

# 房地产

证券研究报告

2018年09月10日

## 供应成交双上升，房地产税法5年内提请审议

——房地产土地周报 20180909

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

徐超

分析师

SAC 执业证书编号: S1110518070007  
xuchao@tfzq.com

**土地供应 (2018.08.27-2018.09.02): 百城供应建筑面积环比上升 46.19%，同比上升 8.75%**

本周 100 城土地供应建筑面积合计 3795.98 万平方米,环比上升 46.19%, 同比上升 8.75%。其中一线、二线、三线城市供应面积分别为 49、1928.3、1818.68 万平方米, 环比增速分别为-26.99%、66.45%、32.65%; 同比增速分别为-91.61%、40.44%、18.6%。

**土地成交 (2018.08.27-2018.09.02): 百城土地成交建筑面积环比上升 34.61%，同比下降 14.9%**

本周 100 城土地成交规划建筑面积 2230.03 万平方米,环比上升 34.61%, 同比下降 14.9%。其中一线、二线、三线城市土地成交规划建筑面积分别为 10.96、1243.15、975.92 万平方米, 环比增速分别为-89.05%、140.17%、-6.06%; 同比增速分别为-88.31%、9.44%、-29.83%。

本周 100 城土地成交均价 2276 元/平方米,环比下降 27.91%,同比下降 25.47%。其中一线、二线、三线城市土地成交均价分别为 849、2577、1908 元/平方米, 环比增速分别为-93.97%、-27.45%、0%; 同比增速分别为-92.92%、-33.86%、8.22%。

本周 100 城土地成交总价 507.5 亿元,环比下降 2.95%,同比下降 36.58%。其中一线、二线、三线城市土地成交总价分别为 0.93、320.38、186.19 亿元, 环比增速分别为-99.34%、74.26%、-6.06%; 同比增速分别为-99.17%、-27.61%、-24.07%。

### 房地产税法拟 5 年内提请审议

9 月 7 日,全国人大常委会召开立法工作会议,部署十三届全国人大常委会立法规划实施工作。会后,全国人大常委会法制工作委员会副主任许安标接受了记者采访。其中,将深化税收制度改革和全面落实税收法定原则,修改税收征收管理法,制定增值税法、房地产税法等 10 部单行税法。

**投资建议:**从克而瑞百强房企销售数据看 8 月份销售金额增速虽略有回落,但仍处于高位,我们认为 9-10 月销售受推盘增多和去年低基数影响有望保持韧性,补库存背景下投资开工将持续维持高位、去杠杆暂缓到位资金有望好于预期且未来按揭贷款市场利率存在边际下降可能,目前市场对地产板块的政策担忧(调控以及房产税)已经反应相对充分,且土地市场近期降温,政策面继续收紧的概率已经不大。宏观经济压力下,宽信贷、宽货币、宽财政等政策有望相继出台,地产行业边际将会明显受益,建议关注重点布局一二线的龙头房企:招商蛇口、保利地产、万科 A、旭辉控股等。

**风险提示:**市场对政策调控反应过度;新房销售不及预期。

行业走势图



资料来源: 贝格数据

相关报告

- 1 《房地产-行业研究周报:一手房销售同环比上升二手房下降,库存处于低位——房地产销售周报 0902》 2018-09-07
- 2 《房地产-行业点评:8 月百强房企销售数据点评:同比增速略有回落但仍处于高位》 2018-09-04
- 3 《房地产-行业研究周报:供应下降,成交上升,发改委遏制房价上升——房地产土地周报 20180902》 2018-09-04

## 内容目录

1. 百城土地供应情况一览（2018.08.27-2018.09.02） .....	3
2. 百城土地成交情况一览（2018.08.27-2018.09.02） .....	6
3. 本周地产公司拿地情况一览（2018.08.27-2018.09.02） .....	10
4. 房地产税法拟 5 年内提请审议 .....	10
5. 投资建议 .....	10

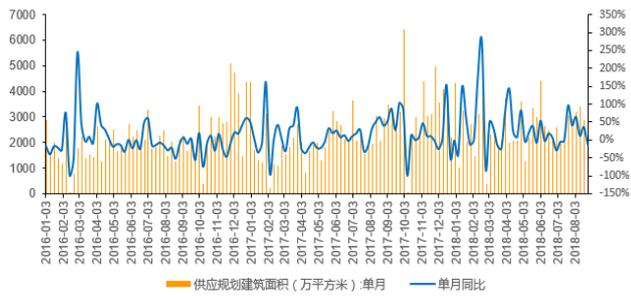
## 1. 百城土地供应情况一览 (2018.08.27-2018.09.02)

本周合计供应 357 宗地块；其中住宅用地 128 宗，商服用地 54 宗，工业用地 159 宗，其他用地 16 宗。

本周 100 城土地供应建筑面积合计 3795.98 万平方米,环比上升 46.19%,同比上升 8.75%。其中一线、二线、三线城市供应面积分别为 49、1928.3、1818.68 万平方米，环比增速分别为-26.99%、66.45%、32.65%；同比增速分别为-91.61%、40.44%、18.6%。

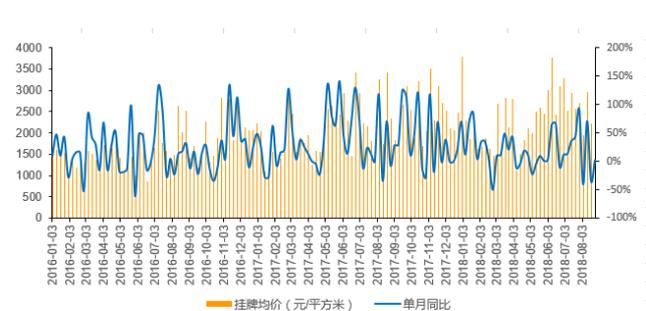
本周 100 城土地挂牌均价 2835 元/平方米,环比上升 18.87%,同比上升 55.51%。其中一线、二线、三线城市挂牌均价分别为 947、3322、2464 元/平方米，环比增速分别为-73.2%、9.24%、31.13%；同比增速分别为-53.8%、17.14%、199.03%。

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 2059.18 万平方米,环比上升 51.61%,同比上升 72.17%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地供应建筑面积分别为 8.7、1092.53、957.95 万平方米，环比增速分别为-62.05%、98.3%、22.13%；同比增速分别为-81.92%、41.9%、153.43%。

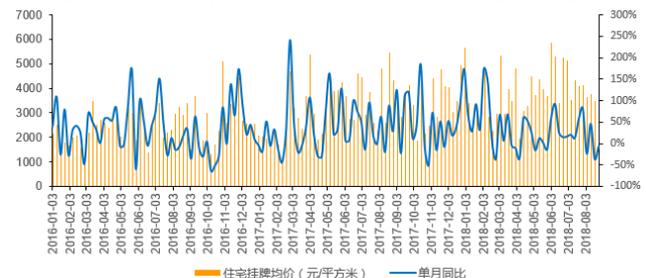
本周 100 城住宅类土地挂牌均价 3572 元/平方米,环比下降 11.14%,同比上升 5.74%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地挂牌均价分别为 1852、6599、3976 元/平方米，环比增速分别为-81.56%、23.48%、47.2%；同比增速分别为-88.14%、42.28%、71.82%。

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

	供应规划建筑面积 (万平方米)				供应均价 (元/平方米)				
	2018/8/27-2018/9/2	环比增速 (%)	同比增速 (%)	前一周环比增速 (%)	2018/8/27-2018/9/2	环比增速 (%)	同比增速 (%)	前一周环比增速 (%)	
合计	3796.0	46.2%	8.7%	-9.1%	2835.0	18.9%	55.5%	7.1%	
一线城市	49.0	-27.0%	-91.6%	-53.5%	947.0	-73.2%	-53.8%	-54.6%	
二线城市	1928.3	66.5%	40.4%	-5.0%	3322.0	9.2%	17.1%	20.2%	
三线城市	1818.7	32.7%	18.6%	-8.2%	2464.0	31.1%	199.0%	9.0%	
一 线 城 市	北京	0.0		-100.0%	0.0		-100.0%		
	上海	9.1	-24.0%	-81.3%	-80.3%	1835.0	-49.2%	-6.8%	-59.1%
	广州	39.9	-6.2%	-89.3%	-49.1%	744.0	-0.4%	109.6%	169.7%
	深圳	0.0	-100.0%			0.0	-100.0%		
二 线 城 市	天津	2.1	-98.6%	-98.3%	6551.7%	1252.0	-56.6%	-82.9%	179.3%
	重庆	192.4	152.3%	67.4%	-30.6%	850.0	-59.1%	-14.4%	37.9%
	哈尔滨	23.2		-67.5%	-100.0%	1808.0		49.8%	-100.0%
	长春	16.9	-79.2%	-53.1%	244.0%				
	沈阳	107.7	10.6%		84.2%	794.0	-42.6%		-55.3%
	呼和浩特	0.0				0.0			
	石家庄	108.3	46.5%	172.0%	7.0%	3551.0	2001.2%	6.6%	-83.7%
	乌鲁木齐	0.0				0.0			
	兰州	0.0	-100.0%		-98.5%	0.0	-100.0%		887.8%
	西宁	0.0				0.0			
	银川	0.0	-100.0%			0.0	-100.0%		
	郑州	36.0			-100.0%	3115.0			-100.0%
	济南	145.6	8.4%						
	太原	62.9	-44.2%		-29.6%	1163.0	-48.7%		70.6%
	合肥	0.0	-100.0%			0.0	-100.0%		
	武汉	242.5	414.7%	-17.6%	-70.7%				
南京	0.0	-100.0%	-100.0%	-83.2%	0.0	-100.0%	-100.0%	-95.8%	
成都	430.0	1316.7%	280.0%	-10.4%	54.0	-98.2%	-99.1%	-45.0%	
贵阳	53.6		391.7%		0.0				
昆明	23.3	783.7%	-72.8%	-98.6%	5436.0	644.7%	2807.0%	-63.7%	

南宁	71.0	2589.0 %	103.2%	-78.2%	2709.0	195.4%	1647.7 %	-62.0%
杭州	23.9	-34.0%	-29.3%	49.8%	3487.0	-32.5%	-67.8%	126.9%
南昌	0.0	-100.0 %	-100.0 %	82.2%	0.0	-100.0%	-100.0 %	-68.1%
福州	66.5	1392.4 %			10531.0	817.3%		
海口	0.0				0.0			
厦门	35.8	-45.3%			25041.0	13658.8 %		
青岛	1.0	-99.1%	-98.6%	551.0%	667.0	-77.4%	-35.3%	313.6%
宁波	239.4	1017.3 %	985.4%	7.0%	996.0	-68.7%	-65.9%	1188.3 %
苏州	68.5	47.6%	108.1%	28.1%	3820.0	1446.6%	-60.2%	-96.3%
大连	0.0	-100.0 %	-100.0 %	285.7%	0.0		-100.0 %	-100.0 %

资料来源：Wind、天风证券研究所

## 2. 百城土地成交情况一览 (2018.08.27-2018.09.02)

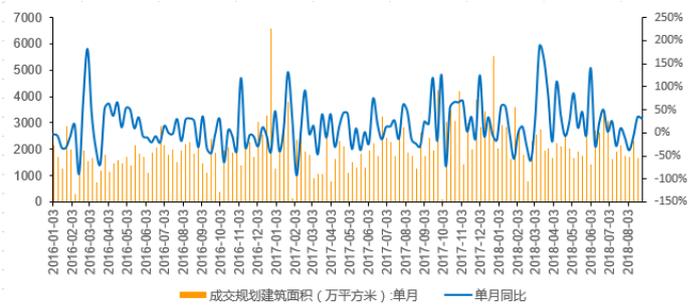
本周合计成交 269 宗地块；其中住宅用地 93 宗，商服用地 50 宗，工业用地 111 宗，其他用地 15 宗。

本周 100 城土地成交规划建筑面积 2230.03 万平方米,环比上升 34.61%,同比下降 14.9%。其中一线、二线、三线城市土地成交规划建筑面积分别为 10.96、1243.15、975.92 万平方米，环比增速分别为-89.05%、140.17%、-6.06%；同比增速分别为-88.31%、9.44%、-29.83%。

本周 100 城土地成交均价 2276 元/平方米,环比下降 27.91%,同比下降 25.47%。其中一线、二线、三线城市土地成交均价分别为 849、2577、1908 元/平方米,环比增速分别为-93.97%、-27.45%、0%；同比增速分别为-92.92%、-33.86%、8.22%。

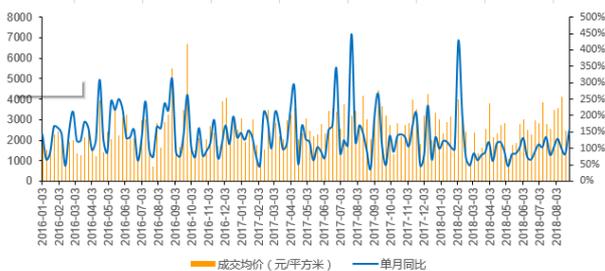
本周 100 城土地成交总价 507.5 亿元,环比下降 2.95%,同比下降 36.58%。其中一线、二线、三线城市土地成交总价分别为 0.93、320.38、186.19 亿元,环比增速分别为-99.34%、74.26%、-6.06%；同比增速分别为-99.17%、-27.61%、-24.07%。

图 5：土地成交规划建筑面积



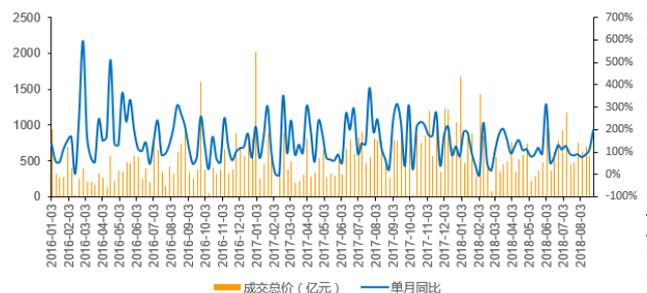
资料来源：Wind、天风证券研究所

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



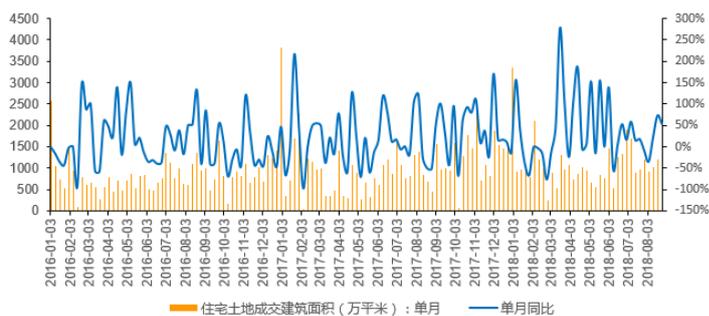
资料来源：Wind、天风证券研究所

本周 100 城住宅类土地成交规划建筑面积 1032.45 万平方米,环比上升 43.82%,同比下降 33.58%。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、595.88、436.57 万平方米，环比增速分别为-100%、177.5%、5.5%；同比增速分别为-100%、-8.54%、-49.43%。

本周 100 城住宅类土地成交均价 4070 元/平方米,环比下降 32.52%,同比下降 11.64%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地成交均价分别为 0、4575、3381 元/平方米，环比增速分别为-100%、-30.9%、-7.04%；同比增速分别为-100%、-25.62%、31.3%。

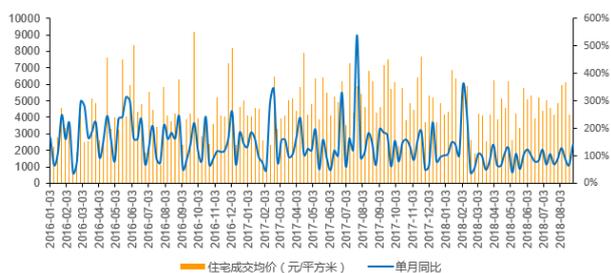
本周 100 城住宅类土地成交总价 420.23 亿元,环比下降 2.94%,同比下降 41.3%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地成交总价分别为 0、272.64、147.59 亿元,环比增速分别为-100%、91.76%、-1.93%；同比增速分别为-100%、-31.97%、-33.61%。

图 8：住宅土地成交规划建筑面积



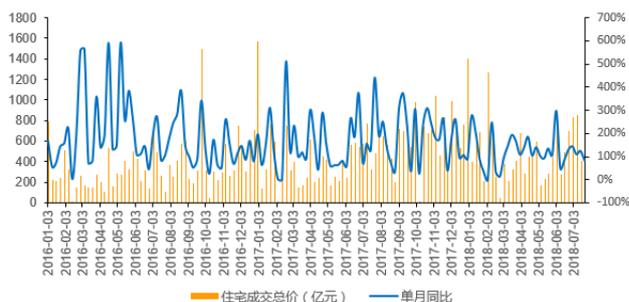
资料来源：Wind、天风证券研究所

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 (亿元)			
		2018/8/27-2018/9/2	环比增速 (%)	同比增速 (%)	前一周环比增速 (%)	2018/8/27-2018/9/2	环比增速 (%)	同比增速 (%)	前一周环比增速 (%)
合计		2230.0	34.6%	-14.9%	-28.6%	2276.0	-27.9%	-25.5%	27.6%
一线城市		11.0	-89.0%	-88.3%	-39.5%	849.0	-94.0%	-92.9%	133.3%
二线城市		1243.1	140.2%	9.4%	-38.7%	2577.0	-27.4%	-33.9%	65.7%
三线城市		975.9	-6.1%	-29.8%	-20.7%	1908.0	0.0%	8.2%	-14.7%
一 线 城 市	北京	0.0	-100.0%			0.0	-100.0%		
	上海	3.8	-92.7%	-93.1%	23.6%	2129.0	-83.0%	-88.2%	173.0%
	广州	7.2	-74.8%	-81.6%	-76.9%	181.0	-98.6%	-94.9%	104.7%
	深圳	0.0				0.0			
二 线 城 市	天津	14.2	-77.1%	-87.1%	89.5%	13624.0	91.2%	48.7%	1267.9%
	重庆	91.5	449.2%	-78.2%	-77.5%	604.0	120.4%	-86.2%	11.4%
	哈尔滨	5.1	-85.8%	-72.2%	137.3%	1653.0	-64.2%	-20.5%	422.9%
	长春	102.4		36190.9%	-100.0%	850.0		155.3%	-100.0%
	沈阳	8.0	117.6%	-80.6%	-92.1%	1141.0	101.6%	-61.6%	-80.6%
	呼和浩特	0.0				0.0			
	石家庄	0.0	-100.0%		4.2%	0.0	-100.0%		232.5%
	乌鲁木齐	0.0		-100.0%		0.0		-100.0%	
	兰州	0.0				0.0			
	西宁	2.7				2516.0			
	银川	0.0			-100.0%	0.0			-100.0%
	郑州	70.4	273.3%	-16.9%	-58.2%	2494.0	-8.3%	63.2%	-74.3%
	济南	0.0		-100.0%	-100.0%	0.0		-100.0%	-100.0%
	太原	15.3		90.1%	-100.0%	1569.0		-13.6%	-100.0%
	合肥	14.9		581.3%		10788.0		6064.6%	
	武汉	353.1	241.4%	8668.8%	427.3%	1503.0	655.3%	-53.6%	-38.0%
南京	3.4	-86.0%	-74.8%	-46.9%	462.0	33.9%	67.4%	-96.1%	
成都	11.8		-87.9%		7922.0		3584.7%		
贵阳	41.3	-20.8%	933.0%	-67.3%	5986.0	115.9%	268.8%	-2.4%	
昆明	0.0	-100.0%		-93.6%	0.0	-100.0%		-93.6%	

			%				%		
南宁	45.1	374.6%	-56.1%	-67.7%	0.0			-100.0%	
杭州	41.7	-15.3%	-58.8%	-34.6%	19179.0	146.7%	304.4%	922.9%	
南昌	169.6	1344.6%		-72.6%	1613.0	7.9%		1223.0%	
福州	38.6		88.0%		9621.0		7.7%		
海口	0.0				0.0				
厦门	5.8			-100.0%	135.0			-100.0%	
青岛	0.0	-100.0%	-100.0%		0.0	-100.0%	-100.0%		
宁波	21.4		187.9%	-100.0%	8418.0		876.6%	-100.0%	
苏州	104.6	760.0%		-77.1%	370.0	-98.4%		5810.2%	
大连	0.0			-100.0%	0.0			-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（2018.08.27-2018.09.02）

【荣盛发展】8月份公司及控股下属公司通过招拍挂方式取得河北省承德市兴隆县三宗地块的国有土地使用权，竞得安徽省合肥市包河区大连路6700号土地、房屋、地上附属物的使用权。

【中南建设】8月份公司新增房地产项目1个，位于昆明市五华区，6宗地块总占地面积17.35万平方米，土地价款28.10亿元。

【长春经开】公司审议通过《关于公司投资建设工业工程项目并对外投资设立子公司的议案》，设立全资子公司万丰智能，在长春兴隆综合保税区内建设工业工程项目。根据上述决议及相关授权，万丰智能参与编号为220105010585GB00123的国有建设用地使用权竞拍。2018年9月5日，万丰智能收到了长春市国土资源局的成交确认书，万丰智能竞拍获得上述地块的国有建设用地使用权，成交价款为人民币3,899万元。

资料来源：公司公告、天风证券研究所

### 4. 房地产税法拟5年内提请审议

9月7日，全国人大常委会召开立法工作会议，部署十三届全国人大常委会立法规划实施工作。会后，全国人大常委会法制工作委员会副主任许安标接受了记者采访。其中，将深化税收制度改革和全面落实税收法定原则，修改税收征收管理法，制定增值税法、房地产税法等10部单行税法。

贯彻新发展理念，建设现代化经济体系。深化供给侧结构性改革，修改铁路法、矿产资源法、电力法、产品质量法、计量法，制定能源法、原子能法；坚持创新驱动发展战略，修改专利法、科学技术进步法；深化土地制度改革和实施乡村振兴战略，修改农村土地承包法、土地管理法，制定乡村振兴促进法；激发市场主体活力和推动形成全面开放新格局，修改公司法、企业破产法、海商法、反垄断法，制定外国投资法；深化金融体制改革和防范金融风险，修改证券法、商业银行法、中国人民银行法，制定期货法；深化税收制度改革和全面落实税收法定原则，修改税收征收管理法，制定增值税法、房地产税法等10部单行税法。

### 5. 投资建议

从克而瑞百强房企销售数据看8月份销售金额增速虽略有回落，但仍处于高位，我们认为9-10月销售受推盘增多和去年低基数影响有望保持韧性，补库存背景下投资开工将持续维持高位、去杠杆暂缓到位资金有望好于预期且未来按揭贷款市场利率存在边际下降可能，目前市场对地产板块的政策担忧（调控以及房产税）已经反应相对充分，且土地市场近期降温，政策面继续收紧的概率已经不大。宏观经济压力下，宽信贷、宽货币、宽财政等政策有望相继出台，地产行业边际将会明显受益，建议关注重点布局一二线的龙头房企：招商蛇口、保利地产、万科A、旭辉控股等。

**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