

房地产

证券研究报告
2019年05月26日

土地市场成交持续恢复，预计政策以稳为主

——房地产土地周报 20190526

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

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:非标融资监管或将收紧,龙头融资优势或将突显——房地产销售周报 0518》

2019-05-19

2 《房地产-行业研究周报:土地市场继续回暖,地价上涨明显——房地产土地周报 20190518》 2019-05-19

3 《房地产-行业点评:继续看多地产、基本面数据超预期但下行格局未变、政策宽松势在必行——2月房地产统计数据点评》 2019-05-16

土地供应(2019.05.13-2019.05.19):百城土地供应建筑面积同比上升0.25%

本周合计供应359宗地块;其中住宅用地142宗,商服用地67宗,工业用地122宗,其他用地28宗。

本周100城土地供应建筑面积合计3392.51万平方米,环比上升9.26%,同比上升0.25%,年初至今累计增速-11.5%,环比上周提升0.8PCT。其中一线、二线、三线城市供应面积分别为152.89、1317.53、1922.1万平方米,环比增速分别为12.63%、-22.17%、50.57%,同比增速分别为-34.47%、63.33%、-18%,年初至今累计增速分别为14.81%、6.71%、-10.35%,环比上周分别提升-6.71、2.53、0.75PCT。

本周100城住宅类土地挂牌均价4205元/平方米,环比下降0.17%,同比上升5.87%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地挂牌均价分别为13213、5295、3044元/平方米,环比增速分别为35.68%、9.42%、-12.6%;同比增速分别为-38.87%、-7.69%、-7.7%。

土地成交(2019.05.13-2019.05.19):百城土地成交规划建筑面积同比下降13.5%

本周合计成交175宗地块;其中住宅用地65宗,商服用地15宗,工业用地87宗,其他用地8宗。

本周100城土地成交规划建筑面积1701.21万平方米,环比下降37.32%,同比下降13.5%,累计同比增速-10.07%,环比上周回升2.89PCT。其中一线、二线、三线城市土地成交规划建筑面积分别为126.4、748.16、826.65万平方米,环比增速分别为-34.44%、-22.94%、-46.68%;同比增速分别为292.17%、16.48%、-36.03%;年初至今累计增速分别为29.75%、-4.54%、-18.19%,累计变动分别为4.07、0.74、-1.05个PCT。

本周100城土地成交均价4042元/平方米,环比上升21.93%,同比上升118.02%。其中一线、二线、三线城市土地成交均价分别为1815、5443、3115元/平方米,环比增速分别为-65.92%、16.35%、40.89%;同比增速分别为-26.43%、302.89%、49.11%。

投资建议:5月始对企业端和居民端的融资政策均有所收紧,部分城市(南京、合肥)首套房贷利率上调至15%,同时监管部门对房企非标融资的监管有所加强。我们认为,在宏观经济内外扰动下,5月份的经济数据或将继续放缓,预计后续针对楼市的调控政策再次收紧不易,宽松难盼,或将稳为主,房住不炒仍为主基调,但宏观方面政策有望二次修正。短期内建议关注融资优势明显、重点布局一二线的龙头房企,另外建议关注长三角一体化主题机会:1)优先推荐龙头:万科、金地、招蛇、保利;2)二线成长或受非标监管影响:中南建设、新城控股、阳光城;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

内容目录

1. 百城土地供应情况一览（2019.05.13-2019.05.19）	3
2. 百城土地成交情况一览（2019.05.13-2019.05.19）	4
3. 本周地产公司拿地情况一览（2019.05.13-2019.05.19）	7
4. 投资建议.....	7

1. 百城土地供应情况一览 (2019.05.13-2019.05.19)

本周合计供应 359 宗地块；其中住宅用地 142 宗，商服用地 67 宗，工业用地 122 宗，其他用地 28 宗。

本周 100 城土地供应建筑面积合计 3392.51 万平方米，环比上升 9.26%，同比上升 0.25%。其中一线、二线、三线城市供应面积分别为 152.89、1317.53、1922.1 万平方米，环比增速分别为 12.63%、-22.17%、50.57%；同比增速分别为-34.47%、63.33%、-18%。

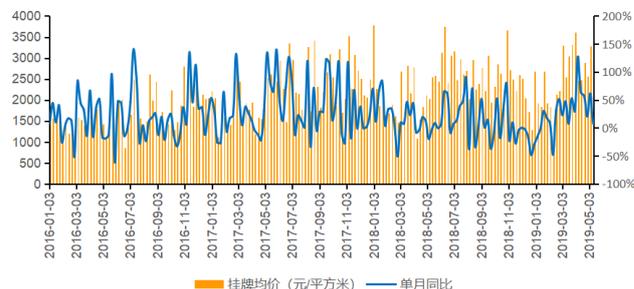
本周 100 城土地挂牌均价 2775 元/平方米，环比上升 1.69%，同比上升 7.64%。其中一线、二线、三线城市挂牌均价分别为 11490、3315、1626 元/平方米，环比增速分别为 117.57%、11.54%、-25.17%；同比增速分别为 126.09%、-0.39%、-22.72%。

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 1651.24 万平方米，环比上升 3.02%，同比下降 11.44%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地供应建筑面积分别为 106.01、674.29、870.94 万平方米，环比增速分别为 103.23%、-25.6%、35.19%；同比增速分别为 139.18%、64.43%、-38.24%。

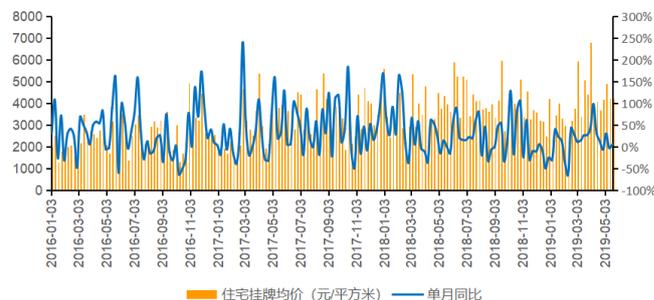
本周 100 城住宅类土地挂牌均价 4205 元/平方米，环比下降 0.17%，同比上升 5.87%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地挂牌均价分别为 13213、5295、3044 元/平方米，环比增速分别为 35.68%、9.42%、-12.6%；同比增速分别为-38.87%、-7.69%、-7.7%。

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）		
	2019/5/13 -2019/5/19	环比增速 （%）	同比增速 （%）	年初至今	累计同比 （%）	2019/5/13-2 019/5/19	环比增速 （%）	同比增 速（%）
合计	3392.5	9.3%	0.3%	41729.5	-13.0%	2775.0	1.7%	7.6%
一线城市	152.9	12.6%	-34.5%	2081.8	21.5%	11490.0	117.6%	126.1%
二线城市	1317.5	-22.2%	63.3%	18798.4	4.1%	3315.0	11.5%	-0.4%
三线城市	1922.1	50.6%	-18.0%	20849.3	-12.6%	1626.0	-25.2%	-22.7%
一 线 城 市	上海	6.9	-82.0%	-83.1%		1606.0	-79.7%	100.2%
	广州	121.3	24.7%	680.9%		9108.0	136.1%	125.0%
二 线 城 市	天津	89.5	65.2%	295.5%		682.0	-82.0%	-90.6%
	重庆	0.0	-65.1%	-29.1%		2107.0	-37.5%	-21.3%
	长春	0.0	-100.0%	-100.0%				
	沈阳	0.0	-100.0%	-100.0%		0.0	-100.0%	-100.0%
	兰州	0.0	-100.0%	-100.0%		0.0	-100.0%	-100.0%
	济南	18.2	995.5%					
	合肥	199.5	60.6%			0.0		
	武汉	95.5	55.1%					
	成都	88.5	48.8%	140.7%		3550.0	-30.0%	211.7%
	昆明	266.9	62.5%			1862.0	20.7%	
	杭州	119.5	-55.6%	117.4%		5927.0	188.8%	57.6%
	青岛	52.0	-13.0%			1543.0	-50.3%	
宁波	106.4	739.3%	504.4%		8808.0	-6.3%	284.1%	
苏州	0.0		-100.0%		0.0		-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（2019.05.13-2019.05.19）

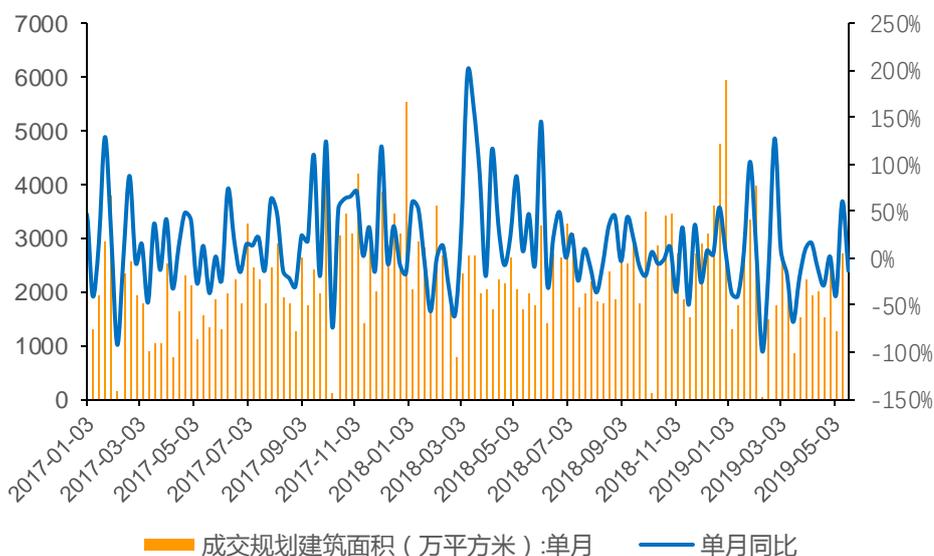
本周合计成交 175 宗地块；其中住宅用地 65 宗，商服用地 15 宗，工业用地 87 宗，其他用地 8 宗。

本周 100 城土地成交规划建筑面积 1701.21 万平方米，环比下降 37.32%，同比下降 13.5%。其中一线、二线、三线城市土地成交规划建筑面积分别为 126.4、748.16、826.65 万平方米，环比增速分别为 -34.44%、-22.94%、-46.68%；同比增速分别为 292.17%、16.48%、-36.03%。

本周 100 城土地成交均价 4042 元/平方米，环比上升 21.93%，同比上升 118.02%。其中一线、二线、三线城市土地成交均价分别为 1815、5443、3115 元/平方米，环比增速分别为 -65.92%、16.35%、40.89%；同比增速分别为 -26.43%、302.89%、49.11%。

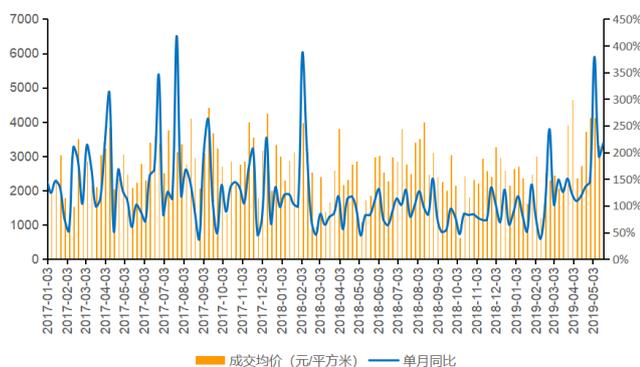
本周 100 城土地成交总价 687.66 亿元，环比下降 23.57%，同比上升 88.59%。其中一线、二线、三线城市土地成交总价分别为 22.94、407.24、257.48 亿元，环比增速分别为 -77.66%、-10.33%、-24.9%；同比增速分别为 188.56%、369.39%、-4.61%。

图 5：土地成交规划建筑面积



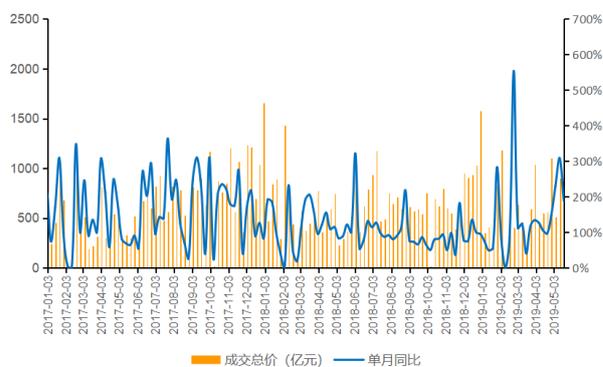
资料来源：Wind、天风证券研究所

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



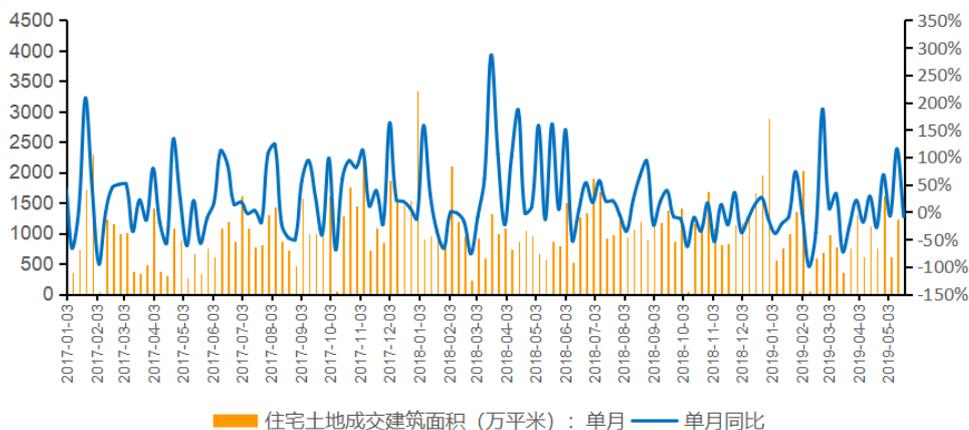
资料来源：Wind、天风证券研究所

本周 100 城住宅类土地成交规划建筑面积 787.6 万平方米,环比下降 35.92%,同比下降 8.59%。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 7.5、405.9、374.2 万平方米,环比增速分别为-84.0%、-13.6%、-47.4%;二线、三线城市同比增速分别为 174.4%、-47.6% (一线城市去年同期住宅类土地成交量为零)。

本周 100 城住宅类土地成交均价 8039 元/平方米,环比上升 29.4%,同比上升 139.0%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地成交均价分别为 21089、9166、6507 元/平方米,环比增速分别为 108.0%、5.9%、50.2%;二线、三线城市同比增速分别为 151.9%、96.8% (一线城市去年同期住宅类土地成交量为零)。

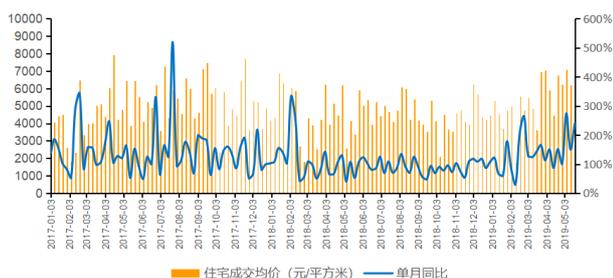
本周 100 城住宅类土地成交总价 631.3 亿元,环比下跌 17.3%,同比上升 117.8%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地成交总价分别为 15.79、372.04、243.50 亿元,环比增速分别为-67.7%、-8.41%、-21.0%;二线、三线城市同比增速分别为 591.1%、3.2% (一线城市去年同期住宅类土地成交量为零)。

图 8：住宅土地成交规划建筑面积



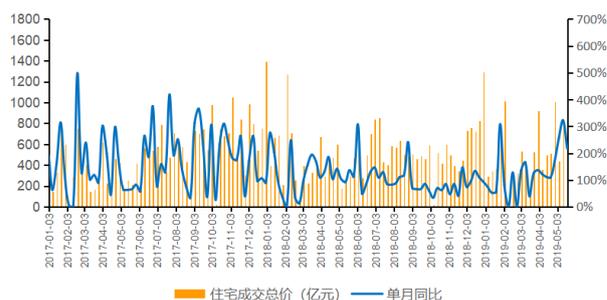
资料来源：Wind、天风证券研究所

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）			
	2019/5/13 -2019/5/19	环比增速（%）	同比增速（%）	年初至今	年初至今累计同比（%）	2019/5/13 -2019/5/19	环比增速（%）	同比增速（%）	前一周环比增速（%）
合计	1701.2	123.5%	54.2%	38148.7	-10%	4042.0	21.9%	118.0%	-19.5%
一线城市	126.4	135.7%	412.5%	2613.9	26%	1815.0	-65.9%	-26.4%	-44.3%
二线城市	748.2	50.6%	69.3%	17321.3	-5%	5443.0	16.4%	302.9%	-4.2%
三线城市	826.7	222.9%	36.3%	18213.4	-17%	3115.0	40.9%	49.1%	2.4%
一线城市	上海	18.9	-80.8%	-27.0%	1365.0	1365.0	-82.6%	-50.3%	-28.5%
	广州	107.5	29.9%	1581.9%	1894.0	1894.0	-35.9%	41.2%	-52.8%
二线城市	天津	72.7	-28.3%	-13.3%	6977.0	6977.0	-0.3%	1716.9%	1780.4%
	郑州	11.3		-77.4%	1392.0	1392.0		43.5%	

城市	太原	52.5	25.9%			2910.0	2910.0	692.9%		-89.5%
	南京	56.6	113.8%	141.2%		2557.0	2557.0	-52.8%	-43.1%	5603.2%
	成都	0.0	-100.0%	-100.0%		0.0	0.0	-100.0%	-100.0%	
	昆明	74.5	-10.4%	2667.0%		21962.0	21962.0	122.9%	5545.8%	21.4%
	杭州	74.9	3.7%	153.0%		3385.0	3385.0	34.4%	468.9%	-50.3%
	青岛	18.9	-80.8%	-27.0%		4042.0	1365.0	-82.6%	-50.3%	-28.5%

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 (2019.05.13-2019.05.19)

【中交地产】2019年5月13日,中交地产股份有限公司收到昆明市国有建设用地使用权网上交易拍卖出让成交确认书,我司与昆明众鑫建设管理合伙企业(有限合伙)(以下简称“昆明众鑫”)联合竞得编号为KCPL2018-10-A2以及KCPL2018-10-A3两个地块的国有建设用地使用权,我公司在联合体中的比例为99%,具体情况如下:

KCPL2018-10-A2 地块位于昆明市盘龙区青云街道办事处,用地性质为二类居住用地,面积20302.5平方米,容积率1.2,成交总价为23,975.35万元。

KCPL2018-10-A3 地块位于昆明市盘龙区青云街道办事处,用地性质为二类居住用地,面积81619.5平方米,容积率2.5,成交总价为152,387.68万元。

【中交地产】2019年5月14日,中交地产股份有限公司(以下简称“我公司”)收到宁波市自然资源和规划局国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书,具体情况如下:

在2019年4月28日至2019年5月8日期间,通过浙江省土地使用权网上交易系统进行的国有建设用地使用权挂牌出让活动中,我公司竞得鄞州区YZ07-03-h3(钟公庙地段)地块的国有建设用地使用权,该地块成交单位为楼面地价每平方米2.075万元,总价为141,014.925万元;竞配的人才安居房建筑面积为4,700平方米,按规定无偿移交政府相关部门。该地块位于鄞州区钟公庙街道长丰村,用地性质为住宅用地,占地面积37,755平方米,容积率1.8,总计容面积67,959平方米。

【华润置地】截止2019年4月,本集团本年度在大连、苏州、沈阳、哈尔滨和温州收购了8幅地块,总楼面面积约1,442,291平方米。本集团就该土地收购应付的权益土地出让金约为人民币124.69亿元。

【蓝光发展】2019年5月15日,公司下属全资子公司杭州蓝光和骏置业房地产开发有限公司通过绍兴市自然资源和规划局上虞分局公开竞得位于绍兴市上虞区高铁新城编号为上虞区高铁新城J-12号地块。该地块土地面积约为217.73亩,容积率1.60-1.80,土地用途为住宅用地,零售商业、餐饮用地,出让年限为住宅用地70年,零售商业、餐饮用地40年。该项目成交总价为198,010.00万元,目前本公司持有该项目100%的权益。

【嘉里建设】于2019年5月19日,本公司之全资附属公司卓韶于地块竞买中成功竞买该地块之土地使用权,代价约为人民币68.14亿元(约为77.68亿港元),并将以现金支付。因此,杭州局方已向卓韶发出成交通知书。卓韶将于二零一九年五月三十一日前与杭州局方签订土地合同。于地块竞买前已支付竞买保证金12.6亿港元,代价余额将根据土地合同支付。

资料来源:公司公告,天风证券研究所

4. 投资建议

5月始对企业端和居民端的融资政策均有所收紧,部分城市(南京、合肥)首套房贷利率上调至15%,同时监管部门对房企非标融资的监管有所加强。我们认为,在宏观经济内外

扰动下，5 月份的经济数据或将继续放缓，预计后续针对楼市的调控政策再次收紧不易，宽松难盼，或将以稳为主，房住不炒仍为主基调，但宏观方面政策有望二次修正。短期内建议关注融资优势明显、重点布局一二线的龙头房企，另外建议关注长三角一体化主题机会：1) 优先推荐龙头：万科、金地、招蛇、保利； 2) 二线成长或受非标监管影响：中南建设、新城控股、阳光城，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 邮编：100031 邮箱：research@tfzq.com	湖北武汉市武昌区中南路 99 号保利广场 A 座 37 楼 邮编：430071 电话：(8627)-87618889 传真：(8627)-87618863 邮箱：research@tfzq.com	上海市浦东新区兰花路 333 号 333 世纪大厦 20 楼 邮编：201204 电话：(8621)-68815388 传真：(8621)-68812910 邮箱：research@tfzq.com	深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 71 楼 邮编：518000 电话：(86755)-23915663 传真：(86755)-82571995 邮箱：research@tfzq.com