

行业研究

22城首轮土拍落幕，“缩量提价”明显

——百城土地成交月度跟踪报告（2022年5月）

要点

1-5月土地成交建面累计同比-33%，5月单月同比-37.3%，降幅走阔；首轮集中土拍成交近五千亿元，土地市场冷热分化明显

1-5月，百城土地成交建面为5.1亿平方米，累计同比-33.0%；成交总价为8,932亿元，累计同比-58.7%；成交均价为1,739元/平方米，累计同比-38.4%。地方政府性基金预算本级收入20,479亿元，同比下降27.6%，其中，国有土地使用权出让收入18,613亿元，同比下降28.7%。

根据克而瑞统计数据，5月，TOP50房企新增土地价值总计为931.1亿元，单月同比下降85.7%，环比下降39.4%；TOP50房企新增土地建面总计为569万平方米，单月同比下降91.7%，环比下降43.0%。根据克而瑞数据中心及中指研究院数据，截至6月23日，22城均已完成首轮土拍，合计供应涉宅地块469宗；其中，成交397宗，成交建面约3910.7万平（较21年同批次下滑约64.9%），成交总价约4963.9亿元（较21年同批次下滑约53.7%），对应成交楼面均价约12693.3元/平（较21年同批次提升约31.9%），成交溢价率均值约3.9%。

按城市能级来看，当月一线受集中供地影响成交提升，二线成交规模同环比下滑

1) 按城市能级划分，2022年5月百城土地中一线、二线、三四线的成交建面分别为870万平方米、3,455万平方米、6,731万平方米，单月同比分别+4.0%、-53.8%、-27.9%。成交总价分别为588亿元、834亿元、708亿元，单月同比分别-56.9%、-81.8%、-63.1%。成交均价分别为6,752元/平方米、2,413元/平方米、1,051元/平方米，单月同比分别-58.6%、-60.6%、-48.8%。

按城市能级划分，2022年5月百城土地中一线、二线、三四线的（住宅类）成交建面分别为381万平方米、808万平方米、1,319万平方米，单月同比分别-1.9%、-82.1%、-62.4%。成交总价分别为560亿元、701亿元、473亿元，单月同比分别-54.1%、-83.5%、-70.9%。成交均价分别为14,669元/平方米、8,669元/平方米、3,587元/平方米，单月同比分别-53.2%、-8.1%、-22.6%。一线、二线、三四线（住宅类）成交溢价率分别为0.73%、2.64%、2.65%（4月为14.99%、5.85%、2.62%）。

投资建议：1) 2022开年以来，多方释放资金积极信号，5年期LPR下调20bp，保障房贷款不纳入集中度管理，预售监管资金新办法结构性纠偏，各大行提供并购融资支持，“α风险”修复进入执行阶段。2) 与此同时，金融审慎管理和“去杠杆”趋势仍将持续深化，部分前期过度激进房企“α风险”仍有暴露可能，但房地产市场“β系数”健康稳定的总体趋势不会改变。3) 2月24日住建部提出“满足合理的改善型购房需求”，3月5日全国两会报告“支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求”，4月29日中央政治局会议高层定调“支持各地从当地实际出发完善房地产政策”，政策路径更加清晰明确；5月15日央行银保监会调整差别化住房按揭政策，省级市场自主确定按揭加点下限，独立自主性提升，购房促需求进入实质性执行阶段；后续随着疫情好转，房地产行业供需恢复可期。4) 近期市场对房地产板块关注度提升明显，优质龙头房企表现出色，建议关注万科A/万科企业，中国金茂、新城控股、保利发展、金地集团、招商蛇口、中国海外发展、中国海外宏洋集团、华润置地、龙湖集团、越秀地产。

风险分析：新冠疫情、经济结构调整、中美贸易摩擦或导致国内部分行业发展和就业情况不及预期，进而影响居民收入和信贷扩张；房企“三道红线”叠加债务集中偿还期，部分房企出现信用违约的风险加大。

房地产（地产开发） 增持（维持）

作者

分析师：何缅甸

执业证书编号：S0930518060006

021-52523801

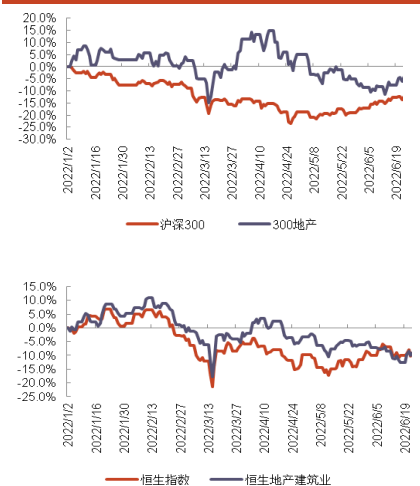
hemianan@ebscn.com

联系人：周卓君

021-52523855

zhouzj@ebscn.com

行业与沪深300指数对比图



资料来源：Wind

相关研报

20220618 疫情防控见成效，基本面数据出现边际回暖信号——房地产行业统计局数据月度跟踪报告（2022年5月）

20220614 需求侧居民信贷仍处地位，供给侧地产融资仍受阻——房地产行业流动性跟踪报告（2022年5月）

20220530 4月50强房企拿地力度环比回升，土地市场冷热分化明显——百城土地成交月度跟踪报告（2022年4月）

20220515 省级市场独立自主性提升，购房促需求进入实质性阶段——对5月15日央行调整差别化住房信贷政策的点评

20220429 中央定调政策路径清晰，房地产行业供需恢复可期——对4月29日中央政治局会议房地产相关内容的点评

20220305 需求侧改善房信贷有望提升，供给侧地产债发行有望放量——对3月5日“两会”政府工作报告房地产相关内容的点评

20220225 提升改善型购房的信贷支持，满足合理的改善型购房需求——对2月24日国家住建部新闻发布会的点评

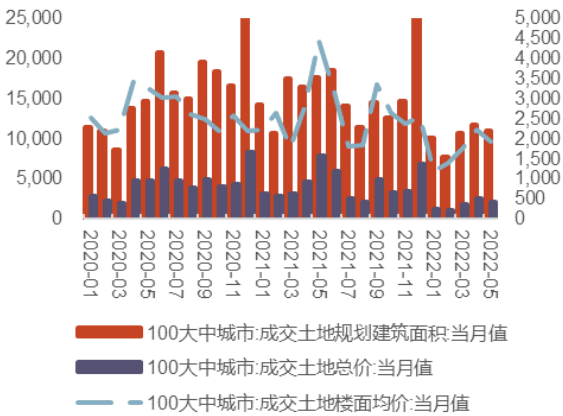
1、5月百城土地成交持续低迷

1.1、5月成交建面单月同比-37.3%，降幅走阔

2022年5月，百城土地成交建面为11,057万平方米，单月同比-37.3%（对比4月-29.1%）；成交总价为2,129亿元，单月同比-72.9%；成交均价为1,925元/平方米，单月同比-56.8%（对比4月-19.9%）。

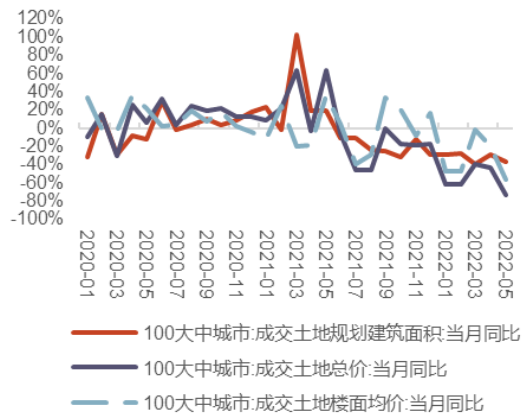
2022年1-5月，百城土地成交建面为5.1亿平方米，累计同比-33.0%；成交总价为8,932亿元，累计同比-58.7%；成交均价为1,739元/平方米，累计同比-38.4%。

图1：百城土地（当月）成交规划建面（万平方米）、成交总价（亿元）、成交均价（元/平方米，右轴）



资料来源：WIND，光大证券研究所；截至2022年5月
注：由于Wind月度更新延迟因素，后续数据或存在变化的可能

图2：百城土地成交规划建面、成交总价、成交均价（当月同比）



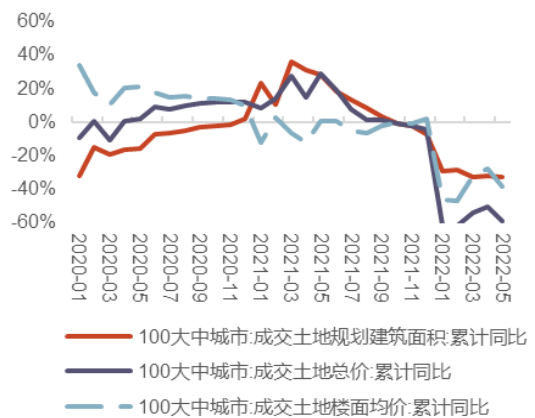
资料来源：WIND，光大证券研究所；截至2022年5月
注：由于Wind月度更新延迟因素，后续数据或存在变化的可能

图3：百城土地（累计）成交规划建面（万平方米）、成交总价（亿元）、成交均价（元/平方米，右轴）



资料来源：WIND，光大证券研究所；截至2022年5月
注：由于Wind月度更新延迟因素，后续数据或存在变化的可能

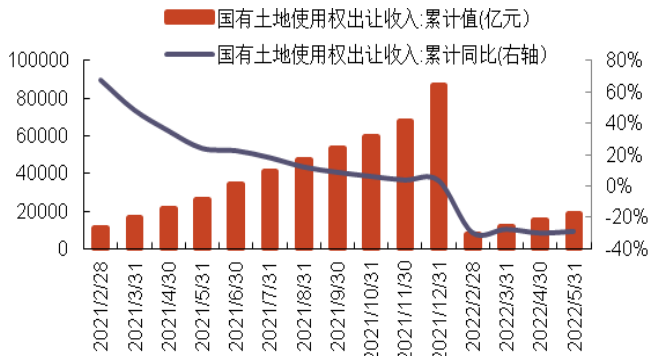
图4：百城土地成交规划建面、成交总价、成交均价（累计同比）



资料来源：WIND，光大证券研究所；截至2022年5月
注：由于Wind月度更新延迟因素，后续数据或存在变化的可能

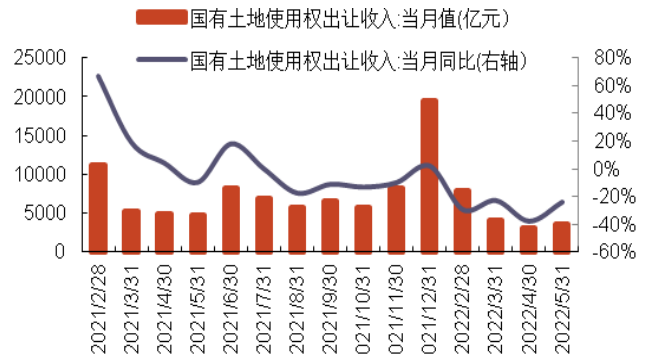
1-5月，全国政府性基金预算收入 21,948 亿元，同比下降 26.1%。中央政府基金预算收入 1,469 亿元，同比增长 3.5%；地方政府性基金预算本级收入 20,479 亿元，同比下降 27.6%，其中，国有土地使用权出让收入 18,613 亿元，同比下降 28.7%。5月当月，国有土地使用权出让收入 3,601 亿元，同比下降 24.0%，环比提升 17.9%。

图 5：国有土地使用权出让收入累计值及累计同比



资料来源：WIND；截至 2022 年 5 月
注：由于 Wind 月度更新延迟因素，后续数据或存在变化的可能

图 6：国有土地使用权出让收入当月值及单月同比



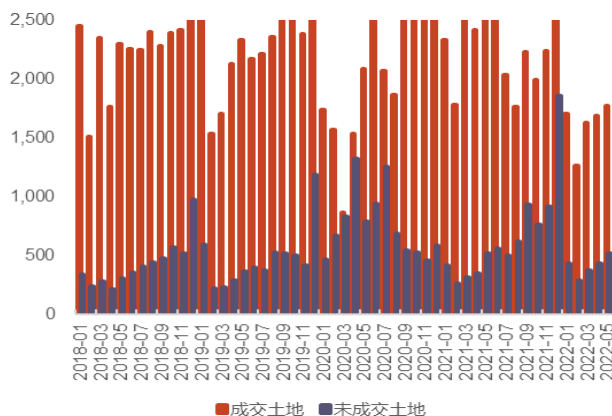
资料来源：WIND；截至 2022 年 5 月
注：由于 Wind 月度更新延迟因素，后续数据或存在变化的可能

1.2、5 月未成交土地占比近 30%

2022 年 5 月，百城成交土地宗数为 1,771 宗，未成交土地宗数为 517 宗；未成交土地占成交土地宗数的单月比例为 29%（4 月为 25%）。

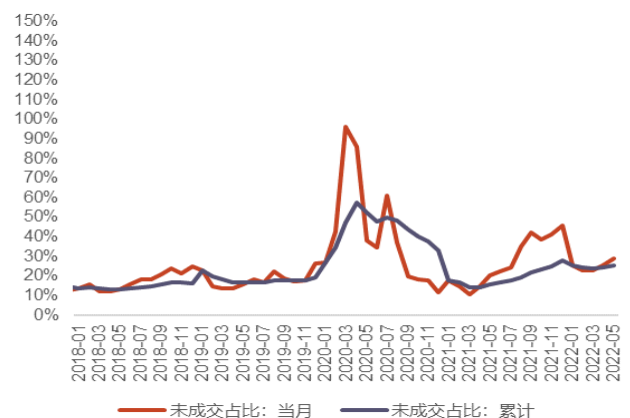
2022 年 1-5 月，百城成交土地宗数为 8,057 宗，未成交土地宗数为 2,038 宗；未成交土地占成交土地宗数的累计比例为 25%。

图 7：百城成交土地和未成交土地宗数（当月值）



资料来源：WIND；截至 2022 年 5 月；单位：宗
注：由于 Wind 月度更新延迟因素，后续数据或存在变化的可能

图 8：未成交土地占成交土地宗数的比例



资料来源：WIND；截至 2022 年 5 月
注：由于 Wind 月度更新延迟因素，后续数据或存在变化的可能

2、分能级城市土地成交结构

2022年5月，百城土地中一线、二线、三四线的单月成交情况分别为：

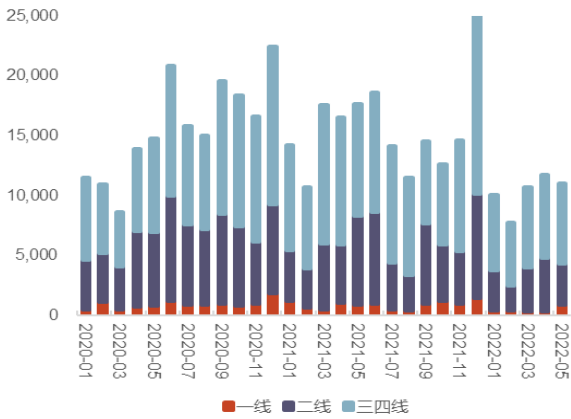
成交建面分别为 870 万平方米、3,455 万平方米、6,731 万平方米，单月同比分别+4.0%、-53.8%、-27.9%。

成交总价分别为 588 亿元、834 亿元、708 亿元，单月同比分别-56.9%、-81.8%、-63.1%。

成交均价分别为 6,752 元/平方米、2,413 元/平方米、1,051 元/平方米，单月同比分别-58.6%、-60.6%、-48.8%。

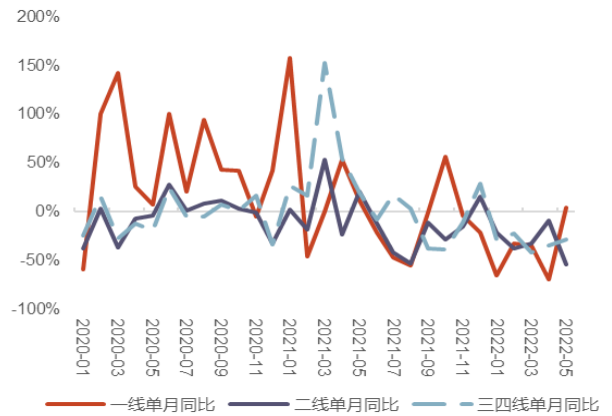
成交溢价率分别为 0.7%、2.6%、3.1%。

图 9：百城土地分线成交建面（当月值）



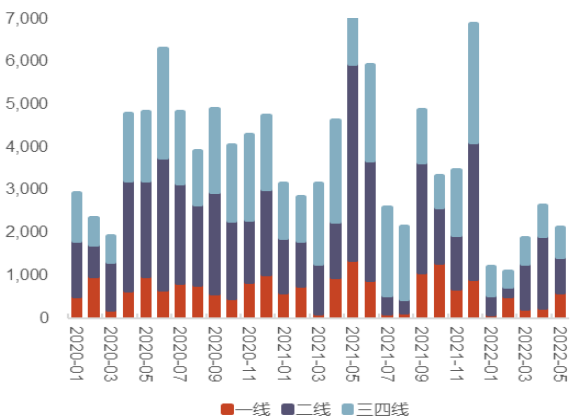
资料来源：WIND，光大证券研究所；截至 2022 年 5 月；单位：万平方米
注：由于 Wind 月度更新延迟因素，后续数据或存在变化的可能

图 10：百城土地分线成交建面（当月同比）



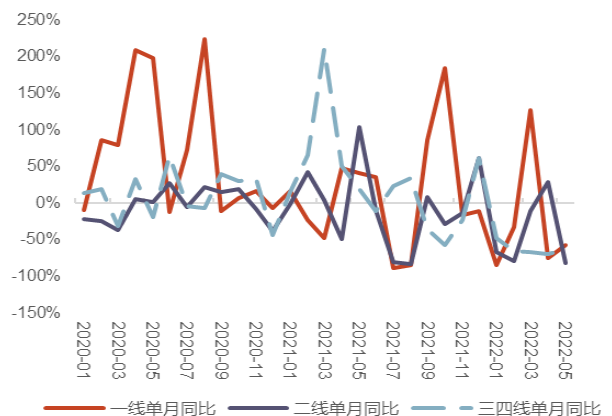
资料来源：WIND，光大证券研究所；截至 2022 年 5 月
注：由于 Wind 月度更新延迟因素，后续数据或存在变化的可能

图 11：百城土地分线成交总价（当月值）



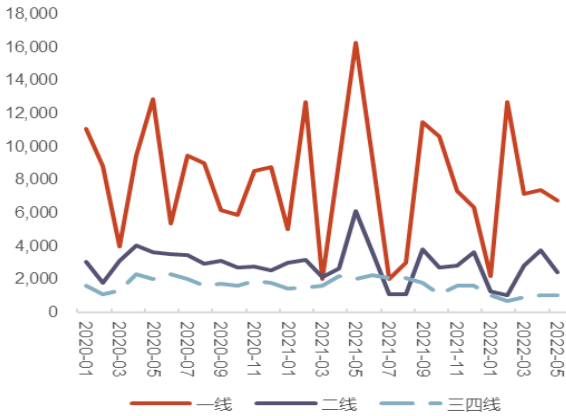
资料来源：WIND，光大证券研究所；截至 2022 年 5 月；单位：亿元
注：由于 Wind 月度更新延迟因素，后续数据或存在变化的可能

图 12：百城土地分线成交总价（当月同比）



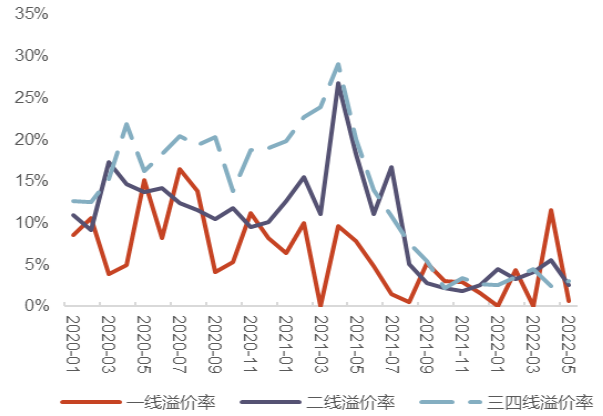
资料来源：WIND，光大证券研究所；截至 2022 年 5 月
注：由于 Wind 月度更新延迟因素，后续数据或存在变化的可能

图 13: 百城土地分线成交均价 (当月值)



资料来源: WIND, 光大证券研究所; 截至 2022 年 5 月; 单位: 元/平方米
注: 由于 Wind 月度更新延迟因素, 后续数据或存在变化的可能

图 14: 百城土地分线成交溢价率



资料来源: WIND, 光大证券研究所; 截至 2022 年 5 月
注: 由于 Wind 月度更新延迟因素, 后续数据或存在变化的可能

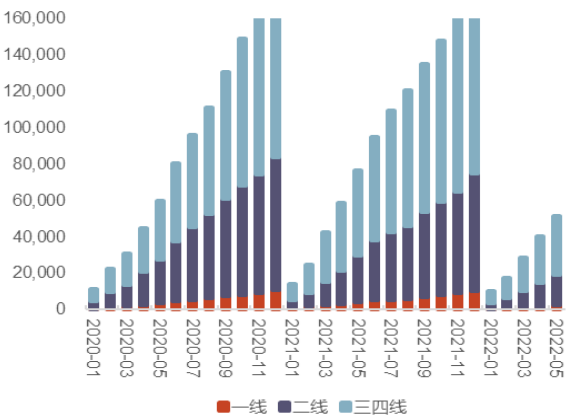
2022 年 1-5 月, 百城土地中一线、二线、三四线的成交情况分别为:

成交建面分别为 2,308 万平方米、17,045 万平方米、32,003 万平方米, 累计同比分别-44.2%、-33.0%、-32.0%。

成交总价分别为 1,644 亿元、4,215 亿元、3,074 亿元, 累计同比分别-56.3%、-55.1%、-63.7%。

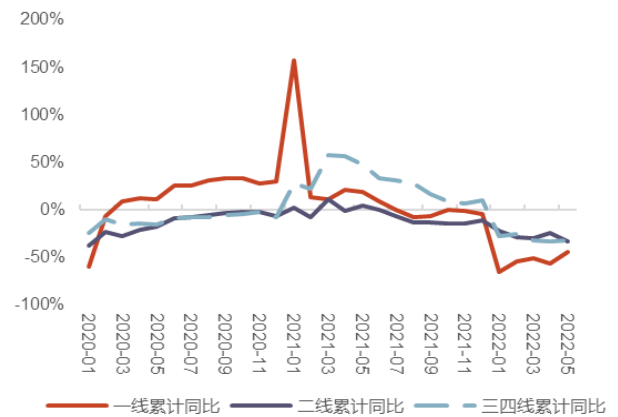
成交均价分别为 7,120 元/平方米、2,473 元/平方米、961 元/平方米, 累计同比分别-21.8%、-33.0%、-46.7%。

图 15: 百城土地分线成交建面 (累计值)



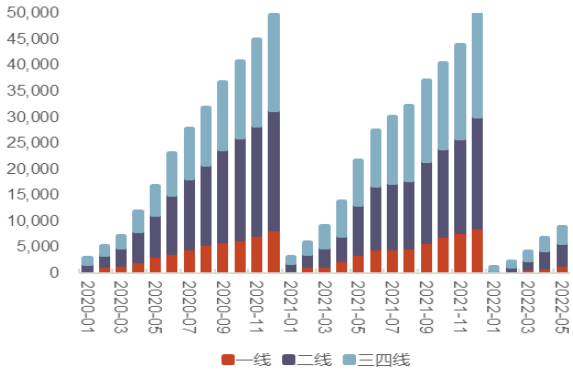
资料来源: WIND, 光大证券研究所; 截至 2022 年 5 月; 单位: 万平方米
注: 由于 Wind 月度更新延迟因素, 后续数据或存在变化的可能

图 16: 百城土地分线成交建面 (累计同比)



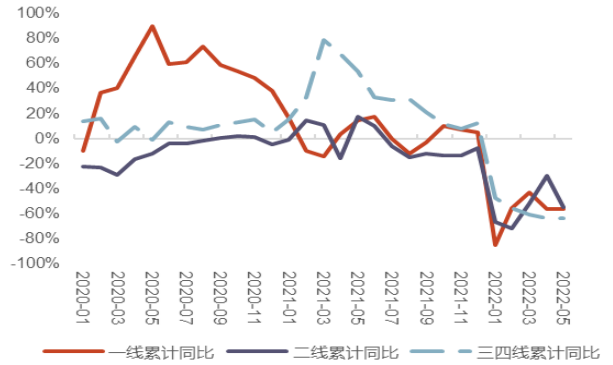
资料来源: WIND, 光大证券研究所; 截至 2022 年 5 月
注: 由于 Wind 月度更新延迟因素, 后续数据或存在变化的可能

图 17: 百城土地分线成交总价 (累计值)



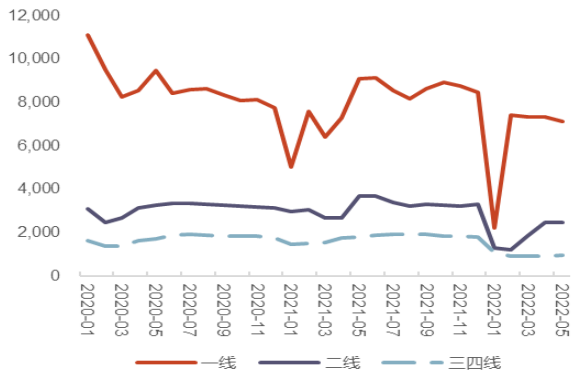
资料来源: WIND, 光大证券研究所; 截至 2022 年 5 月; 单位: 亿元
注: 由于 Wind 月度更新延迟因素, 后续数据或存在变化的可能

图 18: 百城土地分线成交总价 (累计同比)



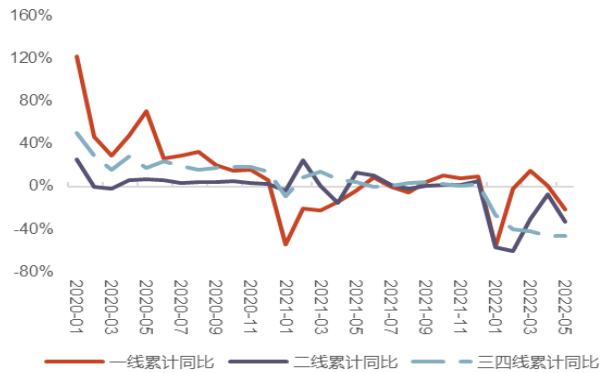
资料来源: WIND, 光大证券研究所; 截至 2022 年 5 月
注: 由于 Wind 月度更新延迟因素, 后续数据或存在变化的可能

图 19: 百城土地分线成交均价 (累计值)



资料来源: WIND, 光大证券研究所; 截至 2022 年 5 月; 单位: 元/平方米
注: 由于 Wind 月度更新延迟因素, 后续数据或存在变化的可能

图 20: 百城土地分线成交均价 (累计同比)



资料来源: WIND, 光大证券研究所; 截至 2022 年 5 月
注: 由于 Wind 月度更新延迟因素, 后续数据或存在变化的可能

3、分能级城市（住宅类）土地成交结构

统计口径定义：住宅类土地=住宅+商住

2022 年 5 月，百城土地中一线、二线、三四线的单月（住宅类）成交情况分别为：

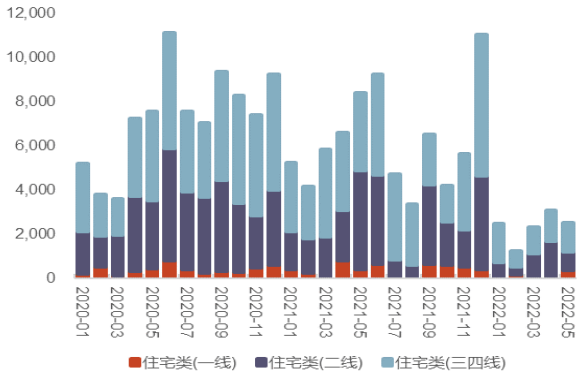
成交建面分别为 381 万平方米、808 万平方米、1,319 万平方米，单月同比分别 -1.9%、-82.1%、-62.4%。

成交总价分别为 560 亿元、701 亿元、473 亿元，单月同比分别 -54.1%、-83.5%、-70.9%。

成交均价分别为 14,669 元/平方米、8,669 元/平方米、3,587 元/平方米，单月同比分别 -53.2%、-8.1%、-22.6%。

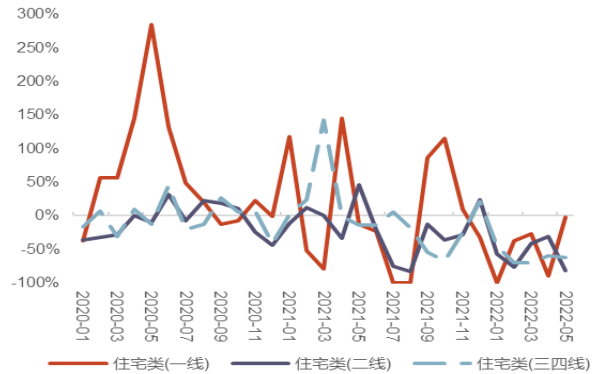
成交溢价率分别为 0.73%、2.64%、2.65%。

图 21: 百城（住宅类）土地分线成交建面（当月值）



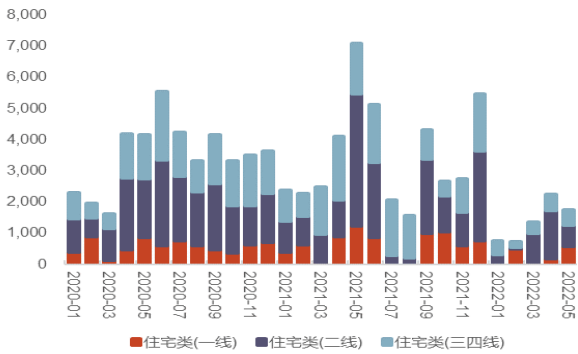
资料来源: WIND, 光大证券研究所; 截至 2022 年 5 月; 单位: 万平方米
注: 由于 Wind 月度更新延迟因素, 后续数据或存在变化的可能

图 22: 百城（住宅类）土地分线成交建面当月同比



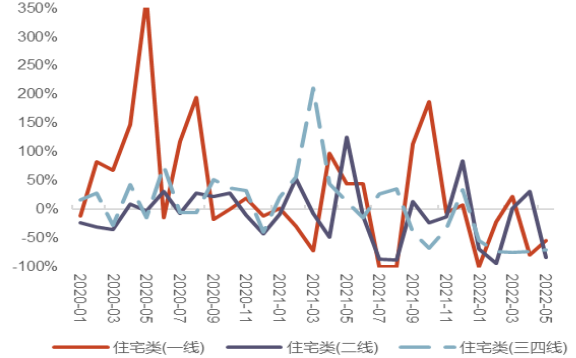
资料来源: WIND, 光大证券研究所; 截至 2022 年 5 月
注: 由于 Wind 月度更新延迟因素, 后续数据或存在变化的可能

图 23: 百城（住宅类）土地分线成交总价（当月值）



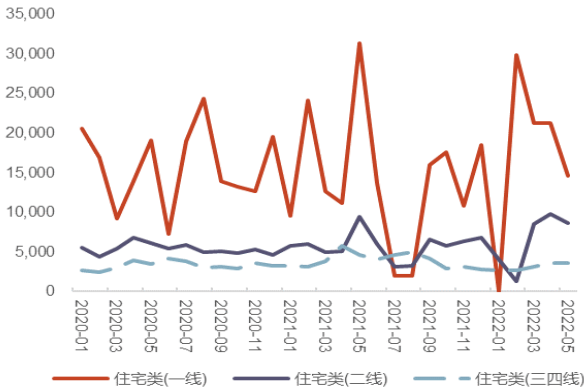
资料来源: WIND, 光大证券研究所; 截至 2022 年 5 月; 单位: 万平方米
注: 由于 Wind 月度更新延迟因素, 后续数据或存在变化的可能

图 24: 百城（住宅类）土地分线成交总价当月同比



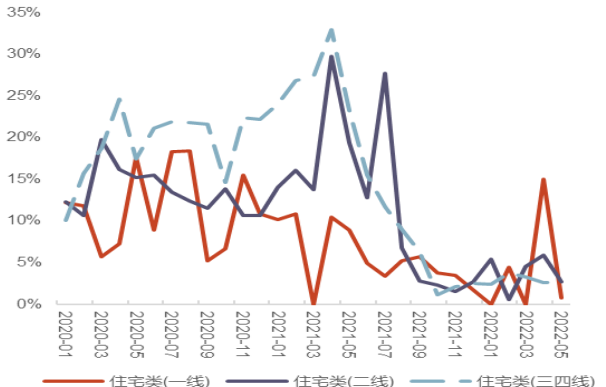
资料来源: WIND, 光大证券研究所; 截至 2022 年 5 月
注: 由于 Wind 月度更新延迟因素, 后续数据或存在变化的可能

图 25: 百城（住宅类）土地分线成交均价（当月值）



资料来源: WIND, 光大证券研究所; 截至 2022 年 5 月; 单位: 元/平方米
注: 由于 Wind 月度更新延迟因素, 后续数据或存在变化的可能

图 26: 百城（住宅类）土地分线成交溢价率



资料来源: WIND, 光大证券研究所; 截至 2022 年 5 月
注: 由于 Wind 月度更新延迟因素, 后续数据或存在变化的可能

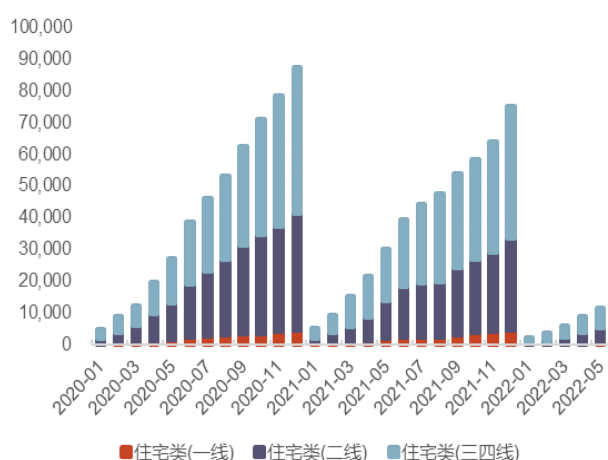
2022年1-5月，百城土地中一线、二线、三四线的（住宅类）累计成交情况分别为：

成交建面分别为 651 万平方米、4,586 万平方米、6,399 万平方米，累计同比分别-65.2%、-61.4%、-61.1%。

成交总价分别为 1,270 亿元、3,521 亿元、2,023 亿元，累计同比分别-59.6%、-57.4%、-70.7%。

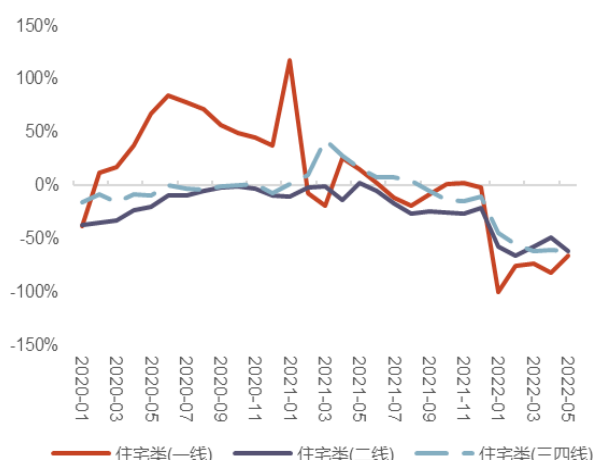
成交均价分别为 19,518 元/平方米、7,677 元/平方米、3,162 元/平方米，累计同比分别+15.9%、+10.5%、-24.6%。

图 27：百城土地（住宅类）分线成交建面（累计值）



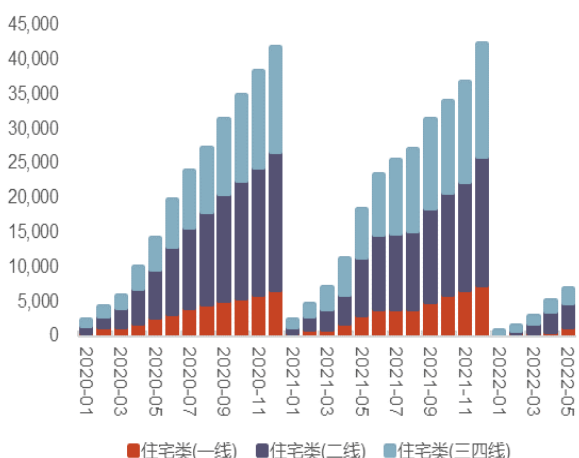
资料来源：WIND，光大证券研究所；截至 2022 年 5 月；单位：万平方米
注：由于 Wind 月度更新延迟因素，后续数据或存在变化的可能

图 28：百城土地（住宅类）分线成交建面累计同比



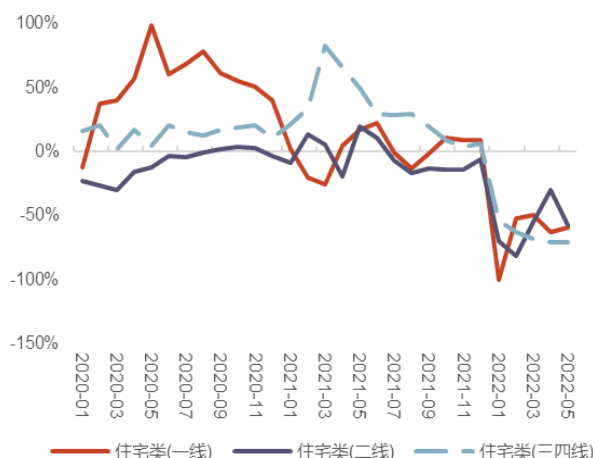
资料来源：WIND，光大证券研究所；截至 2022 年 5 月
注：由于 Wind 月度更新延迟因素，后续数据或存在变化的可能

图 29：百城土地（住宅类）分线成交总价（累计值）



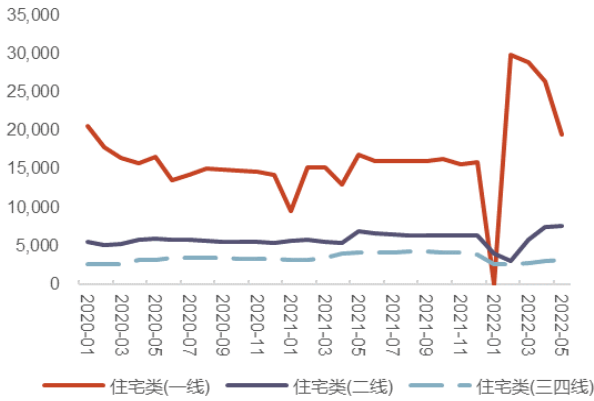
资料来源：WIND，光大证券研究所；截至 2022 年 5 月；单位：亿元
注：由于 Wind 月度更新延迟因素，后续数据或存在变化的可能

图 30：百城土地（住宅类）分线成交总价累计同比



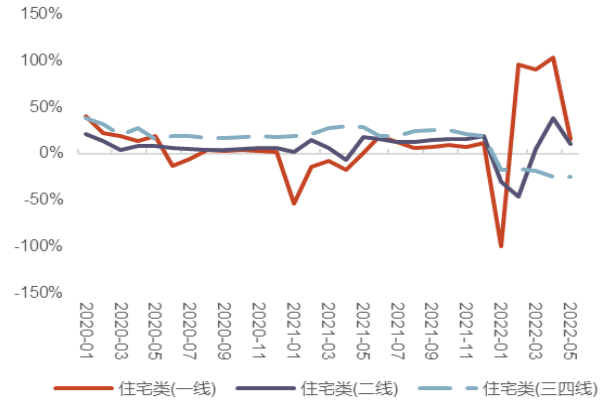
资料来源：WIND，光大证券研究所；截至 2022 年 5 月
注：由于 Wind 月度更新延迟因素，后续数据或存在变化的可能

图 31: 百城土地（住宅类）分线成交均价（累计值）



资料来源: WIND, 光大证券研究所; 截至 2022 年 5 月; 单位: 元/平方米
注: 由于 Wind 月度更新延迟因素, 后续数据或存在变化的可能

图 32: 百城土地（住宅类）分线成交均价累计同比



资料来源: WIND, 光大证券研究所; 截至 2022 年 5 月
注: 由于 Wind 月度更新延迟因素, 后续数据或存在变化的可能

4、分类型土地成交结构

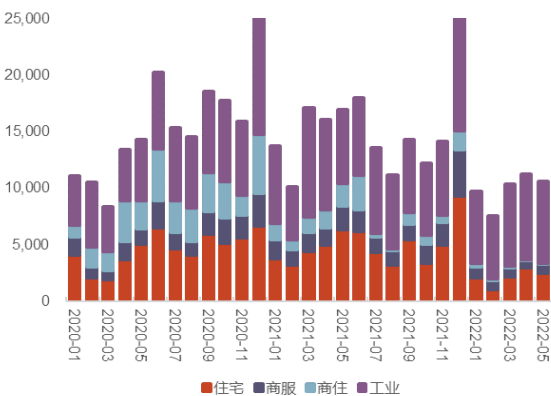
2022 年 5 月, 百城土地中住宅、商服、商住、工业的单月成交情况分别为: 成交建面分别为 2,476 万平方米、838 万平方米、32 万平方米、7,292 万平方米, 单月同比分别-61.1%、-59.0%、-98.4%、+11.7%。

成交总价分别为 1,653 亿元、156 亿元、81 亿元、201 亿元, 单月同比分别-72.3%、-68.9%、-92.8%、+12.0%。

成交均价分别为 6,674 元/平方米、1,860 元/平方米、25,114 元/平方米、275 元/平方米, 单月同比分别-28.9%、-24.0%、+356.1%、+0.4%。

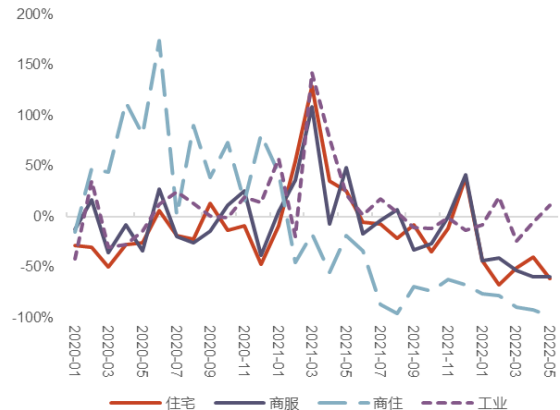
成交溢价率分别为 2.1%、3.0%、0.0%、3.1%。

图 33: 百城土地分类型成交建面（当月值）



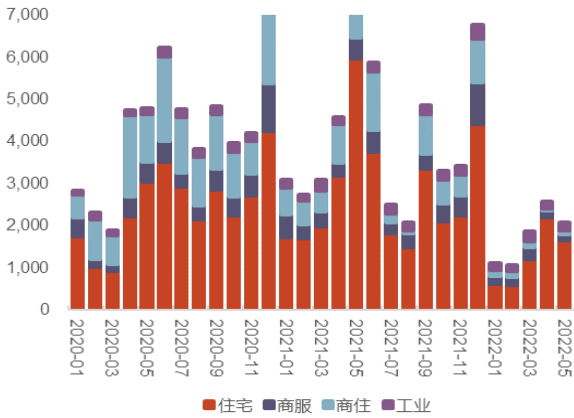
资料来源: WIND, 光大证券研究所; 截至 2022 年 5 月; 单位: 万平方米
注: 由于 Wind 月度更新延迟因素, 后续数据或存在变化的可能

图 34: 百城土地分类型成交建面（当月同比）



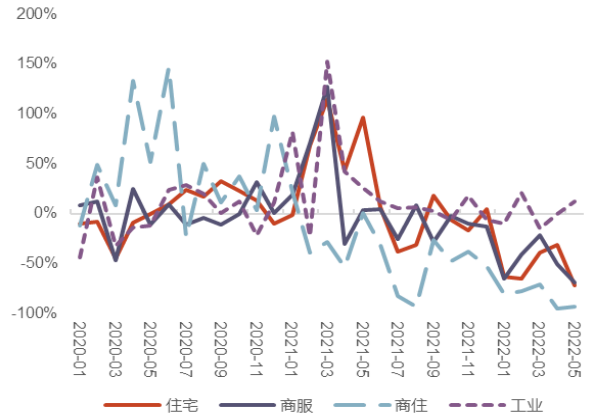
资料来源: WIND, 光大证券研究所; 截至 2022 年 5 月
注: 由于 Wind 月度更新延迟因素, 后续数据或存在变化的可能

图 35: 百城土地分类型成交总价 (当月值)



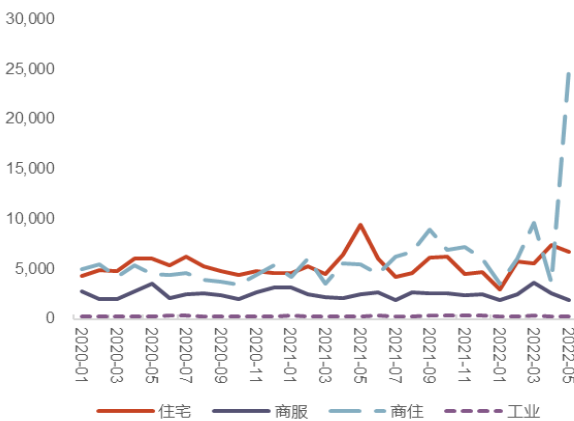
资料来源: WIND, 光大证券研究所; 截至 2022 年 5 月; 单位: 亿元
注: 由于 Wind 月度更新延迟因素, 后续数据或存在变化的可能

图 36: 百城土地分类型成交总价 (当月同比)



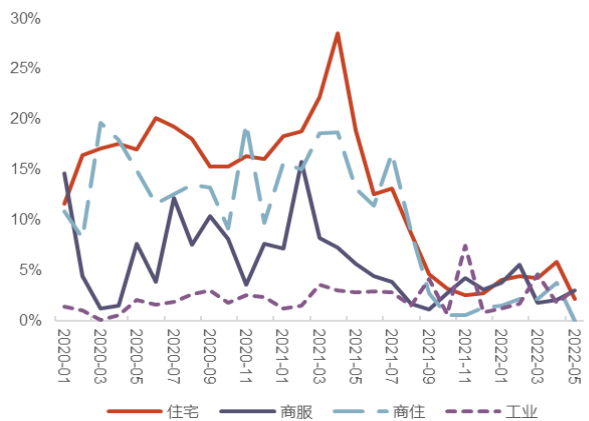
资料来源: WIND, 光大证券研究所; 截至 2022 年 5 月
注: 由于 Wind 月度更新延迟因素, 后续数据或存在变化的可能

图 37: 百城土地分类型成交均价 (当月值)



资料来源: WIND, 光大证券研究所; 截至 2022 年 5 月; 单位: 元/平方米
注: 由于 Wind 月度更新延迟因素, 后续数据或存在变化的可能

图 38: 百城土地分类型成交溢价率



资料来源: WIND, 光大证券研究所; 截至 2022 年 5 月
注: 由于 Wind 月度更新延迟因素, 后续数据或存在变化的可能

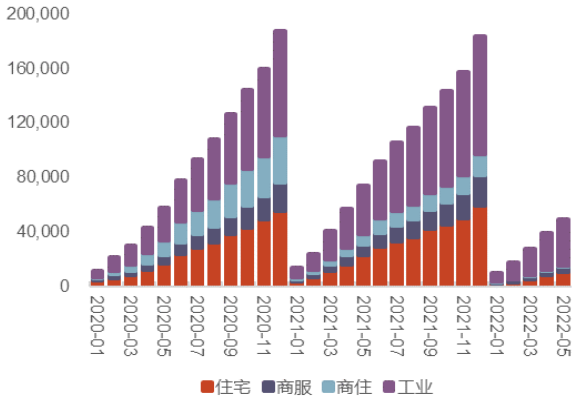
1-5 月, 百城土地中住宅、商服、商住、工业的累计成交情况分别为:

成交建面分别为 10,775 万平方米、3,989 万平方米、861 万平方米、33,947 万平方米, 累计同比分别-52.6%、-51.9%、-88.5%、-4.5%。

成交总价分别为 6,298 亿元、980 亿元、516 亿元、939 亿元, 累计同比分别-56.8%、-51.9%、-86.2%、-1.1%。

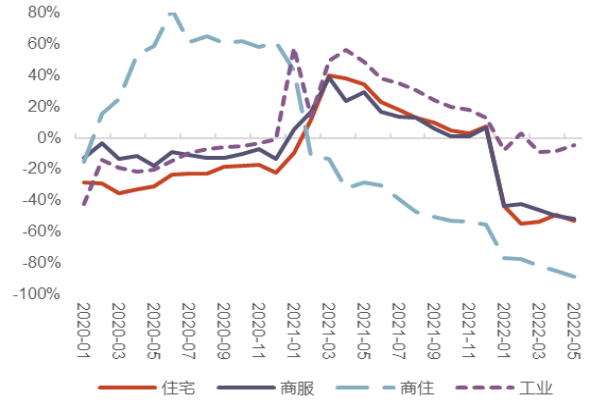
成交均价分别为 5,845 元/平方米、2,458 元/平方米、5,995 元/平方米、277 元/平方米, 累计同比分别-8.9%、-0.1%、+20.7%、+3.5%。

图 39: 百城土地分类型成交建面 (累计值)



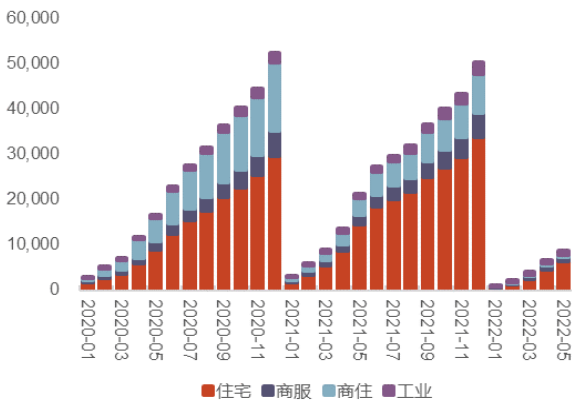
资料来源: WIND, 光大证券研究所; 截至 2022 年 5 月; 单位: 万平方米
注: 由于 Wind 月度更新延迟因素, 后续数据或存在变化的可能

图 40: 百城土地分类型成交建面 (累计同比)



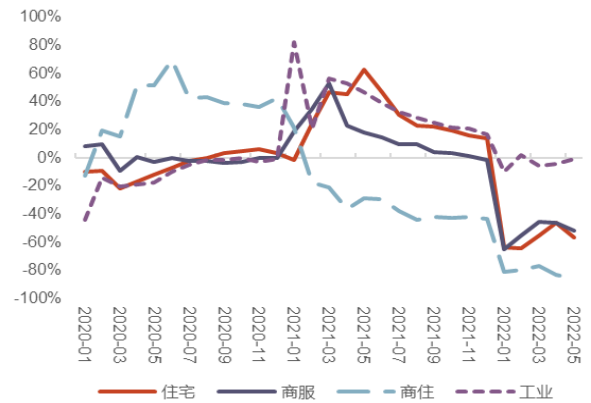
资料来源: WIND, 光大证券研究所; 截至 2022 年 5 月
注: 由于 Wind 月度更新延迟因素, 后续数据或存在变化的可能

图 41: 百城土地分类型成交总价 (累计值)



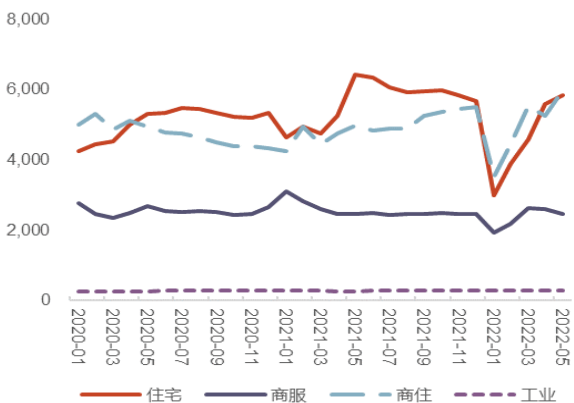
资料来源: WIND, 光大证券研究所; 截至 2022 年 5 月; 单位: 亿元
注: 由于 Wind 月度更新延迟因素, 后续数据或存在变化的可能

图 42: 百城土地分类型成交总价 (累计同比)



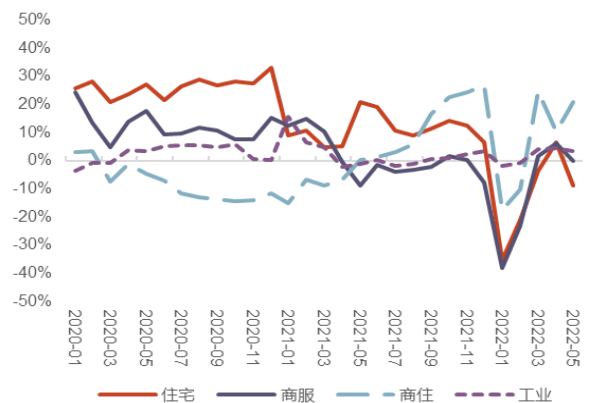
资料来源: WIND, 光大证券研究所; 截至 2022 年 5 月
注: 由于 Wind 月度更新延迟因素, 后续数据或存在变化的可能

图 43: 百城土地分类型成交均价 (累计值)



资料来源: WIND, 光大证券研究所; 截至 2022 年 5 月; 单位: 元/平方米
注: 由于 Wind 月度更新延迟因素, 后续数据或存在变化的可能

图 44: 百城土地分类型成交均价 (累计同比)



资料来源: WIND, 光大证券研究所; 截至 2022 年 5 月
注: 由于 Wind 月度更新延迟因素, 后续数据或存在变化的可能

5、2022年5月房企新增土地获取情况

根据克而瑞数据中心统计：

2022年5月，TOP50房企(2022年5月克而瑞中国房地产企业新增货值排行榜TOP50房企,下同)新增土地价值(拿地金额)总计为931.1亿元,单月同比下降85.7%,环比下降39.4%；2022年1-5月，TOP50房企新增土地价值(拿地金额)总计为4,509亿元，累计同比下降70.8%。

2022年5月，TOP50房企新增土地建面总计为569万平方米，单月同比下降91.7%，环比下降43.0%；2022年1-5月，TOP50新增土地建面总计为4,312万平方米，累计同比下降79.5%。

表 1：2022年1-5月房企新增土地价值 TOP20、新增土地建面 TOP20

排名	企业名称	新增土地价值 (亿元)	排名	企业名称	新增土地建面 (万平方米)
1	建发房产	378.9	1	万科地产	324.9
2	万科地产	377.9	2	华润置地	277.3
3	华润置地	373.6	3	中海地产	222.0
4	绿城中国	305.0	4	中国铁建	184.7
5	中海地产	293.0	5	滨江集团	184.5
6	滨江集团	242.8	6	建发房产	167.9
7	保利发展	175.6	7	绿城中国	162.0
8	大家房产	143.7	8	保利发展	131.8
9	龙湖集团	122.3	9	陕西建工	122.9
10	中交房地产	120.9	10	龙湖集团	112.1
11	珠江投资	111.0	11	中建东孚	102.3
12	中建东孚	94.4	12	碧桂园	97.4
13	中国铁建	89.5	13	越秀地产	97.3
14	招商蛇口	86.1	14	容翔房地产	90.9
15	兴创投资	83.9	15	伟星房产	90.7
16	武汉城建	77.2	16	招商蛇口	89.0
17	保利置业	77.1	17	万威置业	88.2
18	国贸地产	77.0	18	珠江投资	84.8
19	伟星房产	74.9	19	建业集团	69.4
20	碧桂园	73.4	20	盛和房地产	69.0

资料来源：克而瑞数据中心，光大证券研究所整理

6、22城“两集中”供地信息总览（涉宅）

根据克而瑞数据中心及中指研究院统计：

2022年5月，共有5城开启首轮土拍；22城共供应涉宅地块74宗；其中，成交58宗，成交建面666.0万平，成交总价769.1亿元，对应成交楼面均价11548.7元/平，成交溢价率均值约1.0%；未成交宗数占比约21.6%。

截至 2022 年 6 月 23 日，22 城均已完成首轮土拍，合计供应涉宅地块 469 宗；其中，成交 397 宗，成交建面约 3910.7 万平（较 21 年同批次成交建面下滑约 64.9%），成交总价约 4963.9 亿元（较 21 年同批次成交总价下滑约 53.7%），对应成交楼面均价约 12693.3 元/平（较 21 年同批次成交均价提升约 31.9%），成交溢价率均值约 3.9%。

表 2：22 城首轮“两集中”供地信息总览（涉宅）

2022 年 22 城首轮“两集中”供地信息总览(涉宅)									2021 年 22 城集中供地信息总览(涉宅)								
城市圈	城市	首批出让时间	供地宗数	成交宗数	成交建面	成交总价	成交楼面均价	成交溢价率均值	首批次			二批次			三批次		
									成交建面	成交总价	成交均价	成交建面	成交总价	成交均价	成交建面	成交总价	成交均价
				宗	万平	亿元	元/平		万平	亿元	元/平	万平	亿元	元/平	万平	亿元	元/平
京津冀	北京	2月16日	18	17	160.9	480.2	29845.0	3.7%	345.0	1109.7	32167.1	162.4	513.4	31619.1	91.0	277.3	30473.7
	济南	5月7日	31	17	131.2	87.4	7001.0	1.0%	477.3	281.8	5904.5	310.1	124.5	4014.3	406.2	216.6	5332.6
	长春	5月30日	2	1	8.2	2.6	3153.0	0.0%	577.5	188.9	3270.6	732.6	249.3	3403.3	30.6	19.0	6213.2
	青岛	3月18日	16	15	76.6	29.5	3845.7	1.0%	291.5	120.6	4136.1	205.5	241.7	11762.4	212.4	128.8	6065.3
	天津	4月25日	29	5	54.1	37.7	6973.9	3.0%	541.5	498.5	9205.7	414.8	329.7	7949.2	129.2	63.0	4877.7
	沈阳	6月15日	5	4	25.0	14.0	5590.4	0.0%	365.6	197.4	5399.5	258.9	138.9	5364.8	72.9	43.8	6004.9
长三角	上海	3月31日	40	40	446.0	878.9	19707.5	3.1%	585.7	852.2	14548.9	408.4	538.4	13183.6	574.2	563.7	9818.0
	无锡	5月7日	8	8	100.3	104.0	10367.5	0.5%	170.0	256.0	15062.4	219.6	262.2	11942.1	207.7	273.8	13182.5
	南京	4月22日	19	13	104.7	191.5	18282.7	4.4%	680.8	992.5	14577.8	355.0	507.0	14282.9	382.6	325.3	8502.6
	苏州	5月9日	15	15	164.7	233.8	14194.1	2.2%	420.3	423.8	10083.5	229.4	275.3	11998.8	368.0	401.9	10921.5
	合肥	3月17日	32	24	220.3	189.6	8609.4	10.0%	281.4	221.4	7865.8	226.4	192.1	8486.5	201.4	139.0	6901.7
	杭州	4月25日	60	59	567.0	826.8	14582.4	5.1%	748.4	1160.4	15504.6	174.0	257.5	14797.1	416.2	762.8	18327.7
	宁波	4月19日	33	33	255.5	265.2	10379.4	2.7%	302.6	358.3	11840.7	260.9	175.2	6714.6	334.0	247.6	7412.5
珠三角+福建	深圳	4月29日	8	8	107.1	193.3	18054.3	14.9%	90.0	138.4	15376.1	262.7	453.0	17244.7	187.0	368.4	19700.5
	广州	5月5日	18	17	261.6	341.4	13048.7	1.5%	799.2	906.0	11337.0	357.4	569.4	15931.7	226.0	302.6	13389.4
	厦门	3月24日	10	9	61.1	153.7	25145.2	6.2%	54.3	190.1	35028.6	144.9	344.1	23740.9	96.0	259.8	27073.8
	福州	3月17日	18	12	60.8	77.2	12702.6	3.4%	145.4	135.2	9301.0	81.1	75.4	9305.5	121.9	145.5	11935.5
中西部	长沙	4月12日	22	22	323.2	173.9	5381.5	1.5%	790.7	381.2	4821.1	208.9	88.5	4236.3	379.7	144.0	3792.2
	重庆	3月30日	13	13	147.1	99.5	6763.8	4.5%	1308.8	762.6	5826.5	750.1	264.1	3520.9	769.3	341.6	4440.7
	武汉	3月31日	7	6	71.7	84.0	11712.8	0.8%	956.9	777.8	8127.9	519.1	327.5	6309.6	633.9	492.6	7770.7
	成都	3月31日	50	44	356.9	393.1	11015.6	3.1%	469.1	354.9	7565.7	494.3	448.5	9072.7	287.3	328.7	11441.0
	郑州	6月22日	15	15	206.8	106.7	5162.7	1.3%	739.5	418.0	5652.6	105.7	65.1	6159.5	198.3	94.1	4746.5
	五月合计		74	58	666.0	769.1	11548.7	1.0%									
	合计		469	397	3910.7	4963.9	12693.3	3.9%	11141.4	10725.6	9626.8	6882.1	6440.9	9358.9	6325.6	5939.9	9390.3

资料来源：克而瑞数据中心，中指研究院，光大证券研究所

注：数据统计截至 22 年 6 月 23 日，涉宅地块包括住宅用地及综合用地（含住宅）；成交建面为成交规划建筑面积，成交总价为土地出让金。数据或存在口径及更新差异。

*因疫情影响，6 月 1 日上海首轮土拍重启，因此上海数据统计包含 3 月及 6 月首轮土拍数据。

截至 2022 年 6 月 23 日，共有 5 城完成了二轮土拍，分别为厦门、福州、北京、青岛及苏州，5 城合计供应 88 宗涉宅地块。其中，成交 80 宗，成交率超 90%；成交建面约 673.8 万平，成交总价约 1165.4 亿元，对应成交楼面均价 17295.9 元/平，成交溢价率均值约 3.2%。

表 3：22 城二批次“两集中”供地信息总览（涉宅）

2022 年 22 城二轮“两集中”供地信息总览(涉宅)										
城市圈	城市	二批出让时间	供地宗数	成交宗数	成交建面	成交总价	成交楼面均价	成交溢价率均值	未成交宗数	未成交宗数占比
				宗	万平	亿元	元/平		宗	
京津冀	北京	5月31日	17	14	144.7	499.6	34522.7	5.5%	3	17.6%
	济南									
	长春									
	青岛	6月16日	27	26	194.0	104.9	5404.6	1.2%	1	3.7%
	天津									
长三角	沈阳									
	上海									
	无锡									
	南京	7月12日	44							
	苏州	6月23日	20	20	198.4	271.3	13677.3	2.2%	0	0.0%
珠三角+福建	合肥	6月22日	29							
	杭州	6月30日	45							
	宁波	6月29日	21							
	深圳									
	广州	7月18日	14							
中西部	厦门	5月26日	10	9	78.8	198.7	25229.3	2.6%	1	10.0%
	福州	5月26日	14	11	58.0	91.0	15692.5	4.6%	3	21.4%
	长沙	7月14日	17							
	重庆	7月6日	12							
	武汉	6月28日	11							
合计	成都	7月13日	55							
	郑州									
			88	80	673.8	1165.4	17295.9	3.2%	8	9.1%

资料来源：克而瑞数据中心，中指研究院，光大证券研究所

注：数据统计截至 22 年 6 月 23 日，涉宅地块包括住宅用地及综合用地（含住宅）；成交建面为成交规划建筑面积，成交总价为土地出让金。数据或存在口径及更新差异。

二批次苏州原本共计挂牌 22 宗住宅用地，在开拍前吴中区 2 宗地块因规划调整终止出让，因此二批次共计出让 20 宗住宅用地；截至统计时间，合肥县域土拍出让结果尚未公布，因表格暂未统计合肥相关数据。

7、投资建议

- 1) 2022 开年以来，多方释放资金积极信号，5 年期 LPR 下调 20bp，保障房贷贷款不纳入集中度管理，预售监管资金新办法结构性纠偏，各大行提供并购融资支持，“α风险”修复进入执行阶段。
- 2) 与此同时，金融审慎管理和“去杠杆”趋势仍将持续深化，部分前期过度激进房企“α风险”仍有暴露可能，但房地产市场“β系数”健康稳定的总体趋势不会改变。
- 3) 2 月 24 日住建部提出“满足合理的改善型购房需求”，3 月 5 日全国两会报告“支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求”，4 月 29 日中央政治局会议高层定调“支持各地从当地实际出发完善房地产政策”，政策路径更加清晰明确；5 月 15 日央行银保监会调整差别化住房按揭政策，省级市场自主确定按揭加点下限，独立自主性提升，购房促需求进入实质性执行阶段；后续随着疫情好转，房地产行业供需恢复可期。
- 4) 近期市场对房地产板块关注度提升明显，优质龙头房企表现出色，建议关注万科 A/万科企业，中国金茂、新城控股、保利发展、金地集团、招商蛇口、中国海外发展、中国海外宏洋集团、华润置地、龙湖集团、越秀地产。

8、风险分析

受新冠疫情冲击、经济结构调整、中美贸易摩擦的叠加影响，或导致部分国内行业的就业情况不及预期。

一旦就业情况恶化或导致部分居民薪资缩水及家庭可支配收入下降，或影响居民部门结构性信用扩张以及按揭贷款偿还。

近期房企迎来债务到期高峰，叠加“三道红线”降杠杆要求，部分房企信用风险暴露有所抬升，现金流管理能力较弱及负债结构较差的房企债务违约风险增加。

附录：重点上市公司列表

表 4：行业重点上市公司的盈利预测、估值与评级

证券代码	公司名称	收盘价 (元/港元)	EPS (元)				2021-2024 三年 CAGR	PE				投资评级	
			2021	2022E	2023E	2024E		2021	2022E	2023E	2024E	本次	变动
000002.SZ	万科 A	18.34	1.94	2.35	2.86	3.40	20.6%	9.5	7.8	6.4	5.4	买入	维持
600048.SH	保利发展	16.23	2.29	2.41	2.55	2.74	6.2%	7.1	6.7	6.4	5.9	买入	维持
600383.SH	金地集团	12.38	2.10	2.29	2.51	2.60	7.4%	5.9	5.4	4.9	4.8	买入	维持
001979.SZ	招商蛇口	12.55	1.16	1.34	1.42	1.53	9.7%	10.8	9.3	8.9	8.2	买入	维持
601155.SH	新城控股	24.79	5.57	6.14	6.67	7.23	9.1%	4.4	4.0	3.7	3.4	买入	维持
000656.SZ	金科股份	2.87	0.61	0.69	0.76	0.83	10.8%	4.7	4.2	3.8	3.5	增持	维持
2202.HK	万科企业	18.00	1.94	2.35	2.86	3.40	20.6%	7.9	6.5	5.4	4.5	买入	维持
0688.HK	中国海外发展*	23.35	3.32	3.65	4.01	4.36	9.5%	6.0	5.5	5.0	4.6	买入	维持
1109.HK	华润置地*	35.10	3.73	4.10	4.49	4.86	9.2%	8.0	7.3	6.7	6.2	买入	维持
0960.HK	龙湖集团*	34.45	3.69	4.11	4.66	5.24	12.4%	8.0	7.2	6.3	5.6	买入	维持
0817.HK	中国金茂*	1.99	0.45	0.54	0.62	0.70	15.6%	3.7	3.1	2.7	2.4	买入	维持
0123.HK	越秀地产*	9.29	1.34	1.32	1.41	1.50	3.8%	5.9	6.0	5.6	5.3	买入	维持
0081.HK	中国海外宏洋集团*	3.93	1.48	1.64	1.85	2.13	13.0%	2.3	2.0	1.8	1.6	买入	维持

资料来源：Wind，光大证券研究所预测，股价时间为 2022-06-24；汇率按 1HKD=0.8535CNY 换算；

注：A 股地产上市公司的股价和 EPS 均以人民币计价；H 股地产上市公司的股价以港币计价，*为 EPS（核心）并以人民币计价。

行业及公司评级体系

	评级	说明
行业及公司评级	买入	未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 15%以上
	增持	未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 5%至 15%；
	中性	未来 6-12 个月的投资收益率与市场基准指数的变动幅度相差-5%至 5%；
	减持	未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 5%至 15%；
	卖出	未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 15%以上；
	无评级	因无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使无法给出明确的投资评级。
基准指数说明：		A 股主板基准为沪深 300 指数；中小盘基准为中小板指；创业板基准为创业板指；新三板基准为新三板指数；港股基准指数为恒生指数。

分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

分析师声明

本报告署名分析师具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，以勤勉的职业态度、专业审慎的研究方法，使用合法合规的信息，独立、客观地出具本报告，并对本报告的内容和观点负责。负责准备以及撰写本报告的所有研究人员在此保证，本研究报告中任何关于发行商或证券所发表的观点均如实反映研究人员的个人观点。研究人员获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户反馈、竞争性因素以及光大证券股份有限公司的整体收益。所有研究人员保证他们报酬的任何一部分不与、不与，也将不会与本报告中的具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

法律主体声明

本报告由光大证券股份有限公司制作，光大证券股份有限公司具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格，负责本报告在中华人民共和国境内（仅为本报告目的，不包括港澳台）的分销。本报告署名分析师所持中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格编号已披露在报告首页。

中国光大证券国际有限公司和 Everbright Securities(UK) Company Limited 是光大证券股份有限公司的关联机构。

特别声明

光大证券股份有限公司（以下简称“本公司”）创建于 1996 年，系由中国光大（集团）总公司投资控股的全国性综合类股份制证券公司，是中国证监会批准的首批三家创新试点公司之一。根据中国证监会核发的经营证券期货业务许可，本公司的经营范围包括证券投资咨询业务。

本公司经营范围：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；为期货公司提供中间介绍业务；证券投资基金代销；融资融券业务；中国证监会批准的其他业务。此外，本公司还通过全资或控股子公司开展资产管理、直接投资、期货、基金管理以及香港证券业务。

本报告由光大证券股份有限公司研究所（以下简称“光大证券研究所”）编写，以合法获得的我们相信为可靠、准确、完整的信息为基础，但不保证我们所获得的原始信息以及报告所载信息之准确性和完整性。光大证券研究所可能将不时补充、修订或更新有关信息，但不保证及时发布该等更新。

本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次发布时光大证券研究所的判断，可能需随时进行调整且不予通知。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。客户应自主作出投资决策并自行承担投资风险。本报告中的信息或所表述的意见并未考虑到个别投资者的具体投资目的、财务状况以及特定需求。投资者应当充分考虑自身特定状况，并完整理解和使用本报告内容，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，本公司及作者均不承担任何法律责任。

不同时期，本公司可能会撰写并发布与本报告所载信息、建议及预测不一致的报告。本公司的销售人员、交易人员和其他专业人员可能会向客户提供与本报告中观点不同的口头或书面评论或交易策略。本公司的资产管理子公司、自营部门以及其他投资业务板块可能会独立做出与本报告的意见或建议不相一致的投资决策。本公司提醒投资者注意并理解投资证券及投资产品存在的风险，在做出投资决策前，建议投资者务必向专业人士咨询并谨慎抉择。

在法律允许的情况下，本公司及其附属机构可能持有报告中提及的公司所发行证券的头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或正在争取提供投资银行、财务顾问或金融产品等相关服务。投资者应当充分考虑本公司及本公司附属机构就报告内容可能存在的利益冲突，勿将本报告作为投资决策的唯一信赖依据。

本报告根据中华人民共和国法律在中华人民共和国境内分发，仅向特定客户传送。本报告的版权仅归本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式、任何目的进行翻版、复制、转载、刊登、发表、篡改或引用。如因侵权行为给本公司造成任何直接或间接的损失，本公司保留追究一切法律责任的权利。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

光大证券股份有限公司版权所有。保留一切权利。

光大证券研究所

上海

静安区南京西路 1266 号
恒隆广场 1 期办公楼 48 层

北京

西城区武定侯街 2 号
泰康国际大厦 7 层

深圳

福田区深南大道 6011 号
NEO 绿景纪元大厦 A 座 17 楼

光大证券股份有限公司关联机构

香港

中国光大证券国际有限公司
香港铜锣湾希慎道 33 号利园一期 28 楼

英国

Everbright Securities(UK) Company Limited
64 Cannon Street, London, United Kingdom EC4N 6AE