

# 房地产

## 土地成交环比下降、供应环比上升，三线城市地价下降明显

——房地产土地周报 20180729

### 土地供应 (2018.07.16-2018.07.22) : 百城供应建筑面积环比上升 16.37%, 同比上升 67.13%

本周 100 城土地供应建筑面积合计 2583.15 万平方米, 环比上升 16.37%, 同比上升 67.13%。其中一线、二线、三线城市供应面积分别为 91.11、1225.85、1266.19 万平方米, 环比增速分别为-16.69%、43.23%、0.93%; 同比增速分别为 22.95%、147.05%、29.83%。

### 土地成交 (2018.07.16-2018.07.22) : 百城土地成交建筑面积环比下降 7.07%, 同比下降 20.79%

本周 100 城土地成交规划建筑面积 1379.49 万平方米, 环比下降 7.07%, 同比下降 20.79%。其中一线、二线、三线城市土地成交规划建筑面积分别为 18.22、635.29、725.99 万平方米, 环比增速分别为-67.49%、18.94%、-18.82%; 同比增速分别为-72.52%、-30.98%、-3.82%。

本周 100 城土地成交均价 3228 元/平方米, 环比上升 14.02, 同比上升 0.56%。其中一线、二线、三线城市土地成交均价分别为 7294、4330、2089 元/平方米, 环比增速分别为-45.65%、3.88%、78.85%; 同比增速分别为-61.81%、32.05%、20.82%。

本周 100 城土地成交总价 440.05 亿元, 环比下降 4.69%, 同比下降 21.27%。其中一线、二线、三线城市土地成交总价分别为 13.29、275.11、151.65 亿元, 环比增速分别为-82.33%、14.33%、45.15%; 同比增速分别为-89.5%、-8.85%、16.19%。

### 国常会释放宽松信号, 房企融资环境有望边际改善

7月23日国务院常务会议指出稳健的货币政策要松紧适度。保持适度的社会融资规模和流动性合理充裕, 疏通货币信贷政策传导机制。对比一季度《中国货币政策执行报告》, 关于流动性表述从“保持流动性合理稳定”变为“保持流动性合理充裕”, 表述更为积极。

二季度以来央行也不断通过定向降准、降息等手段改善市场流动性: 2018年7月5日起, 央行下调法定存款准备金率 0.5 个百分点, 释放的流动性用于定向支持债转股和小微金融。此前央行已从 2018 年 4 月 25 日起下调大型商业银行、股份制商业银行等五类银行的人民币存款准备金率 1 个百分点, 释放的流动性用于偿还 MLF。2018 年 6 月 25 日, 央行、银保监会等五部门宣布, 增加支小支农再贷款和再贴现额度共 1500 亿元, 下调支小再贷款利率 0.5 个百分点。

**投资建议:** 我们四月中就一直强调, 行业销售将会持续向好, 5、6 月数据已经得到充分验证, 虽然目前部分城市认筹比例下降, 但下半年行业基数走低 (9、10 月份负增长、平均增速仅 1.7% 远低于上半年的 15.8%) 以及逐渐的货币政策转向, 行业基本面将好于预期。从 7 月初政府定调去杠杆转为稳杠杆之后, 直到理财新规出台以及 7 月 23 日国常会传递的财政货币宽松预期, 我们认为行业资金面偏紧的情况会有明显改善, 地产的稳增长作用依旧在 (很多人认为没有了)。

我们认为在去杠杆缓和、财政货币宽松, 基本面超预期的可能性很大, 房产税短期内出台的概率较小, 我们 3 月份就强调, 年内出台草案的概率不大, 从法律程序看需要 2021 年之后才有希望施行, 而且房产税的征收必须是交易环节税费减免。即使一定要出台也会是相对温和的方案, 前提是不影响行业和宏观的稳定。短期有理由对地产板块更趋乐观, 在估值低、配置低、业绩好的情况下, 依旧看好优质龙头: 保利、招蛇、万科、融创、新城、华夏幸福、荣盛等。

**风险提示:** 市场对政策调控反应过度; 新房销售不及预期。

证券研究报告

2018 年 07 月 30 日

投资评级

行业评级

强于大市(维持评级)

上次评级

强于大市

作者

陈天诚

分析师

SAC 执业证书编号: S1110517110001  
chentiancheng@tfzq.com

付雅婷

分析师

SAC 执业证书编号: S1110518060007  
fuyating@tfzq.com

徐超

联系人

xuchao@tfzq.com

行业走势图



资料来源: 贝格数据

相关报告

- 1 《房地产-行业投资策略: 房地产行业 2018 年中期策略: 基数走低政策转好、长效机制降低风险溢价》 2018-07-30
- 2 《房地产-行业点评: 财政货币宽松可期、地产三大预期差修复》 2018-07-25
- 3 《房地产-行业研究周报: 资管新规暂缓、行业短期反弹可期——房地产行业周报 20180719》 2018-07-23



## 内容目录

1. 百城土地供应情况一览（2018.07.16-2018.07.22） .....	3
2. 百城土地成交情况一览（2018.07.16-2018.07.22） .....	5
3. 本周地产公司拿地情况一览（2018.07.16-2018.07.22） .....	8
4. 国常会释放宽松信号，房企融资环境有望边际改善 .....	8
5. 投资建议.....	8

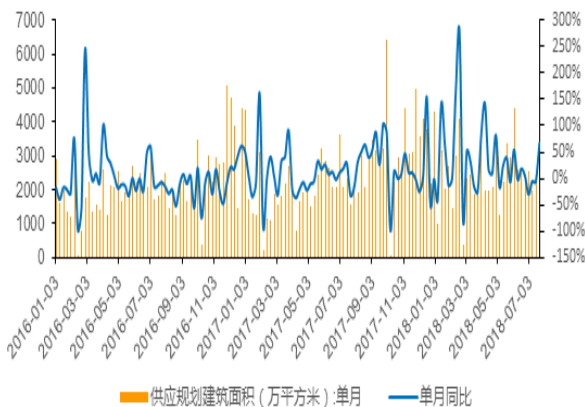
## 1. 百城土地供应情况一览 (2018.07.16-2018.07.22)

本周合计供应 265 宗地块；其中住宅用地 103 宗，商服用地 29 宗，工业用地 115 宗，其他用地 8 宗。

本周 100 城土地供应建筑面积合计 2583.15 万平方米,环比上升 16.37%,同比上升 67.13%。其中一线、二线、三线城市供应面积分别为 91.11、1225.85、1266.19 万平方米,环比增速分别为-16.69%、43.23%、0.93%；同比增速分别为 22.95%、147.05%、29.83%。

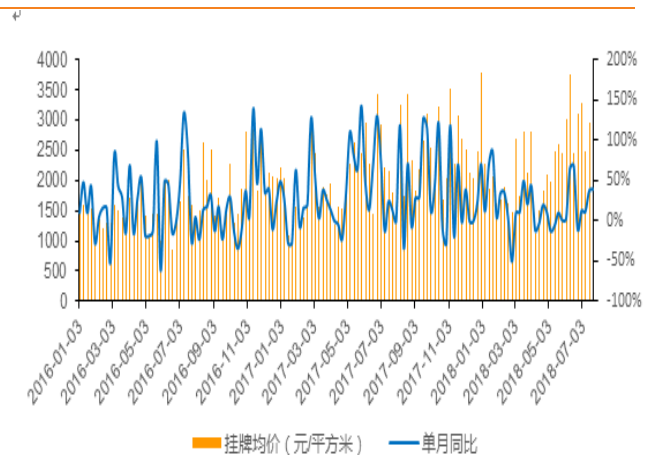
本周 100 城土地挂牌均价 2499 元/平方米,环比下降 15.43%,同比上升 39.14%。其中一线、二线、三线城市挂牌均价分别为 10558、2787、1675 元/平方米,环比增速分别为 6.94%、22.95%、-1.41%；同比增速分别为 125.98%、16.81%、23.89%。

图 1：供应建筑面积



资料来源：Wind、天风证券研究所

图 2：挂牌均价

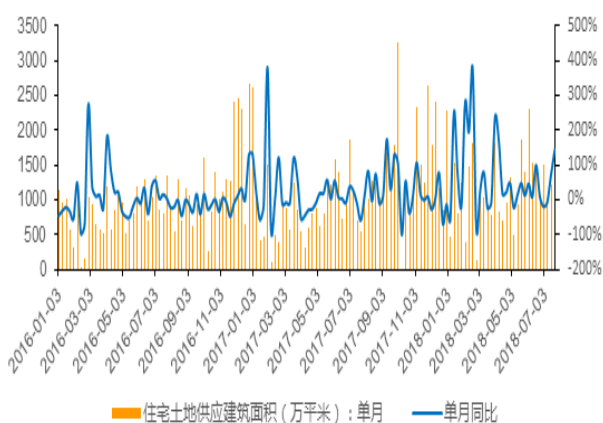


资料来源：Wind、天风证券研究所

本周 100 城住宅类土地供应建筑面积合计 1341.68 万平方米,环比上升 9.98%,同比上升 143.39%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地供应建筑面积分别为 40.21、726.43、675.66 万平方米,环比增速分别为-47.53%、43.4%、6.12%；同比增速分别为 38.04%、357%、86.05%。

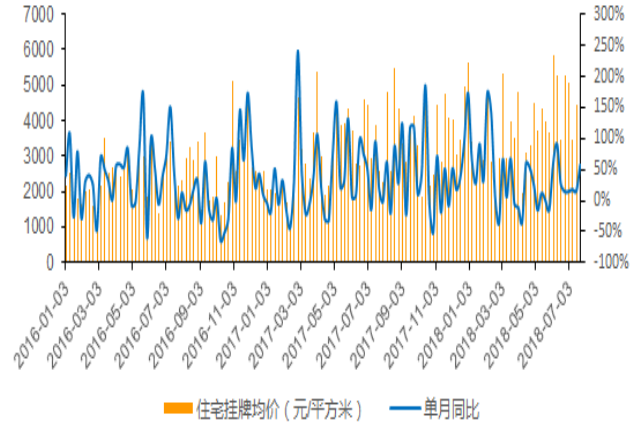
本周 100 城住宅类土地挂牌均价 4069 元/平方米,环比下降 8.54%,同比上升 57.1%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地挂牌均价分别为 19990、4505、2735 元/平方米,环比增速分别为 48.48%、-11.48%、-13.37%；同比增速分别为 100.82%、37.06%、-9.44%。

图 3：住宅供应建筑面积



资料来源：Wind、天风证券研究所

图 4：住宅挂牌均价



资料来源：Wind、天风证券研究所

表 1: 百城土地供应回顾

		规划建筑面积 (万平方米)				供应均价 (元/平方米)			
		2018/7/1 6- 2018/7/2 2	环比增速 (%)	同比增速 (%)	前一周环 比增速 (%)	2018/7/1 6- 2018/7/2 2	环比增速 (%)	同比增速 (%)	前一周环 比增速 (%)
合计		2583.1	16.40%	67.10%	13.20%	2499	-15.40%	39.10%	19.70%
一线城市		91.1	-16.70%	22.90%	105.40%	10558	6.90%	126.00%	9.20%
二线城市		1225.8	43.20%	147.10%	34.20%	2787	-22.90%	16.80%	19.30%
三线城市		1266.2	0.90%	29.80%	-1.20%	1675	-1.40%	23.90%	-12.20%
一 线 城 市	北京	19.8				18952			
	上海	69.2	17.80%	84.60%	113.80%	8152	10.00%	-8.40%	-39.30%
	广州	2.1	-95.90%	-94.40%	149.70%	0	-100.00%	-100.00%	472.10%
	深圳	0			-100.00%	0			-100.00%
二 线 城 市	天津	61.3	614.80%	489.50%	-57.10%	4934	686.90%	702.30%	-67.30%
	重庆	139.3	799.80%	432.30%	-45.30%	1675	-1.50%	344.30%	741.60%
	沈阳	3.7	-93.10%			0	-100.00%		
	呼和浩特	0				0			
	石家庄	15.7		125.20%	-100.00%	338		-68.20%	-100.00%
	乌鲁木齐	0		-100.00%		0		-100.00%	
	兰州	0		-100.00%		0			
	银川	0	-100.00%	-100.00%	-40.10%	0	-100.00%	-100.00%	31.80%
	郑州	0	-100.00%	-100.00%		0	-100.00%	-100.00%	
	济南	102.6			-100.00%				
	太原	296.3	219.90%	12239.90%	492.20%	4447	104.80%	98.10%	5.00%
	合肥	24.6			-100.00%	0			-100.00%
	南京	95.3	23.00%			5834	-50.20%		
	成都	59.7		62.80%	-100.00%	54		-98.90%	-100.00%
	贵阳	0	-100.00%	-100.00%	545.20%	0	-100.00%	-100.00%	
	昆明	168.2	100.10%	587.00%	951.10%	3525	236.00%	830.10%	165.60%
南宁	73.6				699				
杭州	47.8	-39.10%	-13.10%	-41.40%	9725	1117.10%	33.60%	-90.80%	
南昌	42.8	-56.00%	670.10%	1878.20%	113	-96.40%	-95.70%	1713.10%	
福州	0				0				
海口	0				0				
厦门	54.4	156.10%	164.90%	2848.80%	330	77.40%	76.50%	-67.30%	
青岛	44.3	-59.40%	1285.90%	316.60%	4283	98.70%	1560.10%	-46.10%	
宁波	10.5	-55.40%	30.00%		350	19.50%	-80.70%		
大连	0	-100.00%	-100.00%	-78.10%	0		-100.00%		

资料来源: Wind、天风证券研究所

## 2. 百城土地成交情况一览 (2018.07.16-2018.07.22)

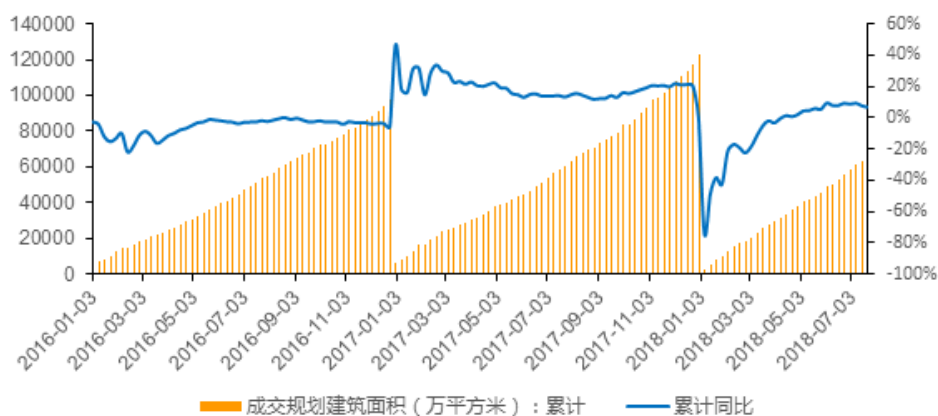
本周合计成交 193 宗地块；其中住宅用地 78 宗，商服用地 35 宗，工业用地 68 宗，其他用地 7 宗。

本周 100 城土地成交规划建筑面积 1379.49 万平方米,环比下降 7.07%,同比下降 20.79%。其中一线、二线、三线城市土地成交规划建筑面积分别为 18.22、635.29、725.99 万平方米，环比增速分别为-67.49%、18.94%、-18.82%；同比增速分别为-72.52%、-30.98%、-3.82%。

本周 100 城土地成交均价 3228 元/平方米,环比上升 14.02,同比上升 0.56%。其中一线、二线、三线城市土地成交均价分别为 7294、4330、2089 元/平方米，环比增速分别为-45.65%、3.88%、78.85%；同比增速分别为-61.81%、32.05%、20.82%。

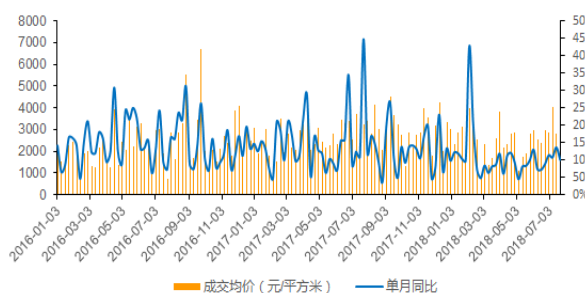
本周 100 城土地成交总价 440.05 亿元,环比下降 4.69%,同比下降 21.27%。其中一线、二线、三线城市土地成交总价分别为 13.29、275.11、151.65 亿元，环比增速分别为-82.33%、14.33%、45.15%；同比增速分别为-89.5%、-8.85%、16.19%。

图 5：土地成交规划建筑面积



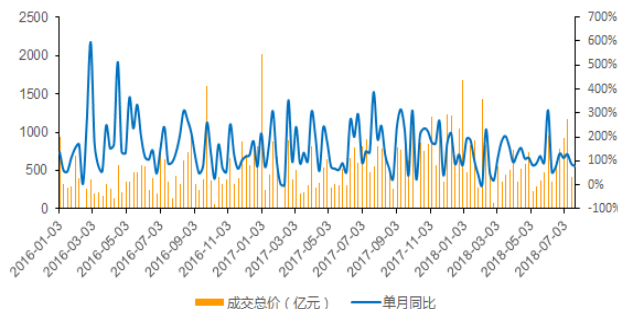
资料来源：Wind、天风证券研究所

图 6：土地成交均价



资料来源：Wind、天风证券研究所

图 7：土地成交总价



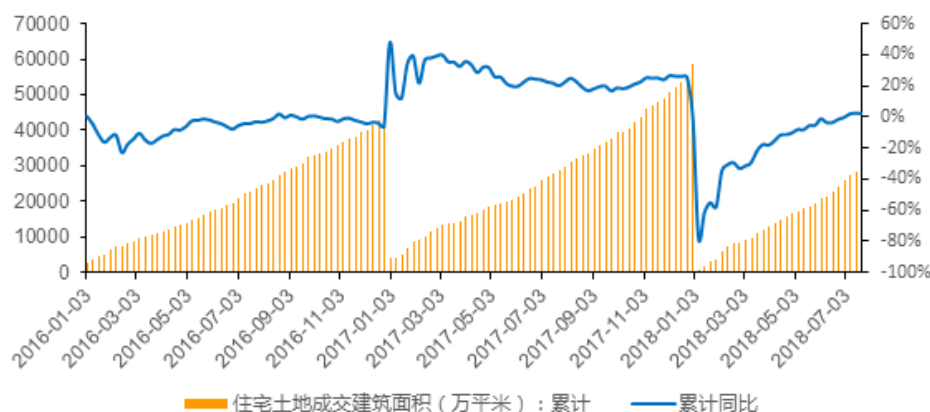
资料来源：Wind、天风证券研究所

本周 100 城住宅类土地成交规划建筑面积 784.7 万平方米,环比下降 9.16%,同比下降 3.48%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地成交规划建筑面积分别为 0、390.38、419.5 万平方米,环比增速分别为-100%、-14.56%、13.68%;同比增速分别为-100%、7.77%、8.14%。

本周 100 城住宅类土地成交均价 4612 元/平方米,环比上升 3.48%,同比下降 21.6%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地成交均价分别为 0、6098、3197 元/平方米,环比增速分别为 100%、22.23%、32.44%;同比增速分别为-100%、-5.37%、27.78%。

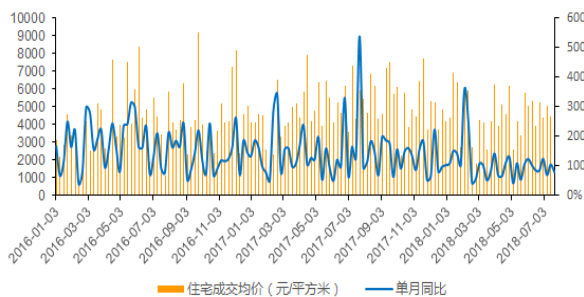
本周 100 城住宅类土地成交总价 361.91 亿元,环比下降 6%,同比下降 24.33%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地成交总价分别为 0、238.07、134.11 亿元,环比增速分别为-100%、4.45%、50.56%;同比增速分别为-100%、-5.37%、27.78%。

图 8: 住宅土地成交规划建筑面积



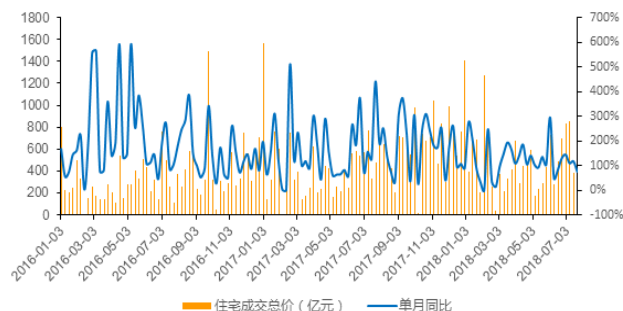
资料来源: Wind、天风证券研究所

图 9: 住宅土地成交均价



资料来源: Wind、天风证券研究所

图 10: 住宅土地成交总价



资料来源: Wind、天风证券研究所

表 2: 百城土地成交回顾

		规划建筑面积 (万平方米)				成交均价 (元/平方米)			
		2018/7/16-2018/7/22	环比增速 (%)	同比增速 (%)	前一周环比增速 (%)	2018/7/16-2018/7/22	环比增速 (%)	同比增速 (%)	前一周环比增速 (%)
	合计	1379.5	-7.1%	-20.8%	-51.2%	3228.0	14.0%	0.6%	-29.4%
	一线城市	18.2	-67.5%	-72.5%	-54.4%	7294.0	-45.6%	-61.8%	-29.3%
	二线城市	635.3	18.9%	-31.0%	-58.6%	4330.0	-3.9%	32.1%	-11.9%
	三线城市	726.0	-18.8%	-3.8%	-45.2%	2089.0	78.9%	20.8%	-31.7%
一 线 城 市	北京	0.0		-100.0%	-100.0%	0.0		-100.0%	-100.0%
	上海	16.2	-70.1%	-36.3%	19.4%	8177.0	-41.3%	49.0%	-54.7%
	广州	2.1	-1.7%		-80.3%	392.0	250.0%		-97.5%
	深圳	0.0			-100.0%	0.0			-100.0%
二 线 城 市	天津	23.0	-26.8%	-67.9%	-19.2%	2341.0	-62.3%	-75.6%	210.4%
	重庆	57.2	176.2%	-71.3%	-35.3%	378.0	-87.9%	-56.0%	909.4%
	沈阳	11.7	-48.2%	-38.1%	-47.4%	1335.0	-64.0%	233.8%	116.2%
	呼和浩特	0.0			-100.0%	0.0			-100.0%
	石家庄	55.1	418.5%		-93.1%	755.0	-12.4%		-60.8%
	乌鲁木齐	0.0	-100.0%			0.0	-100.0%		
	兰州	0.0				0.0			
	银川	0.0	-100.0%		291.7%	0.0	-100.0%		-82.4%
	郑州	161.0	0.0%	2390.1%		2164.0	-13.5%	39.7%	
	济南	0.0	-100.0%			0.0	-100.0%		
	太原	0.0	-100.0%	-100.0%	-85.2%	0.0	-100.0%	-100.0%	-35.0%
	合肥	0.0	-100.0%		-86.1%	0.0	-100.0%		256.3%
	南京	17.3				274.0			
	成都	11.2	10.6%	-92.0%	-93.7%	4800.0	87.3%	-36.7%	34.4%
	贵阳	0.0			-100.0%	0.0			-100.0%
	昆明	47.5				2807.0			
	南宁	71.8		686.6%	-100.0%	0.0		-100.0%	
	杭州	74.8	52.2%	-9.1%	-80.5%	18873.0	78.7%	109.7%	-20.5%
	南昌	0.7	-96.7%	-99.0%	-81.6%	13268.0	145.7%	748.9%	203.0%
	福州	25.8				20655.0			
海口	0.0		-100.0%		0.0		-100.0%		
厦门	0.0	-100.0%		-90.8%	0.0	-100.0%		-98.0%	
青岛	17.4	1073.6%	145.8%	-94.6%	275.0	-92.2%	-83.8%	2057.3%	
宁波	0.0	-100.0%	-100.0%	44.3%	0.0	-100.0%	-100.0%	-16.9%	
大连	0.5			-100.0%	1179.0			-100.0%	

资料来源: Wind、天风证券研究所

### 3. 本周地产公司拿地情况一览（2018.07.16-2018.07.22）

【美好置业】公司全资子公司竞得安徽省芜湖市弋江区 10.86 万平方米住宅用地，成交总价 13.19 亿元，其中拍卖地价 11.4 亿元，楼面价约为 4770 元/平方米；

资料来源：公司公告、天风证券研究所

### 4. 国常会释放宽松信号，房企融资环境有望边际改善

7月23日国务院常务会议指出稳健的货币政策要松紧适度。保持适度的社会融资规模和流动性合理充裕，疏通货币信贷政策传导机制。对比一季度《中国货币政策执行报告》，关于流动性表述从“保持流动性合理稳定”变为“保持流动性合理充裕”，表述更为积极。

二季度以来央行也不断通过定向降准、降息等手段改善市场流动性：2018年7月5日起，央行下调法定存款准备金率0.5个百分点，释放的流动性用于定向支持债转股和小微金融。此前央行已从2018年4月25日起下调大型商业银行、股份制商业银行等五类银行的人民币存款准备金率1个百分点，释放的流动性用于偿还MLF。2018年6月25日，央行、银保监会等五部门宣布，增加支小支农再贷款和再贴现额度共1500亿元，下调支小再贷款利率0.5个百分点。

### 5. 投资建议

我们四月中就一直强调，行业销售将会持续向好，5、6月数据已经得到充分验证，虽然目前部分城市认筹比例下降，但下半年行业基数走低（9、10月份负增长、平均增速仅1.7%远低于上半年的15.8%）以及逐渐的货币政策转向，行业基本面将好于预期。从7月初政府定调去杠杆转为稳杠杆之后，直到理财新规出台以及7月23日国常会传递的财政货币宽松预期，我们认为行业资金面偏紧的情况会有明显改善，地产的稳增长作用依旧在（很多人认为没有了）。

我们认为在去杠杆缓和、财政货币宽松，基本面超预期的可能性很大，房产税短期内出台的概率较小，我们3月份就强调，年内出台草案的概率不大，从法律程序看需要2021年之后才有希望施行，而且房产税的征收必须是交易环节税费减免。即使一定要出台也会是相对温和的方案，前提是不影响行业和宏观的稳定。短期有理由对地产板块更趋乐观，在估值低、配置低、业绩好的情况下，依旧看好优质龙头：保利、招蛇、万科、融创、新城、华夏幸福、荣盛等。

**风险提示：**市场对政策调控反应过度；新房销售不及预期。

## 分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，本报告所表述的所有观点均准确地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法。我们所得报酬的任何部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

## 一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属天风证券股份有限公司（已获中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）及其附属机构（以下统称“天风证券”）。未经天风证券事先书面授权，不得以任何方式修改、发送或者复制本报告及其所包含的材料、内容。所有本报告中使用的商标、服务标识及标记均为天风证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，天风证券不因收件人收到本报告而视其为天风证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但天风证券对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，天风证券及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，天风证券可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。

天风证券的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。天风证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。天风证券的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

## 特别声明

在法律许可的情况下，天风证券可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。因此，投资者应当考虑到天风证券及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

## 投资评级声明

类别	说明	评级	体系
股票投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	买入	预期股价相对收益 20%以上
		增持	预期股价相对收益 10%-20%
		持有	预期股价相对收益 -10%-10%
		卖出	预期股价相对收益 -10%以下
行业投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	强于大市	预期行业指数涨幅 5%以上
		中性	预期行业指数涨幅 -5%-5%
		弱于大市	预期行业指数涨幅 -5%以下

## 天风证券研究

北京	武汉	上海	深圳
北京市西城区佟麟阁路 36 号	湖北武汉市武昌区中南路 99	上海市浦东新区兰花路 333	深圳市福田区益田路 5033 号
邮编：100031	号保利广场 A 座 37 楼	号 333 世纪大厦 20 楼	平安金融中心 71 楼
邮箱：research@tfzq.com	邮编：430071	邮编：201204	邮编：518000
	电话：(8627)-87618889	电话：(8621)-68815388	电话：(86755)-23915663
	传真：(8627)-87618863	传真：(8621)-68812910	传真：(86755)-82571995
	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com