CRIC SECURITIES CO. LTD
克而瑞證券有限公司



百强房企累计销售已超去年同期

政治局会议延续房住不炒基调

------房地产行业周报（07.26-08.1）

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：7月单月百强房企全口径销售金额同比+30%，带动百强房企1-7月累计销售额已超去年同期（+3%），房地产市场持续复苏，龙头房企和大中型房企增速最快。7月末政治局会议重申“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，促进房地产市场平稳健康发展”，表述内容与4月政治局会议基本一致，延续“房住不炒”的既往基调。考虑到房地产行业销售持续增长，复工复产有效推进也有助于竣工结算提升半年度业绩，叠加房地产板块估值依然处于较低位，稳健龙头房企和快速发展的成长型房企依然具有良好配置机会。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），同时推荐大湾区旧改资源充沛标的和快速发展的成长型房企：【龙光地产】、【中国奥园】、【时代中国控股】、【弘阳地产】，建议积极关注：【中骏集团控股】。

- **本周40城一手房成交面积同比-1.4%，环比-3.7%，7月累计成交面积同比-1.9%。**本周40城一手房成交面积458.0万方，同比-1.4%，环比-3.7%。2020年至今40城一手房累计成交面积11190.4万方，累计同比-20.1%。其中一线（4城）/二线（16城）/三四线（20城）城市累计同比分别-17.8%/-12.9%/-34.9%。7月累计至今成交2254.5万方，同比-1.9%。
- **本周19城二手房成交面积同比+12.2%，环比-5.1%，7月累计成交面积同比+11.0%。**本周19城二手房成交面积199.1万方，同比+12.2%，环比-5.1%。2020年至今19城累计成交面积4531.5万方，累计同比-8.4%。其中一线（2城）/二线（8城）/三四线（9城）城市累计同比分别+13.9%/-20.8%/+0.5%。7月至今累计成交966.8万方，同比+11.0%。
- **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1678万方，同比-24.1%，环比-37.8%；本周百城土地供给1676万方，同比-36.4%，环比-34.0% ；供销比（供给/成交）为1.0。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12693/727/1981元/平方米。本周百城土地溢价率为20.7%；其中一线/二线/三四线城市土地溢价率分别为+16.9%/+18.8%/+25.3%。
- **本周17城住宅可售面积合计9055.0万方，同比+16.6%，环比-2.1%。**本周17城住宅可售面积合计9055.0万方，同比+16.6%，环比-2.1%；一线（4城）/二线（7城）/三四线（6城）城市可售面积分别为2918.6/3628.7/2507.7万方，同比分别+7.8%/+64.4%/+5.7%。
- **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。

政治局会议关于房地产表述回顾

时间	主要表述
2015年4月	要完善市场环境，盘活存量资产，建立房地产健康发展的长效机制
2015年7月	未涉及房地产
2015年10月	未涉及经济形势和经济工作分析
2015年12月	要化解房地产库存，通过加快农民工市民化，推进以满足新市民为出发点的住房制度改革，扩大有效需求，稳定房地产市场
2016年4月	要按照加快提高户籍人口城镇化率和深化住房制度改革的要求，有序消化房地产库存，注重解决区域性、结构性问题，实行差别化的调控政策
2016年7月	未涉及房地产
2016年10月	注重抑制资产泡沫和防范经济金融风险
2016年12月	要加快研究建立符合国情，适应市场规律的房地产平稳健康发展长效机制
2017年4月	要加快形成促进房地产市场稳定发展的长效机制
2017年7月	要稳定房地产市场，坚持政策连续性稳定性，加快建立长效机制
2017年10月	未涉及经济形势和经济工作分析
2017年12月	加快住房制度改革和长效机制建设
2018年4月	要推动信贷、股市、债市、汇市、楼市健康发展，及时跟进监督， 消除隐患
2018年7月	下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制
2018年10月	未涉及房地产
2018年12月	未涉及房地产
2019年4月	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实好一城一策，因城施策，城市政府主体责任的长效调控机制
2019年7月	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段
2019年10月	未涉及经济形势和经济工作分析
2019年12月	未涉及房地产
2020年4月	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，促进房地产市场平稳健康发展
2020年7月	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，促进房地产市场平稳健康发展

数据来源：公开信息整理，克而瑞证券研究

2020年7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）	3208	-1%	538	26%	-6%	雅居乐	657	0%	106	49%	-29%
中国恒大	4138	28%	650	61%	-14%	奥园集团	604	0%	96	44%	-46%
万科地产	3788	-1%	583	21%	-18%	祥生地产	599	4%	126	52%	13%
保利发展	2730	-2%	485	79%	-21%	美的置业	587	9%	105	54%	-10%
融创中国	2473	-3%	520	26%	-4%	禹洲集团	539	56%	110	82%	-9%
中海地产	1970	-4%	250	-17%	-55%	华发股份	524	8%	83	66%	-40%
绿地控股	1492	-23%	162	-30%	-61%	新力地产	521	-6%	86	-8%	-21%
世茂集团	1395	16%	291	45%	-4%	华夏幸福	520	-29%	125	30%	32%
华润置地	1348	3%	240	90%	-25%	首开股份	518	1%	75	-30%	-12%
招商蛇口	1336	11%	229	18%	-30%	荣盛发展	512	-4%	30	-56%	-79%
龙湖集团	1321	5%	210	5%	-27%	远洋集团	509	-25%	90	15%	-11%
中国金茂	1243	34%	214	50%	-43%	建发房产	503	42%	123	64%	-7%
金地集团	1225	22%	209	41%	-38%	卓越集团	466	1%	67	-39%	-8%
新城控股	1196	-19%	220	-10%	-14%	中骏集团	460	9%	60	15%	-54%
阳光城	1081	2%	181	13%	-33%	金辉集团	460	-6%	87	24%	-21%
金科集团	1028	24%	198	373%	-15%	合景泰富	460	8%	92	37%	15%
旭辉集团	1027	0%	220	51%	-12%	越秀地产	438	8%	62	62%	-46%
中南置地	1000	4%	186	26%	-29%	蓝光发展	471	-18%	90	-2%	-15%
中梁控股	796	6%	119	6%	-52%	新希望地产	409	35%	94	80%	-4%
绿城中国	792	39%	131	80%	-47%	弘阳地产	408	19%	92	130%	-16%
正荣集团	734	7%	174	73%	-11%	大悦城控股	406	-8%	95	16%	-37%
融信集团	725	4%	121	-6%	-38%	时代中国	405	10%	79	41%	-1%
龙光集团（权益）	704	29%	241	159%	183%	中国铁建	392	-12%	85	102%	-38%
滨江集团	673	16%	126	92%	-13%						
富力地产（权益）	618	-13%	107	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	7月累计	最近一周	一手房销售面积同比			
地区										2020年累计同比	7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	11364.3	2254.5	458.0	-19.2%	-1.9%	-3.7%	-11.4%
	一线（4城）	5048	4886	3108	3022	3384	1634	326.8	86.6	-17.1%	9.9%	11.8%	21.6%
	二线（16城）	13181	16307	11825	11644	14508	7001	1419.0	280.4	-11.9%	4.7%	-1.4%	-2.5%
	三四线（20城）	4136	5966	6278	7536	7064	2729	508.7	91.0	-34.1%	-21.3%	-20.1%	-42.4%
分区域	长三角	7890	9357	7052	6485	7292	3869	722.7	115	-6.6%	10.3%	-16.0%	-23.4%
	环渤海	3718	4915	3644	2860	3448	1871	380.0	93	-2.5%	18.2%	16.3%	34.0%
	粤港澳	3270	3449	2423	2410	2517	1326	279.9	77	-2.1%	24.6%	18.6%	35.5%
	中西部	5217	6121	4320	5711	7242	2678	596.9	114	-32.1%	-11.3%	-16.1%	-19.2%
	其他区域	2270	3316	3770	4736	4457	1620	275.0	59	-40.0%	-35.2%	1.8%	-40.8%
一线	北京	1134	946	546	495	716	330	66.9	18	-23.0%	-7.0%	32.7%	9.6%
	上海	2192	2172	1354	1264	1371	648	127.8	32	-19.8%	11.0%	-10.4%	28.6%
	广州	1058	1354	951	972	931	455	98.4	29	-13.5%	30.1%	27.5%	35.3%
	深圳	665	414	257	290	366	200	33.8	7	-3.5%	-3.0%	47.3%	-13.9%
二线	杭州	1174	1557	1081	965	859	506	86.4	8	16.8%	15.7%	-22.1%	-47.8%
	南京	1225	1461	784	701	860	518	107.5	16	24.0%	15.6%	-21.5%	-1.2%
	武汉	2284	3030	2082	1804	2344	746	248.2	53	-38.0%	-2.6%	-6.2%	-9.8%
	成都	886	745	397	1398	2019	1200	207.5	31	6.1%	10.5%	-24.6%	0.7%
	青岛	1334	2057	1691	1551	1481	814	166.4	40	7.0%	28.2%	3.2%	47.5%
	苏州	1153	990	877	907	1033	660	79.9	18	10.7%	-9.6%	21.7%	27.8%
	福州	202	268	172	189	261	114	24.7	6	-24.7%	9.7%	37.9%	12.2%
	东莞	995	893	561	508	552	329	81.4	26	14.6%	61.3%	25.7%	123.2%
	惠州	351	520	323	280	295	142	28.3	7	-7.0%	5.7%	11.9%	19.2%
	南宁	825	1042	863	827	1166	3	-	-	-99.5%	-	-	-
	济南	1066	1621	953	545	994	609	120.3	30	4.2%	28.9%	38.1%	55.7%
	绍兴	203	180	198	156	244	139	26.0	1	-1.9%	28.4%	-45.1%	-79.5%
	宁波	532	587	618	401	777	420	103.4	12	-6.2%	57.8%	-19.1%	-42.4%
	温州	367	559	615	716	841	510	77.7	20	8.8%	12.4%	37.3%	12.3%
	泉州	114	229	219	325	277	116	28.9	5	-33.4%	-7.9%	-46.1%	-25.7%
	常州	469	570	389	370	507	173	32.4	7	-49.3%	-32.7%	-12.7%	-43.0%

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%	124	29	1	-11.8%	64.3%	-84.9%	-34.9%
	岳阳	94	1	6	2.5%	-14.8%	129	37	6	19.5%	102.6%	-48.5%	66.3%
	韶关	81	1	3	5.9%	3.1%	96	16	4	9.6%	32.1%	13.8%	24.7%
	金华	97	5	11	0.3%	180.9%	132	39	5	16.0%	114.1%	-6.8%	50.5%
	吉林	0	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-
	镇江	274	6	18	-28.8%	16.2%	315	47	4	-28.8%	-25.0%	-36.8%	-79.1%
	赣州	373	5	13	-15.8%	-43.2%	447	79	19	-11.7%	9.2%	-9.8%	-3.2%
	淮安	208	4	9	-18.2%	-32.7%	246	42	9	-15.3%	0.8%	4.4%	-22.0%
	连云港	280	7	19	-5.4%	-32.6%	345	72	13	-0.6%	17.5%	-11.7%	-11.1%
	常德	129	2	6	-32.4%	-8.4%	152	25	5	-26.0%	45.9%	-9.0%	7.2%
	淮南	76	1	2	-21.6%	-36.2%	78	3	0	-31.9%	-85.9%	#DIV/0!	-100.0%
	江门	58	0	4	29.2%	-41.6%	71	14	3	16.4%	-20.0%	-35.5%	-27.2%
	莆田	77	1	7	-24.6%	-83.1%	88	12	2	-29.6%	-58.5%	-20.2%	-51.4%
	肇庆	105	1	5	2.7%	-42.8%	128	25	5	6.9%	22.9%	-9.4%	-8.4%
	泰安	95	3	6	-22.3%	-27.4%	119	26	4	-18.2%	-0.7%	-18.2%	-27.7%
	芜湖	86	3	6	0.3%	-4.6%	106	23	6	-3.0%	-13.5%	22.5%	-22.5%
	湛江	27	-	-	-71.2%	-	27	-	-	-75.2%	-	-	-
	舟山	65	1	4	6.1%	-39.8%	76	12	2	8.7%	19.4%	-36.3%	-14.6%
	池州	42	1	2	-37.9%	-70.1%	49	8	2	-37.4%	-41.5%	9.3%	-60.1%
	佛山	0	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-

二手房成交数据（19城）详情

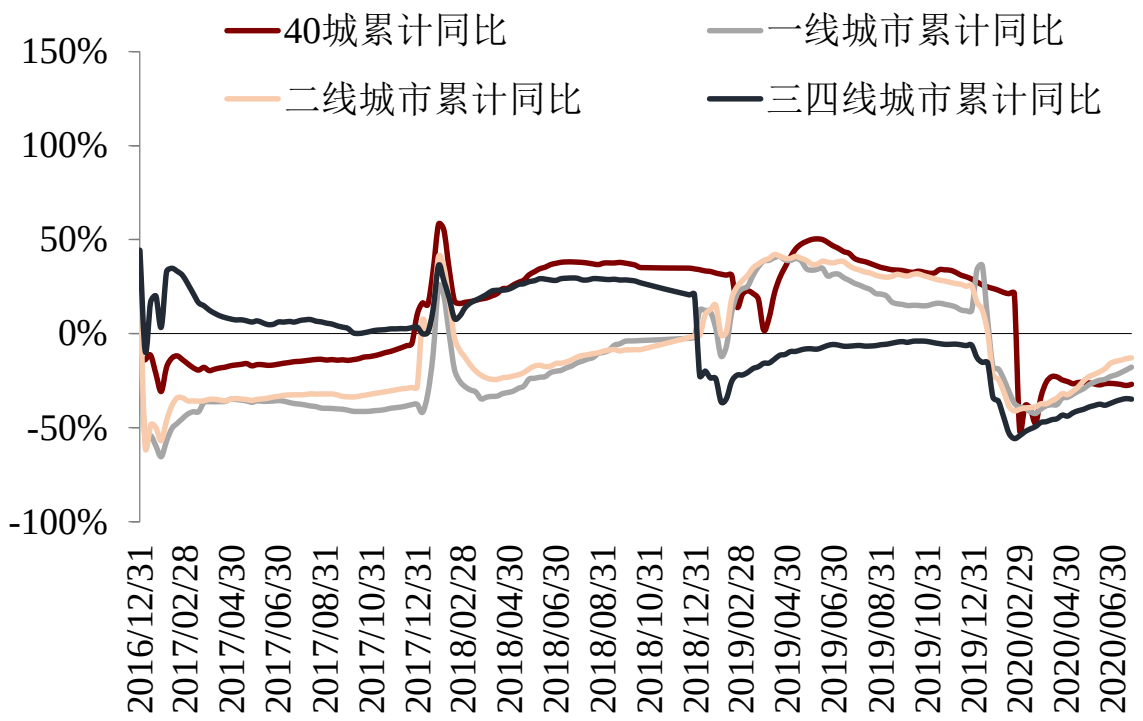
销售面积 / 年份	地区	2015	2016	2017	2018	2019	2020年累计至今	7月累计	最近一周	二手房销售面积同比			
										2020累计同比	7月累计同比	最近一周环比	最近一周同比
分域级	19城	7435.3	10047.6	7476.2	7110.1	8634.1	4594.7	966.8	199.1	-7.0%	11.0%	-8.3%	7.1%
	一线（2城）	2826.4	3258.4	1744.0	1864.8	1885.1	1218.4	254.5	63.7	16.4%	48.7%	23.0%	64.9%
	二线（8城）	3955.9	5675.7	4014.1	3488.8	4660.2	2184.7	451.8	92.7	-19.7%	-4.6%	-6.4%	-7.2%
	三四线（9城）	653.0	1113.4	1718.0	1756.6	2088.9	1191.7	260.5	42.7	1.9%	15.2%	-35.6%	-10.0%
一线	北京	1779.8	2478.7	1204.1	1338.3	1250.4	738.9	148.9	36.9	0.7%	30.1%	4.0%	37.6%
	深圳	1046.6	779.7	540.0	526.5	634.7	479.5	105.6	26.8	53.1%	86.1%	64.4%	126.9%
二线	杭州	579.6	960.2	789.0	485.9	484.1	314.1	64.3	16.2	5.4%	29.1%	20.7%	36.9%
	南京	824.0	1360.1	741.1	550.1	764.4	532.8	125.5	27.6	43.3%	79.9%	-0.6%	50.3%
	成都	687.4	749.2	532.3	798.8	1075.0	296.0	49.4	7.7	-54.7%	-43.8%	-34.5%	-57.2%
	青岛	360.6	622.4	583.0	424.3	460.1	291.7	61.5	13.1	13.2%	34.7%	-4.3%	43.3%
	南昌	222.1	302.5	246.4	0.0	196.4	95.9	16.6	0.0	2.9%	-36.7%	-100.0%	-100.0%
	厦门	373.4	512.5	291.0	167.4	368.2	186.2	41.0	8.7	-24.0%	22.7%	-5.0%	23.7%
	南宁	198.8	289.0	305.0	238.0	338.2	143.0	28.7	5.4	-12.3%	-47.9%	-22.4%	-49.4%
	苏州	710.0	880.0	526.3	824.4	973.8	324.9	64.7	14.1	-49.2%	-38.8%	-3.5%	-27.4%
三线	无锡	329.9	676.7	734.0	547.3	637.2	353.0	70.3	12.7	4.3%	3.6%	-22.5%	-19.0%
	扬州	76.3	102.4	176.5	125.2	108.9	58.3	10.8	2.1	-8.5%	-9.6%	-15.4%	-10.6%
	岳阳	62.6	80.3	101.3	90.4	75.9	35.8	8.0	1.7	-16.5%	-0.2%	-15.6%	-3.7%
	东莞	-	-	0.0	15.9	322.6	168.3	40.4	1.0	-4.2%	20.9%	-93.2%	-84.5%
	佛山	-	-	341.8	671.1	576.8	303.7	73.1	15.3	-16.3%	40.5%	-8.7%	46.5%
	金华	108.1	149.3	272.3	182.6	165.2	149.6	32.2	4.7	75.4%	107.2%	-35.6%	56.7%
	江门	76.0	104.8	92.2	124.1	84.1	44.0	10.0	1.7	-23.2%	-3.5%	-28.3%	-39.4%
	桂林	-	-	-	-	26.8	0.0	-	-	-	-	-	-
	清远	-	-	-	-	91.4	78.8	15.6	3.5	-	-19.8%	-5.9%	-9.2%

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-1.4%，环比-3.7%，7月累计成交面积同比-1.9%

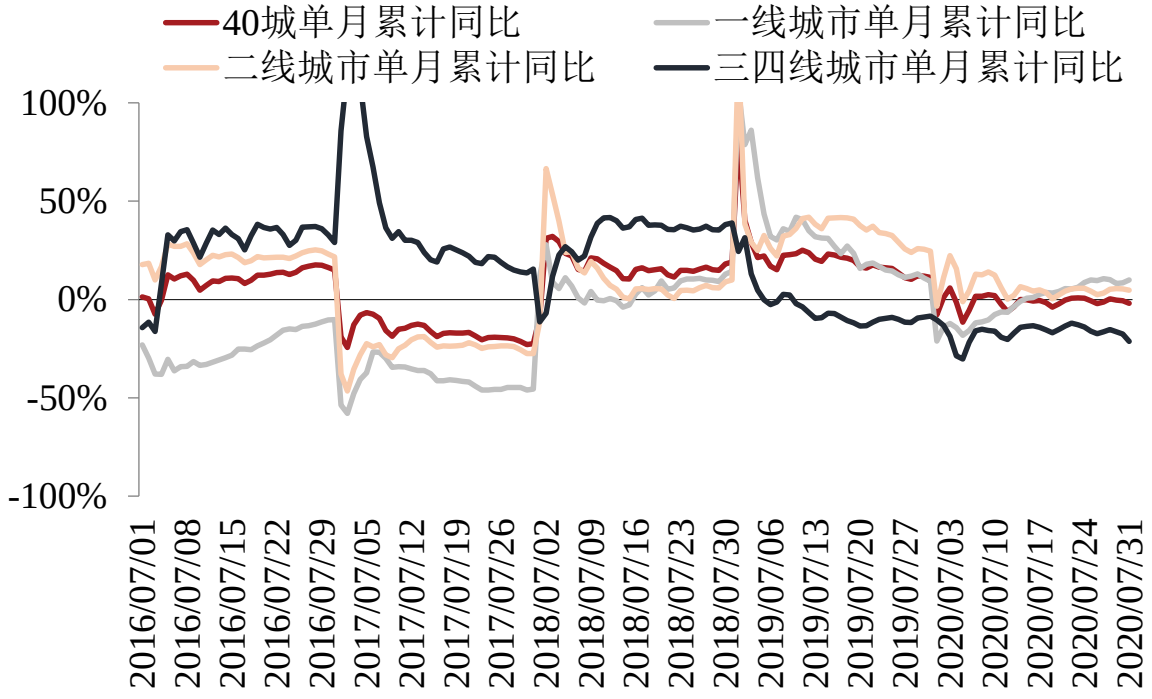
- 本周40城一手房成交面积458.0万方，同比-1.4%，环比-3.7%。2020年至今40城一手房累计成交面积11190.4万方，累计同比-20.1%。其中一线（4城）/二线（16城）/三四线（20城）城市累计同比分别-17.8%/-12.9%/-34.9%。7月累计至今成交2254.5万方，同比-1.9%。

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

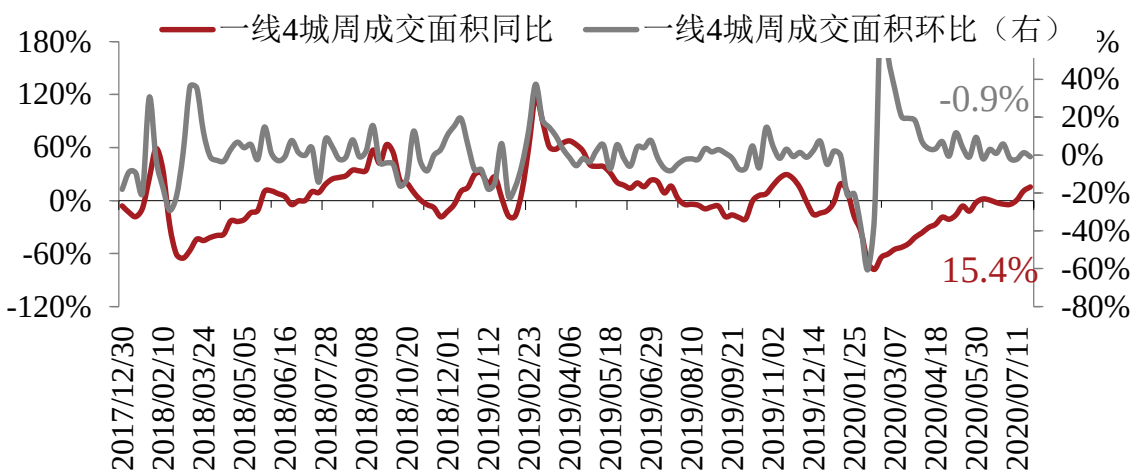
CRIC SECURITIES CO. LTD 克而瑞證券有限公司

图3：40城一手房单周成交面积同比&环比



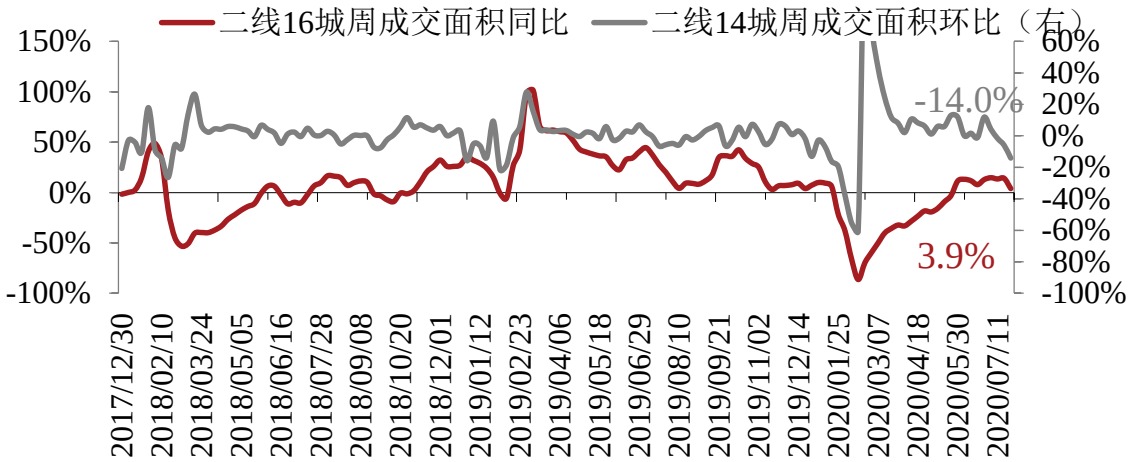
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图4：一线一手房单周成交面积同比&环比



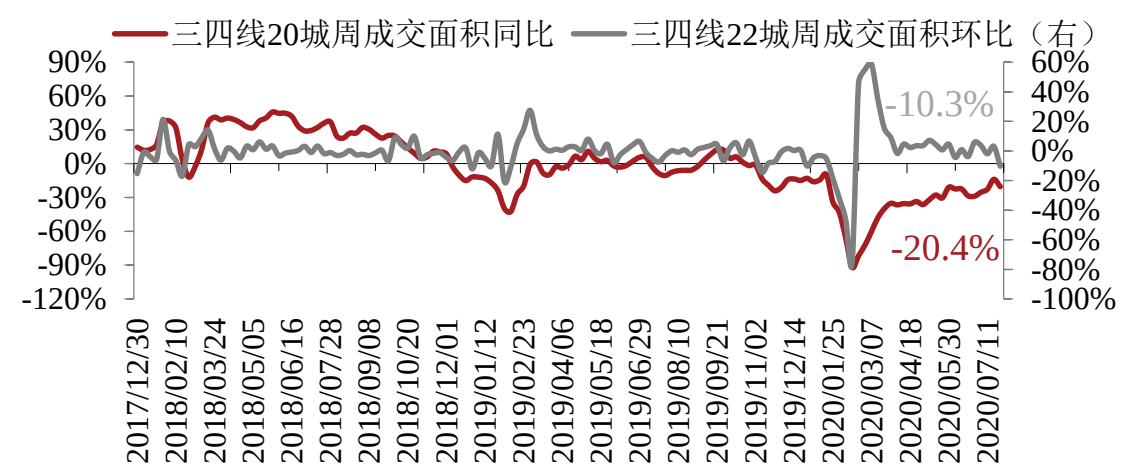
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图5：二线一手房单周成交面积同比&环比



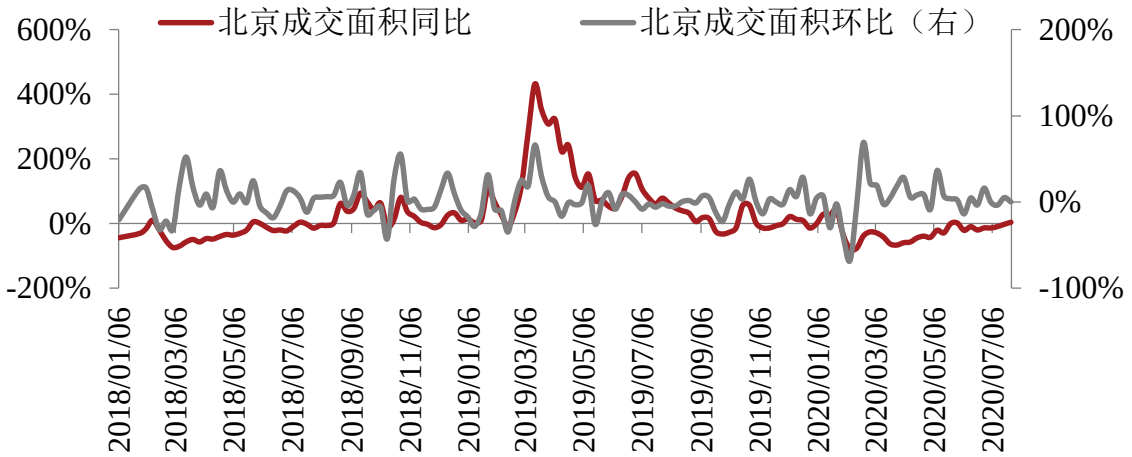
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图6：三四线一手房单周成交面积同比&环比



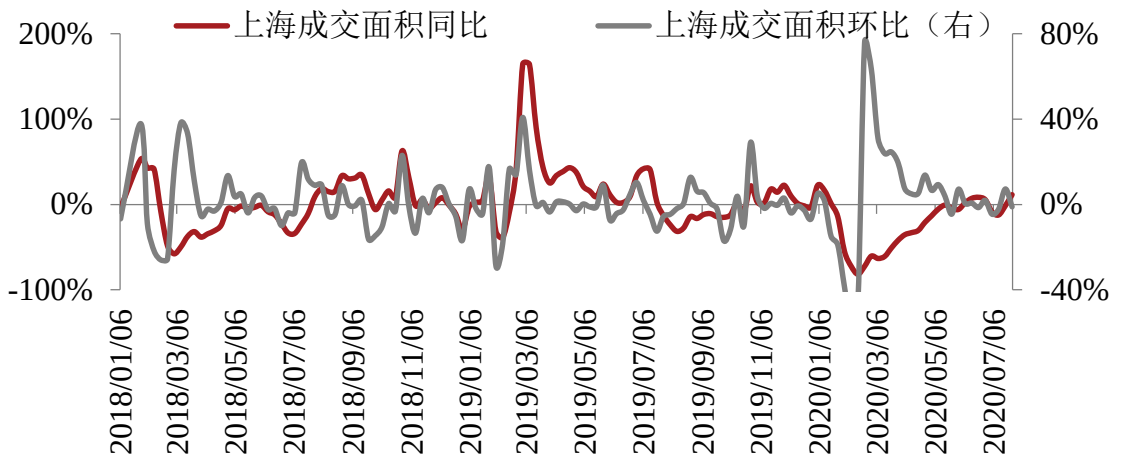
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图7：北京一手房单周成交面积同比&环比



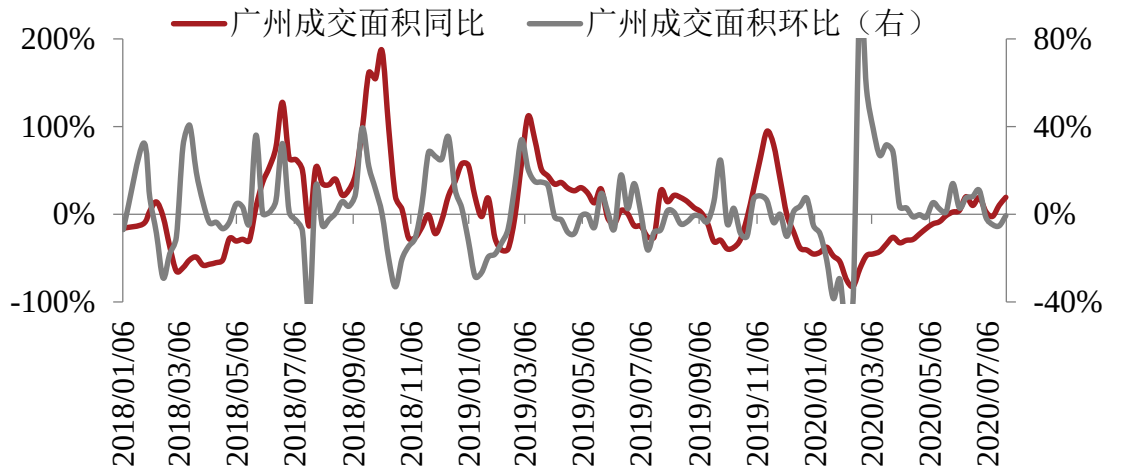
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图8：上海一手房单周成交面积同比&环比



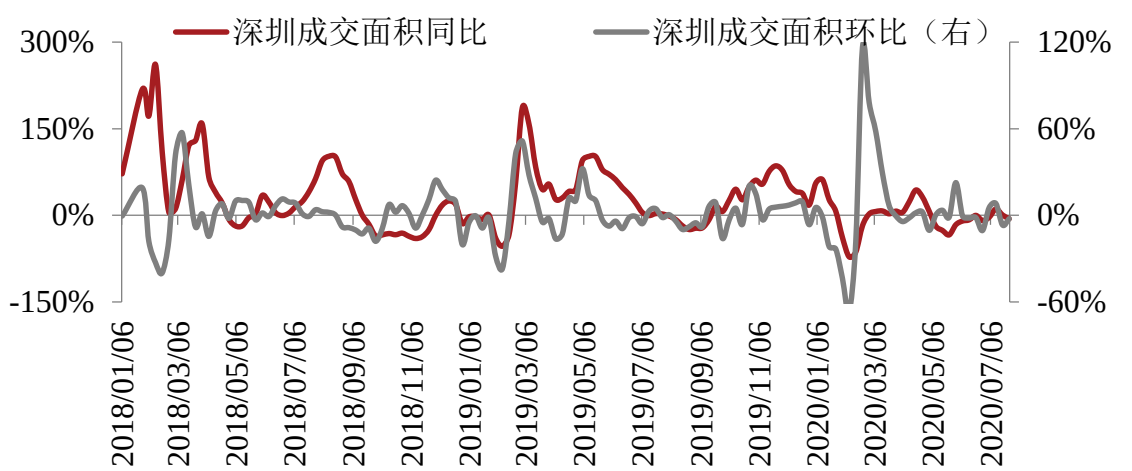
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

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



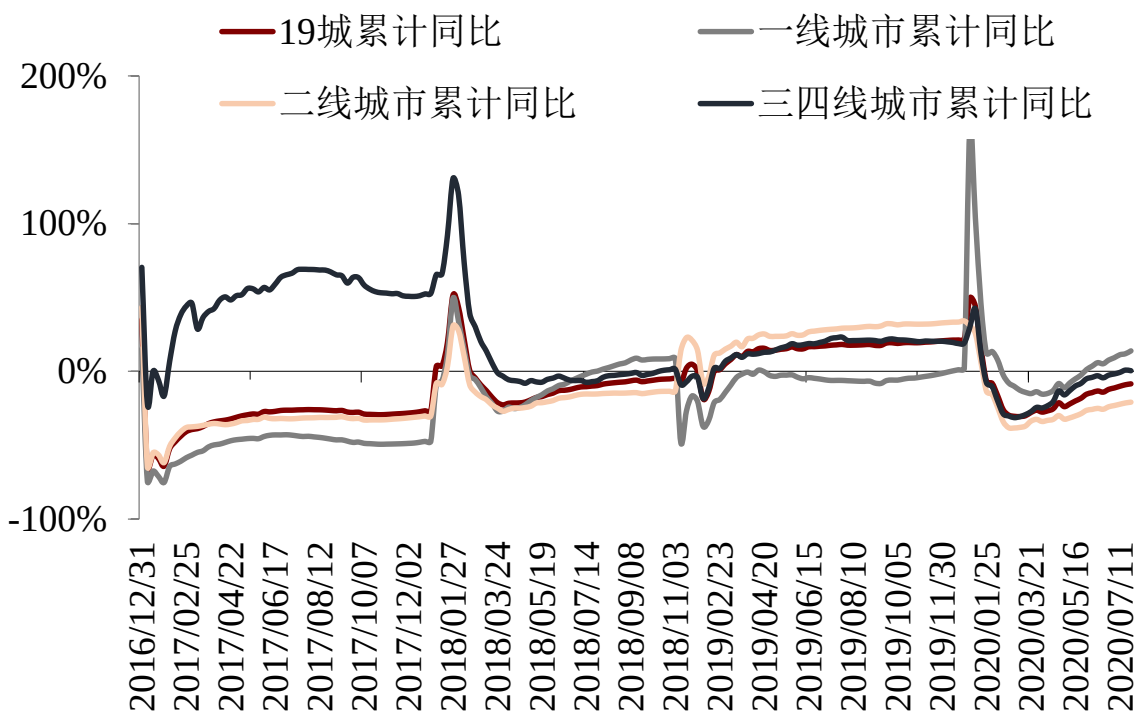
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

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+12.2%，环比-5.1%，7月累计成交面积同比+11.0%

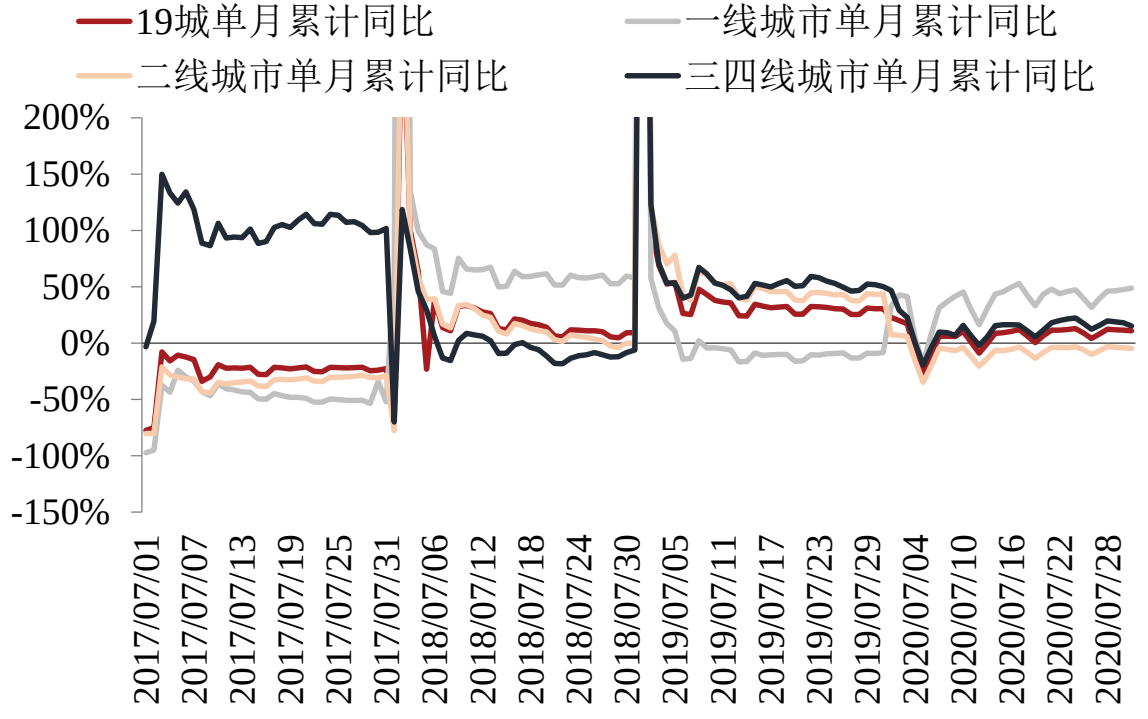
- 本周19城二手房成交面积199.1万方，同比+12.2%，环比-5.1%。2020年至今19城累计成交面积4531.5万方，累计同比-8.4%。其中一线（2城）/二线（8城）/三四线（9城）城市累计同比分别+13.9%/-20.8%/+0.5%。7月至今累计成交966.8万方，同比+11.0%。

图11：19城及一线/二线/三四线二手房成交面积累计同比



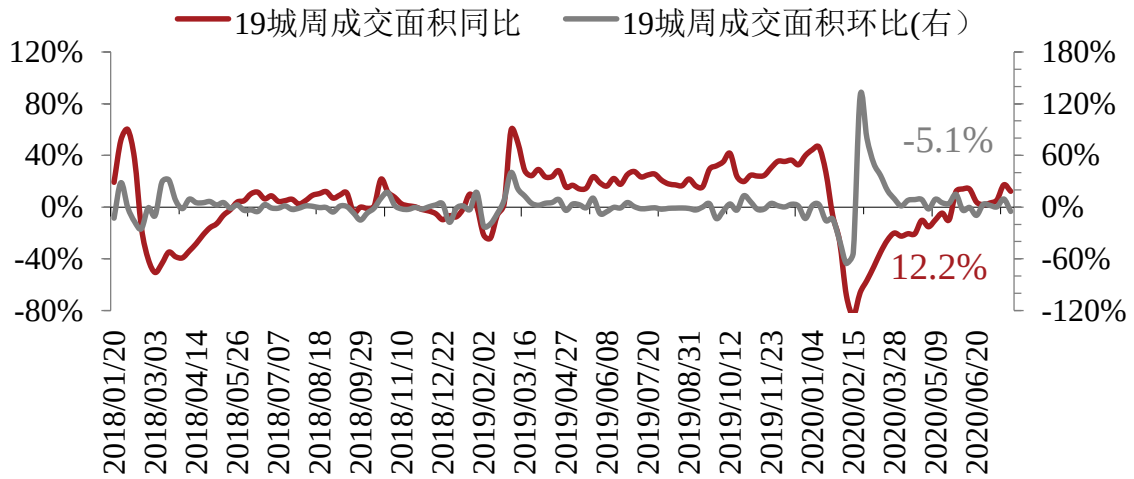
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

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



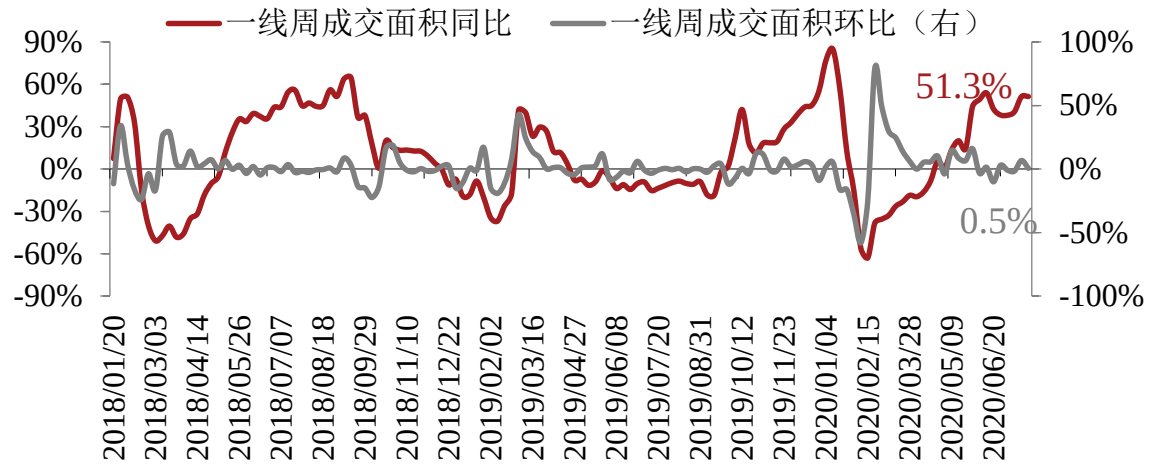
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图13： 19城二手房单周成交面积同比&环比



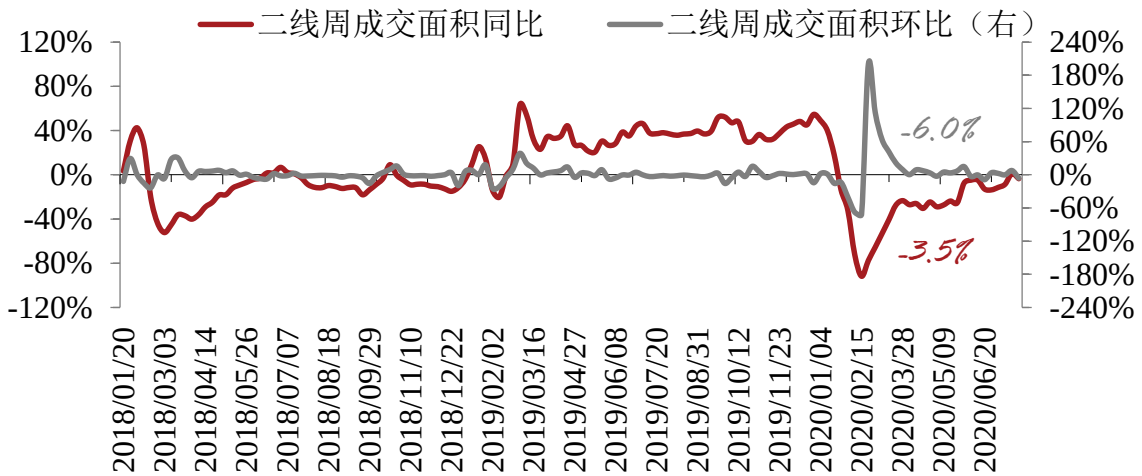
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图14：一线二手房单周成交面积同比&环比



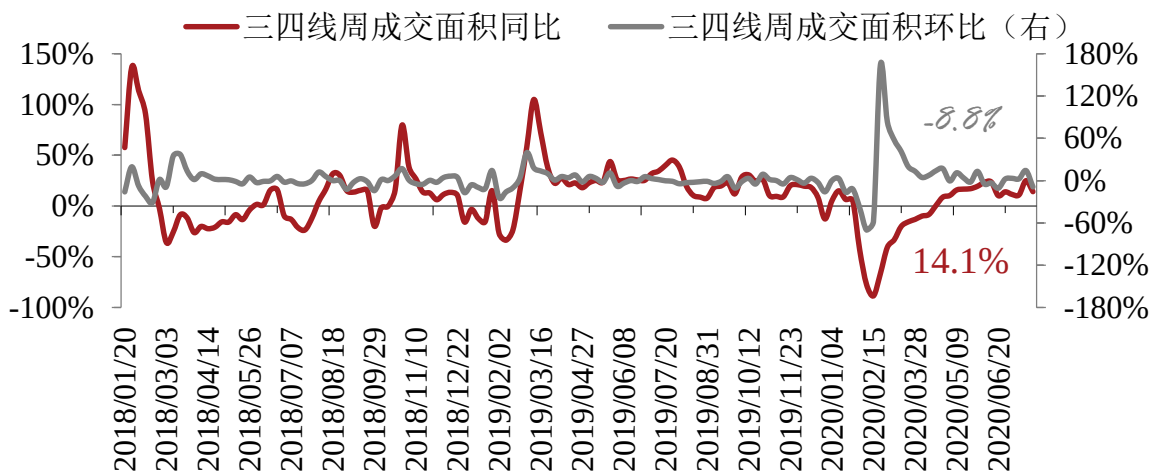
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

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



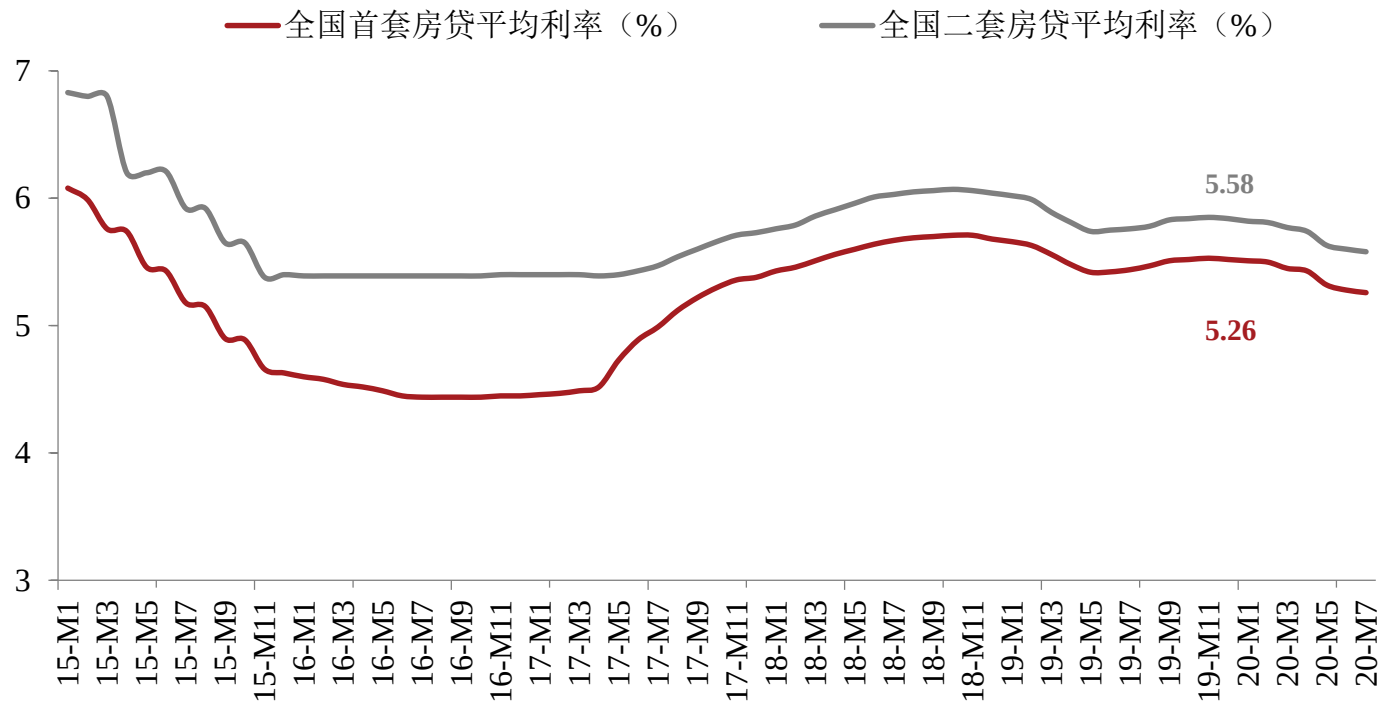
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

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7月全国首套房贷平均利率5.26%，环比-2BP；全国二套房贷平均利率5.58%，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

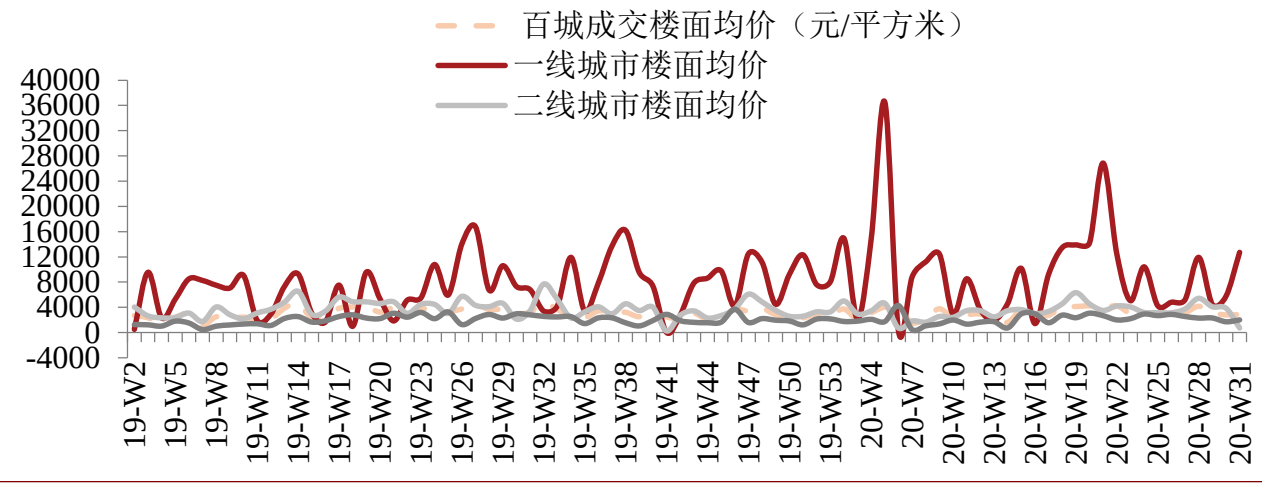
CRIC SECURITIES CO. LTD 克而瑞證券有限公司

☑ 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20.7%

- 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12693/727/1981元/平方米。

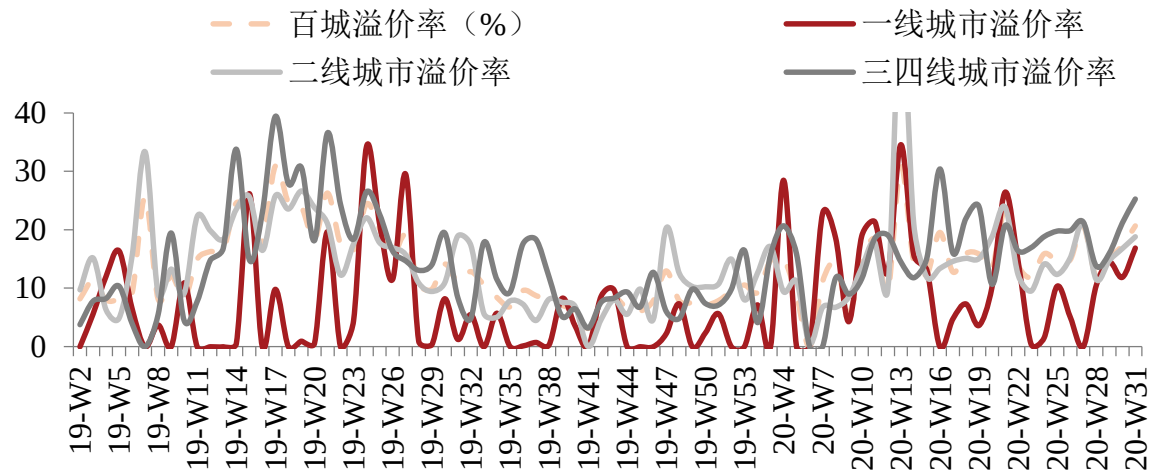
- 本周百城土地溢价率为20.7%；其中一线/二线/三四线城市土地溢价率分别为+16.9%/+18.8%/+25.3%。

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

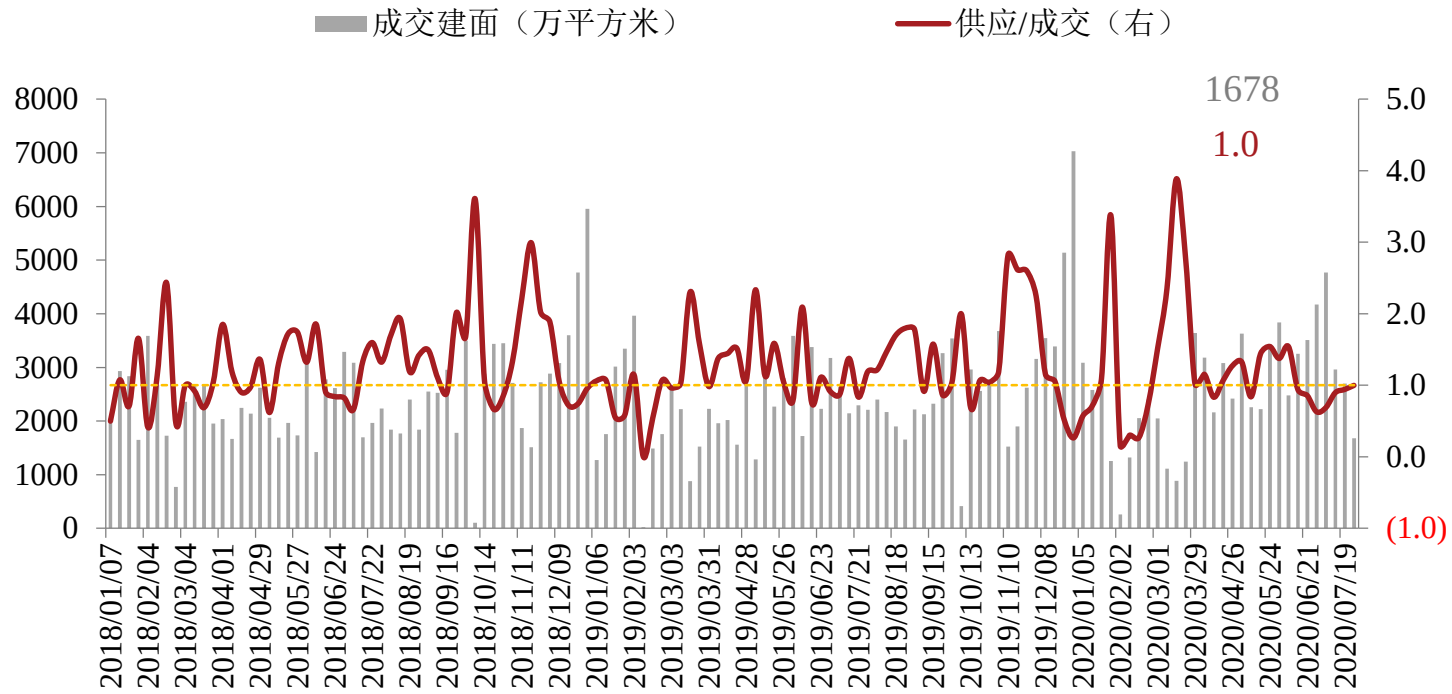


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

☑ 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1678万方，同比-24.1%，环比-37.8%；本周百城土地供给1676万方，同比-36.4%，环比-34.0%；供销比（供给/成交）为1.0。

图20：百城成交建面及供销比

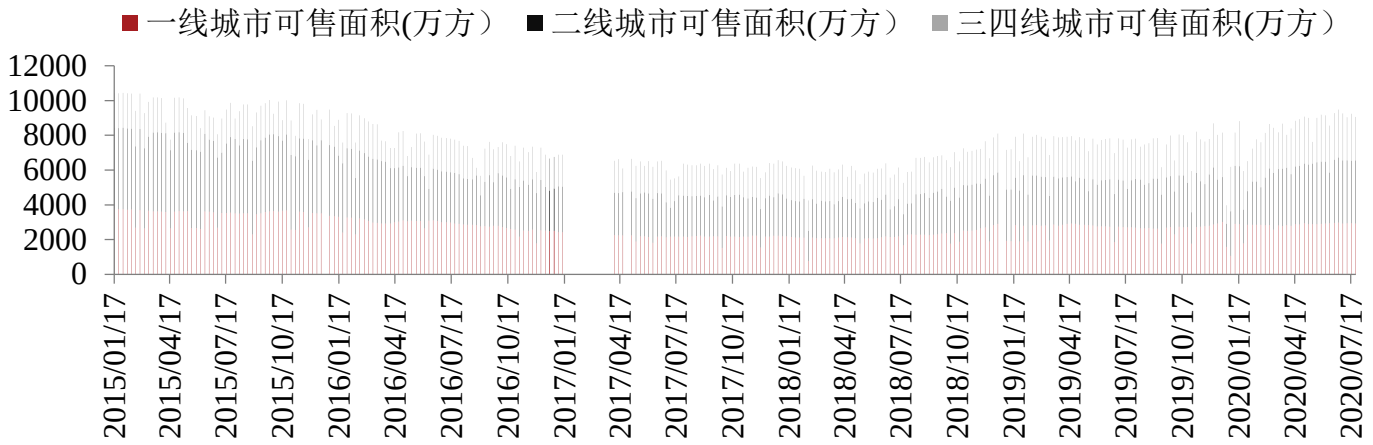


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

☑ 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9055.0万方，同比+16.6%，环比-2.1%；
- 一线（4城）/二线（7城）/三四线（6城）城市可售面积分别为2918.6/3628.7/2507.7万方，同比分别+7.8%/+64.4%/+5.7%。

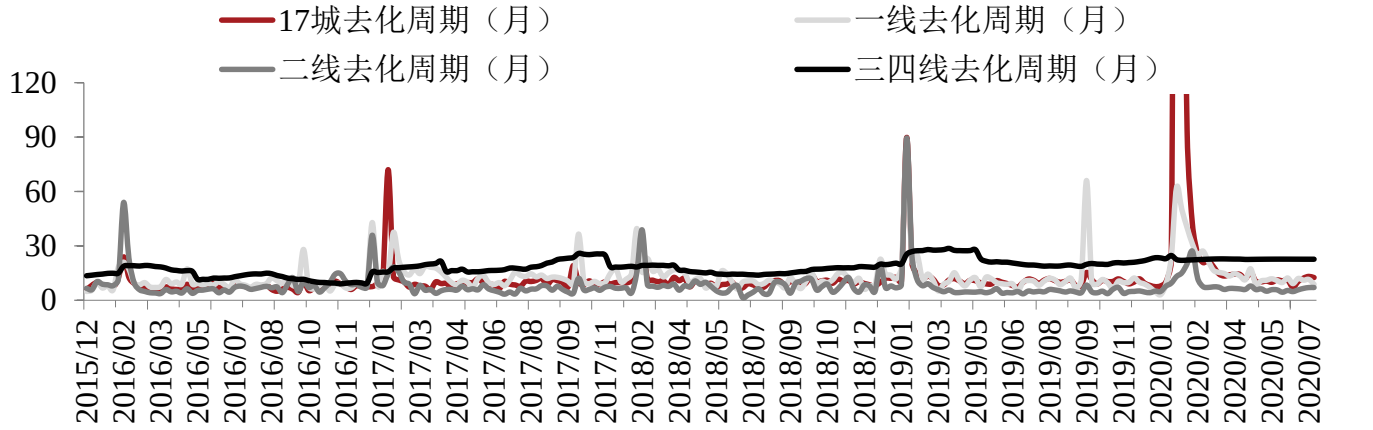
图22：各能级城市可售面积



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

- 本周17城住宅平均去化月数12.6个月，环比-0.6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8.7/6.9/22.6个月，环比分别-2.7-0.0/-0.0个月。

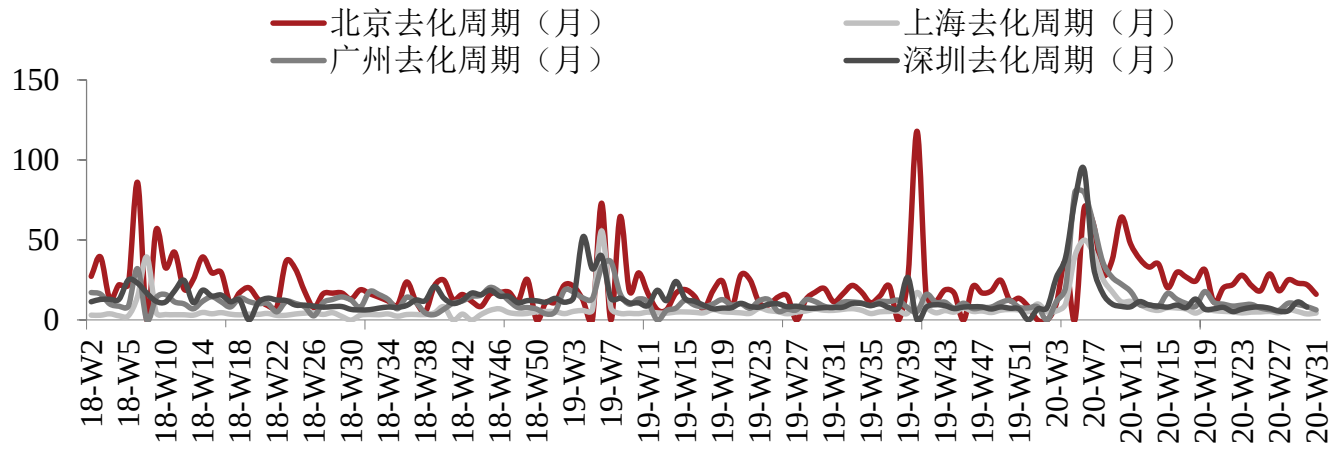
图23：17城及各能级城市去化周期



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16.2/4.4/6.3/8.1，环比分别变化-6.0/+0.5/-2.1/-3.2个月。

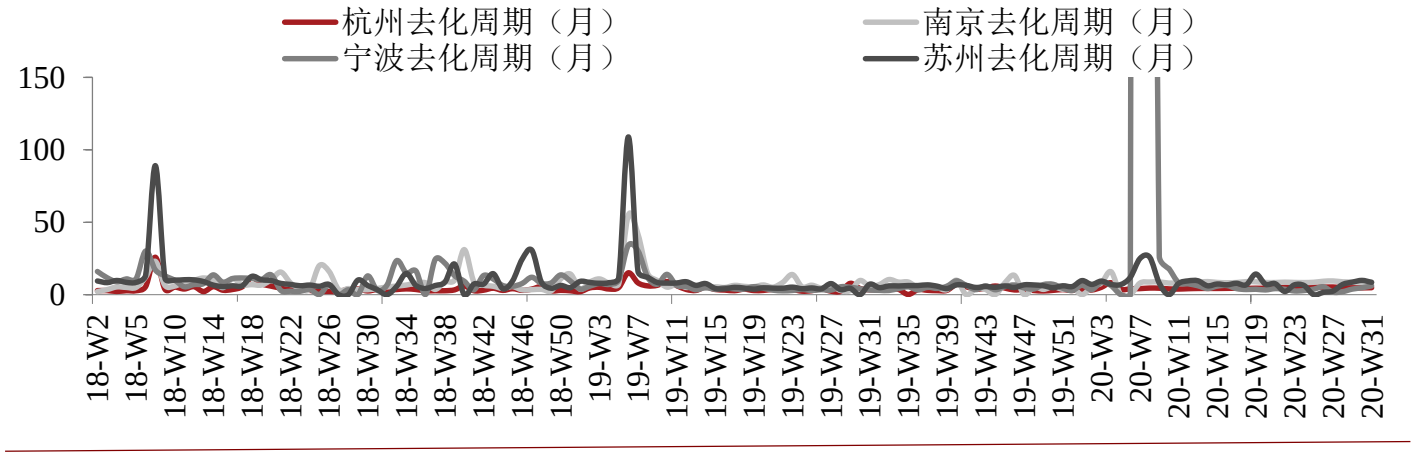
图24：一线重点城市去化周期



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4.7/8.5/6.0/8.6月，环比分别变化+0.1/-0.0/+1.3/-1.3个月。

图25：二线重点城市去化周期

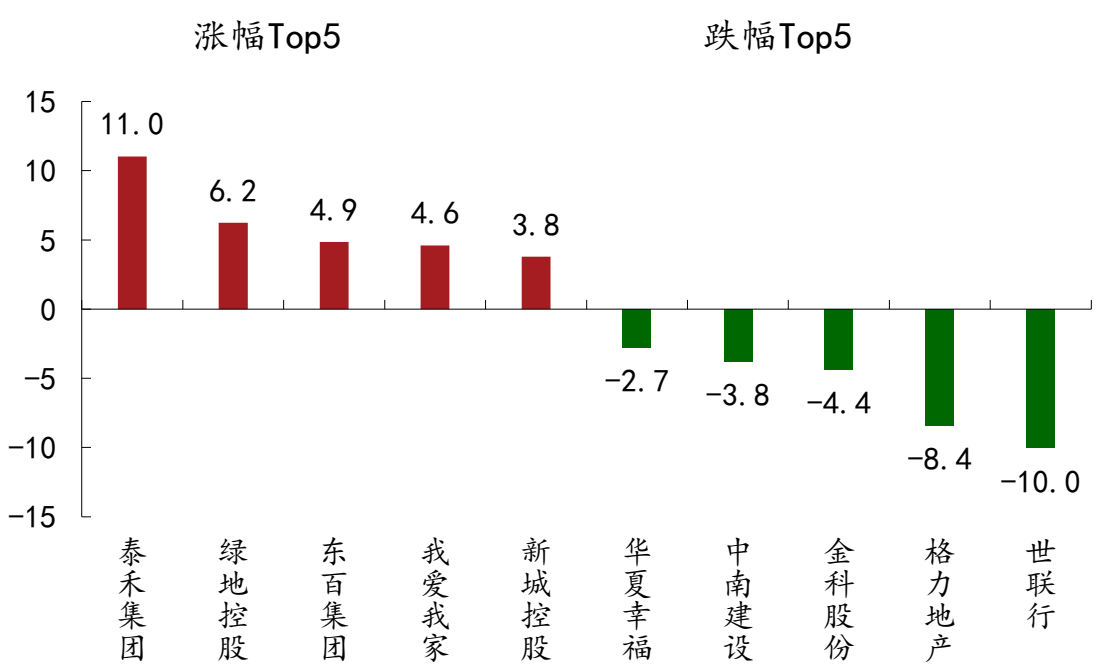


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

CRIC SECURITIES CO. LTD 克而瑞證券有限公司

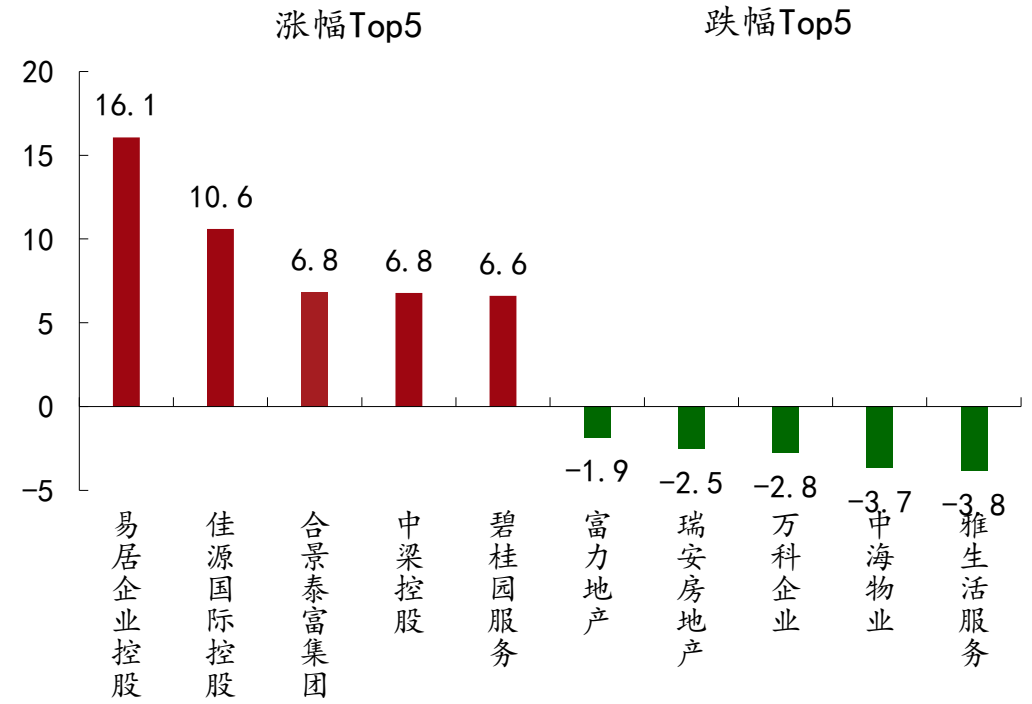
☑ 板块行情

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

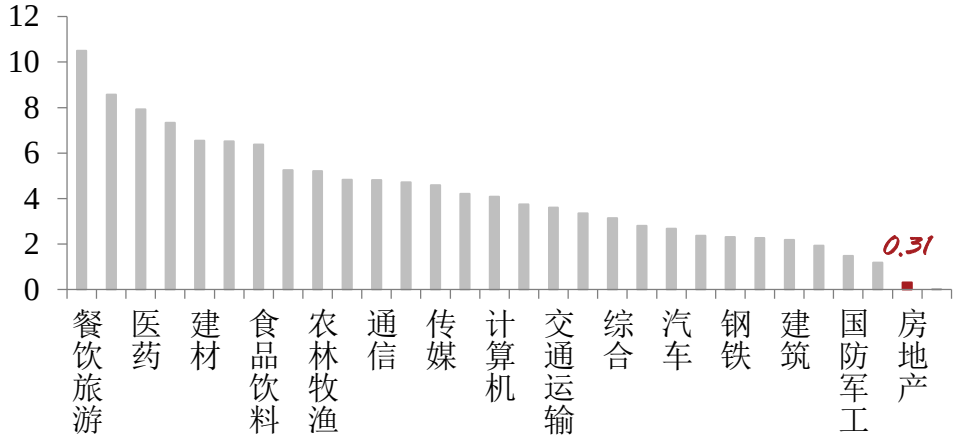
图27：港股重点公司周涨跌幅TOP5（%）



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

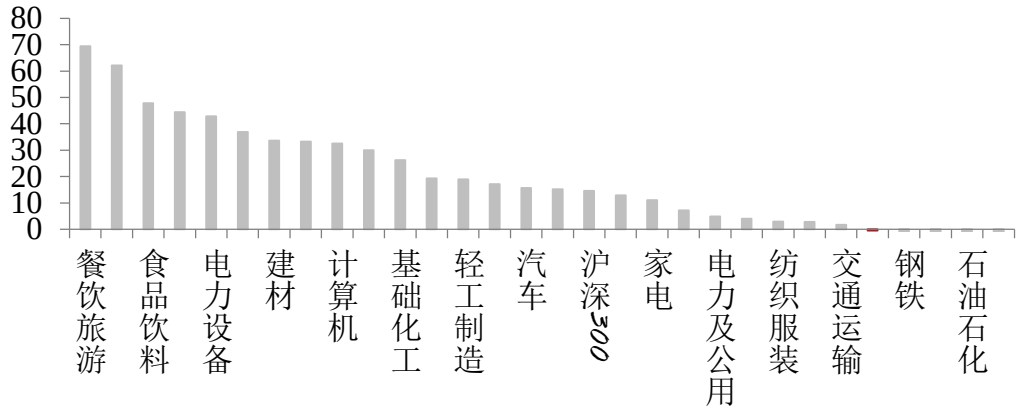
CRIC SECURITIES CO. LTD 克而瑞證券有限公司

图28：本周行业涨跌幅（%）（A股）



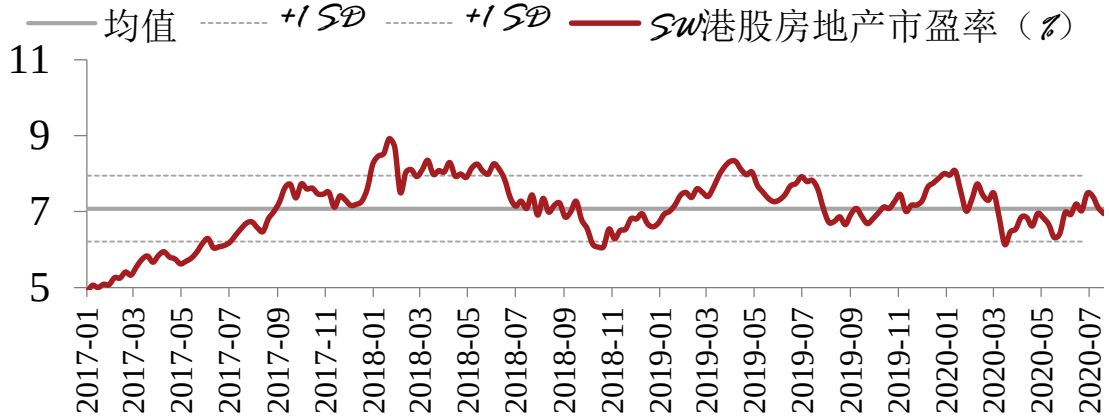
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图29：2020年至今行业涨跌幅（%）（A股）



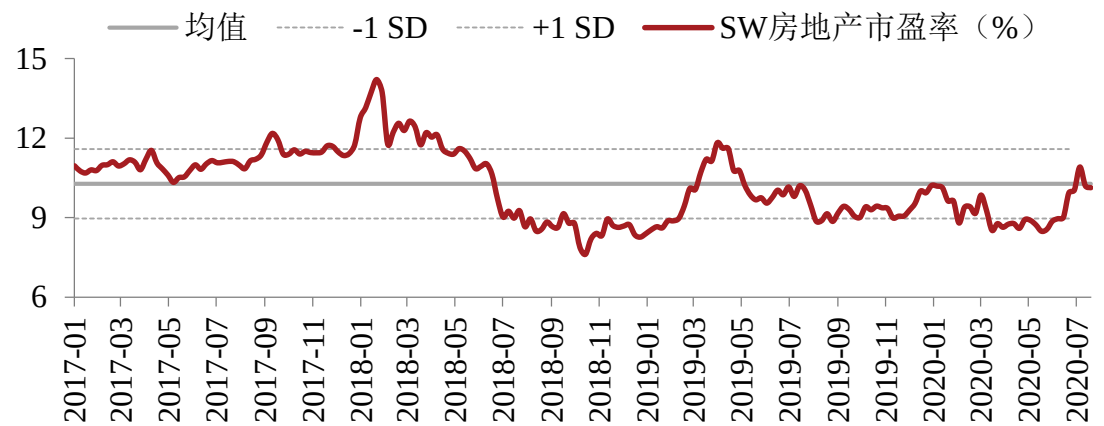
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

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	万业企业	609.0	0.755%
2	格力地产	673.2	0.327%
3	雅戈尔	1013.6	0.202%
4	蓝光发展	502.7	0.167%
5	中国国贸	44.8	0.044%
6	华夏幸福	128.5	0.043%
7	外高桥	29.8	0.026%
8	大名城	13.0	0.005%
-	-	-	-
-	-	-	-

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	绿地控股	-4257.0	-0.350%
2	华发股份	-531.5	-0.251%
3	华鑫股份	-215.3	-0.203%
4	金地集团	-829.9	-0.184%
5	葛洲坝	-694.1	-0.151%
6	九鼎投资	-60.2	-0.139%
7	苏州高新	-113.4	-0.099%
8	张江高科	-147.6	-0.095%
9	浦东金桥	-103.1	-0.092%
10	爱建集团	-146.3	-0.090%

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	保利地产	55036.9	4.612%
2	华夏幸福	13010.8	4.317%
3	新城控股	6887.6	3.052%
4	上海建工	22675.5	2.547%
5	绿地控股	29452.9	2.420%
6	万业企业	1892.2	2.347%
7	金地集团	8977.0	1.988%
8	雅戈尔	9851.4	1.965%
9	格力地产	3598.7	1.746%
10	九鼎投资	746.1	1.721%

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	1054.3	0.409%
2	美好置业	860.2	0.349%
3	中南建设	939.8	0.252%
4	金科股份	1309.9	0.245%
5	泰禾集团	591.0	0.237%
6	世荣兆业	147.0	0.182%
7	阳光城	393.2682	0.097%
8	金融街	93.3331	0.031%
9	天健集团	39.921	0.021%
10	荣盛发展	85.9	0.020%

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	深振业A	-427.6	-0.317%
2	广宇发展	-495.4	-0.266%
3	中天金融	-1155.2	-0.165%
4	新希望	-642.6	-0.152%
5	苏宁环球	-388.9	-0.128%
6	万科A	-1398.4	-0.124%
7	招商蛇口	-399.8	-0.051%
8	滨江集团	-121.0	-0.039%
9	荣安地产	-75.8	-0.024%
10	新华联	-42.5	-0.022%

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	52118.8	4.611%
2	金科股份	19037.2	3.565%
3	滨江集团	9919.3	3.188%
4	新希望	10393.7	2.465%
5	中南建设	9095.7	2.440%
6	美好置业	5884.4	2.385%
7	荣盛发展	10041.5	2.309%
8	招商蛇口	18004.1	2.274%
9	世荣兆业	1706.3	2.109%
10	中国宝安	3982.5	1.544%

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	绿城中国	1013.7	0.467%
2	佳兆业集团	1551.0	0.255%
3	美的置业	234.9	0.191%
4	中骏集团控股	503.1	0.120%
5	中国金茂	1398.4	0.119%
6	融信中国	156.5	0.091%
7	花样年控股	483.4	0.084%
8	正荣地产	263.7	0.060%
9	建业地产	119.6	0.044%
10	力高集团	148.8	0.042%
11	SOHO中国	210.6	0.040%
12	路劲	27.8	0.037%
13	弘阳地产	116.0	0.035%
14	建发国际集团	28.9	0.032%
15	合生创展集团	54.6	0.025%
16	华南城	149.6	0.018%
17	越秀地产	144.0	0.009%
18	绿景中国地产	20.0	0.004%
19	宝龙地产	16.2	0.004%
20	德信中国	5.2	0.002%

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	融创中国	-1237.4	-0.278%
2	旭辉控股集团	-2013.1	-0.255%
3	中国奥园	-446.3	-0.166%
4	时代中国控股	-295.3	-0.152%
5	世茂房地产	-193.7	-0.059%
6	珠光控股	-417.6	-0.058%
7	合景泰富集团	-181.0	-0.057%
8	佳源国际控股	-165.2	-0.042%
9	龙光地产	-140.1	-0.025%
10	中国恒大	-254.0	-0.019%
11	碧桂园	-408.4	-0.019%
12	上实城市开发	-60.6	-0.013%
13	华润置地	-80.2	-0.011%
14	中国海外发展	-122.6	-0.011%
15	国瑞置业	-35.9	-0.008%
16	天誉置业	-57.4	-0.007%
17	深圳控股	-41.0	-0.005%
18	龙湖集团	-27.7	-0.005%
19	禹洲地产	-18.8	-0.004%
20	远洋集团	-27.2	-0.004%

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	80263.1	18.064%
2	绿城中国	34805.7	16.033%
3	华南城	75698.2	9.337%
4	建发国际集团	8147.2	8.954%
5	佳源国际控股	35040.1	8.884%
6	中国金茂	100886.2	8.574%
7	融信中国	13170.8	7.680%
8	佳兆业集团	46687.4	7.672%
9	SOHO中国	38473.8	7.399%
10	花样年控股	40001.2	6.937%
11	中国奥园	16463.8	6.120%
12	力高集团	21571.4	6.074%
13	合景泰富集团	17219.7	5.421%
14	旭辉控股集团	38875.9	4.927%
15	中骏集团控股	18827.7	4.502%
16	建业地产	11904.3	4.351%
17	美的置业	5285.5	4.295%
18	时代中国控股	8058.5	4.150%
19	国瑞置业	15263.5	3.434%
20	绿景中国地产	16400.6	3.248%

CRIC SECURITIES CO. LTD 克而瑞證券有限公司

◆ 【住建部】据住房和城乡建设部网站7月29日披露，进入6月份后，随着全国大部分地区进入施工黄金期，疫情防控也进入常态化，城镇老旧小区改造进度明显加快。截至6月末，全国新开工改造城镇老旧小区1.59万个，占年度目标任务（3.9万个）的40.4%，较5月末提高了21个百分点；涉及居民332.94万户，占年度目标任务（约700万户）的47.1%，较5月末提高了近22个百分点。

◆ 【北京】7月31日，根据退役军人、北京市公共租赁住房等有关文件规定，为加快推进优抚对象及退役军人家庭基本住房保障，结合房源情况和工作部署，北京市保障性住房建设投资中心发布了《关于面向中心城区符合条件的优抚对象及退役军人家庭开展公共租赁住房专项配租的公告》。本次配租的公共租赁住房项目共2个，房源共计800套。其中小套型253套，中套型391套，大套型156套。

◆ 【广州】7月28日，广东省住房和城乡建设厅联合省发展改革委、财政厅、自然资源厅和中国人民银行广州分行、中国银行保险监督管理委员会广东监管局印发《关于因地制宜发展共有产权住房的指导意见》，明确共有产权房由政府与承购人共同出资，承购人产权份额原则上不低于50%，以及共有产权住房建筑面积不超过120平方米等。广东共有产权住房面向符合当地规定条件的城镇无房家庭（含单身居民）供应，每户家庭只能购买一套。该《意见》自2020年9月1日起施行，有效期5年。

◆ 【深圳】7月31日，深圳市规划和自然资源局发文，宣布停止审批商务公寓。该通知指出，在全市范围（含深汕特别合作区）停止新的商务公寓项目的规划审批和用地出让方案审批。规划已经市规划主管部门和各区政府(新区管委会)审议通过或建设用地规划许可已经市规划主管部门派出机构审批通过的商务公寓项目，可按原规定继续办理后续审批手续。

◆ 【东莞】7月30日，东莞市住房和城乡建设局正式印发《东莞市人才安居办法（试行）》，及出台《东莞市人才安居办法（试行）》政策解读。符合条件的新入户人才可申请入住公共租赁住房或6000元/年补贴，保障期限不超过3年。选择租房补贴且入住市属住房租赁企业房源的新入户人才，可同时享受最长3年、每年6000元的租金优惠。

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】 2020.07.25-2020.07.31

【土地市场】 2020.07.26-2020.08.1

【房贷利率】 2020.07.25-2020.07.31

【库存情况】 2020.07.25-2020.07.31

【板块行情】 2020.07.25-2020.07.31

【行业新闻】 2020.07.26-2020.08.1

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