CRIC SECURITIES CO. LTD
克而瑞證券有限公司



房贷利率下行，土地成交缩量

——房地产行业周报（06.14-06.20）

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

周卓君
联系人
zhouzhuojun@cric.com

吴威
联系人
wuwei@cric.com

周度数据一览：

投资建议：本周统计局发布1-5月全国房地产开发投资和销售情况，伴随着国内新冠肺炎疫情进一步得到控制，主要指标修复符合预期。其中1）单月销售面积同比增幅转正；2）随着复工复产持续推进，房地产开发投资同比跌幅收窄至0.3%，住宅投资累计增速止跌；3）企业端资金来源相对充裕，国内贷款、发债等自筹资金均保持较快增长；居民端六月全国首套房贷款平均利率为5.28%，环比下降4BP、二套房贷款平均利率为5.60%，环比下降3BP（根据融360六月房贷市场报告），降息潮进一步引导融资成本改善，预计优质公司优势将逐步凸显。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的：【龙光地产】、【中国奥园】、【时代中国控股】，建议积极关注【中骏集团控股】、【弘阳地产】。

- **本周40城一手房成交面积同比-0.8%，环比+4.9%，6月累计成交面积同比+1.8%。**本周40城一手房成交面积503.7万方，同比-0.8%，环比+4.9%。2020年至今40城一手房累计成交面积7927.4万方，累计同比-26.3%。其中一线（4城）/二线（16城）/三四线（20城）城市累计同比分别-24.8%/-20.5%/-38.1%。6月累计至今成交1379.3万方，同比+1.8%。
- **本周19城二手房成交面积同比+11.1%，环比-1.9%，6月累计成交面积同比+27.7%。**本周19城二手房成交面积206.4万方，同比+11.1%，环比-1.9%。2020年至今19城累计成交面积3272.7万方，累计同比-13.7%。其中一线（2城）/二线（8城）/三四线（9城）城市累计同比分别+5.9%/-25.8%/-3.4%。6月至今累计成交602.2万方，同比+27.7%。
- **本周百城土地成交面积同比-48.4%，环比-11.0%。**本周百城土地成交建面1743万方，同比-48.4%，环比-11.0%；本周百城土地供给1426万方，同比-44.3%，环比-50.8% ；供销比（供给/成交）为0.8。本周百城平均成交楼面均价2994元/平方米，较上周+5.5%；百城一线/二线/三四线城市成交楼面均价分别为4292/4838/1008元/平方米。本周百城土地溢价率为12.3%；其中一线/二线/三四线城市土地溢价率分别为11.4%/15.4%/6.1%。
- **本周17城住宅可售面积合计8558.1万方，同比+9.8%，环比-6.5%。**本周17城住宅可售面积合计8558.1万方，同比+9.8%，环比-6.5%；一线（4城）/二线（7城）/三四线（6城）城市可售面积分别为2943.4/2917.0/2697.7万方，同比分别+7.1%/+9.5%/+16.4%。
- **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。

2020年5月TOP50房企销售情况

企业简称	2020年1-5月累计金额（亿元）	累计同比	2020年5月单月金额（亿元）	单月同比	单月环比	企业简称	2020年1-5月累计金额（亿元）	累计同比	2020年5月单月金额（亿元）	单月同比	单月环比
碧桂园（权益）	2064	-7%	565	4%	15%	富力地产（权益）	365	-17%	106	1%	15%
中国恒大	2736	18%	610	14%	-6%	祥生地产	362	-6%	126	33%	50%
万科地产	2460	-8%	602	4%	26%	美的置业	360	-3%	119	38%	36%
保利发展	1525	-19%	439	5%	17%	佳兆业	357	28%	177	143%	172%
融创中国	1405	-14%	450	1%	33%	奥园集团	333	-13%	103	2%	18%
中海地产	1153	-12%	277	-10%	-1%	荣盛发展	333	4%	116	43%	49%
绿地控股	938	-24%	230	-21%	13%	新力地产	327	-4%	93	-16%	3%
龙湖集团	823	-2%	221	10%	0%	卓越集团	326	42%	92	9%	-3%
世茂集团	803	12%	220	37%	4%	远洋集团	318	-27%	82	-19%	2%
华润置地	790	-13%	212	-1%	12%	禹洲集团	307	44%	108	109%	12%
招商蛇口	780	7%	223	31%	14%	华发股份	303	-12%	68	-17%	-18%
新城控股	709	-24%	219	-12%	21%	华夏幸福	300	-42%	68	-38%	-8%
金地集团	678	5%	228	57%	36%	首开股份	300	-7%	84	-8%	-6%
中国金茂	652	20%	201	51%	5%	蓝光发展	297	-13%	88	6%	-13%
阳光城	631	-6%	181	6%	8%	中骏集团	296	10%	106	95%	73%
金科集团	598	-9%	185	7%	44%	合景泰富	287	1%	91	45%	41%
旭辉集团	556	-16%	202	26%	55%	金辉集团	263	-22%	77	-5%	14%
中南置地	554	-11%	183	16%	17%	越秀地产	263	-9%	117	52%	112%
中梁控股	430	-21%	151	113%	64%	建发房产	248	23%	99	178%	58%
绿城中国	429	16%	126	23%	-12%	时代中国	246	-2%	75	26%	61%
正荣集团	419	-9%	135	27%	29%	泰禾集团	239	-40%	88	155%	100%
融信集团	417	-11%	137	24%	41%	新希望地产	217	23%	97	55%	103%
龙光集团（权益）	373	20%	116	38%	18%	建业地产	214	-17%	4	-94%	-94%
滨江集团	403	0%	137	23%	19%	宝龙地产	212	-6%	74	14%	26%
雅居乐	402	-12%	138	24%	29%	路劲集团	210	2%	51	-3%	-33%

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；个别TOP51-100房企因之前未进入百强名单，数据缺失，此处采用1-5月平均值估算；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。

本周地产及物业重点政策汇总

出台时间	省	市	政策名称	核心内容	发布机构
2020/6/12	黑龙江		《黑龙江省中小学校“四零集体户口和产权不足100%房产证的适龄学生，将由所在地县（市、区）教育行政部门统筹安置入学。承诺”实施细则》（修订）版		黑龙江省教育厅
2020/6/15	广东	惠州	《惠州市户口登记、迁移准入条件（试行）》（修订稿）	修订稿用一体化落户政策代替原差别化落户政策，重点取消了稳定居住就业入户、引进人才入户和亲属投靠入户等政策的条件限制。	广东省惠州市公安局
2020/6/15	广东	佛山	《优粤佛山卡T卡申领服务工作操作指南（修订版）》	在佛山市缴纳社保或者个人工资薪金所得税，且满足具有中专学历、具有大专学历、具有国家职业资格四级（中级工）证书、具有国家职业资格五级（初级工）证书其中一项条件。	佛山市人力资源和社会保障局
2020/6/19	湖北		《大力盘活存量建设用地服务高质量发展若干措施》	大力消化批而未供和闲置土地。按照“要素跟着项目走”的要求，大力盘活使用批而未供土地和闲置土地资源，对复工复产和招商引资项目用地实行“应保尽保”。全省每年确定盘活存量建设用地目标。	湖北省人民政府

一手房成交数据（40城）详情

销售面积 / 年份	地区	2015	2016	2017	2018	2019	2020年累计至今	6月累计	最近一周	一手房销售面积同比			
										2020年累计同比	6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	8101.4	1379.3	503.7	-24.9%	1.8%	-1.5%	-2.5%
	一线（4城）	5048	4886	3108	3022	3384	1174	193.6	75.8	-23.2%	5.6%	5.0%	10.1%
	二线（16城）	13181	16307	11825	11644	14508	4902	883.5	321.7	-18.9%	13.0%	-0.5%	6.2%
	三四线（20城）	4136	5966	6278	7536	7064	2025	302.1	106.3	-37.0%	-22.3%	-8.2%	-26.5%
分区域	长三角	7890	9357	7052	6485	7292	2779	490.1	168	-13.7%	19.8%	-12.6%	1.0%
	环渤海	3718	4915	3644	2860	3448	1345	221.1	90	-9.3%	8.2%	20.8%	7.7%
	粤港澳	3270	3449	2423	2410	2517	899	152.0	61	-11.3%	15.3%	2.0%	38.5%
	中西部	5217	6121	4320	5711	7242	1924	328.9	126	-35.8%	-7.2%	16.3%	-5.6%
	其他区域	2270	3316	3770	4736	4457	1155	187.1	60	-44.4%	-26.5%	-22.9%	-33.6%
一线	北京	1134	946	546	495	716	241	39.6	16	-28.6%	-21.1%	56.0%	-26.9%
	上海	2192	2172	1354	1264	1371	469	76.0	29	-26.0%	20.9%	-9.2%	17.1%
	广州	1058	1354	951	972	931	308	54.4	24	-22.1%	15.6%	22.4%	81.5%
	深圳	665	414	257	290	366	156	23.5	7	-3.5%	1.2%	-34.6%	-24.5%
二线	杭州	1174	1557	1081	965	859	375	79.5	23	11.4%	58.1%	-21.3%	0.9%
	南京	1225	1461	784	701	860	394	65.2	22	31.6%	105.8%	-29.8%	36.8%
	武汉	2284	3030	2082	1804	2344	428	81.8	44	-48.2%	-32.8%	262.6%	8.3%
	成都	886	745	397	1398	2019	947	168.1	52	7.5%	67.0%	-18.6%	21.1%
	青岛	1334	2057	1691	1551	1481	577	95.7	42	-0.9%	15.1%	35.2%	17.6%
	苏州	1153	990	877	907	1033	448	81.3	40	-5.1%	28.7%	80.5%	50.0%
	福州	202	268	172	189	261	86	9.0	2	-28.2%	-32.3%	-35.6%	-58.6%
	东莞	995	893	561	508	552	200	35.4	14	-4.0%	29.4%	3.8%	53.0%
	惠州	351	520	323	280	295	91	18.3	8	-21.5%	43.6%	12.5%	74.9%
	南宁	825	1042	863	827	1166	3	3.5	-	-99.3%	-93.1%	-	-
	济南	1066	1621	953	545	994	444	71.3	27	-1.8%	30.4%	-2.6%	29.8%
	绍兴	203	180	198	156	244	104	21.0	4	-7.8%	20.7%	-63.6%	-43.7%
	宁波	532	587	618	401	777	285	57.4	15	-17.9%	8.1%	-43.2%	-10.8%
	温州	367	559	615	716	841	317	57.0	18	-11.5%	39.5%	-30.3%	10.6%
	泉州	114	229	219	325	277	79	18.3	6	-40.4%	22.0%	-21.8%	9.1%
	常州	469	570	389	370	507	124	20.8	5	-54.4%	-55.7%	-33.7%	-71.5%

一手房成交数据（40城）详情（续）

销售面积 / 年份 / 地区		2015	2016	2017	2018	2019年	2020年累计至今	6月单月	最近一周	一手房销售面积同比			
										2019累计同比	6月累计同比	最近一周环比	最近一周同比
三线	扬州	197	297	339	380	235	88	17	6	-23.2%	-7.2%	27.7%	-20.3%
	岳阳	224	229	246	195	213	83	11	4	-0.7%	41.7%	-18.0%	24.7%
	韶关	152	245	210	188	159	73	9	4	4.4%	-8.0%	-7.9%	-2.1%
	金华	185	185	101	203	192	81	15	5	-6.7%	49.1%	-26.1%	21.5%
	吉林	312	270	200	251	237	0	-	-	-	-	-	-
	镇江	336	759	501	774	776	241	33	12	-31.8%	5.6%	-2.4%	-4.0%
	赣州	686	806	476	922	915	347	48	20	-14.8%	-4.6%	14.3%	-7.7%
	淮安	652	981	685	655	533	185	31	12	-19.9%	7.2%	31.0%	14.4%
	连云港	518	662	805	696	668	249	37	10	-6.7%	13.5%	-32.2%	-16.3%
	常德	0	0	57	314	348	117	17	5	-31.8%	62.4%	-11.8%	67.0%
	淮南	67	118	280	202	197	71	16	5	-18.1%	40.0%	15.8%	31.4%
	江门	201	268	220	120	122	51	7	3	25.0%	18.3%	-29.3%	14.1%
	莆田	197	255	179	145	191	66	9	2	-17.7%	-26.8%	-70.7%	-11.2%
	肇庆	0	0	112	240	251	92	13	5	2.7%	-13.8%	1.5%	-3.8%
	泰安	184	291	453	268	257	83	14	5	-24.9%	-11.8%	-7.6%	-2.2%
	芜湖	224	534	558	101	195	75	12	4	-1.2%	-0.4%	-11.4%	-21.4%
	湛江	-	-	75	183	215	27	-	-	-67.5%	-	-	-
	舟山	-	67	195	138	117	57	8	3	7.6%	40.0%	-25.6%	17.0%
	池州	-	-	56	126	126	38	5	2	-37.7%	-36.4%	-4.1%	-57.2%
	佛山	-	-	531	1438	1115	0	-	-	-	-	-	-

二手房成交数据（19城）详情

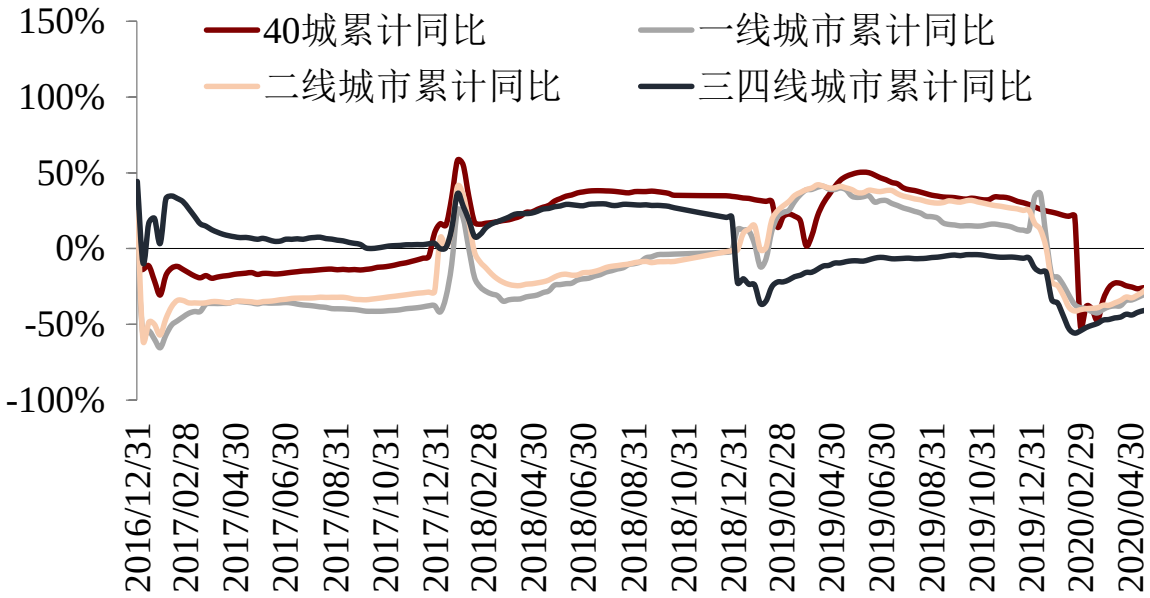
销售面积 / 年份	地区	2015	2016	2017	2018	2019	2020年累计至今	6月累计	最近一周	二手房销售面积同比			
										2020累计同比	6月累计同比	最近一周环比	最近一周同比
分域级	19城	7435.3	10047.6	7476.2	7110.1	8634.1	3335.9	602.2	206.4	-11.6%	27.7%	-4.0%	6.7%
	一线（2城）	2826.4	3258.4	1744.0	1864.8	1885.1	890.3	170.8	61.9	9.5%	90.8%	9.9%	63.9%
	二线（8城）	3955.9	5675.7	4014.1	3488.8	4660.2	1585.8	273.1	94.3	-24.0%	2.1%	-4.5%	-13.7%
	三四线（9城）	653.0	1113.4	1718.0	1756.6	2088.9	859.9	158.3	50.1	-1.7%	38.2%	-16.3%	8.1%
一线	北京	1779.8	2478.7	1204.1	1338.3	1250.4	542.4	106.2	39.2	-5.7%	76.2%	7.8%	52.4%
	深圳	1046.6	779.7	540.0	526.5	634.7	347.9	64.6	22.8	46.2%	120.6%	13.8%	88.3%
二线	杭州	579.6	960.2	789.0	485.9	484.1	226.7	40.4	15.0	-0.5%	34.4%	-0.3%	24.8%
	南京	824.0	1360.1	741.1	550.1	764.4	379.1	63.4	25.3	34.9%	86.7%	5.9%	86.0%
	成都	687.4	749.2	532.3	798.8	1075.0	231.8	37.3	11.7	-56.0%	-40.8%	-10.4%	-52.4%
	青岛	360.6	622.4	583.0	424.3	460.1	211.0	40.9	13.8	7.0%	62.1%	3.7%	32.5%
	南昌	222.1	302.5	246.4	0.0	196.4	56.8	-	-	-3.2%	-	-	-
	厦门	373.4	512.5	291.0	167.4	368.2	134.0	25.7	9.8	-32.3%	21.7%	39.1%	6.9%
	南宁	198.8	289.0	305.0	238.0	338.2	103.7	24.9	5.1	4.1%	434.7%	-60.4%	227.6%
	苏州	710.0	880.0	526.3	824.4	973.8	242.7	40.6	13.8	-51.2%	-45.7%	3.8%	-56.6%
三线	无锡	329.9	676.7	734.0	547.3	637.2	265.0	46.7	16.0	7.4%	30.4%	1.7%	2.4%
	扬州	76.3	102.4	176.5	125.2	108.9	43.5	7.3	2.1	-9.8%	25.9%	-22.8%	-8.2%
	岳阳	62.6	80.3	101.3	90.4	75.9	25.1	4.9	1.5	-23.3%	21.5%	-13.4%	-4.4%
	东莞	-	-	0.0	15.9	322.6	114.2	22.6	8.2	-13.1%	20.1%	16.8%	6.9%
	佛山	-	-	341.8	671.1	576.8	212.2	40.9	14.8	-27.6%	42.6%	1.4%	36.5%
	金华	108.1	149.3	272.3	182.6	165.2	110.6	20.6	3.1	68.4%	136.1%	-75.3%	-14.1%
	江门	76.0	104.8	92.2	124.1	84.1	31.1	5.4	1.6	-28.5%	-23.7%	-11.1%	-43.6%
	桂林	-	-	-	-	26.8	0.0	-	-	-	-	-	-
	清远	-	-	-	-	91.4	58.1	9.9	2.8	-	-	-20.5%	-

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-0.8%，环比+4.9%，6月累计成交面积同比+1.8%

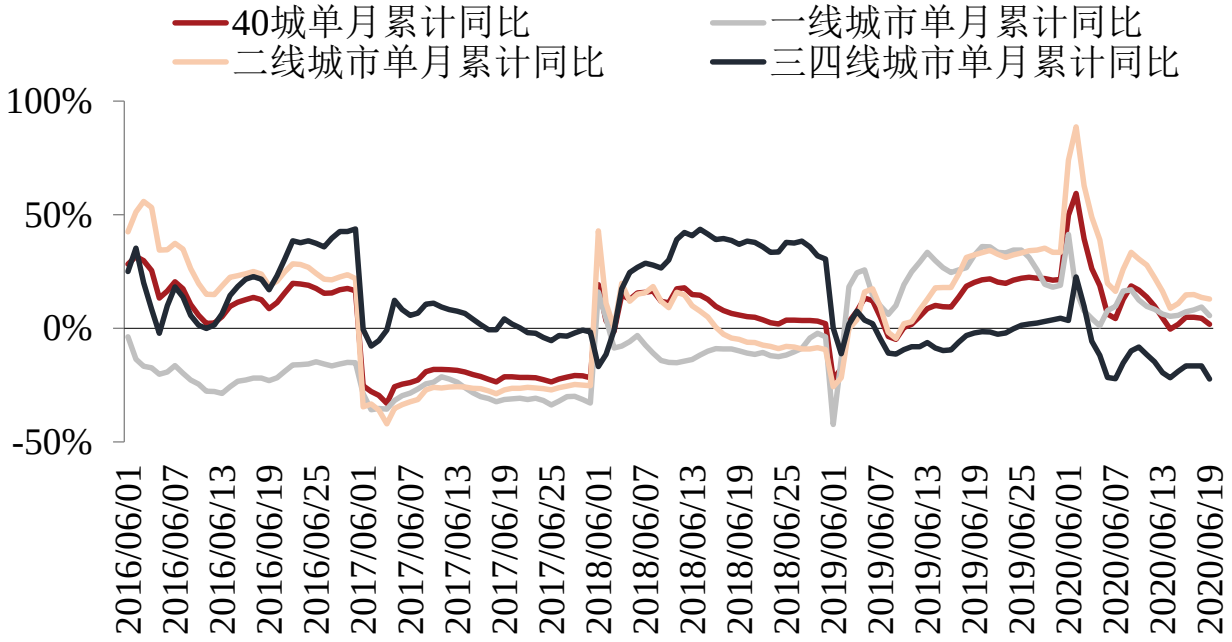
- 本周40城一手房成交面积503.7万方，同比-0.8%，环比+4.9%。2020年至今40城一手房累计成交面积7927.4万方，累计同比-26.3%。其中一线（4城）/二线（16城）/三四线（20城）城市累计同比分别-24.8%/-20.5%/-38.1%。6月累计至今成交1379.3万方，同比+1.8%。

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

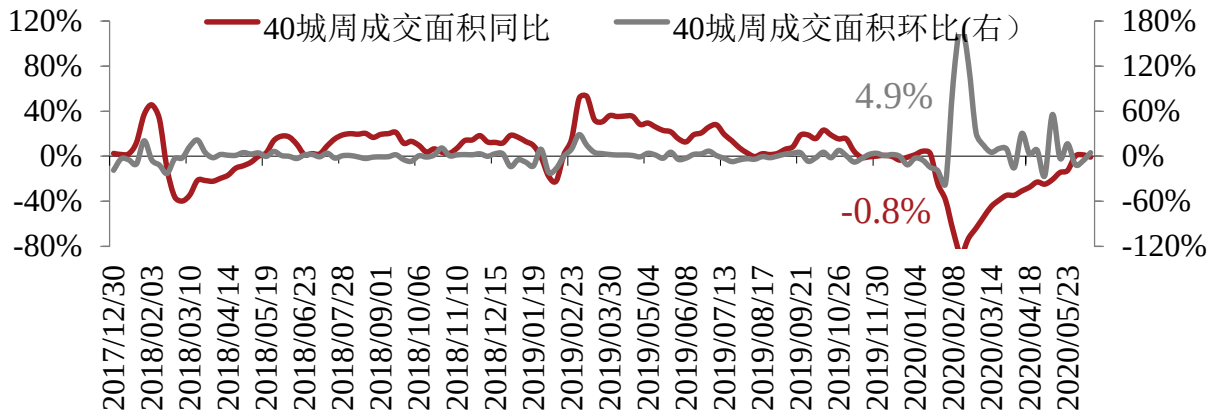
图2：40城及各条线城市一手房成交面积月度累计同比



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

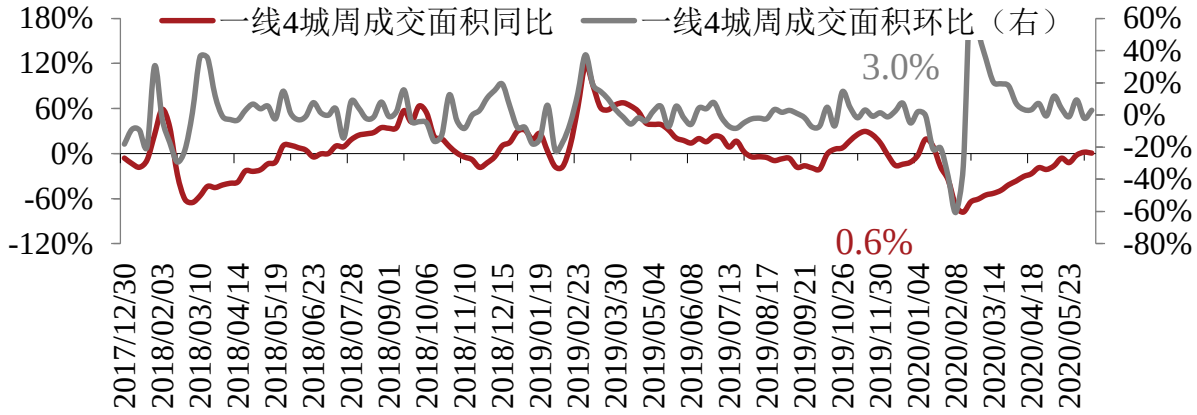
CRIC SECURITIES CO. LTD 克而瑞證券有限公司

图3：40城一手房单周成交面积同比&环比



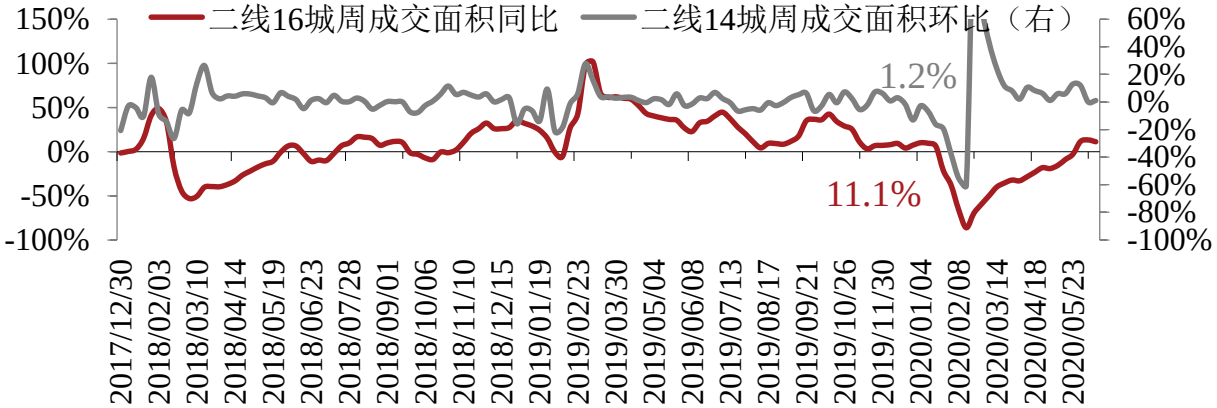
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图4：一线一手房单周成交面积同比&环比



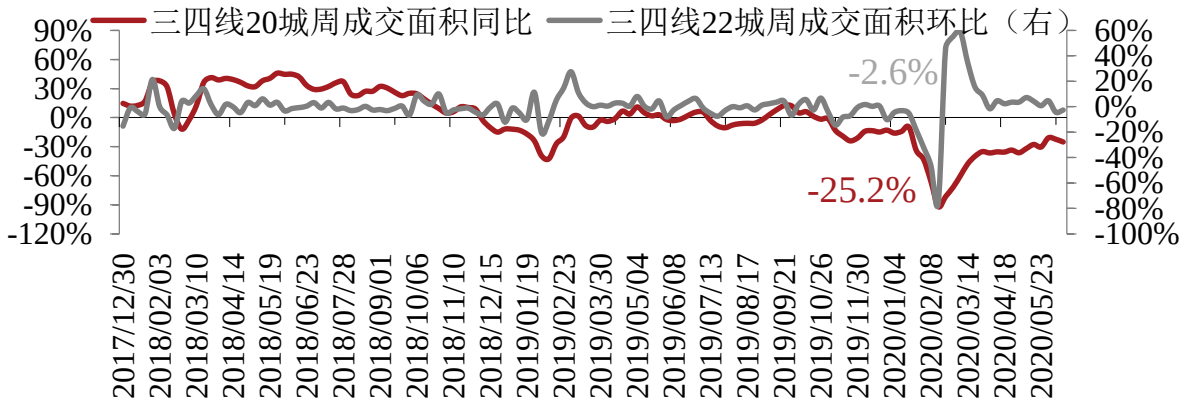
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

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

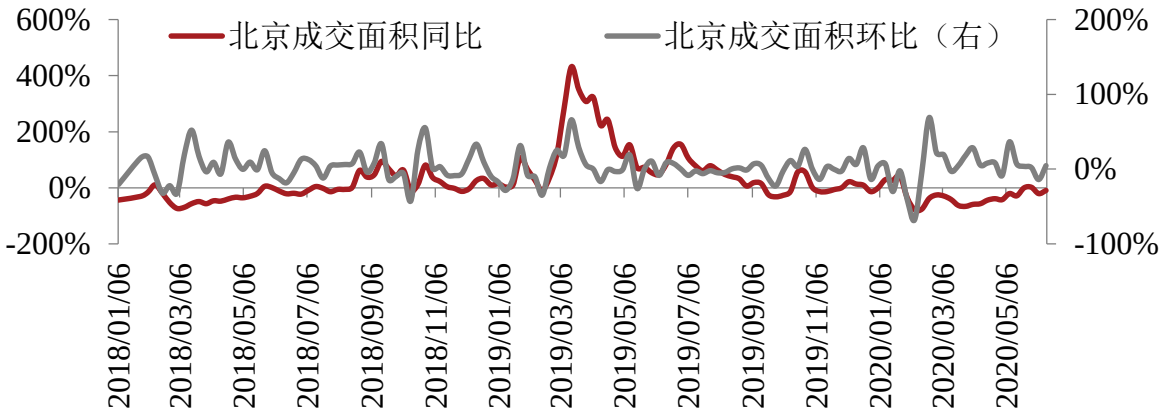
图6：三四线一手房单周成交面积同比&环比



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

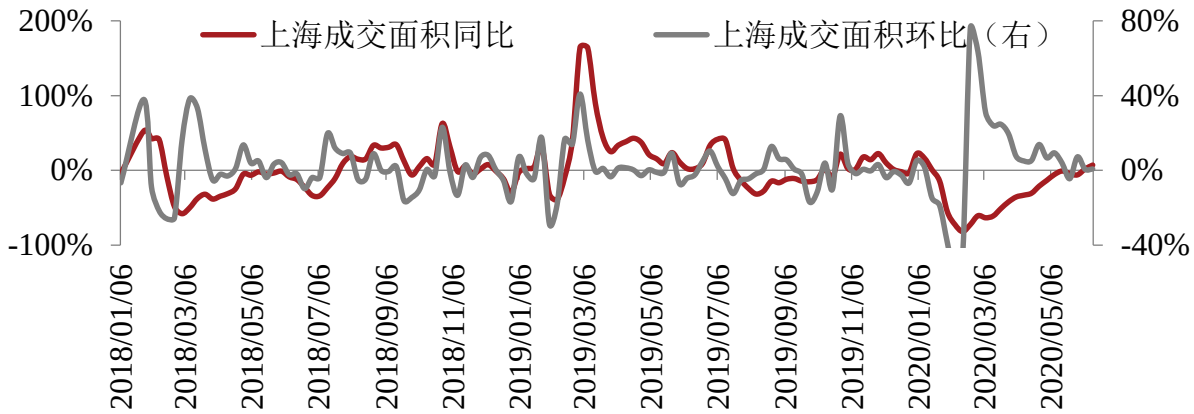
CRIC SECURITIES CO. LTD 克而瑞證券有限公司

图7：北京一手房单周成交面积同比&环比



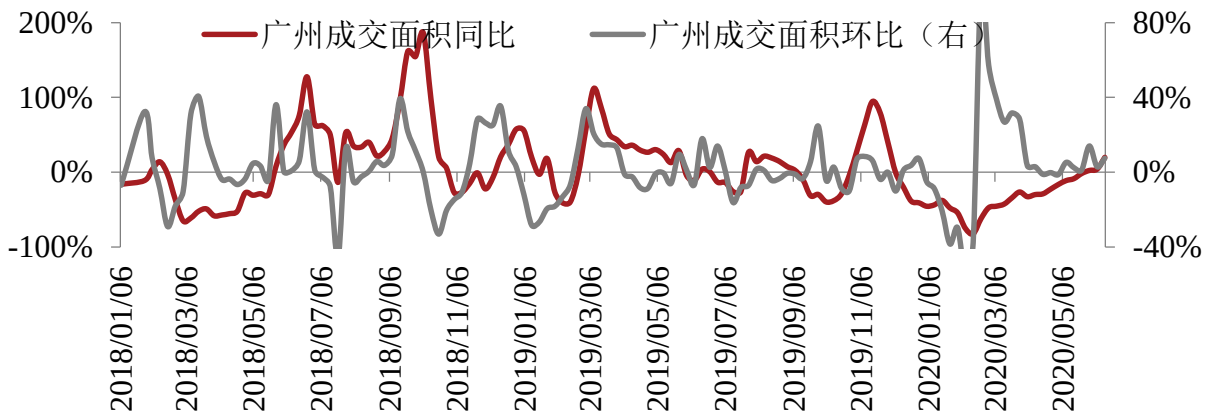
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图8：上海一手房单周成交面积同比&环比



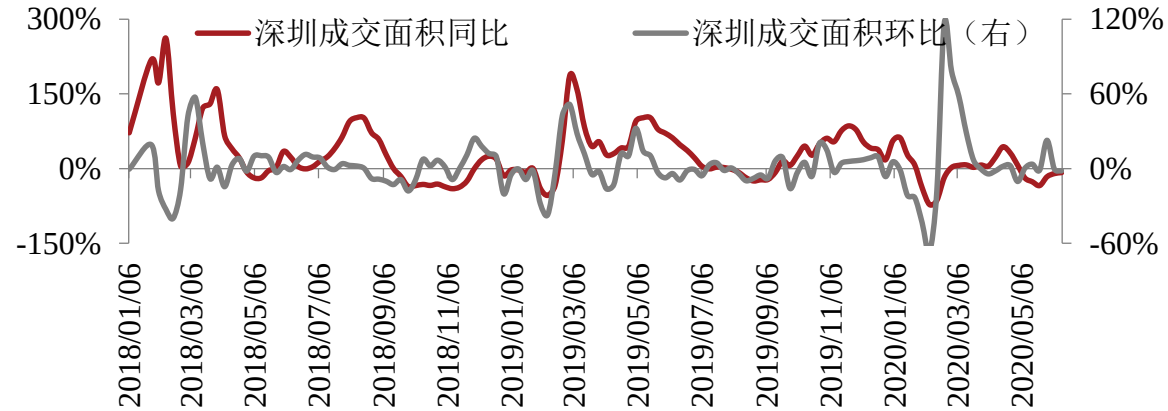
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

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



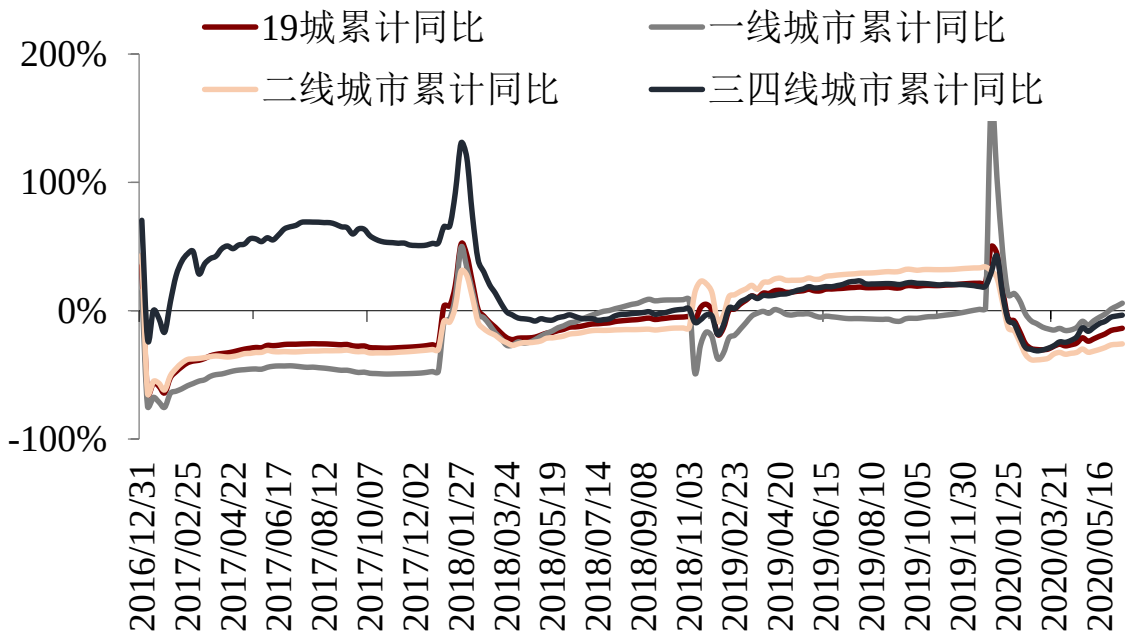
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

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+11.1%，环比-1.9%，6月累计成交面积同比+27.7%

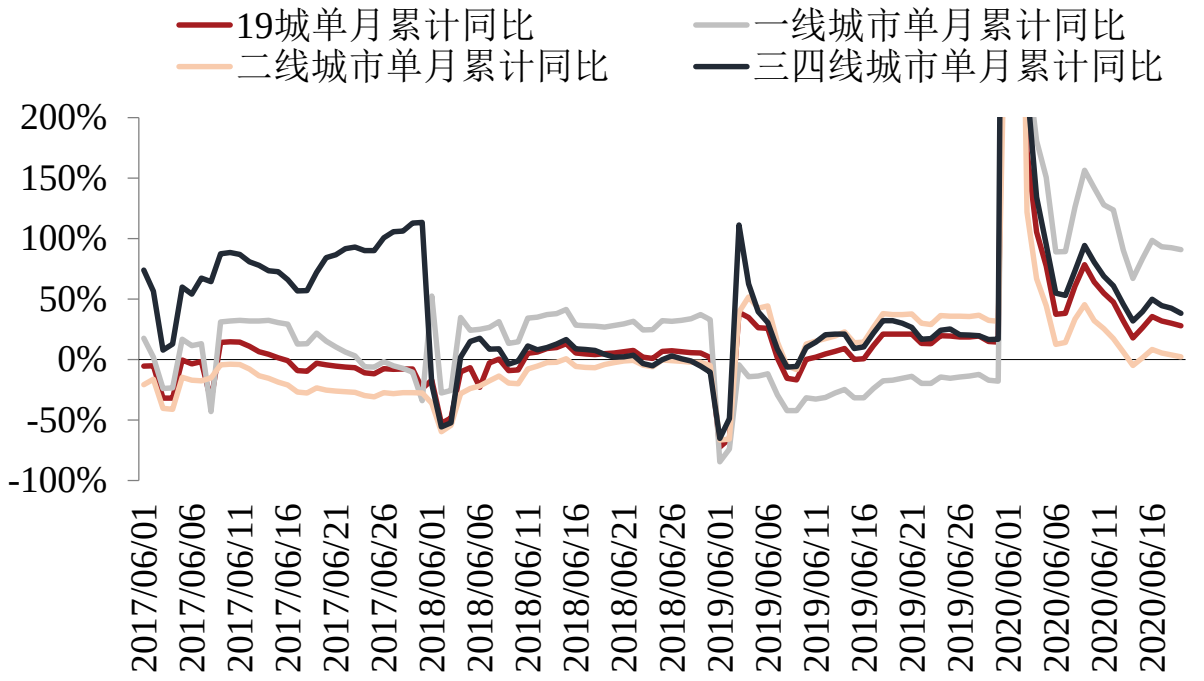
- 本周19城二手房成交面积206.4万方，同比+11.1%，环比-1.9%。2020年至今19城累计成交面积3272.7万方，累计同比-13.7%。其中一线（2城）/二线（8城）/三四线（9城）城市累计同比分别+5.9%/-25.8%/-3.4%。6月至今累计成交602.2万方，同比+27.7%。

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

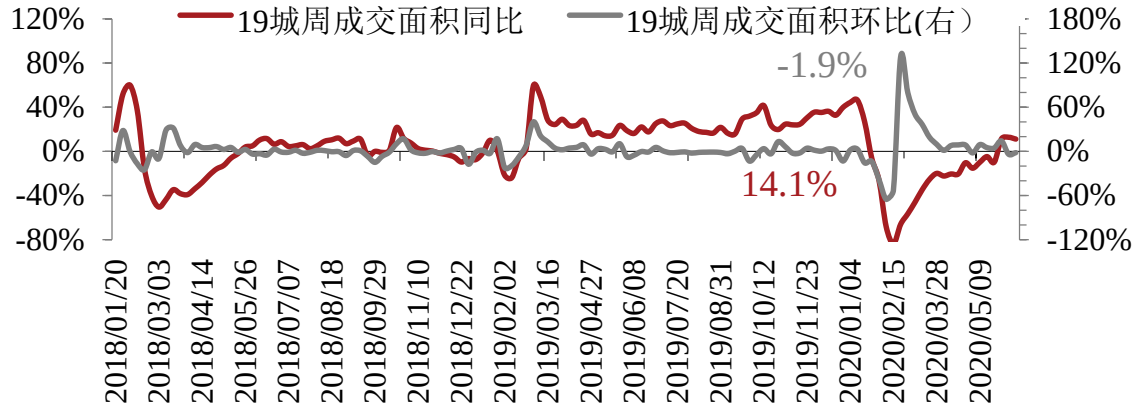
图12：19城及一线/二线/三四线二手房单月成交面积累计同比



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

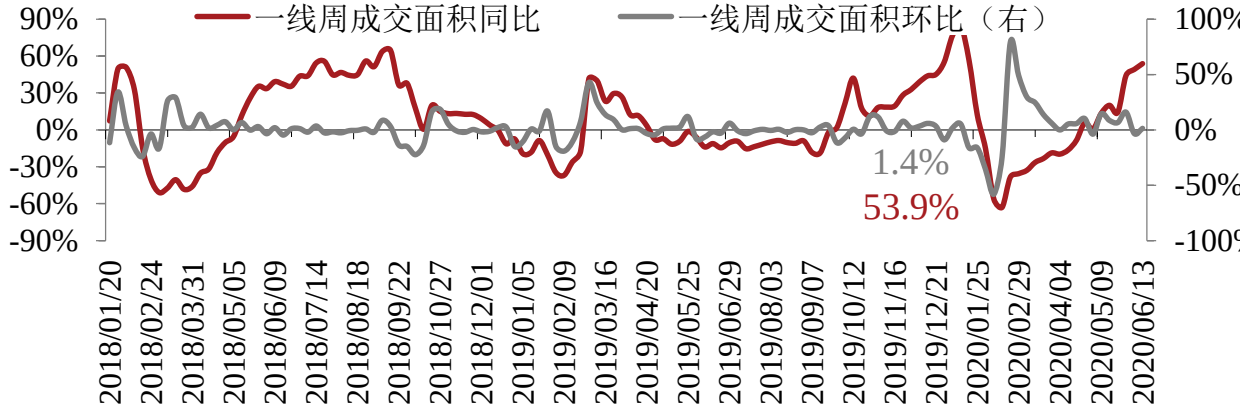
CRIC SECURITIES CO. LTD 克而瑞證券有限公司

图13： 19城二手房单周成交面积同比&环比



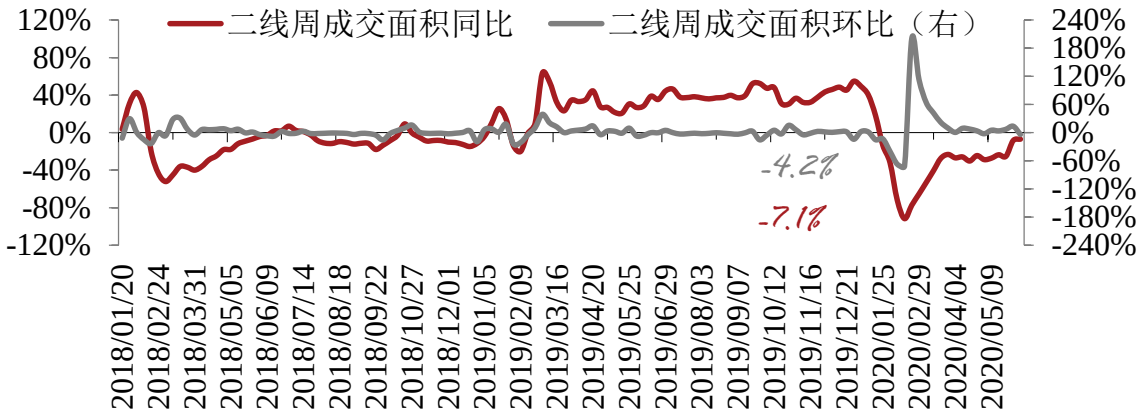
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图14：一线二手房单周成交面积同比&环比



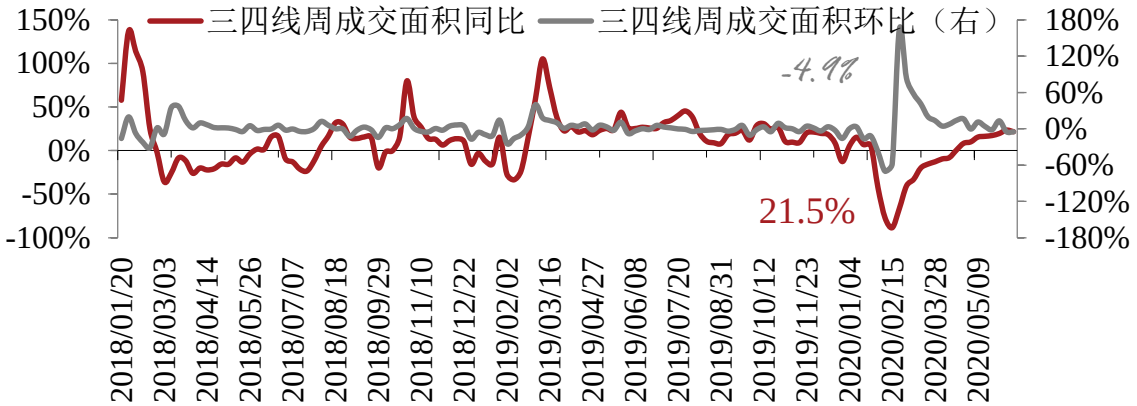
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

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



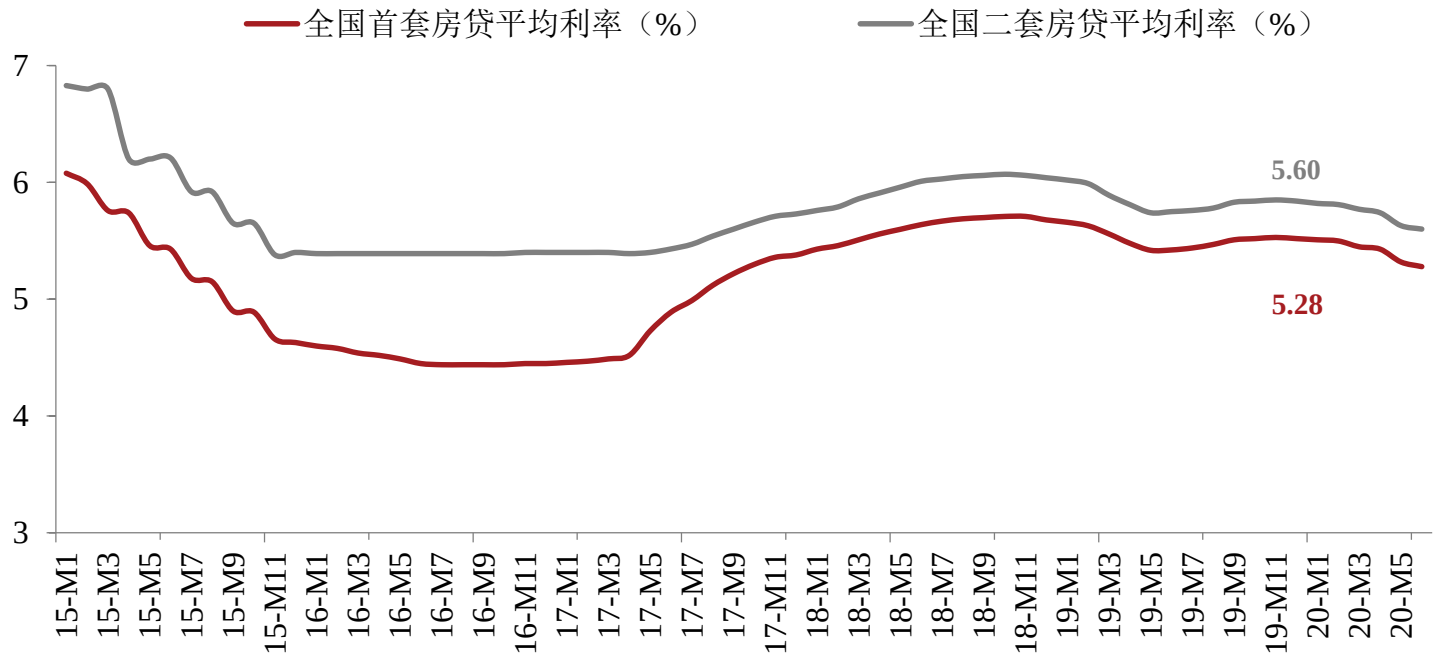
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

CRIC SECURITIES CO. LTD 克而瑞證券有限公司

☑ 全国首套房贷平均利率5.28%，全国二套房贷平均利率5.60%

- 2020年6月全国首套房贷平均利率5.28%，环比-4BP；全国二套房贷平均利率5.60%，环比-3BP。

图17：全国平均房贷利率



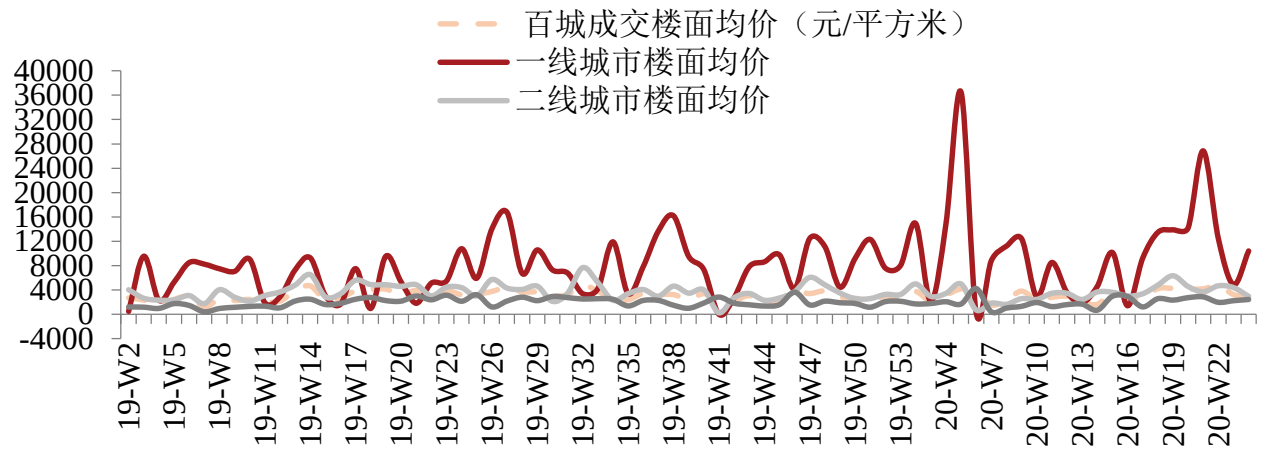
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

☑ 本周百城成交楼面均价2994元/平方米，较上周+5.5%；百城土地溢价率为12.3%

- 本周百城平均成交楼面均价2994元/平方米，较上周+5.5%；百城一线/二线/三四线城市成交楼面均价分别为4292/4838/1008元/平方米。

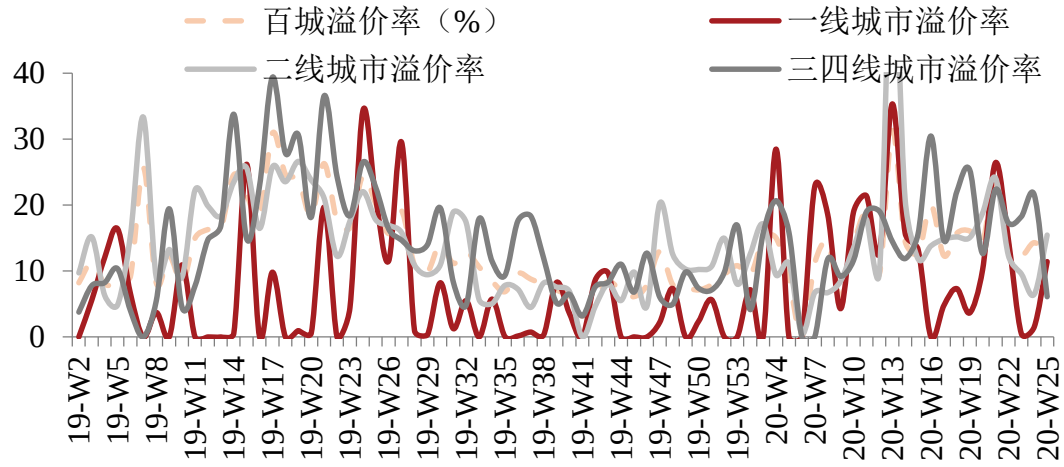
- 本周百城土地溢价率为12.3%；其中一线/二线/三四线城市土地溢价率分别为11.4%/15.4%/6.1%。

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

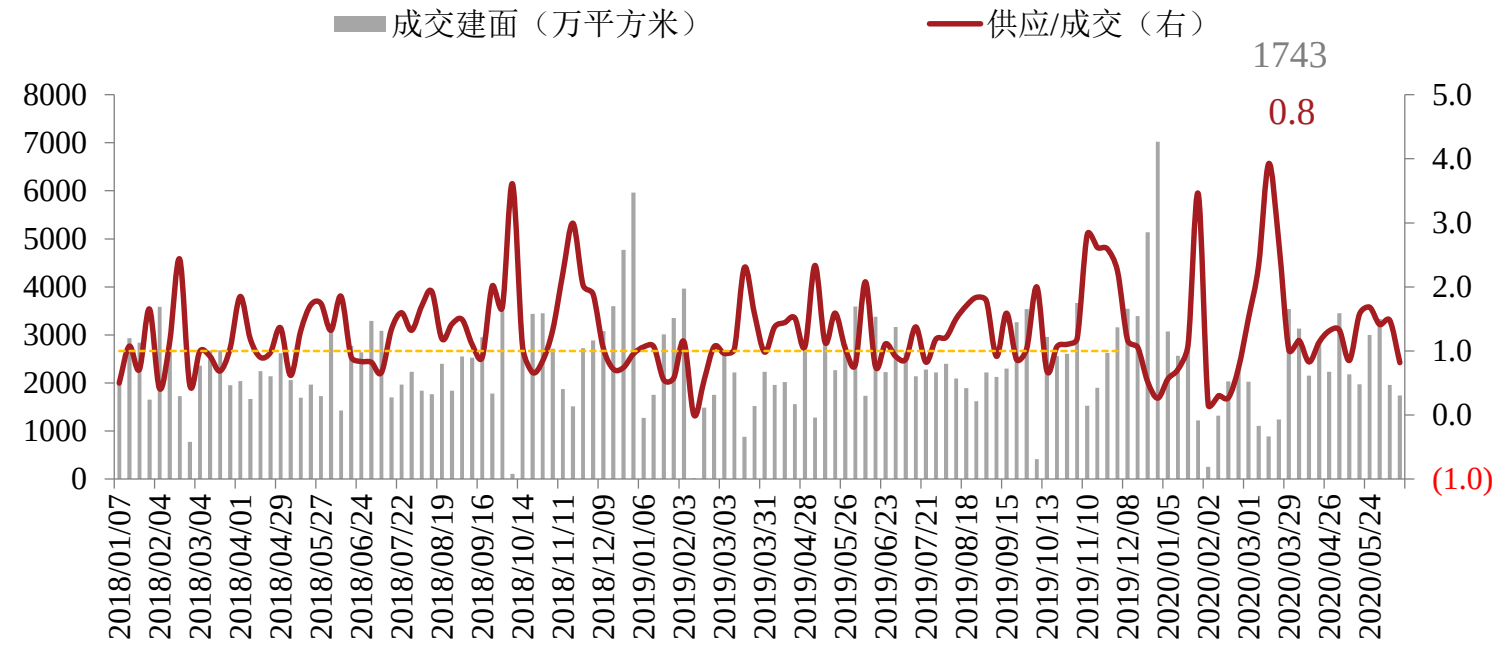


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

☑ 本周百城土地成交面积同比-48.4%，环比-11.0%

- 本周百城土地成交建面1743万方，同比-48.4%，环比-11.0%；本周百城土地供给1426万方，同比-44.3%，环比-50.8%；供销比（供给/成交）为0.8。

图20：百城成交建面及供销比

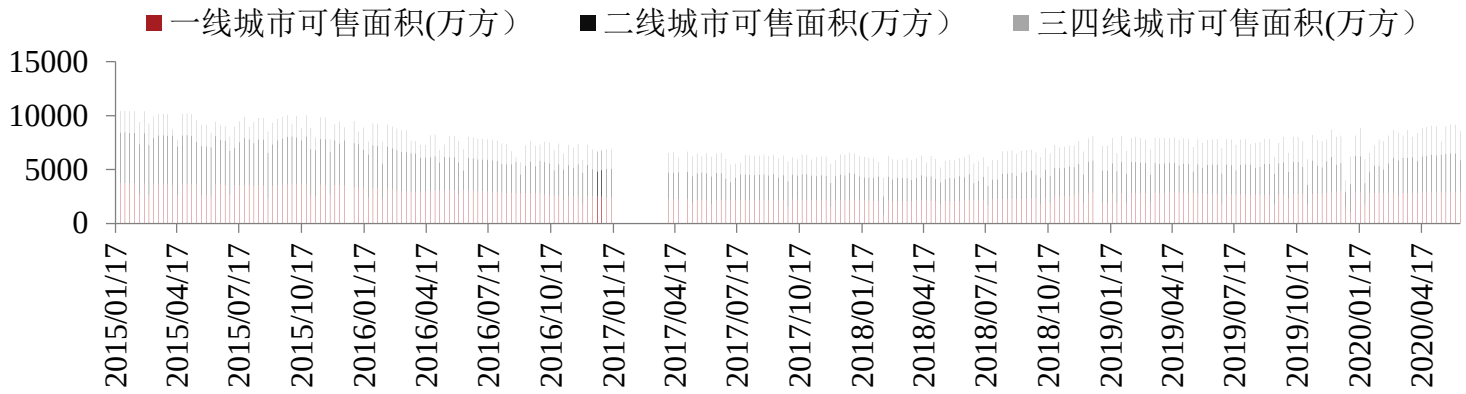


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

☑ 可售面积环比+9.8%，去化月数11.4个月

- 本周17城住宅可售面积合计8558.1万方，同比+9.8%，环比-6.5%；
- 一线（4城）/二线（7城）/三四线（6城）城市可售面积分别为2943.4/2917.0/2697.7万方，同比分别+7.1%/+9.5%/+16.4%。

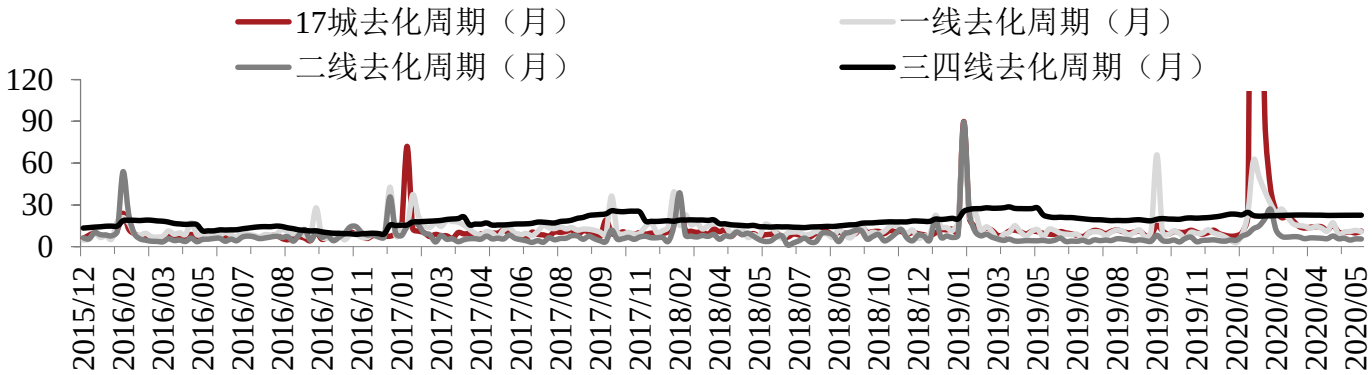
图22：各能级城市可售面积



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

- 本周17城住宅平均去化月数11.4个月，环比+0.1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9.7/4.3/22.7个月，环比分别-1.1/-1.3/+0.0个月。

图23：17城及各能级城市去化周期

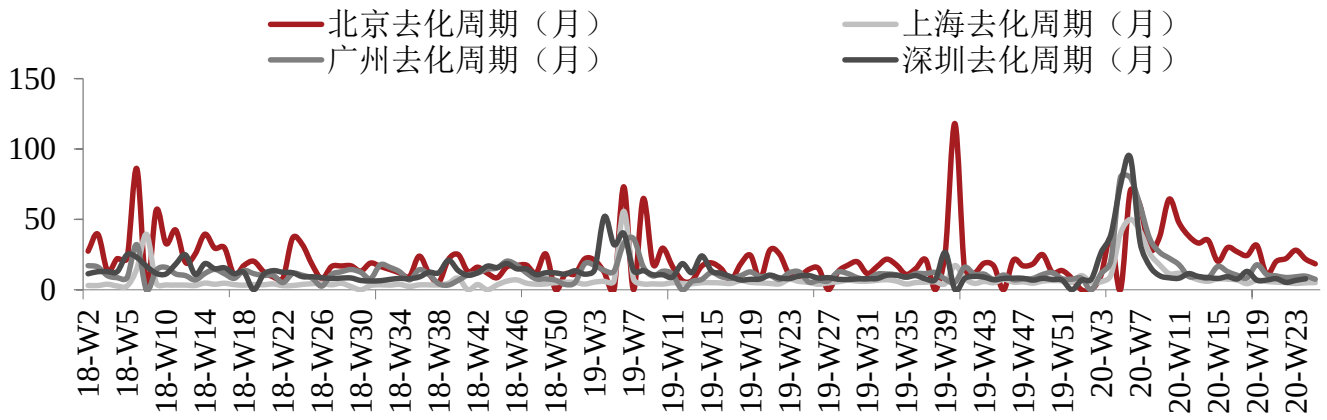


数据来源：Wind，克而瑞证券研究

CRIC SECURITIES CO. LTD 克而瑞證券有限公司

- 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18.4/5.1/7.5/7.8，环比分别变化-3.4/+0.1/-2.2/+1.1个月。

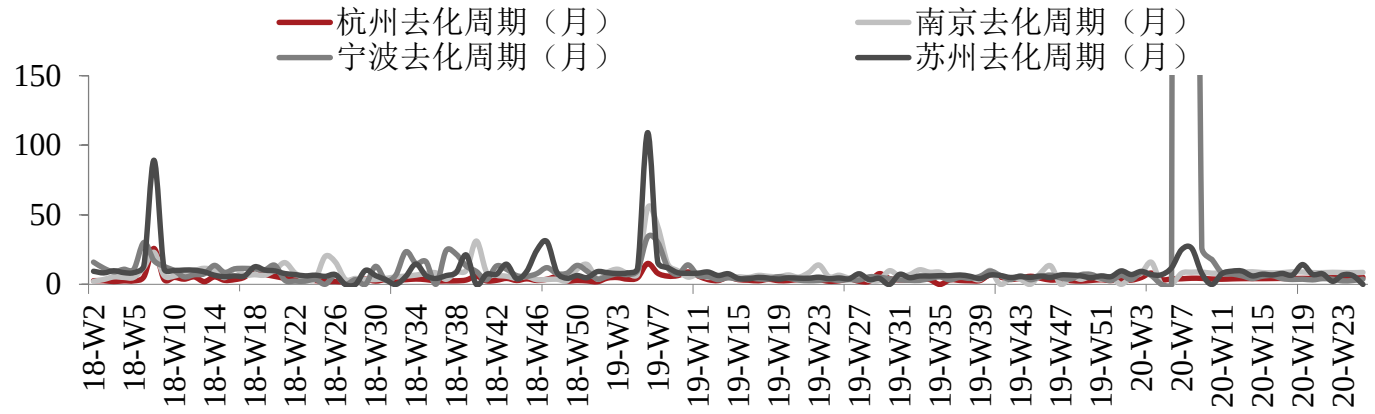
图24：一线重点城市去化周期



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5.1/8.6/3.7/0.0月，环比分别变化+0.0/+0.2/+1.0/-6.3个月。

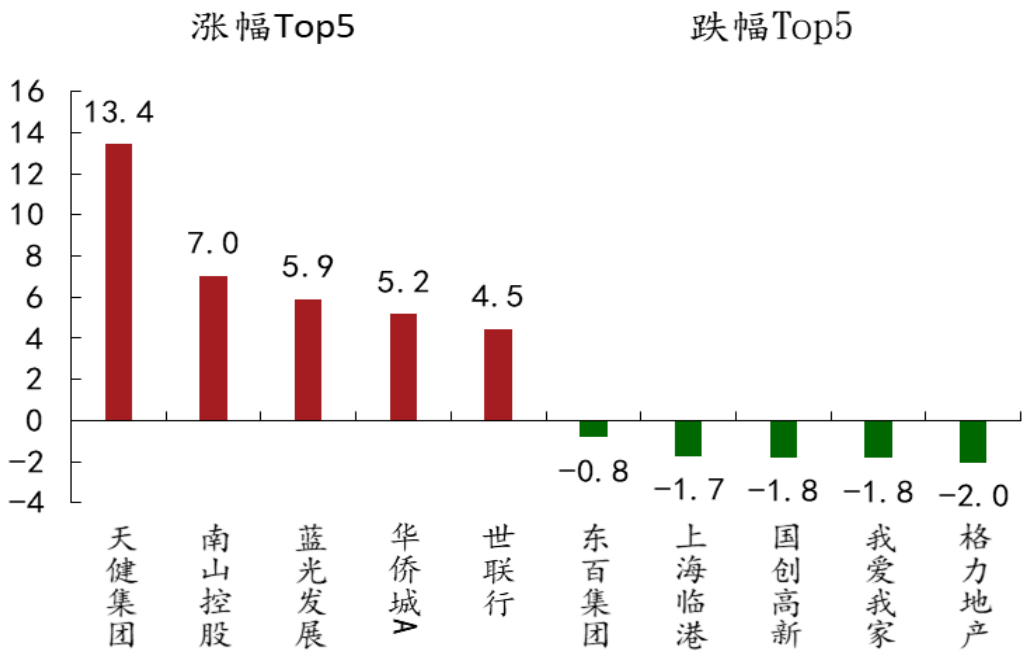
图25：二线重点城市去化周期



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

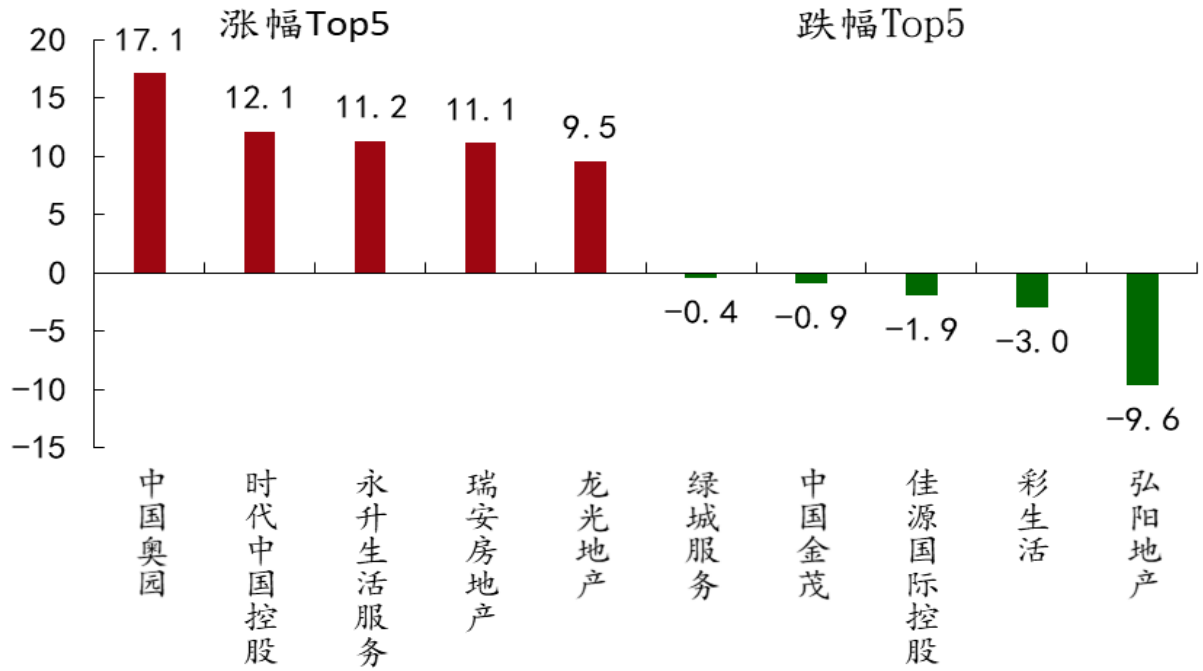
板块行情

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

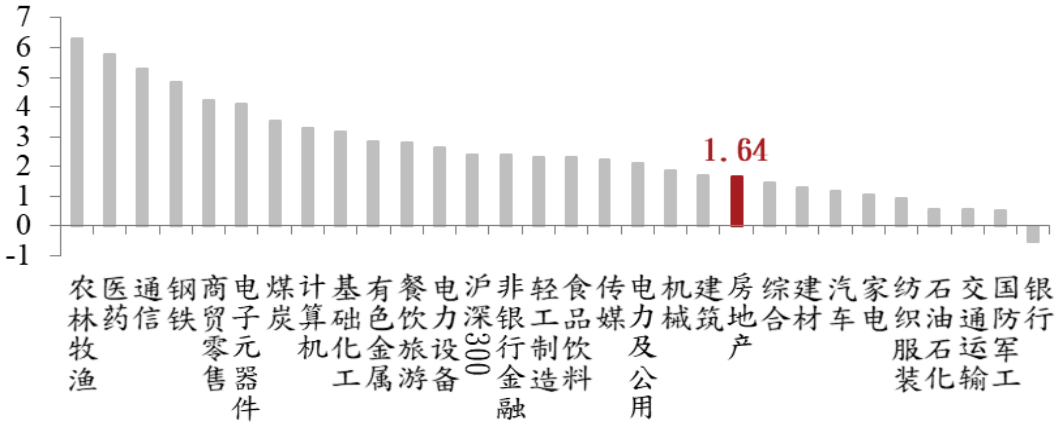
图27：港股重点公司周涨跌幅TOP5（%）



数据来源：Wind，克而瑞证券研究

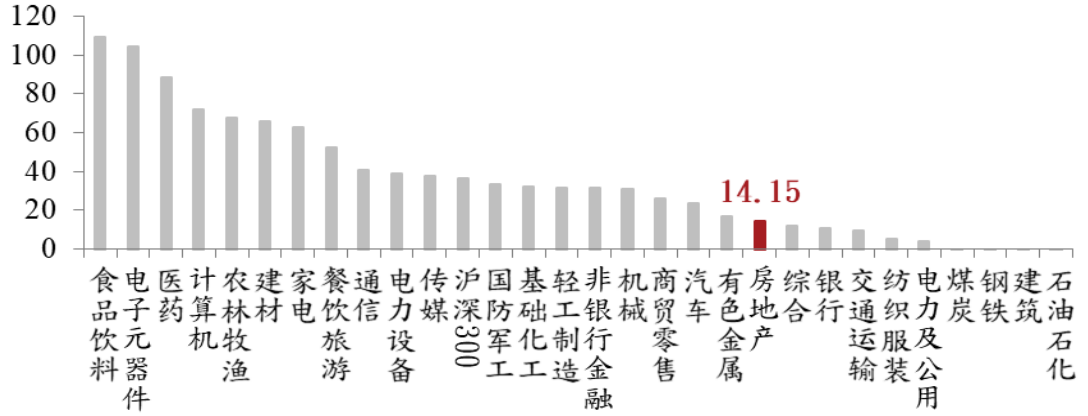
CRIC SECURITIES CO. LTD 克而瑞證券有限公司

图28：本周行业涨跌幅（%）（A股）



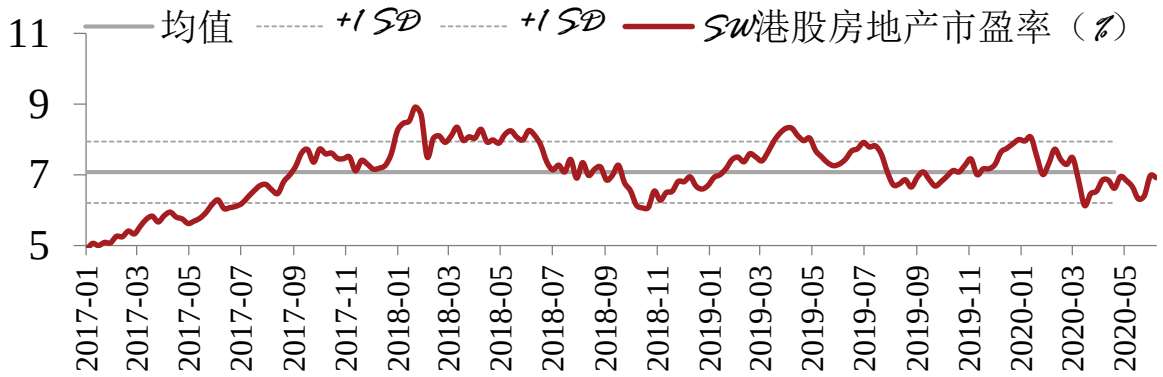
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

图29：2020年至今行业涨跌幅（%）（A股）



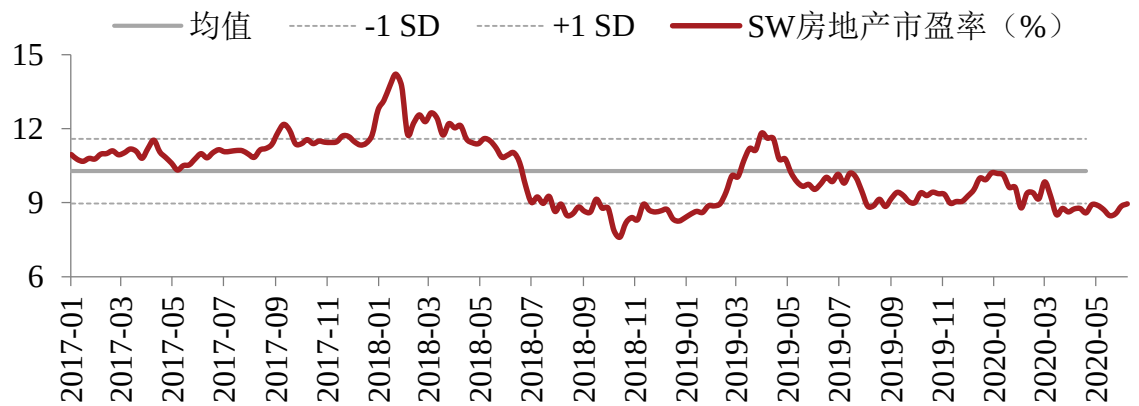
数据来源：Wind，克而瑞证券研究

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	蓝光发展	1387.8	0.46%
2	绿地控股	3282.0	0.27%
3	新湖中宝	2054.6	0.24%
4	华发股份	406.0	0.19%
5	信达地产	538.9	0.19%
6	华夏幸福	474.6	0.16%
7	北辰实业	449.2	0.13%
8	金地集团	580.6	0.13%
9	雅戈尔	481.7	0.10%
10	九鼎投资	44.8	0.10%

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	云南城投	-254.0	-0.16%
2	中国国贸	-113.7	-0.11%
3	华远地产	-248.1	-0.11%
4	新城控股	-177.4	-0.08%
5	珠江实业	-41.1	-0.05%
6	中华企业	-237.8	-0.04%
7	浦东金桥	-42.4	-0.04%
8	中国铁建	-492.5	-0.04%
9	大名城	-66.1	-0.03%
10	新黄浦	-17.5	-0.03%

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	52981.5	4.44%
2	华夏幸福	10022.7	3.33%
3	绿地控股	35944.0	2.95%
4	新城控股	6586.4	2.92%
5	上海建工	22801.8	2.56%
6	金地集团	9751.1	2.16%
7	雅戈尔	7750.2	1.67%
8	首开股份	4121.2	1.60%
9	蓝光发展	4791.6	1.59%
10	爱建集团	2507.6	1.55%

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	天健集团	1313.6	0.70%
2	世荣兆业	286.2	0.35%
3	中国宝安	715.2	0.28%
4	荣盛发展	1050.3	0.24%
5	金科股份	1258.5	0.24%
6	广宇发展	400.8	0.22%
7	中南建设	626.1	0.17%
8	阳光城	658.6	0.16%
9	荣安地产	505.1	0.16%
10	滨江集团	456.0	0.15%

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	华联控股	-1897.2	-1.28%
2	福星股份	-316.6	-0.33%
3	深振业A	-282.0	-0.21%
4	泰禾集团	-431.8	-0.17%
5	东旭蓝天	-238.4	-0.16%
6	中国武夷	-210.0	-0.13%
7	南山控股	-354.4	-0.13%
8	新希望	-491.8	-0.12%
9	万科A	-1068.2	-0.09%
10	顺发恒业	-186.8	-0.08%

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	50713.5	4.37%
2	滨江集团	9409.5	3.02%
3	金科股份	15626.4	2.93%
4	荣盛发展	10821.9	2.49%
5	招商蛇口	19293.8	2.44%
6	华联控股	3432.0	2.31%
7	新希望	9540.6	2.26%
8	中南建设	7971.7	2.12%
9	世荣兆业	1440.7	1.78%
10	金融街	4822.1	1.61%

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	力高集团	553.4	0.16%
2	中国奥园	317.6	0.12%
3	中国金茂	1358.8	0.12%
4	建业地产	264.2	0.10%
5	越秀地产	1104.0	0.07%
6	旭辉控股集团	487.8	0.06%
7	弘阳地产	178.7	0.05%
8	绿景中国地产	271.6	0.05%
9	珠光控股	376.4	0.05%
10	合生创展集团	78.6	0.04%
11	绿城中国	78.0	0.03%
12	中国宏泰发展	45.9	0.03%
13	美的置业	30.4	0.02%
14	佳源国际控股	60.4	0.02%
15	禹洲地产	63.8	0.01%
16	路劲	8.3	0.01%
17	深圳控股	87.0	0.01%
18	远洋集团	61.4	0.01%
19	龙湖集团	38.7	0.01%
20	SOHO中国	21.8	0.00%

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	-1719.7	-0.37%
2	时代中国控股	-348.9	-0.18%
3	世茂房地产	-475.9	-0.13%
4	中骏集团控股	-525.3	-0.13%
5	花样年控股	-603.2	-0.10%
6	华南城	-578.2	-0.07%
7	建发国际集团	-75.3	-0.06%
8	融信中国	-91.3	-0.05%
9	宝龙地产	-151.7	-0.04%
10	中国海外发展	-274.2	-0.03%
11	上实城市开发	-114.4	-0.02%
12	中国恒大	-290.7	-0.02%
13	佳兆业集团	-113.7	-0.02%
14	雅居乐集团	-58.4	-0.01%
15	华润置地	-41.2	-0.01%
16	龙光地产	-30.4	-0.01%
17	国瑞置业	-18.8	0.00%
18	正荣地产	-13.6	0.00%
19	恒盛地产	-10.0	0.00%
20	天誉置业	-1.6	0.00%

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	82618.7	17.75%
2	绿城中国	33683.4	13.51%
3	华南城	72844.6	9.00%
4	佳源国际控股	33820.5	8.57%
5	融信中国	12878.0	7.55%
6	建发国际集团	8508.3	7.23%
7	中国奥园	19052.3	7.05%
8	花样年控股	39480.0	6.84%
9	中国金茂	79812.7	6.78%
10	佳兆业集团	39552.2	6.48%
11	SOHO中国	32908.2	6.33%
12	合景泰富集团	19383.4	6.10%
13	力高集团	20428.4	5.75%
14	旭辉控股集团	41372.9	5.09%
15	时代中国控股	8651.5	4.46%
16	建业地产	10394.0	3.75%
17	中骏集团控股	15589.7	3.73%
18	国瑞置业	14981.7	3.37%
19	绿景中国地产	15927.4	3.14%
20	上实城市开发	14443.3	3.01%

◆ 【发改委】我国将围绕提升城镇化的质量和水平，加快补齐城镇基础设施和公共服务的短板，更加注重城市的更新和城市治理，提高对产业和人口集聚的支撑能力。推动各类城市，特别是农业转移人口集中流入的城市，放开、放宽落户限制，继续完善以居住证为载体，与居住年限等条件相挂钩的基本公共服务提供机制。

◆ 【统计局】国家统计局发布了2020年1至5月份全国房地产开发投资和销售情况。1至5月份，全国房地产开发投资45920亿元，同比下降0.3%，降幅比1至4月份收窄3.0个百分点。商品房销售面积48703万平方米，同比下降12.3%，降幅比1至4月份收窄7.0个百分点。商品房销售和待售情况，1至5月份，商品房销售面积48703万平方米，同比下降12.3%，降幅比1至4月份收窄7.0个百分点。

◆ 【银保监会】中国银保监会新闻发言人日前强调，坚决治理各种粉饰报表行为，督促银行做实资产分类、真实暴露不良、足额计提拨备。疏通不良资产核销、批量转让及抵债资产处置等政策堵点，指导银行采用多种方式加大不良处置。

◆ 【深交所】近日，深交所与海南省人民政府签署战略合作框架协议。这是双方贯彻落实海南自由贸易港建设总体方案的重要举措，也是深交所服务区域经济高质量发展的重要成果。深交所将全面落实框架协议精神，充分发挥深圳资本市场在海南经济高质量发展、建设海南自贸港、形成全面开放新格局中的作用。

◆ 【北京】6月16日早上，北京统计局发布了1至5月北京市房地产市场运行情况。1至5月，北京市商品房销售面积为228.6万平方米，同比下降26.5%；房地产开发企业到位资金为1617.5亿元，同比下降22.3%；房地产开发投资增长3.6%；全市房地产开发企业房屋新开工面积为687万平方米，同比下降6.8%。

◆ 【海南】6月15日，根据海南省人民政府网披露的文件显示，该省为全面落实《海南自由贸易港建设总体方案》，按照借鉴国际经验、体现中国特色、符合海南定位、突出改革创新、坚持底线思维的基本原则，高质量高标准推进海南自由贸易港建设。实施重点城市“一城一策”，稳地价、稳房价、稳预期，建立健全房地产调控长效机制和调控评价考核查处机制，坚决做到任何项目不附带商品房用地。

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】 2020.06.13-2020.06.19

【土地市场】 2020.06.14-2020.06.20

【房贷利率】 2020.06.13-2020.06.19

【库存情况】 2020.06.13-2020.06.19

【板块行情】 2020.06.13-2020.06.19

【行业新闻】 2020.06.14-2020.06.20

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