CRIC SECURITIES CO. LTD
克而瑞證券有限公司



百强房企8月销售继续高增长，监管红线对房企经营影响可控

------房地产行业周报（08.30-09.5）

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

吴威
联系人
wuwei@cric.com

周卓君
联系人
zhouzhuojun@cric.com

周度数据一览：

投资建议：1-8月百强房企累计销售额同比+5%，8月百强房企全口径销售金额同比+25%，8月单月销售维持高增长，超7成房企累计销售超去年同期。近期市场对房企针对融资红线新规担忧增加，传闻监管层拟对房企融资规模按三道红线标准进行区间化管理，抑制房企过度扩张。我们认为短期监管红线对于房企经营影响可控，在当前行业规模筑顶、竞争加剧的情况下，具备强融资优势、投资能力和产品能力的头部房企，及财务稳健、发展快速的成长性房企有望受益。我们持续推荐行业首选配置组合：【金地集团】、【龙湖集团】、【万科 A】（财务健康叠加基本面良好，全年销售不悲观），以及稳财务健、有序拓展的中等规模房企【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：【龙光地产】、【中国奥园】。

- **本周40城一手房成交面积同比+10.9%，环比-0.7%，9月累计成交面积同比+28.5%。**本周40城一手房成交面积509.5万方，同比+10.9%，环比-0.7%。2020年至今40城一手房累计成交面积13787.7万方，累计同比-15.5%。其中一线（4城）/二线（16城）/三四线（20城）城市累计同比分别-9.4%/-8.4%/-23.1%。9月累计至今成交335.3万方，同比+28.5%。
- **本周19城二手房成交面积同比+14.9%，环比-2.3%，9月累计成交面积同比+34.7%。**本周19城二手房成交面积181.2万方，同比+14.9%，环比-2.3%。2020年至今19城累计成交面积5546.2万方，累计同比-4.8%。其中一线（2城）/二线（8城）/三四线（9城）城市累计同比分别+18.7%/-18.2%/+3.6%。9月至今累计成交122.9万方，同比+34.7%。
- **本周百城土地成交面积同比-24.1%，环比-37.8%。**本周百城土地成交建面1023万方，同比-55.2%，环比-41.7%；本周百城土地供给2678万方，同比-32.0%，环比+16.0%；供销比（供给/成交）为2.6。本周百城平均成交楼面均价2886元/平方米，较上周+2.7%；百城一线/二线/三四线城市成交楼面均价分别为2092/3934/2780元/平方米。本周百城土地溢价率为18.1%；其中一线/二线/三四线城市土地溢价率分别为+17.0%/+9.5%/+27.0%。
- **本周17城住宅可售面积合计8316.6万方，同比+6.3%，环比+3.7%。**本周17城住宅可售面积合计8316.6万方，同比+6.3%，环比+3.7%；一线（4城）/二线（7城）/三四线（6城）城市可售面积分别为2957.4/2559.9/2799.3万方，同比分别+12.4%/-10.9%/+20.7%。
- **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。

五十强房企三类指标及触及红线情况

销售排名	企业简称	剔除预收账款资产负债率	净负债率	现金短债比	触及红线个数
4	保利地产	67.42	57.11	2.10	0
6	中国海外发展	65.76	30.51	4.11	0
9	华润置地	69.36	32.50	3.65	0
10	招商蛇口	56.27	29.78	1.37	0
13	金地集团	67.16	57.78	1.25	0
24	滨江集团	69.73	78.17	1.50	0
37	建发国际集团	69.20	61.80	1.86	0
50	路劲	65.20	68.85	1.74	0
1	碧桂园	**82.65**	55.30	2.14	1
3	万科A	**76.51**	36.70	1.73	1
8	世茂集团	**75.25**	63.58	1.42	1
11	龙湖集团	**74.45**	51.13	4.36	1
14	新城控股	**76.53**	14.21	2.62	1
17	旭辉控股集团	**75.00**	69.10	4.11	1
21	正荣地产	**76.20**	97.54	1.95	1
23	龙光集团	**76.10**	41.73	4.21	1
30	禹洲集团	**79.20**	94.73	3.74	1
36	远洋集团	**73.08**	80.55	3.34	1
38	中骏集团控股	**73.50**	75.70	2.16	1
39	合景泰富集团	**82.16**	89.43	2.17	1
40	越秀地产	**71.40**	85.01	3.38	1
41	蓝光发展	**70.75**	83.10	1.26	1
43	大悦城	**70.79**	98.98	1.64	1
44	时代中国控股	**74.40**	76.70	1.39	1
45	中国铁建	**73.06**	21.00	2.03	1

销售排名	企业简称	剔除预收账款资产负债率	净负债率	现金短债比	触及红线个数
48	建业地产	**86.10**	73.85	6.08	1
49	德信中国	**73.00**	68.76	1.38	1
15	阳光城	**77.62**	**145.39**	1.32	2
16	金科股份	**74.80**	**122.34**	1.10	2
18	中南建设	**83.96**	**202.85**	1.05	2
20	绿城中国	**73.50**	**100.45**	3.34	2
22	融信中国	**73.20**	**115.85**	1.83	2
26	雅居乐集团	**76.09**	96.61	**0.79**	2
28	中国奥园	**81.80**	**136.66**	1.72	2
29	美的置业	**81.10**	**114.18**	2.85	2
32	新力控股集团	**76.00**	**107.51**	1.03	2
35	荣盛发展	**73.02**	90.81	**0.87**	2
46	宝龙地产	**72.17**	89.85	**0.99**	2
47	首创置业	**74.64**	**159.28**	1.10	2
2	中国恒大	**82.70**	**183.08**	**0.40**	3
5	融创中国	**84.10**	**214.15**	**0.57**	3
7	绿地控股	**82.81**	**163.39**	**0.76**	3
12	中国金茂	**73.68**	**117.58**	**0.64**	3
19	中梁控股	**80.80**	**120.86**	**0.74**	3
25	富力地产	**79.46**	**218.34**	**0.59**	3
27	佳兆业集团	**75.90**	**162.23**	**0.84**	3
31	华发股份	**75.34**	**161.14**	**0.71**	3
33	华夏幸福	**77.84**	**185.25**	**0.71**	3
34	首开股份	**75.35**	**170.44**	**0.98**	3
42	弘阳地产	**71.50**	**115.56**	**0.83**	3

注：销售排行参考2020年克而瑞7月全口径销售金额排行榜，其他数据以2019年报为基础；
剔除预收账款资产负债率及净负债为wind统一指标；
现金短债比为“货币资金”/短期借款+1年到期非流动负债+应付短期债券）”

2020年8月TOP50房企销售情况

企业简称	2020年1-7月累计金额（亿元）	累计同比	2020年7月单月金额（亿元）	单月同比	单月环比	企业简称	2020年1-7月累计金额（亿元）	累计同比	2020年7月单月金额（亿元）	单月同比	单月环比
碧桂园（权益）	3791.9	2%	579.6	24%	1%	滨江集团	788.5	11%	115.9	-8%	-19%
中国恒大	4501.4	22%	510	7%	-33%	奥园集团	712.8	5%	108.6	41%	-38%
万科地产	4385	3%	590	34%	-17%	美的置业	717.5	18%	130.4	95%	11%
保利发展	3145	1%	413.49	36%	-32%	祥生地产	660.2	0%	61.1	-26%	-45%
融创中国	3115	2%	639.8	25%	18%	荣盛发展	648.2	6%	88.54	14%	-38%
中海地产	2230	-13%	294.97	2%	-46%	华发股份	603.5	11%	79.9	36%	-42%
绿地控股	1693	-24%	200.7	-33%	-51%	新力地产	613.8	-1%	92.8	39%	-14%
龙湖集团	1563	6%	242.2	10%	-16%	禹洲集团	654.7	61%	115.89	90%	-4%
华润置地	1620	6%	272.12	24%	-14%	远洋集团	599.8	-20%	91	21%	-10%
招商蛇口	1603.2	16%	267.5	48%	-18%	首开股份	606	3%	84.41	10%	-1%
世茂集团	1690	19%	295.6	37%	-2%	中骏集团	514.3	7%	36.29	-39%	-72%
中国金茂	1458.2	35%	215.2	39%	-43%	蓝光发展	565	-14%	146.8	79%	38%
金地集团	1440.1	23%	214.4	30%	-37%	卓越集团	503.3	-9%	37.1	-61%	-49%
新城控股	1390.4	-19%	205.64	-16%	-19%	华夏幸福	576	-31%	56	-41%	-41%
阳光城	1283.8	4%	203.78	20%	-24%	建发房产	615.1	46%	112.2	64%	-15%
金科集团	1218.1	20%	190.5	2%	-18%	越秀地产	520	18%	80	142%	-31%
中南置地	1200.5	8%	208.5	38%	-21%	金辉集团	528.4	-7%	68.1	-10%	-38%
旭辉集团	1283.2	10%	256	86%	2%	合景泰富	556.1	14%	96.16	56%	19%
中梁控股	965	12%	169	54%	-32%	时代中国	493.6	14%	89.14	41%	12%
绿城中国	961.7	43%	174.7	60%	-29%	弘阳地产	480.1	23%	72.06	48%	-34%
正荣集团	846.4	7%	112.2	7%	-43%	宝龙地产	462.2	16%	72.02	48%	-30%
融信集团	845.3	5%	120.28	10%	-39%	新希望地产	546.9	44%	137.8	76%	41%
龙光集团（权益）	704.5	12%	130.2	62%	53%	大悦城控股	502	0%	95.7	66%	-37%
雅居乐	776.4	2%	119.4	18%	-20%	首创置业	408.6	-14%	38.5	31%	-66%
富力地产（权益）	724.7	-11%	107.1	2%	-26%						

数据来源：公司公告，CRIC

注：未公告数据来源克而瑞中国房地产企业销售排行榜单；中海地产2019年披露销售单位为港元，按最新汇率转换为人民币。

一手房成交数据（40城）详情

销售面积 / 年份		2015	2016	2017	2018	2019	2020年累计至今	9月累计	最近一周	一手房销售面积同比			
地区										2020年累计同比	9月累计同比	最近一周环比	最近一周同比
分域级	40城	22365	27159	21210	22202	24955.6	13985.4	335.3	509.5	-14.6%	28.5%	-0.7%	5.2%
	一线（4城）	5048	4886	3108	3022	3384	2088	59.0	98.3	-8.4%	69.6%	-5.5%	58.1%
	二线（16城）	13181	16307	11825	11644	14508	8584	217.1	303.8	-7.2%	47.3%	2.6%	9.2%
	三四线（20城）	4136	5966	6278	7536	7064	3313	59.2	107.4	-31.5%	-24.9%	-5.2%	-25.3%
分区域	长三角	7890	9357	7052	6485	7292	4700	113.0	172	-1.9%	47.7%	10.4%	23.5%
	环渤海	3718	4915	3644	2860	3448	2295	48.7	86	2.8%	33.6%	-11.7%	34.5%
	粤港澳	3270	3449	2423	2410	2517	1679	33.7	68	5.7%	86.8%	-3.8%	67.8%
	中西部	5217	6121	4320	5711	7242	3335	85.5	124	-27.6%	12.8%	0.7%	-9.1%
	其他区域	2270	3316	3770	4736	4457	1953	30.6	60	-38.0%	-43.5%	-10.2%	-42.7%
一线	北京	1134	946	546	495	716	440	15.5	23	-10.7%	49.4%	-22.9%	85.3%
	上海	2192	2172	1354	1264	1371	823	24.7	41	-12.6%	69.6%	8.1%	42.6%
	广州	1058	1354	951	972	931	578	11.7	26	-4.7%	101.2%	-7.5%	77.8%
	深圳	665	414	257	290	366	248	7.1	8	3.4%	76.2%	2.5%	29.3%
二线	杭州	1174	1557	1081	965	859	590	21.6	21	18.0%	181.6%	114.5%	16.2%
	南京	1225	1461	784	701	860	633	24.7	24	28.7%	56.4%	46.4%	8.1%
	武汉	2284	3030	2082	1804	2344	991	37.4	47	-31.7%	76.9%	-1.7%	-5.0%
	成都	886	745	397	1398	2019	1477	42.9	52	13.0%	161.5%	17.1%	82.2%
	青岛	1334	2057	1691	1551	1481	980	18.7	33	9.4%	40.3%	-11.5%	19.0%
	苏州	1153	990	877	907	1033	759	13.6	20	11.1%	51.6%	-2.5%	13.3%
	福州	202	268	172	189	261	151	7.5	13	-16.4%	43.1%	79.6%	47.8%
	东莞	995	893	561	508	552	424	7.6	16	23.6%	127.0%	-38.4%	95.2%
	惠州	351	520	323	280	295	194	5.9	8	7.6%	133.2%	41.5%	59.6%
	南宁	825	1042	863	827	1166	3	-	-	-99.5%	-	-	-
	济南	1066	1621	953	545	994	722	11.6	21	7.3%	31.0%	1.9%	23.4%
	绍兴	203	180	198	156	244	167	1.1	3	5.4%	-41.5%	-28.6%	-1.8%
	宁波	532	587	618	401	777	532	13.0	18	-0.9%	-3.3%	-12.9%	-2.8%
	温州	367	559	615	716	841	607	5.4	16	12.3%	-26.1%	-29.6%	5.0%
	泉州	114	229	219	325	277	143	1.2	3	-29.2%	-57.9%	-35.6%	-44.3%
	常州	469	570	389	370	507	211	4.8	9	-42.5%	#DIV/0!	9.9%	121.9%

一手房成交数据（40城）详情（续）

年份 / 销售面积 / 地区		2015	2016	2017	2018	2019年	2020年累计至今	7月单月	最近一周	一手房销售面积同比			
										2019累计同比	7月累计同比	最近一周环比	最近一周同比
三线	扬州	96	2	2	-22.6%	-12.7%	5	5	-1.0%	171.7%	7.3%	69.7%	5
	岳阳	94	1	6	2.5%	-14.8%	2	4	20.5%	-33.3%	-21.0%	-10.8%	2
	韶关	81	1	3	5.9%	3.1%	2	3	6.0%	-25.7%	-41.0%	-10.1%	2
	金华	97	5	11	0.3%	180.9%	3	6	24.3%	158.1%	37.9%	156.0%	3
	吉林	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	镇江	274	6	18	-28.8%	16.2%	8	16	-23.7%	39.9%	-18.3%	18.5%	8
	赣州	373	5	13	-15.8%	-43.2%	10	16	-7.6%	-11.5%	-19.4%	15.1%	10
	淮安	208	4	9	-18.2%	-32.7%	5	8	-13.7%	-14.3%	-9.2%	-29.9%	5
	连云港	280	7	19	-5.4%	-32.6%	9	15	-1.0%	-41.0%	1.3%	-43.0%	9
	常德	129	2	6	-32.4%	-8.4%	3	5	-21.1%	-1.9%	-15.0%	5.9%	3
	淮南	76	1	2	-21.6%	-36.2%	0	0	-42.8%	-100.0%	#DIV/0!	-100.0%	0
	江门	58	0	4	29.2%	-41.6%	1	2	13.8%	203.9%	-25.4%	5.6%	1
	莆田	77	1	7	-24.6%	-83.1%	1	3	-23.5%	-40.3%	-29.7%	-7.2%	1
	肇庆	105	1	5	2.7%	-42.8%	3	7	5.2%	29.2%	#DIV/0!	82.1%	3
	泰安	95	3	6	-22.3%	-27.4%	4	8	-9.9%	9.4%	-6.5%	32.0%	4
	芜湖	86	3	6	0.3%	-4.6%	3	6	1.0%	21.1%	6.4%	32.9%	3
	湛江	27	-	-	-71.2%	-	-	-	-70.7%	-	-	-	-
	舟山	65	1	4	6.1%	-39.8%	1	3	9.8%	-4.8%	-19.8%	42.5%	1
	池州	42	1	2	-37.9%	-70.1%	1	1	-34.4%	-60.7%	-8.7%	-45.7%	1
	佛山	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

二手房成交数据（19城）详情

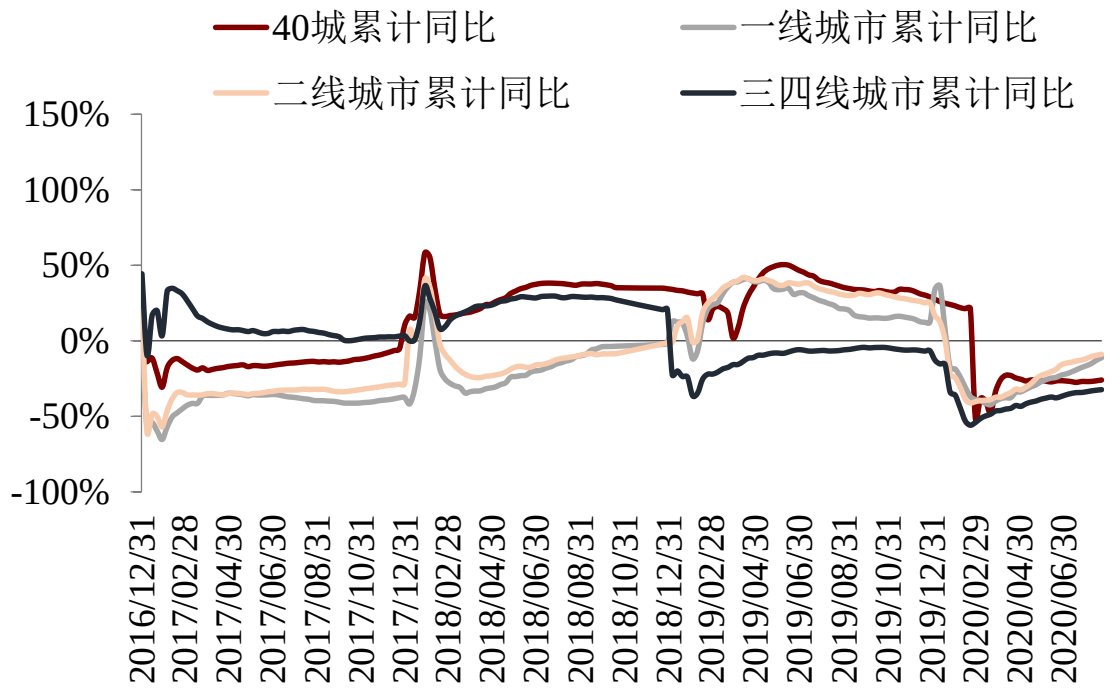
销售面积 / 年份	地区	2015	2016	2017	2018	2019	2020年累计至今	9月累计	最近一周	二手房销售面积同比			
										2020累计同比	9月累计同比	最近一周环比	最近一周同比
分域级	19城	7435.3	10047.6	7476.2	7110.1	8634.1	5613.8	122.9	181.2	-3.5%	34.7%	-12.8%	8.7%
	一线（2城）	2826.4	3258.4	1744.0	1864.8	1885.1	1499.0	36.9	53.3	22.0%	103.3%	-4.5%	49.4%
	二线（8城）	3955.9	5675.7	4014.1	3488.8	4660.2	2650.9	56.4	76.7	-17.1%	13.5%	-17.0%	-13.7%
	三四线（9城）	653.0	1113.4	1718.0	1756.6	2088.9	1463.9	29.6	51.2	5.3%	26.6%	-14.0%	21.5%
一线	北京	1779.8	2478.7	1204.1	1338.3	1250.4	909.1	24.1	36.7	6.5%	106.3%	3.9%	57.4%
	深圳	1046.6	779.7	540.0	526.5	634.7	589.9	12.9	16.6	57.2%	97.9%	-19.0%	34.2%
二线	杭州	579.6	960.2	789.0	485.9	484.1	376.4	9.4	14.5	9.5%	127.7%	31.6%	83.9%
	南京	824.0	1360.1	741.1	550.1	764.4	657.0	18.2	21.4	40.7%	80.2%	-14.9%	16.4%
	成都	687.4	749.2	532.3	798.8	1075.0	344.8	6.6	8.6	-53.9%	-40.2%	-13.6%	-54.3%
	青岛	360.6	622.4	583.0	424.3	460.1	356.3	8.4	11.7	16.9%	55.5%	-10.1%	20.0%
	南昌	222.1	302.5	246.4	0.0	196.4	124.5	0.0	0.5	4.7%	-100.0%	-89.7%	-89.0%
	厦门	373.4	512.5	291.0	167.4	368.2	226.1	4.2	6.1	-17.0%	44.1%	-19.6%	18.5%
	南宁	198.8	289.0	305.0	238.0	338.2	175.2	0.7	2.4	-15.2%	-84.6%	-66.8%	-68.7%
	苏州	710.0	880.0	526.3	824.4	973.8	390.6	8.9	11.4	-46.8%	4.9%	-16.4%	-32.1%
三线	无锡	329.9	676.7	734.0	547.3	637.2	437.8	6.9	19.8	7.2%	-2.5%	2.0%	60.3%
	扬州	76.3	102.4	176.5	125.2	108.9	70.9	1.2	1.6	-5.0%	-15.9%	-40.3%	-33.7%
	岳阳	62.6	80.3	101.3	90.4	75.9	44.9	1.0	1.4	-12.1%	15.8%	-21.9%	-16.5%
	东莞	-	-	0.0	15.9	322.6	192.9	4.7	6.2	-8.2%	16.6%	15.5%	-9.6%
	佛山	-	-	341.8	671.1	576.8	390.3	10.9	15.4	-6.0%	68.5%	-15.3%	35.1%
	金华	108.1	149.3	272.3	182.6	165.2	175.4	2.4	3.3	74.5%	90.9%	-46.4%	-5.7%
	江门	76.0	104.8	92.2	124.1	84.1	54.4	1.1	1.6	-16.4%	430.0%	-14.0%	244.4%
	桂林	-	-	-	-	26.8	0.0	-	-	-	-	-	-
	清远	-	-	-	-	91.4	97.3	1.3	2.0	-	-33.0%	-52.5%	-43.5%

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+10.9%，环比-0.7%，9月累计成交面积同比+28.5%

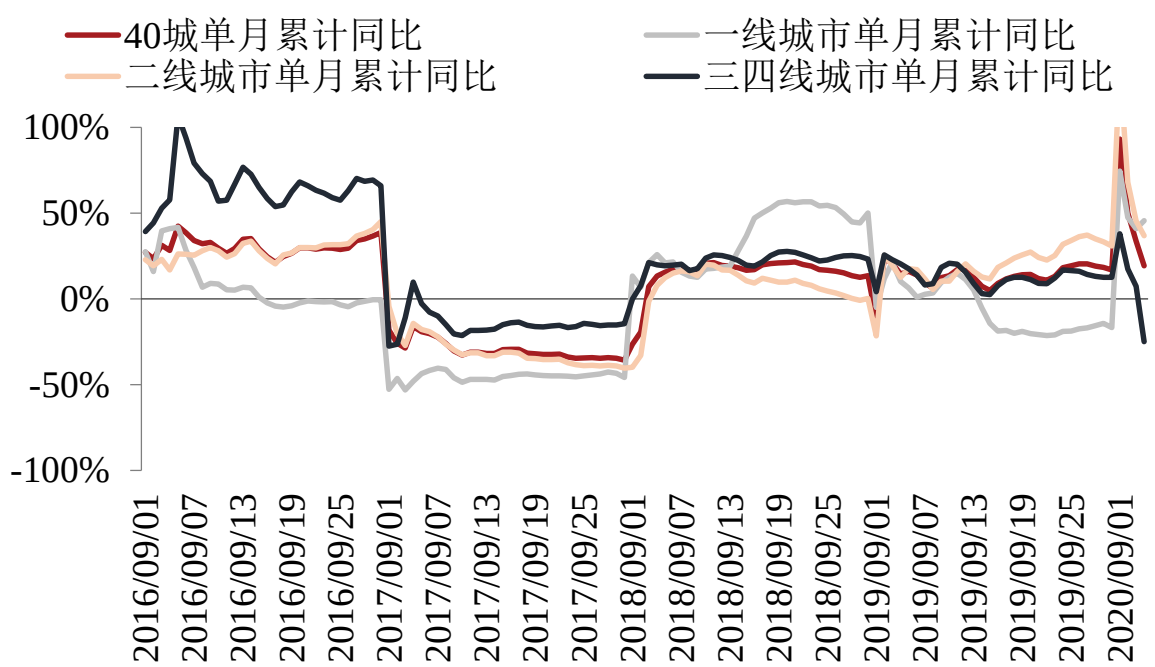
- 本周40城一手房成交面积509.5万方，同比+10.9%，环比-0.7%。2020年至今40城一手房累计成交面积13787.7万方，累计同比-15.5%。其中一线（4城）/二线（16城）/三四线（20城）城市累计同比分别-9.4%/-8.4%/-23.1%。9月累计至今成交335.3万方，同比+28.5%。

图1：40城及各条线城市一手房成交面积2020年累计同比



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

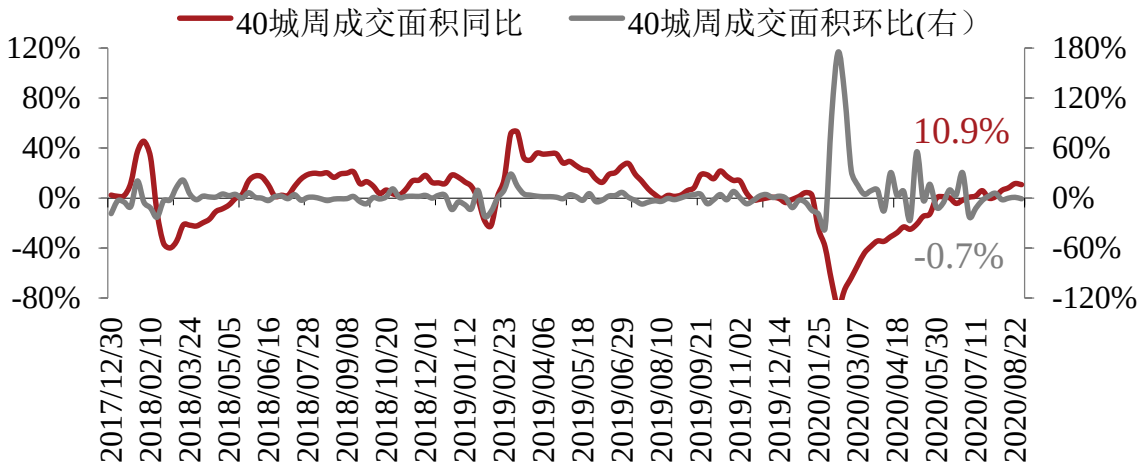
图2：40城及各条线城市一手房成交面积月度累计同比



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

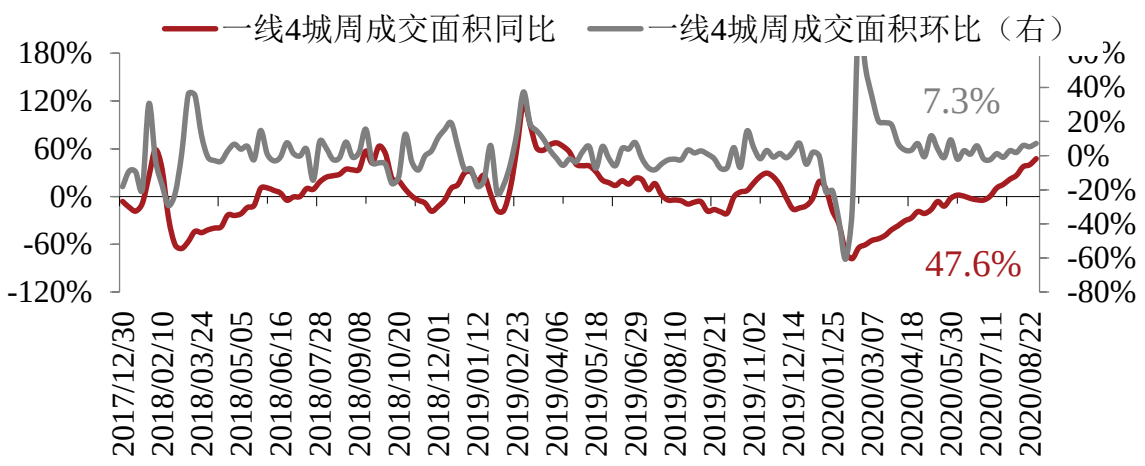
CRIC SECURITIES CO. LTD 克而瑞證券有限公司

图3：40城一手房单周成交面积同比&环比



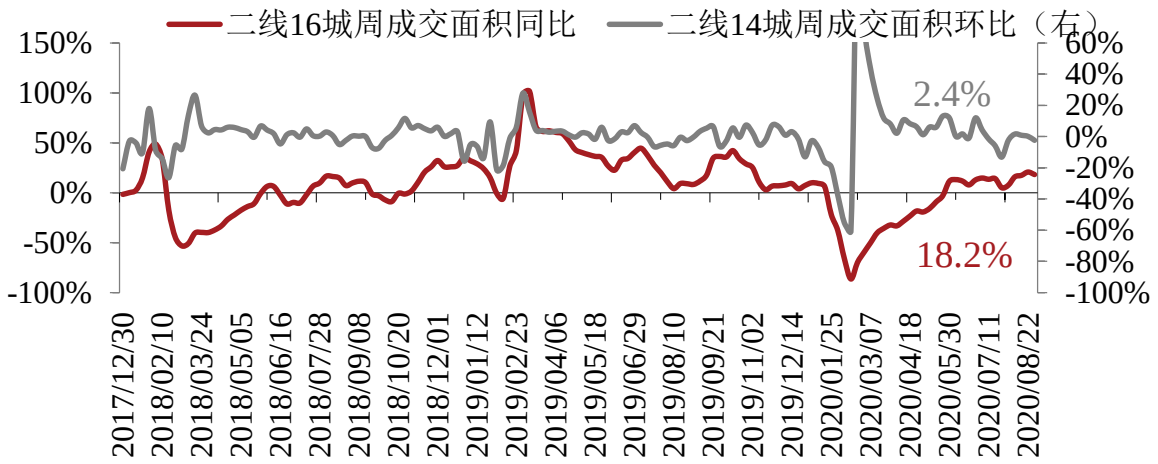
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图4：一线一手房单周成交面积同比&环比



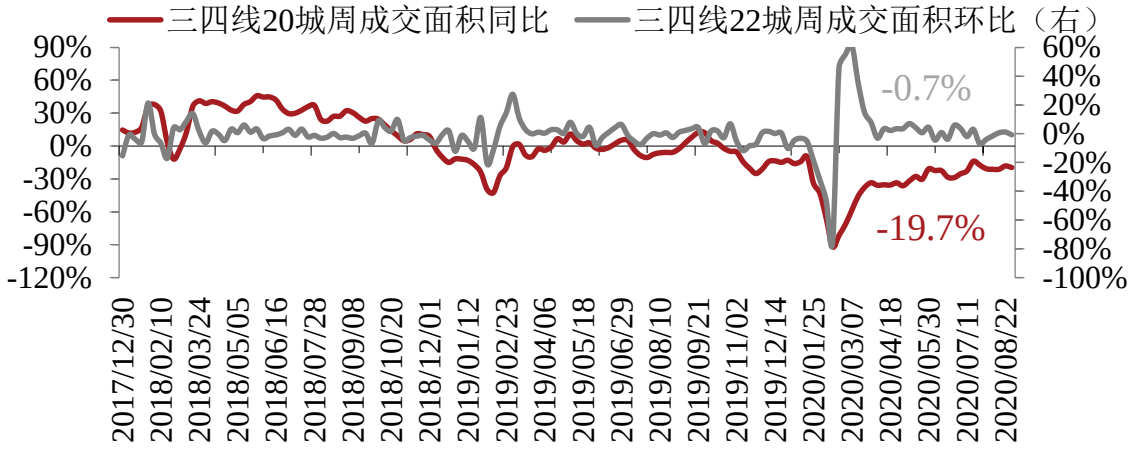
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

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

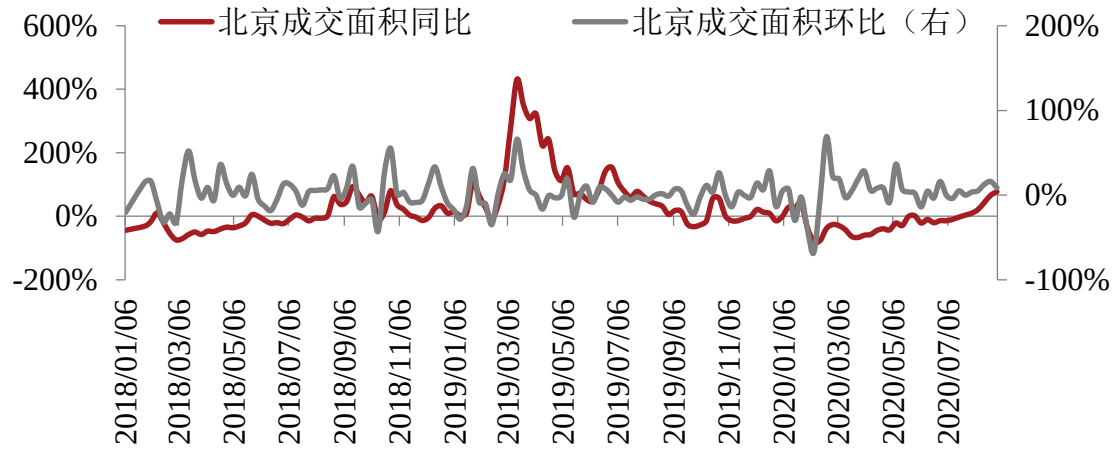
图6：三四线一手房单周成交面积同比&环比



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

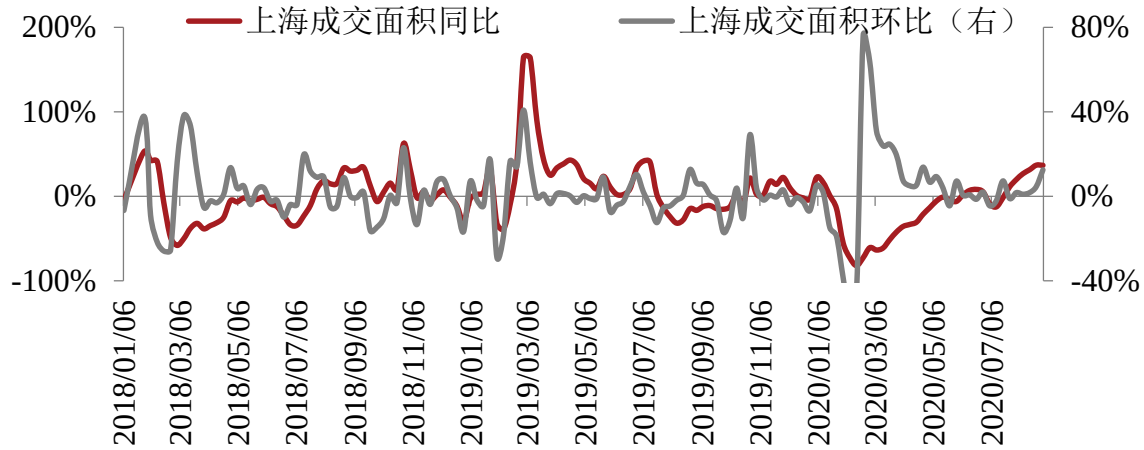
CRIC SECURITIES CO. LTD 克而瑞證券有限公司

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



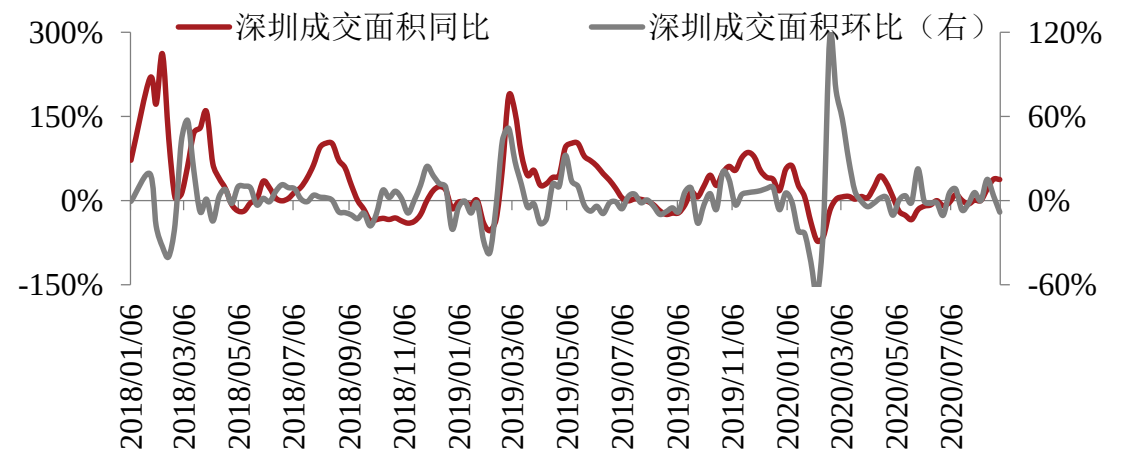
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

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



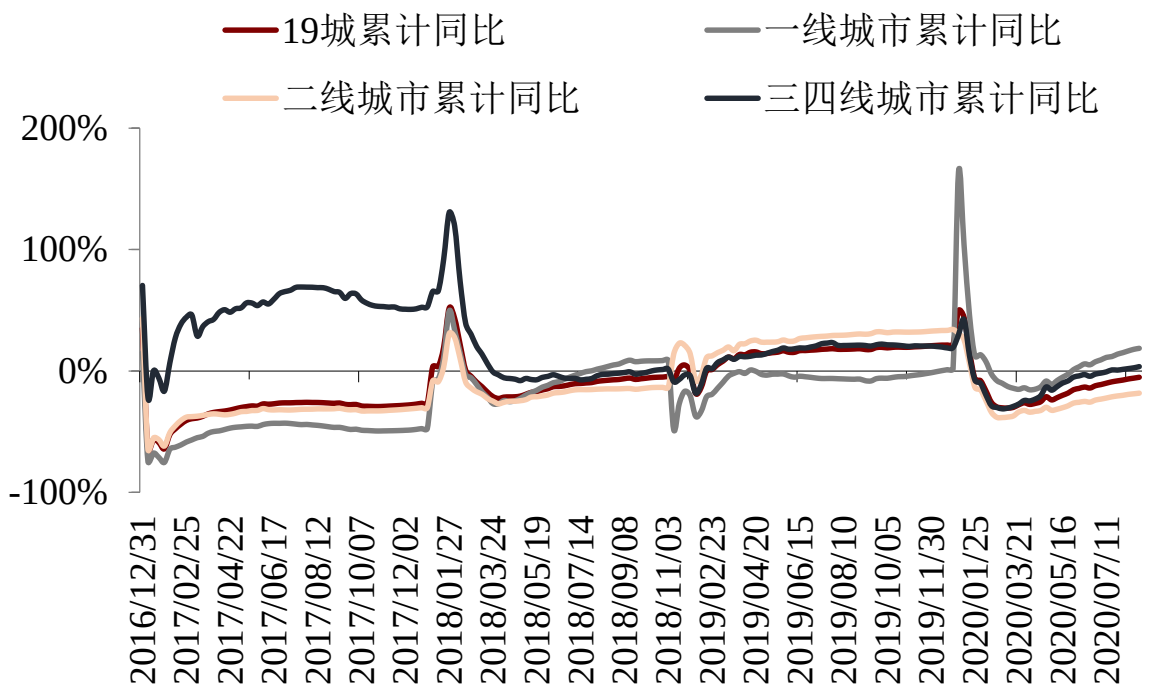
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

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+14.9%，环比-2.3%，9月累计成交面积同比+34.7%

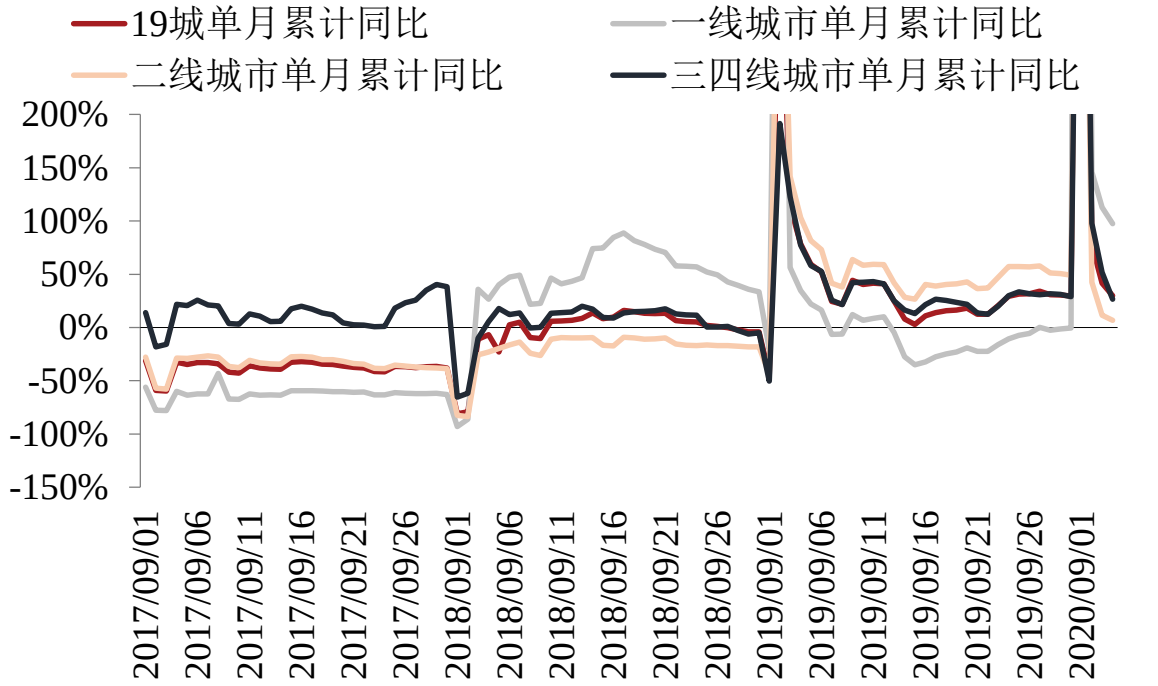
- 本周19城二手房成交面积181.2万方，同比+14.9%，环比-2.3%。2020年至今19城累计成交面积5546.2万方，累计同比-4.8%。其中一线（2城）/二线（8城）/三四线（9城）城市累计同比分别+18.7%/-18.2%/+3.6%。9月至今累计成交122.9万方，同比+34.7%。

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

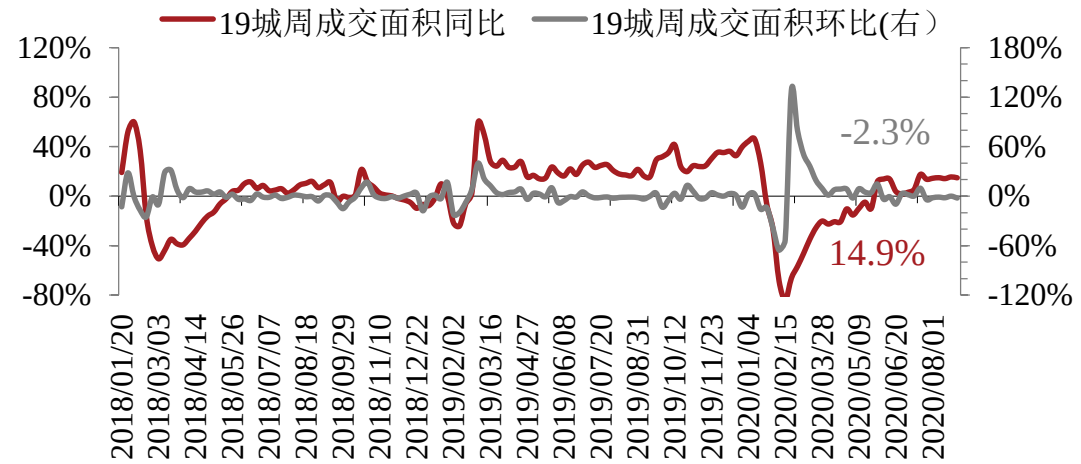
图12：19城及一线/二线/三四线二手房单月成交面积累计同比



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

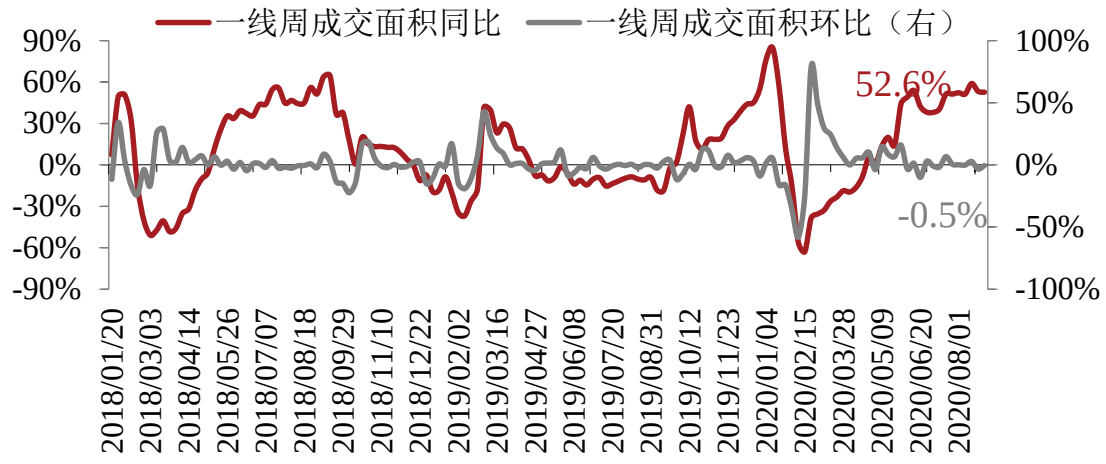
CRIC SECURITIES CO. LTD 克而瑞證券有限公司

图13： 19城二手房单周成交面积同比&环比



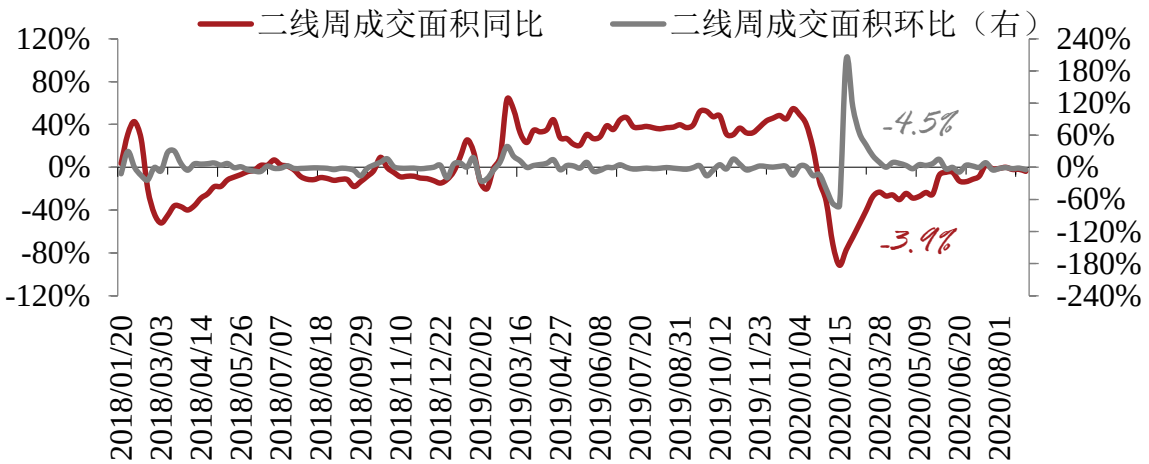
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图14：一线二手房单周成交面积同比&环比



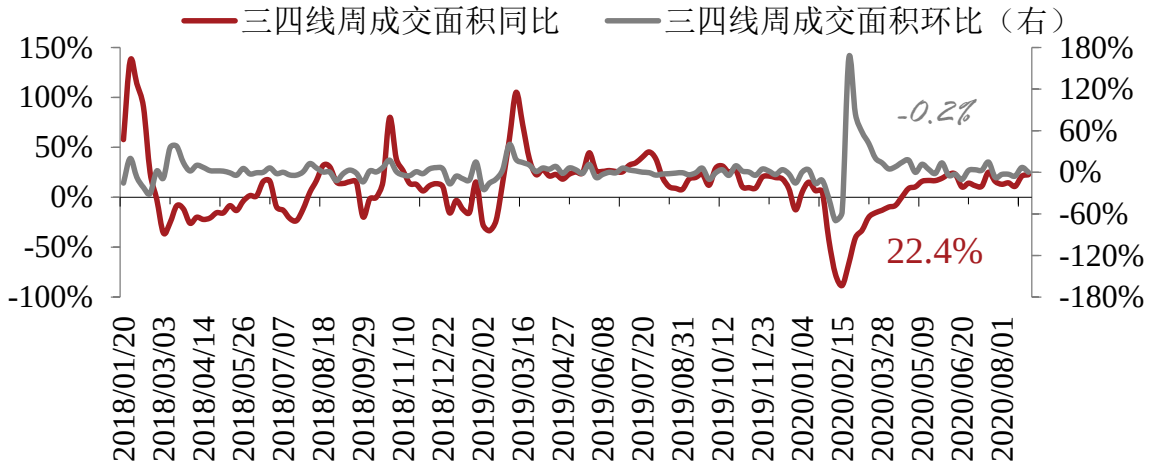
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

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



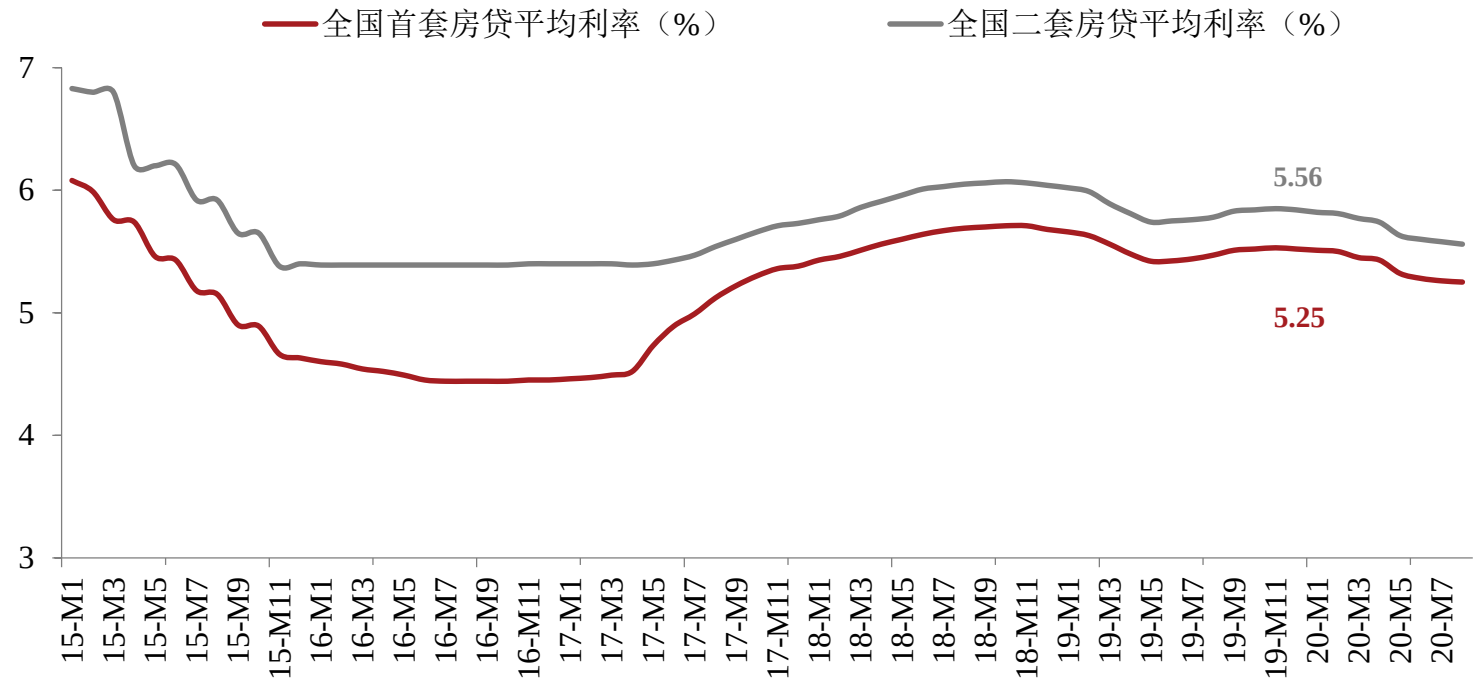
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

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5.58%

- 2020年8月全国首套房贷平均利率5.25%，环比-1BP；全国二套房贷平均利率5.56%，环比-2BP。

图17：全国平均房贷利率



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

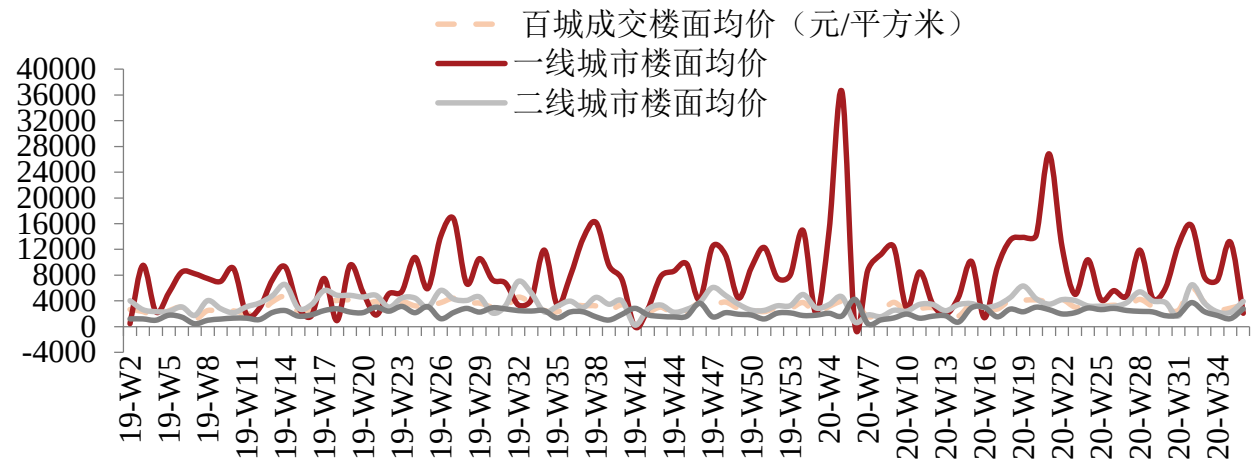
CRIC SECURITIES CO. LTD 克而瑞證券有限公司

☑ 本周百城成交楼面均价2886元/平方米，较上周+2.7%；百城土地溢价率为18.1%

- 本周百城平均成交楼面均价3424元/平方米，较上周+18.93%；百城一线/二线/三四线城市成交楼面均价分别为2092/3934/2780元/平方米。

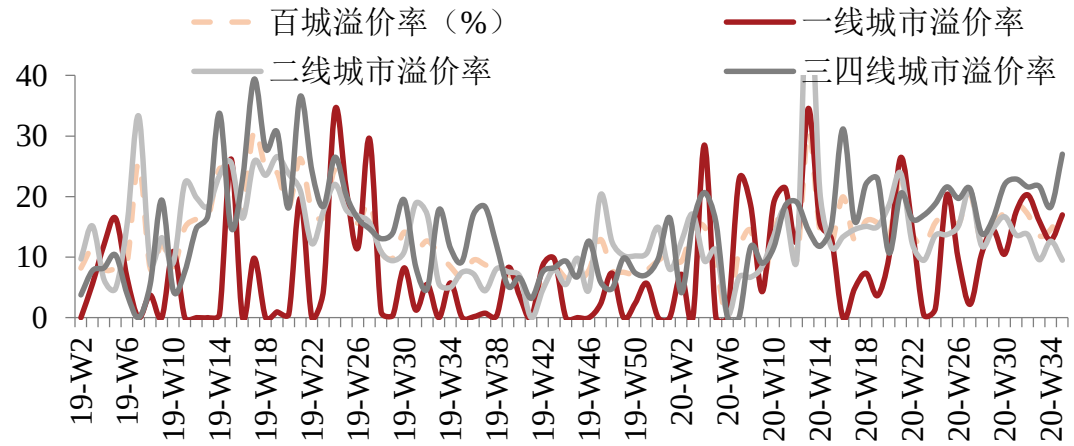
- 本周百城土地溢价率为18.1%；其中一线/二线/三四线城市土地溢价率分别为+17.0%/+9.5%/+27.0%。

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

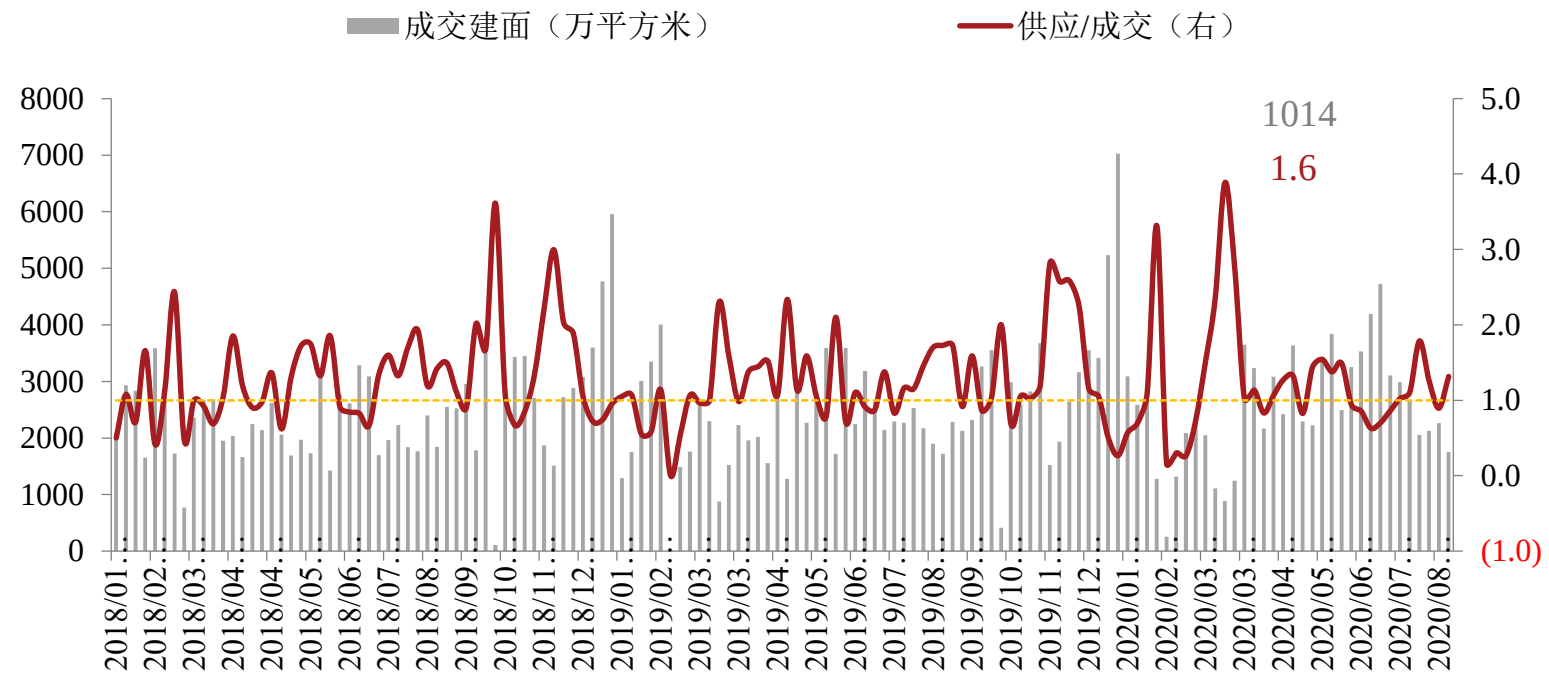


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

☑ 本周百城土地成交面积同比-24.1%，环比-37.8%

- 本周百城土地成交建面1023万方，同比-55.2%，环比-41.7%；本周百城土地供给2678万方，同比-32.2%，环比+16.0%；供销比（供给/成交）为2.6。

图20：百城成交建面及供销比

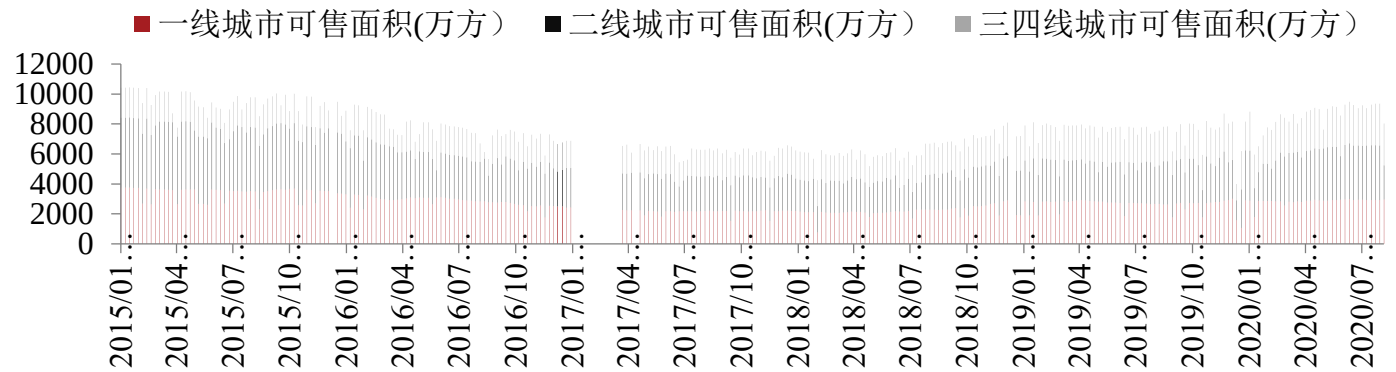


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

☑ 可售面积环比-2.1%，去化月数12.6个月

- 本周17城住宅可售面积合计8316.6万方，同比+6.3%，环比+3.7%；
- 一线（4城）/二线（7城）/三四线（6城）城市可售面积分别为2957.4/2559.9/2799.3万方，同比分别+12.4%/-10.9%/+20.7%。

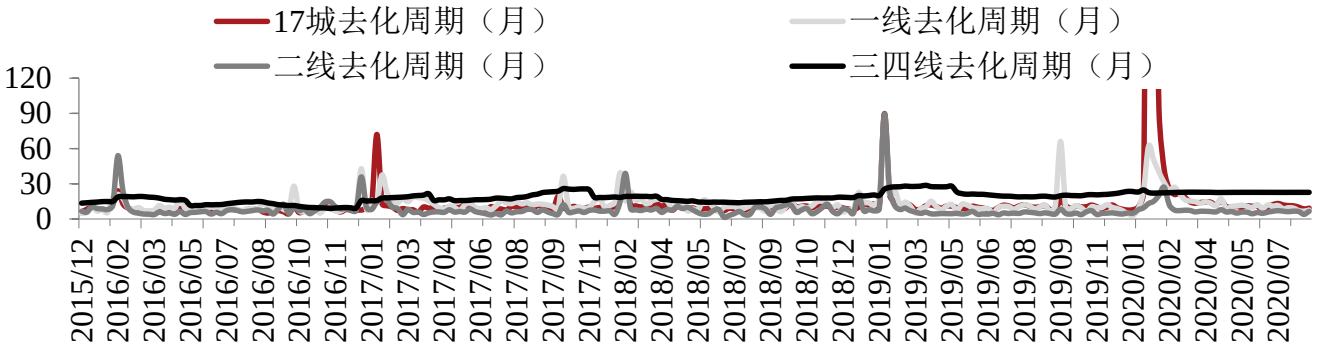
图22：各能级城市可售面积



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

- 本周17城住宅平均去化月数9.2个月，环比0.7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7.6/6.4/22.6个月，环比分别+1.0/+2.6/-0.0个月。

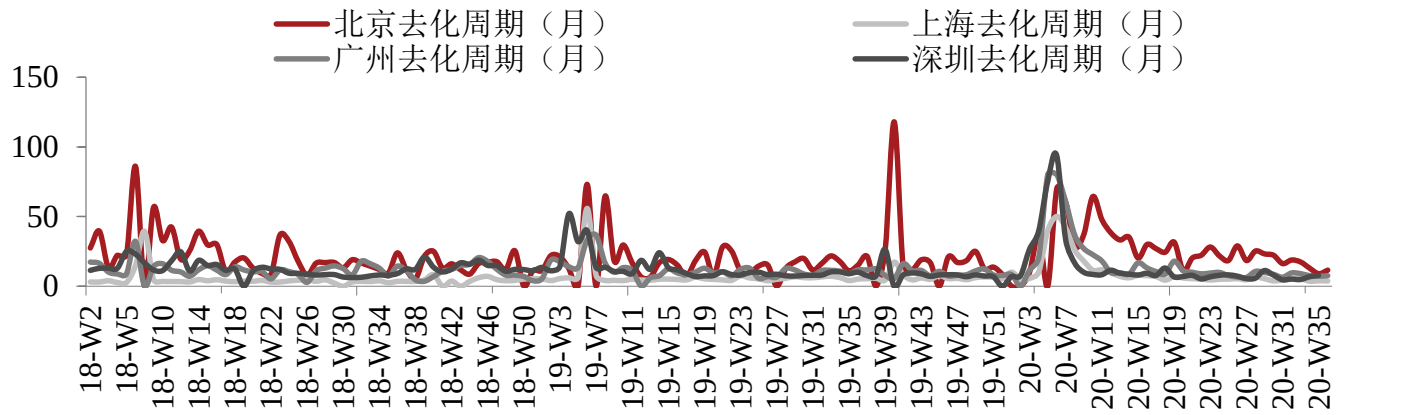
图23：17城及各能级城市去化周期



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11.5/3.8/7.4/7.8，环比分别变化+2.6/-0.1/+0.4/+1.0个月。

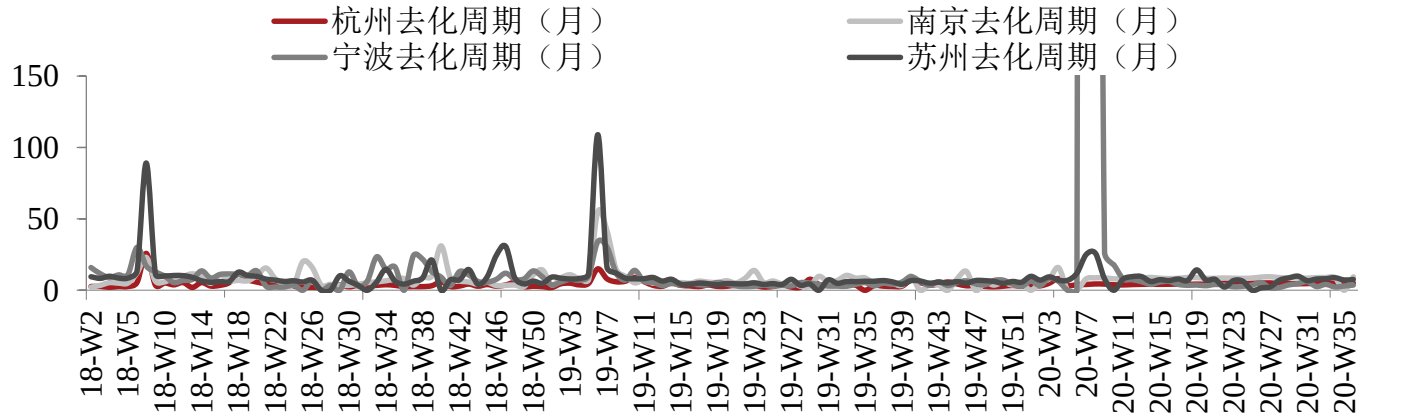
图24：一线重点城市去化周期



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5.0/9.4/3.6/7.6月，环比分别变化-0.1/+9.4/+0.6/+0.4个月。

图25：二线重点城市去化周期

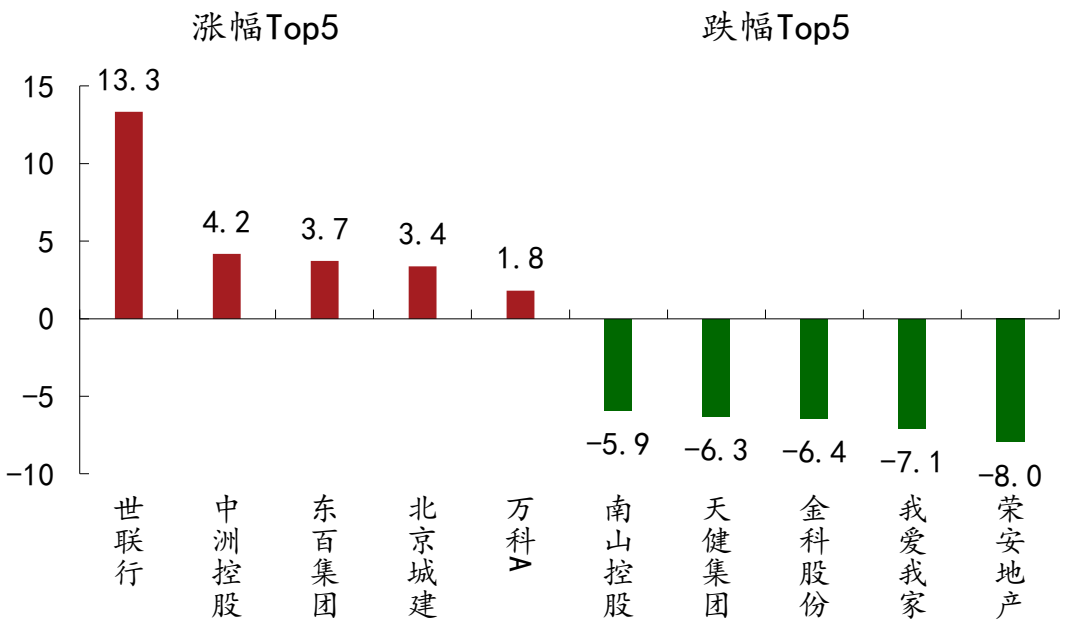


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

CRIC SECURITIES CO. LTD 克而瑞證券有限公司

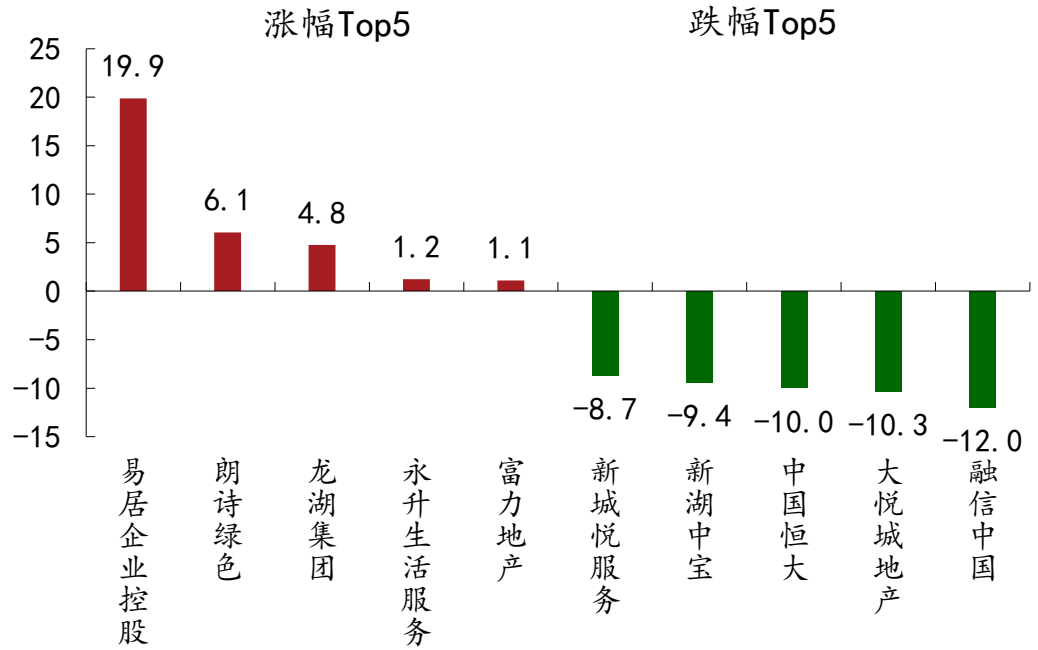
板块行情

图26：A股重点公司周涨跌幅TOP5（%）



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

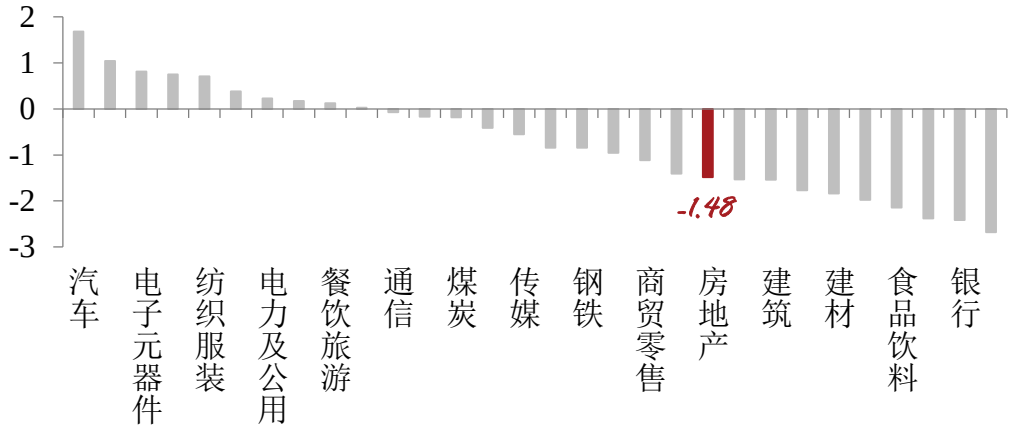
图27：港股重点公司周涨跌幅TOP5（%）



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

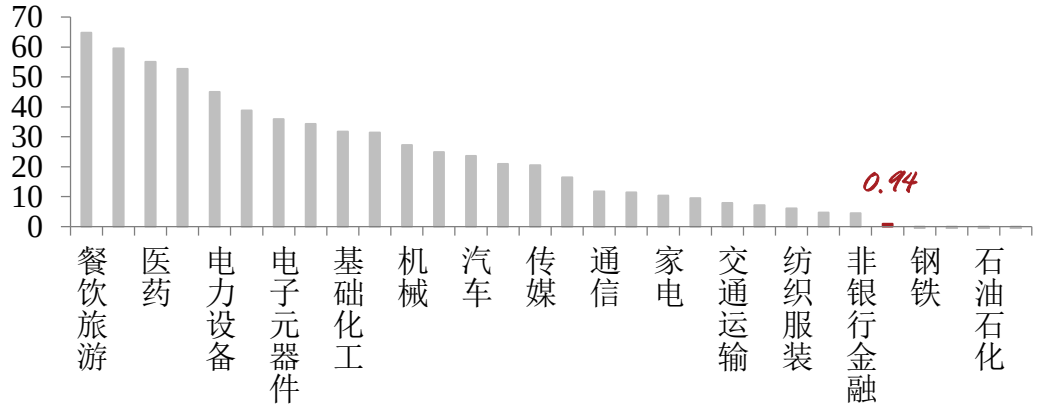
CRIC SECURITIES CO. LTD 克而瑞證券有限公司

图28：本周行业涨跌幅（%）（A股）



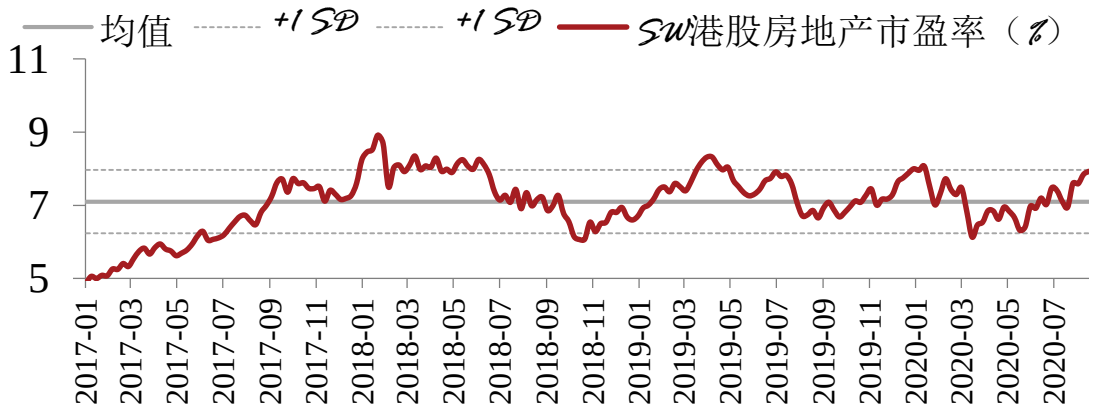
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图29：2020年至今行业涨跌幅（%）（A股）



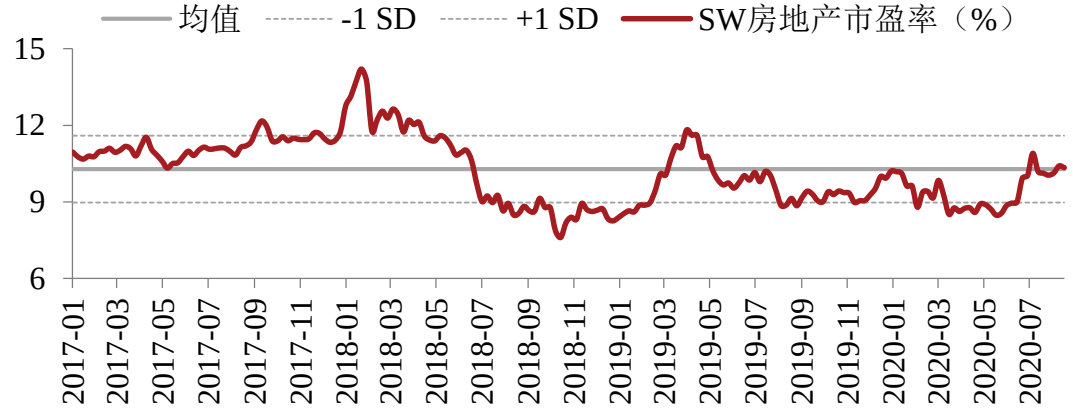
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图30：港股地产公司市盈率



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图31：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	雅戈尔	1384.1	0.276%
2	中国国贸	168.4	0.167%
3	新湖中宝	631.0	0.073%
4	卓郎智能	109.5	0.058%
5	金隅集团	273.0	0.026%
6	华夏幸福	77.0	0.026%
7	九鼎投资	10.7	0.025%
8	张江高科	27.1	0.017%
-	-	-	-
-	-	-	-

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	华鑫股份	-384.1	-0.362%
2	保利地产	-3380.6	-0.283%
3	新城控股	-631.7	-0.280%
4	苏州高新	-310.4	-0.270%
5	信达地产	-591.1	-0.207%
6	华发股份	-387.0	-0.183%
7	浦东金桥	-169.3	-0.151%
8	北辰实业	-468.2	-0.139%
9	首开股份	-345.0	-0.134%
10	绿地控股	-1442.3	-0.119%

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	华夏幸福	13840.5	4.593%
2	保利地产	51757.5	4.337%
3	新城控股	6635.6	2.940%
4	雅戈尔	13210.7	2.635%
5	上海建工	22111.1	2.483%
6	绿地控股	27771.1	2.282%
7	万业企业	1821.0	2.259%
8	格力地产	4597.1	2.230%
9	金地集团	9480.6	2.100%
10	华发股份	4300.7	2.031%

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	金科股份	24105.0	0.326%
2	天健集团	1678.3	0.179%
3	中国宝安	2544.1	0.111%
4	荣盛发展	10615.5	0.083%
5	新希望	11659.2	0.053%
6	阳光城	6642.5	0.033%
7	新华联	1598.6	0.015%
8	中南建设	9456.1	0.007%
9	大悦城	3214.1	0.002%
-	-	-	-

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	-676.9	-0.274%
2	广宇发展	-190.6	-0.102%
3	深振业A	-127.5	-0.094%
4	苏宁环球	-168.7	-0.056%
5	滨江集团	-148.5	-0.048%
6	招商蛇口	-304.7	-0.038%
7	世荣兆业	-30.6	-0.038%
8	荣安地产	-116.1	-0.036%
9	金融街	-61.0	-0.020%
10	泰禾集团	-20.9	-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	万科A	53804.6	4.761%
2	金科股份	24105.0	4.514%
3	美好置业	7528.1	3.052%
4	滨江集团	8697.7	2.795%
5	新希望	11659.2	2.765%
6	中南建设	9456.1	2.537%
7	荣盛发展	10615.5	2.441%
8	招商蛇口	16598.7	2.097%
9	世荣兆业	1624.7	2.008%
10	阳光城	6642.5	1.640%

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）	占总股本比例
1	SOHO中国	1775.3	0.341%
2	融信中国	322.1	0.188%
3	绿景中国地产	828.0	0.164%
4	佳兆业集团	624.2	0.103%
5	中国金茂	1205.2	0.102%
6	远洋集团	707.3	0.093%
7	珠光控股	633.6	0.088%
8	华南城	636.6	0.079%
9	合生创展集团	138.4	0.062%
10	佳源国际控股	198.2	0.050%
11	弘阳地产	161.3	0.049%
12	龙湖集团	261.6	0.044%
13	华润置地	265.0	0.037%
14	花样年控股	130.6	0.023%
15	融创中国	100.2	0.023%
16	碧桂园	325.2	0.015%
17	中国宏泰发展	23.7	0.014%
18	力高集团	47.6	0.013%
19	正荣地产	41.9	0.010%
20	国瑞置业	28.2	0.006%

减持比例前二十

排名	证券简称	持股变化（万股）	占总股本比例
1	中骏集团控股	-1344.3	-0.321%
2	建发国际集团	-277.5	-0.305%
3	合景泰富集团	-598.0	-0.188%
4	旭辉控股集团	-948.4	-0.120%
5	世茂房地产	-322.0	-0.098%
6	中国恒大	-915.8	-0.069%
7	绿城中国	-114.3	-0.053%
8	上实城市开发	-242.6	-0.050%
9	宝龙地产	-154.9	-0.037%
10	美的置业	-40.3	-0.033%
11	禹洲地产	-160.5	-0.031%
12	越秀地产	-425.2	-0.027%
13	雅居乐集团	-104.4	-0.027%
14	时代中国控股	-45.5	-0.023%
15	深圳控股	-108.9	-0.012%
16	中国奥园	-30.4	-0.011%
17	中国海外发展	-52.6	-0.005%
18	龙光地产	-7.7	-0.001%
19	建业地产	-3.8	-0.001%
-	-	-	-

占总股数前二十

排名	证券简称	持股数量（万股）	占总股本比例
1	融创中国	78295.1	17.621%
2	绿城中国	34756.7	16.010%
3	华南城	80022.0	9.870%
4	佳源国际控股	35009.3	8.876%
5	中国金茂	102777.7	8.735%
6	建发国际集团	7654.6	8.413%
7	SOHO中国	42400.2	8.155%
8	融信中国	13602.4	7.932%
9	佳兆业集团	48050.4	7.896%
10	花样年控股	41457.7	7.189%
11	中国奥园	17266.7	6.418%
12	力高集团	21976.2	6.188%
13	美的置业	7394.7	6.009%
14	合景泰富集团	15353.4	4.833%
15	旭辉控股集团	36792.0	4.663%
16	建业地产	11795.7	4.312%
17	时代中国控股	7670.6	3.950%
18	中骏集团控股	16446.6	3.933%
19	绿景中国地产	17798.4	3.525%
20	国瑞置业	15247.9	3.431%

CRIC SECURITIES CO. LTD 克而瑞證券有限公司

- 【广州】9月2日，广州市政府常务会议审议通过《关于贯彻落实金融支持粤港澳大湾区建设意见的行动方案》，围绕推动广州期货交易所、粤港澳大湾区国际商业银行落地，以及开展不动产跨境抵押登记，试点允许港澳居民将其在粤港澳大湾区内地购买的自住住宅抵押给港澳银行，便利港澳居民在粤港澳大湾区内地购房等方面，提出66条具体措施。

- 【深圳】深圳市住房和建设局、财政局发布关于《深圳市发展住房租赁市场中央财政专项资金管理办法》的通知，涉及专项资金的使用范围和申请条件、支出预算的编制与审批、企业申请专项资金的申报与审核、专项资金的发放标准与方式等多个方面。

- 【东莞】9月3日，东莞市住房和城乡建设局、不动产登记中心、人力资源和社会保障局、税务局、中国人民银行中心支行、中国银行保险监督管理委员会监管分局联合发布《关于进一步贯彻落实商品住房限购、限转让政策的通知》，其中细化两类人群限购政策：在本市领取基本养老金的非户籍居民家庭，能提供养老保险待遇发放明细的，限购一套商品住房；境外个人年满18周岁，在东莞市工作、学习和居留，能提供相关证明材料的，限购一套商品住房。

- 【杭州】9月4日，杭州市房地产平稳健康发展领导小组办公室发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》，明确30周岁以上未婚单身且在本市限购范围内无自有住房记录的购房人、离异单身满3年且在本市限购范围内无自有住房记录满3年的购房人，可认定为无房家庭。

- 【沈阳】9月6日，沈阳市房产局发布了《关于进一步促进我市房地产市场稳定健康发展的通知》，将第二套商品住房首付比例提高到50%，且须一次性支付，禁止分期支付和“首付贷”。将个人住房转让增值税免征年限由2到5年。此外，严格住房用地出让溢价率管控。采取“限房价、竞地价”、“限地价、竞配建、竞自持”等方式出让住房用地。房地产开发企业竞配建、竞自持部分不计入商品住房开发建设成本。

附：城市样本说明及统计时间区间

CRIC SECURITIES CO. LTD 克而瑞證券有限公司

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】 2020.08.29-2020.09.4

【土地市场】 2020.08.30-2020.09.5

【房贷利率】 2020.08.29-2020.09.4

【库存情况】 2020.08.29-2020.09.4

【板块行情】 2020.08.29-2020.09.4

【行业新闻】 2020.08.30-2020.09.5

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　13057613302
吴　威　13122173053
周卓君　13246674756