

● 克而瑞领先指数系列 ●

包含：**①克而瑞领先股指**（全称：克而瑞内房股领先指数 CESCPD），是克而瑞委托中华证券交易服务有限公司(中华交易服务)，由中证指数有限公司(中证指数)进行编制。**②克而瑞领先债指**（全称：克而瑞中国地产债券领先指数 CRICCNPD Index），是克而瑞委托伦敦证券交易所集团（LSEG）的全资子公司：富时罗素经过严格筛选，挑选出具有代表性的中资房地产美元债进行编制。

克而瑞领先股指是从“TOP100 房企排行榜”内选取香港上市市值排名首 40 位的内地地产发展商为样本，采用自由流通调整市值加权法计算。2019 年 1 月 1 日至 9 月底，**克而瑞领先股指**涨幅 9.1%，同期恒生中国内地地产指数涨幅 3.9%，恒生指数较基期跌幅达 9.3%，指数的领先属性明显。

在克而瑞大数据分析公司的基础上，**克而瑞领先股指**从上市时间、价格、成交、市值四大方面甄选成分股，成分股采用非终身制，克而瑞会定期并及时考察企业代表性，并进行样本调整。

作为“克而瑞大数据”15 年积累的新延伸成果，**克而瑞领先指数**能反映不同时期房地产行业的总体结构与特征，未来指数样本也会与时俱进、更为丰富，样本结构也将更加多元。这样的变化将有助于更好地反映行业变迁，引导市场良性运行。



2 月楼市成交环比下降 40%、同比增长 223%，百强房企整体业绩规模较去年同期大幅上升 155.5%。

2 月，**克而瑞领先股指**上涨 10.6%。从估值方面看，**克而瑞领先股指**估值平稳，大盘走势上行，指数相对恒指 PE 继续走低。

在资本市场方面，新城和时代中国月涨幅超 20%。

01

2 月楼市成交好于往年

百强房企整体业绩大幅上升 2 月，29 个重点城市整体成交 1660 万平方米，环比下降 40%，**同比增长 223%**，较 2019 年同期成交面积则增长了 30%。具体而言，**一线**

城市成交面积为 218 万平方米，环比下降 53%，但较 2019 年同期增幅也达到了 103%。主要是多数售楼处春节期间均保持“不打烊”状态，刺激了一波购房需求得到集中释放。

二三线城市成交面积 1442 万平方米，环比下降了 37%，较 2019 年同期则增长 34%。

主要是“就地过年”带动了一批刚需自住需求集中释放，使得两地 2 月成交显著好于 2020 年和 2019 年同期。

表：2021 年 2 月全国 29 个重点城市商品住宅成交面积（单位：万平方米）

| 能级 | 城市 | 成交面积 | 环比 | 同比 | 较 2019 年 2 月 | 能级 | 城市 | 成交面积 | 环比 | 同比 | 较 2019 年 2 月 |
|---------|----|------|------|-------|--------------|---------|------|------|------|-------|--------------|
| 一线 | 北京 | 55 | -34% | 297% | 161% | 二三 线 | 南京 | 55 | -41% | 118% | 212% |
| | 上海 | 63 | -56% | 465% | 115% | | 青岛 | 54 | -54% | 188% | 21% |
| | 广州 | 73 | -51% | 391% | 70% | | 苏州 | 50 | -45% | 98% | 35% |
| | 深圳 | 27 | -70% | 172% | 92% | | 南宁 | 40 | -42% | 267% | -6% |
| | 合计 | 218 | -53% | 337% | 103% | | 西安 | 37 | -54% | 231% | -34% |
| 二三 线 | 杭州 | 140 | -8% | 785% | 230% | | 无锡 | 30 | -38% | 90% | 24% |
| | 徐州 | 122 | 3% | 462% | 40% | | 昆明 | 30 | -53% | 169% | -35% |
| | 成都 | 118 | -28% | 87% | 30% | | 常州 | 30 | -54% | 109% | 9% |
| | 武汉 | 116 | -40% | - | 15% | | 东莞 | 27 | -71% | 316% | 80% |
| | 重庆 | 94 | -37% | 1973% | -14% | | 大连 | 24 | -6% | 390% | 64% |
| | 天津 | 85 | 4% | 778% | 69% | | 福州 | 24 | -24% | 51% | -1% |
| | 长沙 | 73 | -30% | 427% | 106% | | 长春 | 19 | -73% | 77% | -58% |
| | 合肥 | 63 | -43% | 245% | 72% | | 厦门 | 19 | -40% | 348% | 396% |
| | 济南 | 63 | -28% | 693% | 111% | | 郑州 | 18 | -57% | 1061% | -31% |
| | 宁波 | 56 | -35% | 3260% | 164% | 合计 | 1442 | -37% | 210% | 34% | |
| | 佛山 | 56 | -56% | 234% | 17% | 总计 | 1660 | -40% | 223% | 40% | |

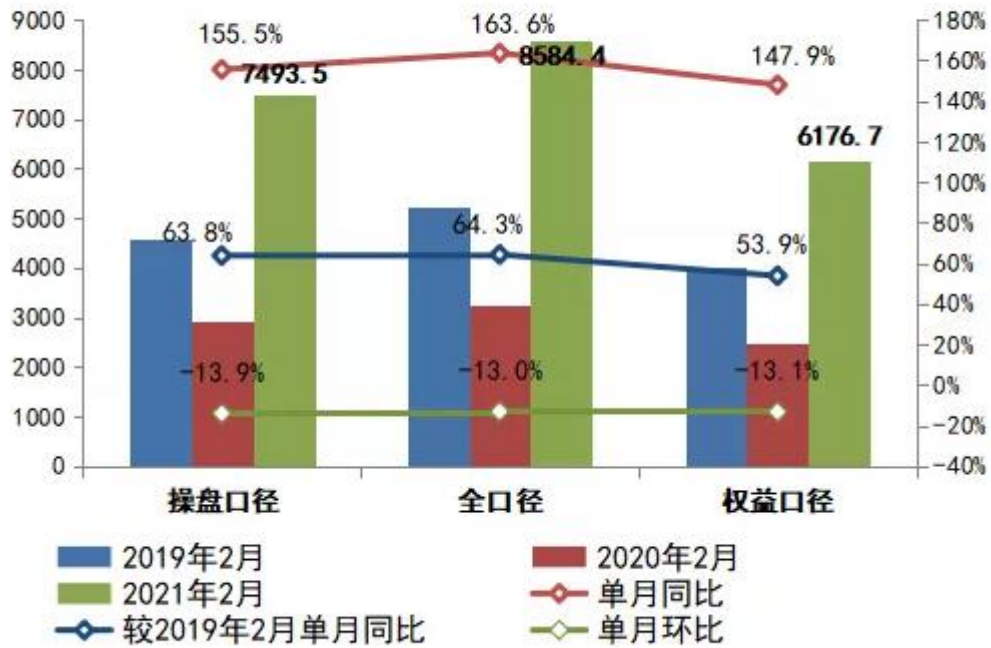
备注：上表中城市成交量为根据 25 日左右数据预估得到

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

2 月，TOP100 房企单月实现销售操盘金额 7493.5 亿元，百强房企整体业绩规模较去年同期同比增长 155.5%，较 2019 年同期增长 63.8%。2 月份房企销售数据

延续此前强劲增长的势头，主要是得益于一二线城市春节购房热情升温。

图：2021年2月百强房企单月业绩表现（亿元）及变动



数据来源：CRIC

02

2月指数走势上行 估值水平整体平稳

2020年1月1日至今，克而瑞内房股领先指数跌幅16.3%，同期恒生中国内地地产指数跌幅18.4%，恒生指数涨幅1.9%，房地产（申万）板块跌幅8.6%。

从走势看，2月中旬大盘持续上行走势，月末回调，克而瑞内房股领先指数2月走势上行，表现回暖仍不及大盘。2021年2月，恒生指数上涨0.3%，克而瑞内房股领先指数上涨10.6%，恒生中国内地地产指数上涨7.9%，房地产（申万）板块上涨9.7%。

从成交额看，2月克而瑞内房股领先指数成交额占香港地产股大样本的成交额比值总体较上月有所回落。2月该指数成交额占比周均值81.7%，低于历史均值83.2%，低于上月周均值87.3%。

从估值角度看，2021年2月克而瑞内房股领先指数估值平稳，大盘走势上行，指数相对恒指PE继续走低。

克而瑞内房股领先指数成分股整体PE 2021年2月周均值为7.14，高于上月周均值6.97，低于2020年全年周均值7.30。恒指成分股2021年2月整体PE周均值为18.07，高于上月周均值17.43，高于2020年全年的周均值12.49。

克而瑞内房股领先指数成分股相对香港地产股大样本整体PE 2021年2月进一步回升。2月该相对PE周均值为-1.8%，高于上周均值-4.7%，低于2020年周均值-1.5%。香港地产股大样本2月整体PE周均值为7.27，低于上月周均值7.32，低于2020年至今周均值7.42。

03

个股整体表现出色

2月个股表现较为出色，新城发展控股和时代中国控股的月涨幅超20%，华润、万科、正荣的月涨幅也超过15%；仅大发股价下跌，但跌幅仅2.4%。

| 序号 | 股票代码 | 股票简称 | 本月涨跌幅 | 最大波动率 | 月末收盘价 (港元) | 本月机构评级情况 | | |
|----|---------|------|-------|-------|---------------|--|----|-------------|
| | | | | | | 证券公司 | 评级 | 目标价 (港元) |
| 1 | 6111.HK | 大发地产 | -2.4% | 33.8% | 6.86 | CCB International Securities Ltd | 中立 | 7.00 |
| | | | | | | CMB International Capital Corp Ltd | 买进 | 8.32 |

数据来源：Wind/Bloomberg 克而瑞证券研究院

公司，持有香港证监会 1 号 - 证券交易及 4 号 - 就证券提供意见的代表牌照，其牌照中央编号为 BOI804。孙杨先生及其有联系者并没有对上述涉及公司持有任何财务权益