

房地产

 证券研究报告
 2019年05月12日

4月土拍市场涨幅明显、地产股配置价值重现

——房地产土地周报 20190512

投资评级

行业评级

上次评级

强于大市(维持评级)

强于大市

作者

陈天诚

分析师

SAC 执业证书编号: S1110517110001

chentiancheng@tfzq.com

土地供应 (2019.04.29-2019.05.05) : 百城土地供应建筑面积同比上升 107.65%

本周合计供应 223 宗地块; 其中住宅用地 113 宗, 商服用地 39 宗, 工业用地 61 宗, 其他用地 10 宗。

本周 100 城土地供应建筑面积合计 2643.14 万平方米, 环比下降 6.82%, 同比上升 107.65%, 年初至今累计增速 -15.1%, 环比上周提升 3.4PCT。其中一线、二线、三线城市供应面积分别为 189.86、1084、1369.27 万平方米, 环比增速分别为 126.92%、22.9%、-26.82%; 同比增速分别为 1233.05%、71.73%、118.24%, 年初至今累计增速分别为 24.1%、-1.6%、-11.9%, 环比分别提升 11.1、2.8、3.7PCT。

本周 100 城住宅类土地挂牌均价 3454 元/平方米, 环比上升 34.82%, 同比上升 69.65%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地挂牌均价分别为 4301、4545、2589 元/平方米, 环比增速分别为 -68.34%、105.75%、16.26%; 同比增速分别为 492.42%、92.34%、49.31%。

土地成交 (2019.04.29-2019.05.05) : 百城土地成交规划建筑面积同比下降 47.19%

本周合计成交 125 宗地块; 其中住宅用地 48 宗, 商服用地 31 宗, 工业用地 42 宗, 其他用地 4 宗。

本周 100 城土地成交规划建筑面积 1086.65 万平方米, 环比下降 58.82%, 同比下降 47.19%, 累计同比增速 -13%, 环比上周微降 1PCT。其中一线、二线、三线城市土地成交规划建筑面积分别为 66.01、631.63、389 万平方米, 环比增速分别为 45.18%、-60.56%、-60.77%; 同比增速分别为 -0.77%、46.87%、-75.08%; 年初至今累计增速分别为 18%、-9%、-21%, 累计变动分别为 -0.6、1.4、-4.4 个 PCT。

本周 100 城土地成交均价 4593 元/平方米, 环比上升 10.33%, 同比上升 322.15%。其中一线、二线、三线城市土地成交均价分别为 9557、5347、2526 元/平方米, 环比增速分别为 893.45%、4.86%、-9.72%; 同比增速分别为 3043.75%、347.07%、131.32%。

投资建议: 本周苏州部分区域土拍、限售政策落地, 符合预期。土地供应数据继续回暖, 成交增速稳中有升。根据中原数据, 一季度土地成交 TOP50 城市土拍成交额同比减少 20%, 4 月明显回升, 截至 5 月 9 日同比增速升至 1.2%。销售端, 1-4 月百强房企销售额同比增速 29%, 较前三月明显改善, 分组来看, 我们重点关注的 16 家房企与龙头企业累计销售额增速分别额为 22%、30%, 而主要布局三四线城市的房企销售额累计同比仍为负增长, 但边际改善。

我们认为, 5 月份公布的整体经济数据有所放缓, 叠加本周美对中 2000 亿商品加征关税落地, 出口数据或受影响。在外部经济环境恶化与国内经济回暖放缓的背景下, 预计 5 月地产政策收紧的态势或放缓, 地产政策宽松预期或将强化, 叠加销售数据有所回暖, 尤其以一二线布局为主的房企销售数据亮眼, 另外建议关注长三角一体化主题机会, 建议关注: 1) **优先推荐龙头:** 万科、金地、融创、招蛇、保利; 2) **优质成长股:** 新城控股、阳光城、中南建设、荣盛发展、华夏幸福; 3) **房产中介:** 国创高新、我爱我家; 4) **REITs 及利率下行:** 光大嘉宝; 5) **自贸区及长三角一体化:** 城投控股、上实发展、光明地产、上海临港。

风险提示: 新房销售不及预期; 调控政策超预期; 经济下滑超预期

行业走势图



资料来源: 贝格数据

相关报告

- 1 《房地产-行业点评:龙头房企销售强劲、地产配置价值再现——百强房企 2019 年 4 月销售点评》 2019-05-08
- 2 《房地产-行业研究周报:货币政策定向宽松, 看好重点布局一二线城市房企——房地产销售周报 0505》 2019-05-06
- 3 《房地产-行业研究周报:货币政策定向宽松, 二线城市地价涨幅明显——房地产土地周报 20190505》 2019-05-06



内容目录

1. 百城土地供应情况一览（2019.04.29-2019.05.06）	3
2. 百城土地成交情况一览（2019.04.29-2019.05.06）	4
3. 本周地产公司拿地情况一览（2019.04.29-2019.05.06）	7
4. 投资建议.....	7

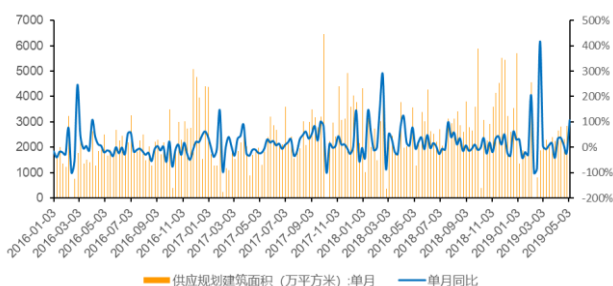
1. 百城土地供应情况一览 (2019.04.29-2019.05.06)

本周合计供应 223 宗地块；其中住宅用地 113 宗，商服用地 39 宗，工业用地 61 宗，其他用地 10 宗。

本周 100 城土地供应建筑面积合计 2643.14 万平方米,环比下降 6.82%,同比上升 107.65%。其中一线、二线、三线城市供应面积分别为 189.86、1084、1369.27 万平方米，环比增速分别为 126.92%、22.9%、-26.82%；同比增速分别为 1233.05%、71.73%、118.24%。

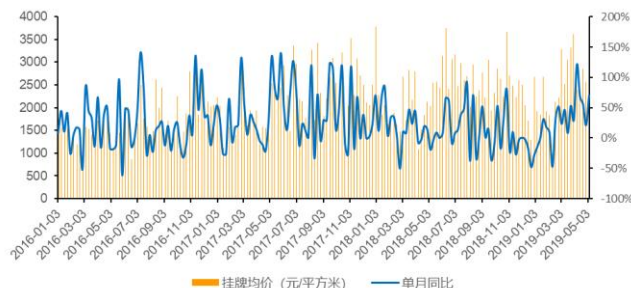
本周 100 城土地挂牌均价 3454 元/平方米,环比上升 34.82%,同比上升 69.65%。其中一线、二线、三线城市挂牌均价分别为 4301、4545、2589 元/平方米，环比增速分别为 -68.34%、105.75%、16.26%；同比增速分别为 492.42%、92.34%、49.31%。

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 1451.86 万平方米,环比上升 22.23%,同比上升 187.98%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地供应建筑面积分别为 27.43、687.76、736.67 万平方米，环比增速分别为 61%、92.13%、-9.36%；其中二线、三线城市同比增速分别为 164.34%、201.96%。

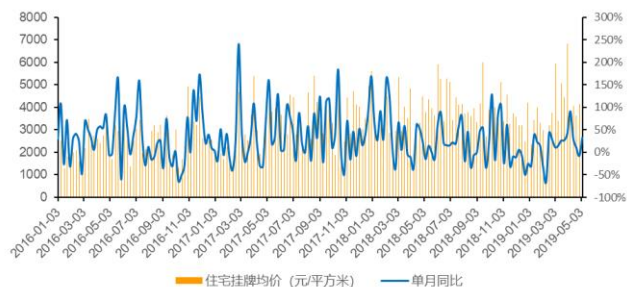
本周 100 城住宅类土地挂牌均价 5014 元/平方米,环比上升 21.05%,同比上升 32.93%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地挂牌均价分别为 27928、5666、4397 元/平方米，环比增速分别为 -7%、24.28%、17.6%；其中二线、三线城市同比增速分别为 20.32%、17.25%。

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)		
		2019/4/29-2019/5/5	环比增速 (%)	同比增速 (%)	年初至今	累计同比 (%)	2019/4/29-2019/5/5	环比增速 (%)	同比增速 (%)
合计		2643.1	-6.8%	107.7%	38820.2	-15.1%	3454.0	34.8%	69.6%
一线城市		189.9	126.9%	1233.0%	1946.1	24.1%	4301.0	-68.3%	492.4%
二线城市		1084.0	22.9%	71.7%	16887.6	-1.6%	4545.0	105.7%	92.3%
三线城市		1369.3	-26.8%	118.2%	19986.6	-11.9%	2589.0	16.3%	49.3%
一线城市	上海	27.4	45.3%				27928.0	1946.0%	
	广州	162.4	389.0%				312.0	-94.3%	
二线城市	天津	120.8	-48.9%	1799.6%			3240.0	-5.3%	406.3%
	重庆	28.3	-81.4%	72.0%			2875.0	78.2%	2218.5%
	长春	3.6	-90.3%	-73.8%					
	沈阳	90.4					4491.0		
	兰州	17.5					1277.0		
	济南	102.5		-30.5%					
	合肥	54.0		-18.9%			0.0		-100.0%
	武汉	39.3	13.4%	81.6%					
	成都	101.5	207.6%	1848.6%			11.0	-94.8%	-99.5%
	昆明	4.6	-92.4%				174.0	-95.7%	
	杭州	9.1	-77.8%	-62.6%			597.0	-64.9%	-34.9%
	青岛	64.6	126.4%				4143.0	40.5%	
	宁波	77.6		-9.6%			6732.0		154.2%
苏州	11.4	-81.3%	-65.0%			8252.0	1209.8%	-9.7%	

资料来源: Wind、天风证券研究所

2. 百城土地成交情况一览 (2019.04.29-2019.05.06)

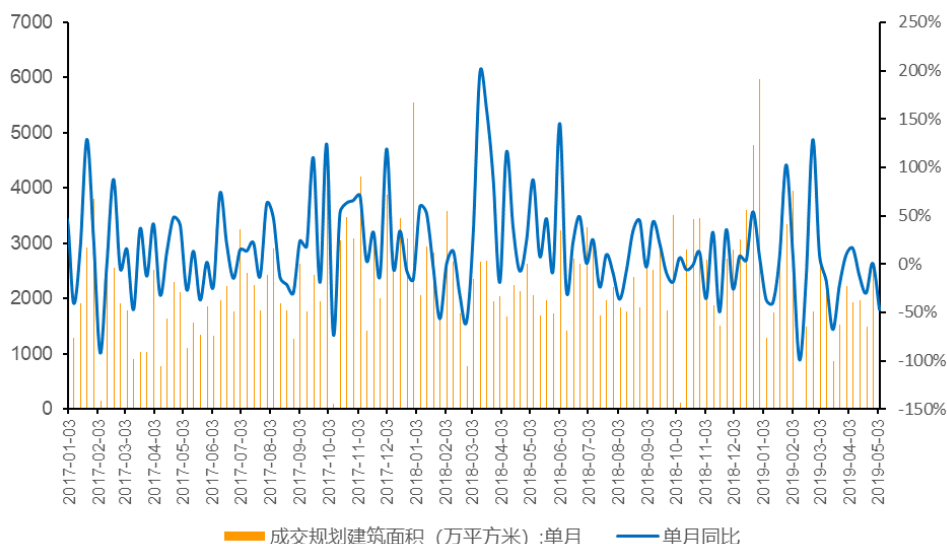
本周合计成交 125 宗地块; 其中住宅用地 48 宗, 商服用地 31 宗, 工业用地 42 宗, 其他用地 4 宗。

本周 100 城土地成交规划建筑面积 1086.65 万平方米, 环比下降 58.82%, 同比下降 47.19%。其中一线、二线、三线城市土地成交规划建筑面积分别为 66.01、631.63、389 万平方米, 环比增速分别为 45.18%、-60.56%、-60.77%; 同比增速分别为 -0.77%、46.87%、-75.08%。

本周 100 城土地成交均价 4593 元/平方米, 环比上升 10.33%, 同比上升 322.15%。其中一线、二线、三线城市土地成交均价分别为 9557、5347、2526 元/平方米, 环比增速分别为 893.45%、4.86%、-9.72%; 同比增速分别为 3043.75%、347.07%、131.32%。

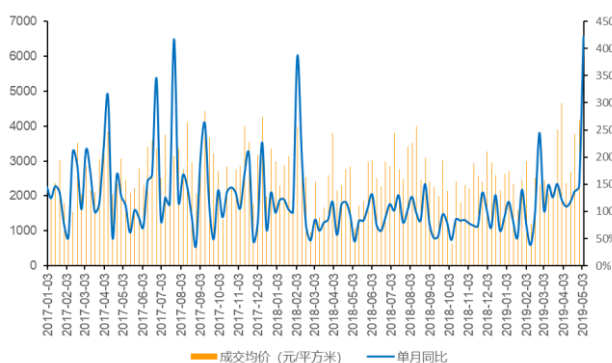
本周 100 城土地成交总价 499.07 亿元, 环比下降 54.57%, 同比上升 122.96%。其中一线、二线、三线城市土地成交总价分别为 63.09、337.73、98.25 亿元, 环比增速分别为 1341.91%、-58.64%、-64.59%; 同比增速分别为 3024.41%、556.7%、-42.34%。

图 5：土地成交规划建筑面积



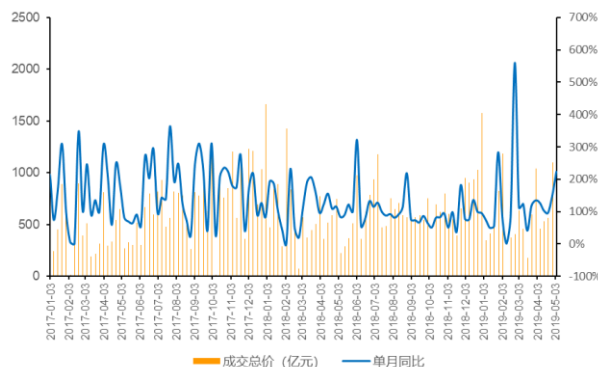
资料来源：Wind、天风证券研究所

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



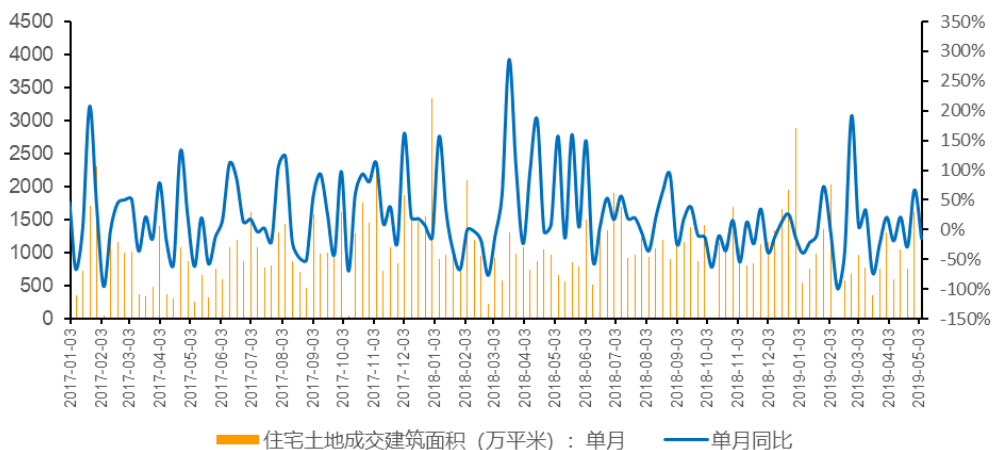
资料来源：Wind、天风证券研究所

本周 100 城住宅类土地成交规划建筑面积 568.26 万平方米,环比下降 64.69%,同比下降 14.37%。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 46.92、322.29、199.04 万平方米,二线、三线城市环比增速分别为-72.13%、-56.02%；同比增速分别为 493.47%、-67.33%。

本周 100 城住宅类土地成交均价 8052 元/平方米,环比上升 25.91%,同比上升 211.13%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地成交均价分别为 13071、8632、4492 元/平方米,二线、三线城市环比增速分别为 30.22%、-15.26%；同比增速分别为 56.35%、93.12%。

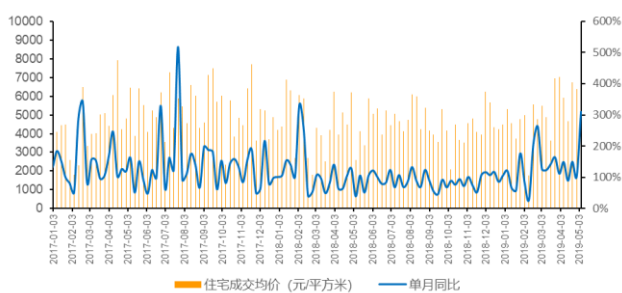
本周 100 城住宅类土地成交总价 428.94 亿元,环比下降 57.39%,同比上升 149.80%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地成交总价分别为 61.33、278.20、89.41 亿元,二线、三线城市环比增速分别为-63.71%、-62.73%；同比增速分别为 827.80%、-36.92%。

图 8：住宅土地成交规划建筑面积



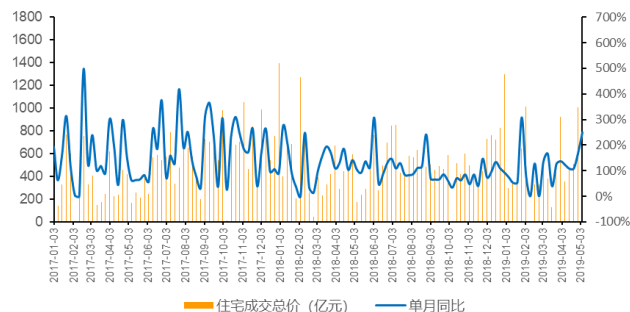
资料来源：Wind、天风证券研究所

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）			
	2019/4/29 -2019/5/5	环比增 速（%）	同比增 速（%）	年初至 今	年初至 今累计 同比（%）	2019/4/29 -2019/5/5	环比增 速（%）	同比增 速（%）	前一周 环比增 速（%）
合计	1086.6	-58.8%	-47.2%	35183.2	-13%	4593.0	10.3%	322.2%	10.1%
一线城市	66.0	45.2%	-0.8%	2421.2	18%	9557.0	893.5%	3043.8%	-87.2%
二线城市	631.6	-60.6%	46.9%	16169.7	-9%	5347.0	4.9%	347.1%	-9.5%
三线城市	389.0	-60.8%	-75.1%	16592.3	-21%	2526.0	-9.7%	131.3%	11.5%
一线城市	上海	46.2		8964.2%	-100.0%	10972.0		1884.1%	-100.0%
	广州	14.7	-51.9%	-77.7%	20.7%	8321.0	1130.9%	2655.3%	-93.3%
二线城市	天津	6.7	-89.4%	-88.6%	148.7%	372.0	-94.2%	-70.2%	280.3%
	郑州	0.0	-100.0%		-60.2%	0.0	-100.0%		-14.8%
	太原	4.8	-98.5%	1389.1%		3501.0	74.6%	-56.7%	
	南京	64.5	60.1%	1.6%	337.9%	8363.0	1242.4%	1964.9%	211.5%
	成都	93.9	354.9%	4120.3%	-68.9%	95.0	-96.8%	-84.2%	1848.1%
	昆明	0.0	-100.0%	-100.0%	116.7%	0.0	-100.0%	-100.0%	278.4%
	杭州	103.9	41.9%	124.7%	-8.1%	8114.0	-31.9%	160.9%	-34.5%

	青岛	44.4	1831.1%	372.7%	-95.3%	5070.0	-28.3%	69.5%	97.3%
--	----	------	---------	--------	--------	--------	--------	-------	-------

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 (2019.04.29-2019.05.06)

【**万科 A**】2019 年 3 月份销售简报披露以来, 公司新增加项目 8 个, 占地面积合计 63.6 万平方米, 计容积率建筑面积 124.9 万平方米, 万科权益建筑面积 90.6 万平方米, 需支付权益地价 82.01 亿元。

【**华夏幸福**】华夏幸福基业股份有限公司 (以下简称“公司”) 于 2018 年 12 月 27 日召开 2018 年第十三次临时股东大会, 审议通过了《关于公司 2019 年上半年购买经营性用地预计额度的议案》, 批准公司及下属公司自 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日期间, 在成交总额不超过 200 亿元范围内, 通过股权并购或股权合作方式、参加土地管理部门组织的土地招标采购挂牌方式及法律法规允许的其他国有土地出让方式, 获取土地使用权或进行土地相关投资。2019 年 4 月 1 日至 4 月 30 日, 公司下属公司在上述授权范围内, 在河北大厂、安徽舒城、湖北嘉鱼和武汉新洲等地获得 6 宗地块。

【**招商蛇口**】自 2019 年 3 月销售及购地情况简报披露以来, 公司近期在广东、江苏、云南、香港等地新增 10 个项目。

【**保利地产**】公司近期在河南、重庆、广东、福建等地通过挂牌、拍卖的方式取得五个地块, 新增 5 个房地产项目。

【**金地集团**】近期新增加项目共 8 个, 分别分布在杭州, 廊坊, 成都, 苏州, 贵阳五个城市。

【**荣盛发展**】2019 年 4 月初以来, 公司下属公司通过拍卖、挂牌等方式在山西省忻州市、江苏省南京市、南通市、浙江省杭州市、安徽省合肥市、河北省邯郸市、河南省焦作市、广东省阳江市、佛山市等地取得了多宗地块的国有土地使用权; 通过股权增资方式控制了石家庄市灵寿县一宗地块的国有土地使用权、开发权及地上建筑物相关权益。

资料来源: 公司公告, 天风证券研究所

4. 投资建议

本周苏州部分区域土拍、限售政策落地, 符合预期。土地供应数据继续回暖, 成交增速稳中有升。根据中原数据, 一季度土地成交 TOP50 城市土拍成交额同比减少 20%, 4 月明显回升, 截至 5 月 9 日同比增速升至 1.2%。销售端, 1-4 月百强房企销售额同比增速 29%, 较前三月明显改善, 分组来看, 我们重点关注的 16 家房企与龙头企业累计销售额增速分别为 22%、30%, 而主要布局三四线城市的房企销售额累计同比仍为负增长, 但边际改善。

我们认为, 5 月份公布的整体经济数据有所放缓, 叠加本周美对中 2000 亿商品加征关税落地, 出口数据或受影响。在外部经济环境恶化与国内经济回暖放缓的背景下, 预计 5 月地产政策收紧的态势或放缓, 地产政策宽松预期或将强化, 叠加销售数据有所回暖, 尤其以一二线布局为主的房企销售数据亮眼, 另外建议关注长三角一体化主题机会, 建议关注: 1) **优先推荐龙头**: 万科、金地、融创、招蛇、保利; 2) **优质成长股**: 新城控股、阳光城、中南建设、荣盛发展、华夏幸福; 3) **房产中介**: 国创高新、我爱我家; 4) **REITs 及利率下行**: 光大嘉宝; 5) **自贸区及长三角一体化**: 城投控股、上实发展、光明地产、上海临港。

风险提示: 新房销售不及预期; 调控政策超预期; 经济下滑超预期

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