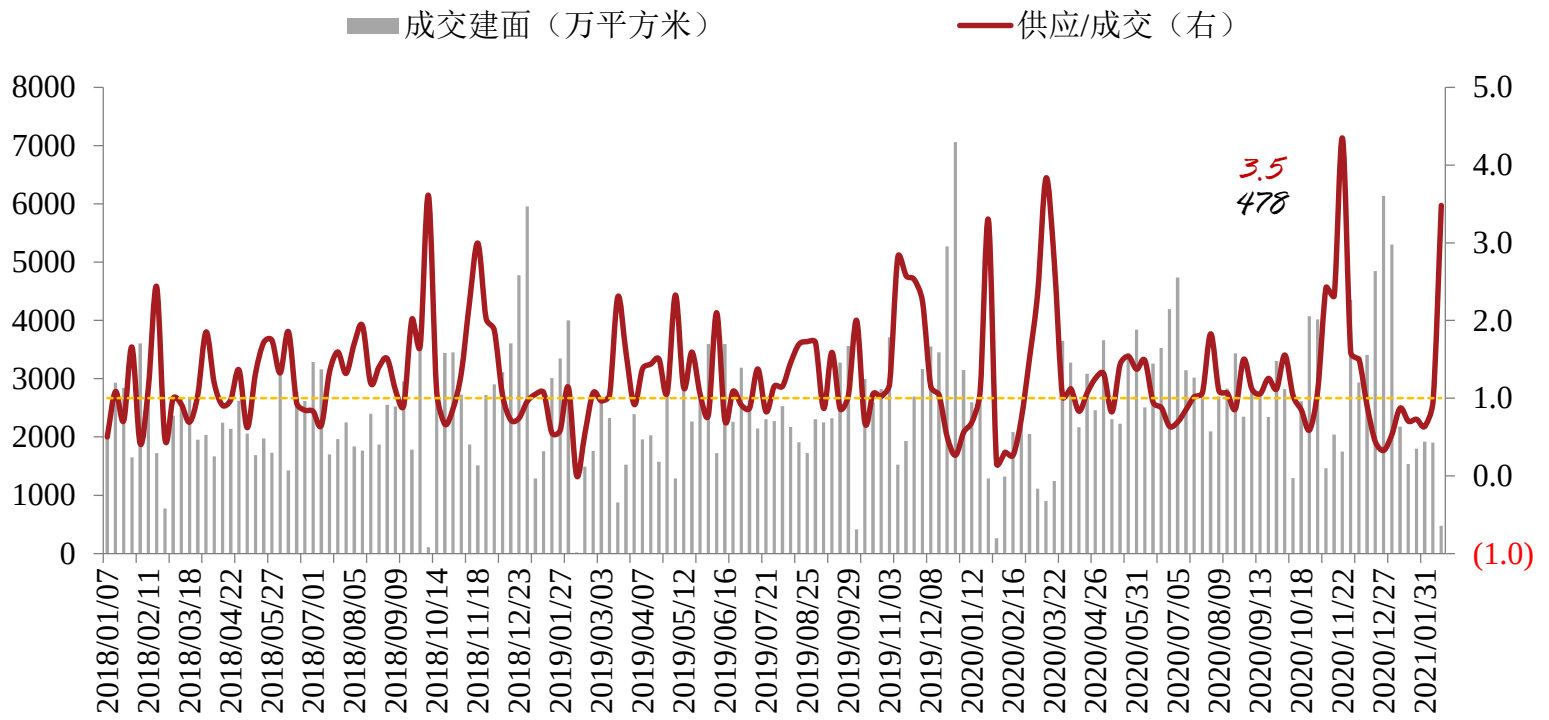


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

☑ 本周百城土地成交面积同比-77.1%，环比-74.9%

- 本周百城土地成交建面478万方，同比-77.1%，环比-74.9%；本周百城土地供给1664万方，同比201.7%，环比-8.9% ；供销比（供给/成交）为3.5。

图20：百城成交建面及供销比



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

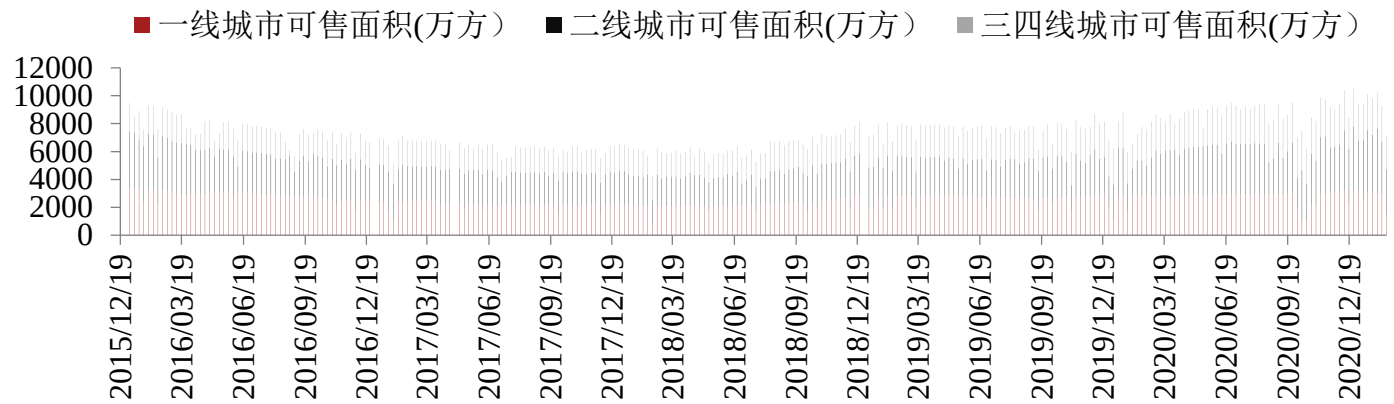
☑ 可售面积环比-23.2%，去化月数7.7个月

- 本周17城住宅可售面积合计7126.6万方，同比-8.3%，环比+23.2%；
- 一线（4城）/二线（7城）/三四线（6城）城市可售面积分别为1491.9/3235.4/2399.3万方，同比分别-47.7%/+29.5%/+27%。

- 本周17城住宅平均去化月数7.7个月，环比-2.4个月；
- 二线（7城）/三四线（6城）城市平均去化月数分别为25.2/28.5个月，环比分别+15.6个月/+2.2个月。

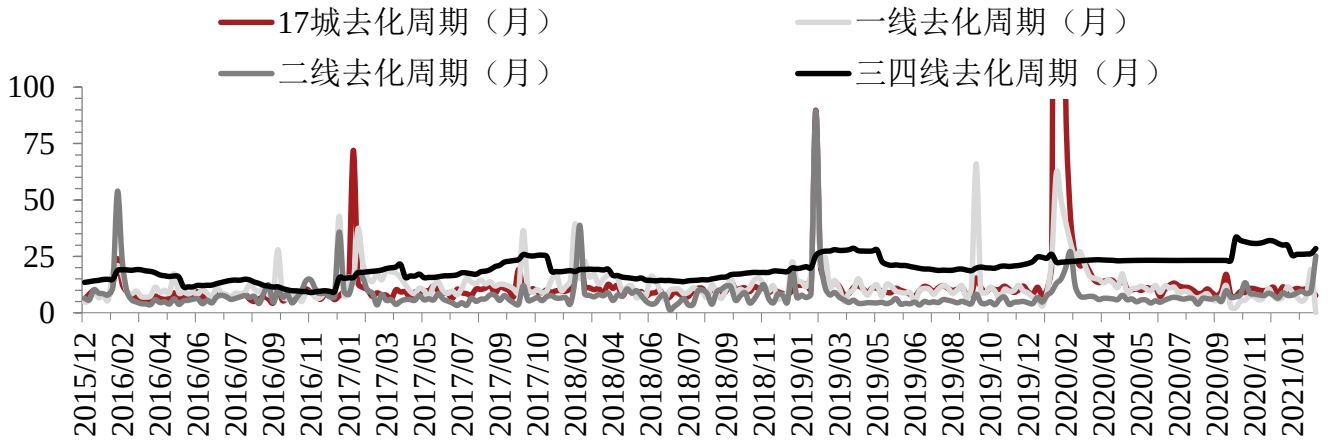
备注：一线城市部分数据缺失

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

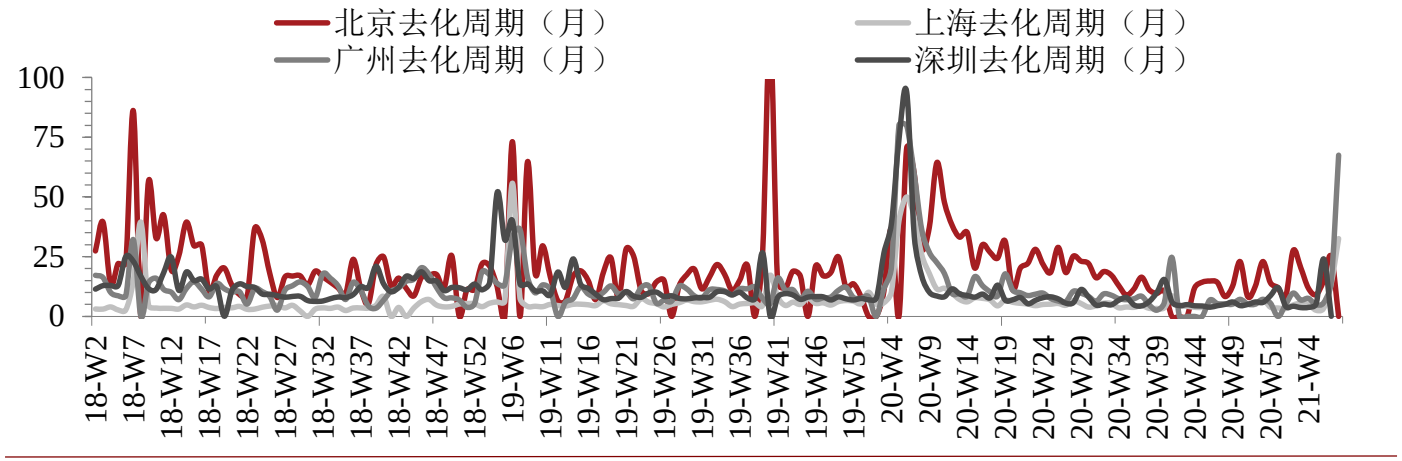


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

- 本周跟踪一线重点城市北京/上海/广州去化周期（月可售套数/月销售套数）分别为0.0/32.6/67.5个月，环比分别变化个-25.2/+19.1/+53.5个月。

备注：深圳数据缺失

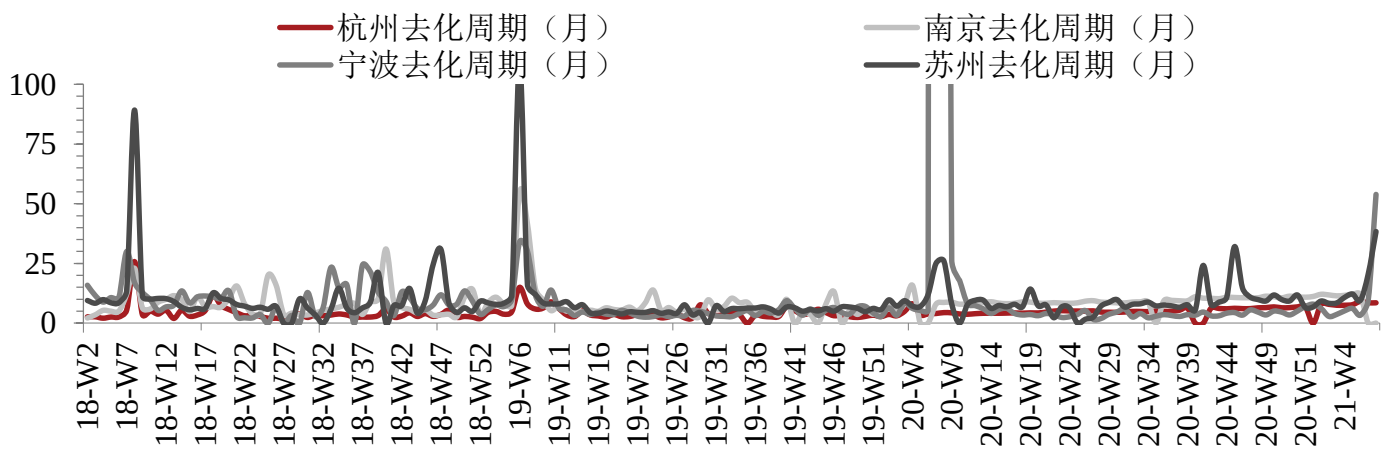
图23：一线重点城市去化周期



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8.5/0.0/53.9/38.3个月，环比分别变化0.0/0.0/+44.4/+17.9个月。

图24：二线重点城市去化周期

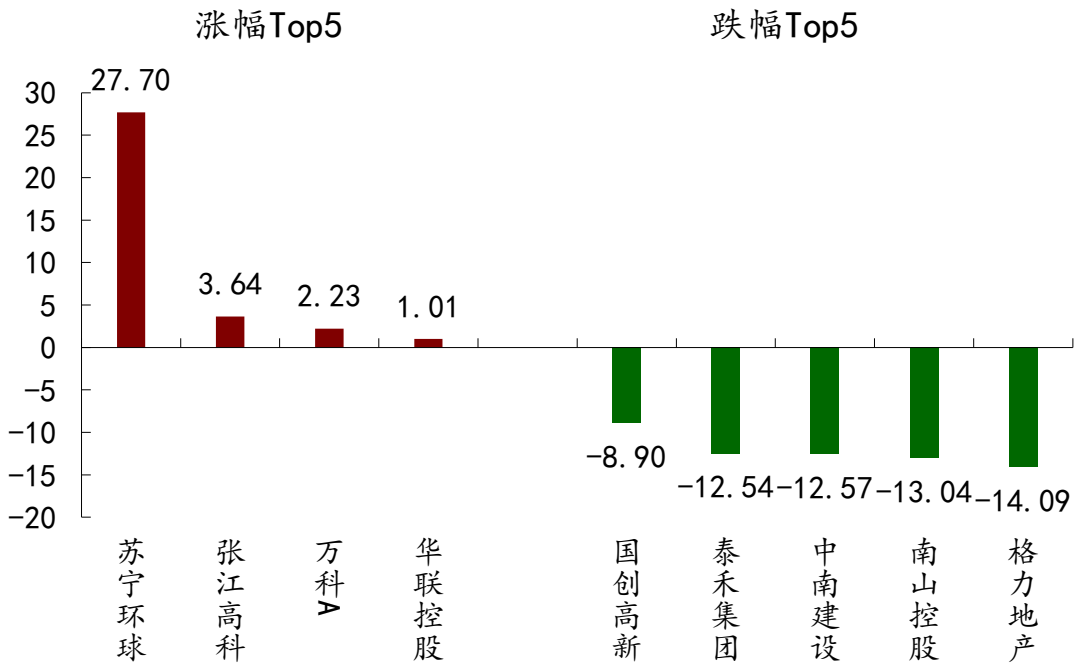


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

CRIC SECURITIES CO. LTD 克而瑞證券有限公司

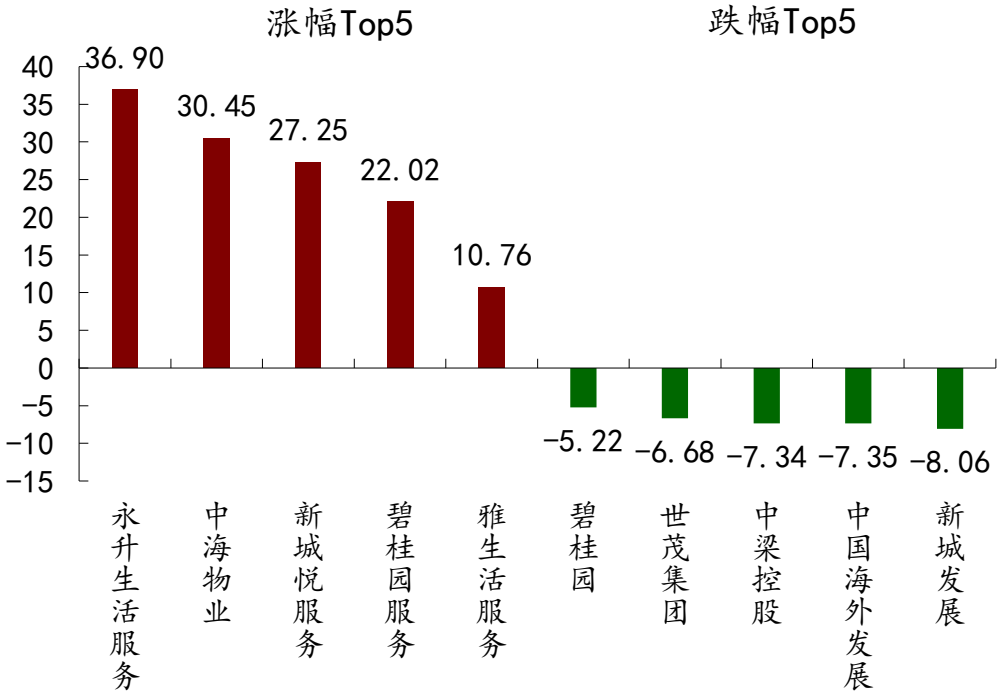
板块行情

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

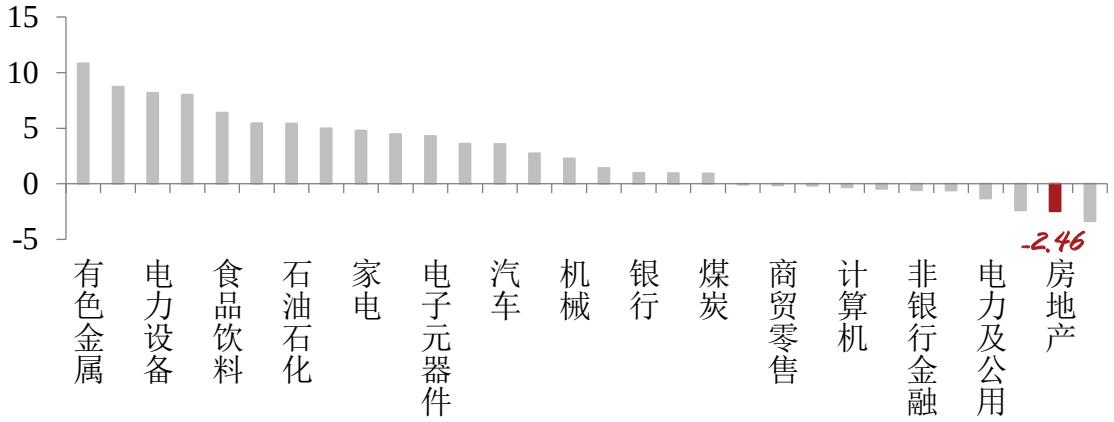
图26：港股重点公司周涨跌幅TOP5（%）



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

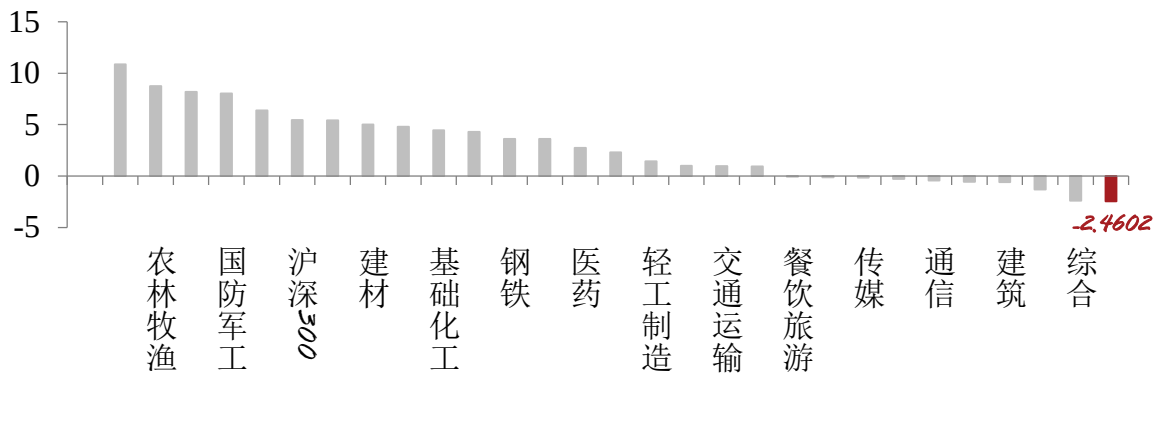
CRIC SECURITIES CO. LTD 克而瑞證券有限公司

图27：本周行业涨跌幅（%）（A股）



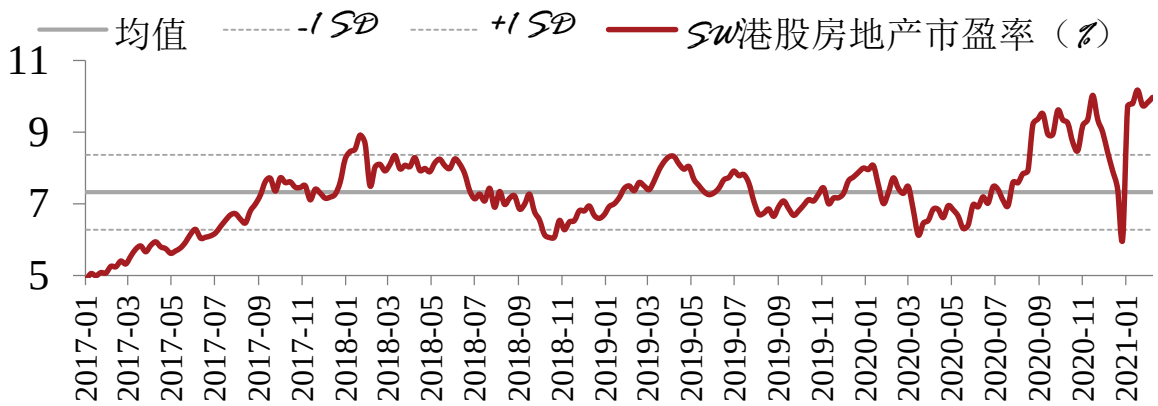
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图28：2021年至今行业涨跌幅（%）（A股）



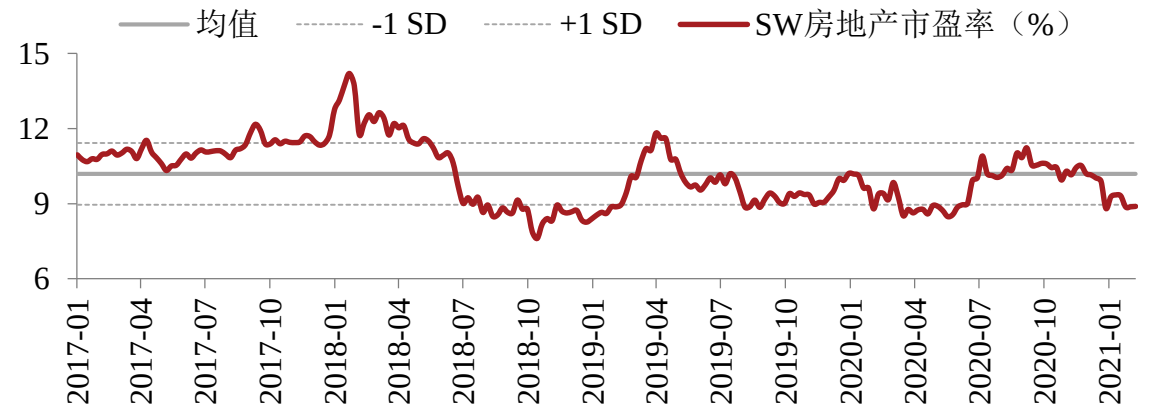
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

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	格力地产	1112.5	0.54%
2	蓝光发展	959.7	0.32%
3	葛洲坝	942.2	0.20%
4	华发股份	424.5	0.20%
5	大名城	473.4	0.19%
6	新湖中宝	1023.9	0.12%
7	爱建集团	161.3	0.10%
8	浦东金桥	90.2	0.08%
9	中国电建	1196.9	0.08%
10	张江高科	108.1	0.07%

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	华夏幸福	-511.1	-0.13%
2	新城控股	-170.0	-0.08%
3	雅戈尔	-237.2	-0.05%
4	保利地产	-507.1	-0.04%
5	中国铁建	-82.9	-0.01%
6	武汉控股	0.0	0.00%
7	香江控股	0.0	0.00%
8	江苏吴中	0.0	0.00%
9	光明地产	0.0	0.00%
10	卓郎智能	0.0	0.00%

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	10122.8	4.91%
2	保利地产	52102.8	4.35%
3	华夏幸福	11857.0	3.03%
4	万业企业	2697.9	2.82%
5	新城控股	5697.2	2.53%
6	金地集团	10593.3	2.35%
7	大名城	5381.6	2.17%
8	葛洲坝	9494.4	2.06%
9	绿地控股	24952.3	2.05%
10	上海建工	17972.2	2.02%

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	中国宝安	603.7	0.23%
2	金科股份	1042.4	0.20%
3	苏宁环球	577.5	0.19%
4	新希望	789.3	0.18%
5	新华联	263.7	0.14%
6	万科A	1371.2	0.12%
7	阳光城	440.9	0.11%
8	泰禾集团	257.9	0.10%
9	荣盛发展	390.9	0.09%
10	天健集团	166.8	0.09%

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	-730.2	-0.30%
2	福星股份	0.0	0.00%
3	中国武夷	0.0	0.00%
4	顺发恒业	0.0	0.00%
5	中洲控股	0.0	0.00%
6	世荣兆业	0.0	0.00%
7	东旭蓝天	0.0	0.00%
8	南国置业	0.0	0.00%
9	中天金融	31.0	0.00%
10	中南建设	38.5	0.01%

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	59813.4	5.15%
2	金科股份	25380.7	4.75%
3	新希望	13094.4	2.91%
4	中南建设	9482.6	2.48%
5	招商蛇口	16763.9	2.12%
6	荣盛发展	8560.8	1.97%
7	阳光城	7430.1	1.80%
8	滨江集团	4551.8	1.46%
9	金融街	4241.4	1.42%
10	中国宝安	3627.7	1.41%

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	路劲	350.2	0.467%
2	美的置业	563.0	0.458%
3	中国金茂	5396.1	0.424%
4	建业地产	395.7	0.135%
5	合景泰富集团	425.8	0.134%
6	世茂房地产	332.4	0.094%
7	花样年控股	372.6	0.065%
8	华润置地	330.4	0.046%
9	佳源国际控股	95.4	0.024%
10	珠光控股	131.0	0.018%
11	龙光地产	39.4	0.007%
12	碧桂园	63.9	0.003%
13	天誉置业	11.4	0.001%
-			
-			
-			
-			
-			
-			
-			

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	绿城中国	-492.6	-0.198%
2	龙湖集团	-1038.8	-0.171%
3	时代中国控股	-285.2	-0.147%
4	SOHO中国	-742.2	-0.143%
5	远洋集团	-873.0	-0.115%
6	力高集团	-401.0	-0.113%
7	中国奥园	-296.0	-0.110%
8	中骏集团控股	-398.9	-0.094%
9	融创中国	-412.1	-0.088%
10	合生创展集团	-180.2	-0.082%
11	融信中国	-134.0	-0.080%
12	华南城	-588.0	-0.073%
13	禹洲地产	-388.9	-0.068%
14	中国宏泰发展	-90.7	-0.055%
15	富力地产	-159.5	-0.042%
16	国瑞置业	-187.2	-0.042%
17	佳兆业集团	-244.9	-0.040%
18	旭辉控股集团	-280.3	-0.034%
19	绿景中国地产	-150.4	-0.030%
20	越秀地产	-414.6	-0.027%

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	路劲	13895.9	18.544%
2	融创中国	77815.1	16.687%
3	中国宏泰发展	25930.0	15.703%
4	绿城中国	33188.2	13.306%
5	华南城	93289.5	11.529%
6	中国金茂	128251.8	10.070%
7	佳兆业集团	57393.5	9.358%
8	佳源国际控股	37294.8	9.196%
9	SOHO中国	44330.1	8.526%
10	融信中国	12759.6	7.571%
11	花样年控股	40194.3	6.966%
12	力高集团	23299.6	6.560%
13	中国奥园	16049.9	5.938%
14	建业地产	14561.9	4.951%
15	旭辉控股集团	39053.2	4.751%
16	建发国际集团	5496.1	4.671%
17	美的置业	5464.0	4.440%
18	合景泰富集团	13547.5	4.260%
19	时代中国控股	7924.3	4.081%
20	中骏集团控股	16393.8	3.883%

注：由于春节效应，港股通持股比例不变

CRIC SECURITIES CO. LTD 克而瑞證券有限公司

◆ **【国务院】**国务院原则同意《虹桥国际开放枢纽建设总体方案》，并指出《方案》要立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局，紧扣“一体化”和“高质量”两个关键，着力建设国际化中央商务区，着力构建国际贸易中心新平台，着力提高综合交通管理水平，着力提升服务长三角和联通国际能力，以高水平协同开放引领长三角一体化发展。方案明确了虹桥商务区的定位和目标，即实现151.4平方公里商务区整体协调发展，到2022年成为带动区域经济高质量发展的重要引擎，到2025年基本建成虹桥国际开放枢纽。

◆ **【央行】**2月19日，中国人民银行在香港招标发行的三个月央票中标利率为2.7厘，较上次同期限品种回落15个基点；同时招标发行的一年期央票中标利率为2.74厘，较上次回落16个基点。人行称，此次央票发行获得境外机构投资者以及国际金融组织踊跃参与认购，投标总量约760亿元，超过发行量的3倍，表明人民币资产对境外投资者有较强吸引力，也反映了全球投资者对中国经济的信心。

◆ **【广州】**广东省推进粤港澳大湾区建设领导小组公布《广州南沙新区创建国际化人才特区实施方案》。方案提到广州南沙拟加强人才安居保障。建立涵盖人才住房补贴、人才公寓、共有产权房的人才安居体系，力争三年内新增10000套人才公寓和共有产权房。《方案》明确，到2025年，国际化人才特区创建工作取得显著成效，人才发展重点领域和关键环节改革实现重要突破，开放创新的人才发展体制机制基本建立，人才服务水平全面提升，建成一支与经济社会发展相匹配的、富有活力的人才队伍，人才贡献率居于亚太地区领先水平。到2035年，全面建成具有全球影响力的国际化人才特区，成为南沙高水平对外开放门户建设的重要支撑和粤港澳大湾区人才集聚新高地。

◆ **【东莞】**广东东莞市发布《东莞市人民政府关于东莞市征收农用地区片综合地价的公告》。《公告》明确了东莞市征收农用地区片综合地价，并宣布自公布之日起实施。其中，最高征收综合地价为区片1，分别为土地补偿费13.44万/亩，安置补助费5.76万/亩，合计19.2万/亩。区片2、3、4的征收价格分别合计为17.4万/亩、15.1万/亩及13.1万/亩。此外，《公告》称，2020年1月1日起至区片综合地价公布期间，已报批用地补偿标准低于区片综合地价的，应按照区片综合地价落实土地补偿费、安置补助费差额。

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】 2021.2.13-2021.2.19

【土地市场】 2021.2.13-2021.2.19

【房贷利率】 2021.2.13-2021.2.19

【库存情况】 2021.2.13-2021.2.19

【板块行情】 2021.2.13-2021.2.19

【行业新闻】 2021.2.13-2021.2.19

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