

房地产行业土地市场监测专题报告

——房地产行业深度报告

强于大市 (维持)

2023 年 08 月 21 日

行业核心观点:

2023 年以来房地产行业土地市场供应和成交规模仍处于收缩状态,但是溢价率明显提升,房企更加聚焦于核心城市,高能级城市土地出让金占比提升,国央企仍居主导地位,同时民营房企拿地占比有所提升,拿地的民营房企更趋多元化,头部房企拿地更加谨慎,行业低谷期有能力并保持较高拿地强度的房企未来有望实现销售规模快速增长,但在行业红利消退下预计难以实现跨越式提升。当前在行业资金面较弱且仍需政策托底支持的背景下,土地市场的修复仍需持续关注销售市场的走向以及融资政策情况,建议关注财务稳健、销售表现较好、土储充足的国央企背景房企以及部分优质民营房企。

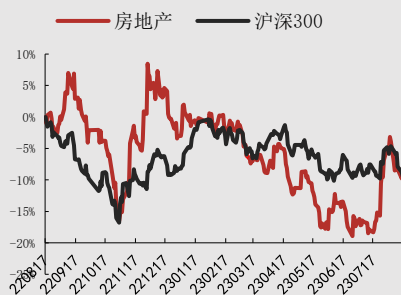
投资要点:

规则: 随市场变化土拍规则不断优化。“两集中”供地模式逐渐淡化。随着房地产市场销售走弱,土地市场表现疲软,由自然资源部办公厅印发的《关于进一步规范住宅用地供应信息公开工作的通知》,提出“每次公开详细清单对应的拟出让时间段原则上不少于 3 个月,详细清单内的地块,在公开的拟出让时间段内可以一次或多次发布出让公告”。此后“两集中”供地模式逐渐淡化。**土拍政策持续优化调整。**根据中指研究院整理的 22 城土拍相关政策情况来看,2023 年以来的土拍政策相较 2021 年在持续优化中,土地市场持续低位运行,多城保证金比例调降、部分城市放开销售限价、采取竞自持以及竞配建城市数量均明显减少。同时,多城取消了“竞品质”,转向选择“定品质”。

整体: 量缩价升,流拍率环比微降,高能级城市成交占比提升。根据中指研究院数据统计,2023H1,300 城住宅用地成交规划建面为 1.36 亿平,同比-31.6%。从结构上来看,2023H1,300 城中一线、二线、三四线城市土地出让金占比分别为 21.2%、54.4%、24.4%,较上年同期分别变动+1.1pct、+1.8pct 和-3.0pct。2023H1,300 城住宅用地平均溢价率为 6.7%,同比上升 2.43pct,环比去年下半年提升了 4.34pct。**聚焦核心城市一定程度推升楼面均价,**2023H1,300 城住宅用地成交楼面价约为 6994.4 元/平,同比上涨 16.7%。**2023 上半年 300 城流拍率环比微降,各能级城市表现分化。**2023H1,300 城住宅用地流拍率为 14.1%,环比上年下半年下降 0.1pct,同比下降 5.6pct。其中,一线、二线、三四线城市 2023 年上半年土地流拍率分别为 3.1%、7.8%、19.3%,环比上年下半年变动-1.9pct、-0.1pct、+2.1pct,同比变动分别为-1.9pct、-3.9pct、-6.3pct。

城市: 聚焦核心城市,集中度上升,国央企仍居主导,民营主体参与推升民营房企拿地占比。2023 年上半年 300 城中土地成交规模前 30 的城市土地出让金规模合计为 7747.97 亿元,占 300 城总体土地成交金比重 81.1%,同比提升 2.5pct,环比上年下半年提升 9.7pct; 2023 年 1-7 月 22 城央国

行业相对沪深 300 指数表现



数据来源: 聚源, 万联证券研究所

相关研究

政策端仍待进一步加码

7 月居民中长期贷款数据表现偏弱

公募 FOF 入市提振市场信心

分析师: 潘云娇

执业证书编号: S02705222020001

电话: 02032255210

邮箱: panyj@wlzq.com.cn

企背景（含地方国资）房企拿地规模占比达到 68%，较 2022 年下降 11pct，民营房企占比达到 27%，较 2022 年上升 11pct，混合所有制背景房企拿地占比保持稳定。

房企：表现分化，民企呈新变化。民营房企拿地主体类型更加多元化。根据中指研究院拿地排行榜来看，央国企仍占主导地位，前 30 家企业中一半以上企业为央企或国企。民营房企拿地也出现了新的变化，第一类是千亿以上的大型房地产企业；第二类是多元化实业企业着力发展已有的房地产业务如伟星、亚伦房地产等；第三类是地方性中小房地产企业，如坤和集团、建杭置业等；第四类是部分主业非房地产的企业拿地为us业服务，如主题公园建设运营企业长隆集团与华润在广州长隆度假区附近拿地。**TOP30 中按照规模大小来分类，规模越小的房企拿地强度相对越大，行业低谷期有能力并保持较高拿地强度的房企未来有望实现销售规模快速增长，但在行业红利消退下预计难以实现跨越式提升。**将 2023 年 1-7 月中指研究院权益拿地排行榜前 30 房企（同时可获得权益拿地和权益销售数据的企业 23 家），按照大于 1000 亿元、400-1000 亿元以及小于 400 亿元的销售规模进行分类，其 2023 年 1-7 月权益拿地强度分别为 19.3%、32.0%、40.4%。

风险因素：销售端修复不及预期、政策放松力度不及预期、房价超预期下跌、房企盈利能力大幅下降、数据统计偏误等。

正文目录

1 规则：随市场变化土拍规则不断优化	5
2 整体：量缩价升，流拍率环比微降	8
2.1 土地市场供应和成交总量仍在收缩	8
2.2 土地出让金规模下滑，高能级城市占比上升	10
2.3 溢价率上行，高能级城市占比提升推升楼面均价	12
2.4 供应下降及土拍规则优化等影响下流拍率回落	14
3 城市：聚焦核心城市，集中度上升	15
3.1 各城市土地出让金普遍下滑，核心城市受青睐	15
3.2 核心城市土地成交建面普降，西安表现亮眼	16
3.3 土地成交规模 TOP30 城市溢价率普遍上行	16
3.4 国央企仍居主导，民营房企占比提升	17
4 房企：整体表现分化，民企呈新变化	18
5 投资建议与风险提示	20
图表 1：近两年主要的土拍规则情况	5
图表 2：2021 年-2022 年 22 城各批次集中供地溢价率水平	6
图表 3：2021 年及 2023 年 22 城土拍相关政策对比（截至 8 月 17 日）	7
图表 4：300 城住宅用地推出规划建面（万平，右轴）及增速（%，左轴）	8
图表 5：300 城住宅用地成交规划建面（万平，右轴）及增速（%，左轴）	8
图表 6：一线城市住宅用地推出规划建面（万平，右轴）及增速（%，左轴）	9
图表 7：一线城市住宅用地成交规划建面（万平，右轴）及增速（%，左轴）	9
图表 8：二线城市住宅用地推出规划建面（万平，右轴）及增速（%，左轴）	9
图表 9：二线城市住宅用地成交规划建面（万平，右轴）及增速（%，左轴）	9
图表 10：三四线城市住宅用地推出规划建面（万平，右轴）及增速（%，左轴）	10
图表 11：三四线城市住宅用地成交规划建面（万平，右轴）及增速（%，左轴）	10
图表 12：300 城住宅用地土地出让金（万元，右轴）及增速（%，左轴）	11
图表 13：一线城市住宅用地土地出让金（万元，右轴）及增速（%，左轴）	11
图表 14：二线城市住宅用地土地出让金（万元，右轴）及增速（%，左轴）	11
图表 15：三四线城市住宅用地土地出让金（万元，右轴）及增速（%，左轴）	11
图表 16：300 城中各能级城市土地出让金规模占比	11
图表 17：300 城住宅用地成交楼面价（元/平，右轴）及增速（%，左轴）	12
图表 18：300 城住宅用地成交平均溢价率（%）	12
图表 19：一线城市住宅用地成交楼面价（元/平，右轴）及增速（%，左轴）	13
图表 20：一线城市住宅用地成交平均溢价率（%）	13
图表 21：二线城市住宅用地成交楼面价（元/平，右轴）及增速（%，左轴）	13
图表 22：二线城市住宅用地成交平均溢价率（%）	13
图表 23：三四线城市住宅用地成交楼面价（元/平，右轴）及增速（%，左轴）	13
图表 24：三四线城市住宅用地成交平均溢价率（%）	13
图表 25：300 城住宅用地流拍率（%）	14
图表 26：一线城市住宅用地流拍率（%）	14
图表 27：二线城市住宅用地流拍率（%）	14
图表 28：三四线城市住宅用地流拍率（%）	14
图表 29：土地出让金规模 TOP30 城（万元，左轴）及同比增速（%，右轴）	15

图表 30: 300 城中成交规划建面 TOP30 城 (万平, 左轴) 及同比增速 (% , 右轴)	16
图表 31: 土地出让金规模 TOP30 城平均溢价率	16
图表 32: 22 城不同企业属性拿地占比情况	17
图表 33: 房地产行业 2023 年 1-7 月拿地排行榜 TOP30	18
图表 34: 2023 年 1-7 月拿地排行榜 TOP30 房企权益拿地强度情况	19
图表 35: 23 年 1-7 月拿地排行榜 TOP30 不同规模房企权益拿地强度情况	19

1 规则：随市场变化土拍规则不断优化

“两集中”供地模式逐渐淡化。为提高土地供应计划透明度、稳定市场预期，“两集中”供地政策应运而生，2021年2月18日，国家自然资源部发布住宅用地分类调控文件，文件要求重点城市住宅用地实现“两集中”：一是集中发布出让公告，且2021年发布住宅用地公告不能超过3次；二是集中组织出让活动。2021首批集中供地中核心一二线城市土拍热度依旧较高，成交楼面价上升，溢价率较高，政策效果不及预期。2021年8月自然资源部积极响应722会议上提出的加快完善“稳地价”工作要求，召开闭门会议，对第二批次核心城市土地出让政策进行调整。随着房地产市场销售走弱，土地市场表现疲软，由自然资源部办公厅印发的《关于进一步规范住宅用地供应信息公开工作的通知》，提出“每次公开详细清单对应的拟出让时间段原则上不少于3个月，详细清单内的地块，在公开的拟出让时间段内可以一次或多次发布出让公告”。此后“两集中”供地模式逐渐淡化。

土拍政策持续优化调整。根据中指研究院整理的22城土拍相关政策情况来看，2023年以来的土拍政策相较2021年在持续优化中，土地市场持续低位运行，多城保证金比例调降、部分城市放开销售限价、采取竞自持以及竞配建城市数量均明显减少。

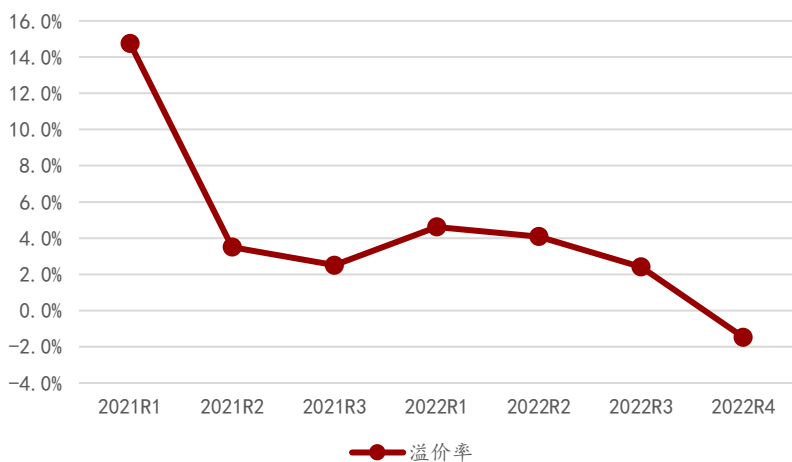
“竞品质”到“定品质”。由于土地市场低迷，多城取消了“竞品质”，转向选择“定品质”，如南京市发布的《关于提升全市新建商品住宅规划品质要求的通知》，从公共空间、建筑设计、停车设施等三个方面，助推品质提升；杭州2022一批次土拍中采取定品质出让，各宗地块的建筑品质标准都有详细规定。并且，竞得土地的开发商需要签署《住宅品质承诺书》，同意将严格按照“高水准设计、高质量建设、高标准验收”的原则，严把方案品质、建筑品质、装修品质，提高房屋整体品质。

图表1：近两年主要的土拍规则情况

<p>2021年2月</p>	<p>自然资源部《2021年住宅用地供应分类调控工作要点》</p>	<p>各地要主动采取有效措施引导住宅用地市场理性竞争。住宅用地出让方案应当包括溢价率、竞价轮次和最高限价稳控预案。 重点城市要合理安排招拍挂出让住宅用地的时序，实行“两集中”同步公开出让。 (1) 集中发布出让公告。原则上发布出让公告全年不得超过3次，时间间隔和地块数量要相对均衡。首次公告时，应公布本年度公告的发布时序安排； (2) 集中组织出让活动。同批次公告出让的土地以挂牌方式交易的，应当确定共同的挂牌起止日期；以拍卖方式交易的，应当连续集中完成拍卖活动。</p>
<p>2021年8月</p>	<p>自然资源部积极响应722会议上提出的加快完善“稳地价”工作要求，召开闭门会议</p>	<p>对第二批次核心城市土地出让政策进行调整。调整内容涉及限定土地溢价上限15%；不得通过调高底价、竞配建等方式抬升实际房价；到达上限后通过摇号、一次性报价或竞高标方案等方式决定土地归属；商品住宅用地竞买企业应具备房地产开发资质；建立有效的购地审查制度，加强对房地产企业购地和融资的监管。</p>
<p>2022年12月</p>	<p>自然资源办公厅《关于进一步规范住宅用地供应信息公开工作的通知》</p>	<p>(1) 市、县自然资源主管部门应于每年四季度启动编制下一年度的住宅用地供应计划(以下简称“供地计划”)。要按照“以人定房、以房定地”的原则，对住宅用地供应总量、结构和布局等作出统筹安排，适应各类住房建设用地合理需求。供地计划经市、县人民政府批准后，最迟于计划年度的3月底前向社会公开。 (2) 各地要将住宅用地近三年年平均完成交易量以及对应的住宅建筑面积，作为测算下一年度供地计划总量的参考。要因城施策安排计划总量，凡商品住房去化周期长、土地流拍率高、市场需求明显不足的城市，应当控制商品住房用地供应规模，其中已供应未竣工住宅用地面积超过近三年平均完成交易量5倍的城市，应当从严压缩计划规模直至暂停供地。 (3) 坚持保障性住房用地应保尽保，统筹做好普通商品住房和租赁住房用地供应计划安排，大城市土地供应要向租赁住房建设倾斜，供地计划中应单列租赁住房用地。各地要结合城市存量建设用地盘活利用与城市更新，合理调整相关区域内用地结构、比例和布局，通过改善交通条件、配建公共服务设施、支持产业发展等，补齐基础配套短板，改善人居环境，促进职住平衡，增加优质地块供应，支持刚性和改善性住房建设用地需求。 (4) 市、县自然资源主管部门要根据年度供地计划，分批次公开未来一定时间段内拟出让地块的详细清单。详细清单应包括拟出让地块的具体位置、面积、用途、主要规划条件、供应方式等信息。每次公开详细清单对应的拟出让时间段原则上不少于3个月，给市场主体充足的时间预期预判。 (5) 详细清单内的地块，在公开的拟出让时间段内可以一次或多次发布出让公告，有序组织出让，并在公开的拟出让时间段内全部推出。推出后未成交的地块，应统筹纳入后续的详细清单。</p>

资料来源：房天下，政府网，中指研究院，万联证券研究所

图表2: 2021年-2022年22城各批次集中供地溢价率水平



资料来源：中指研究院，万联证券研究所

图表3: 2021年及2023年22城土拍相关政策对比 (截至8月17日)

	2021年土拍政策								2023年以来土拍政策现状							
	限 地 价	限 房 价	竞 自 持	竞 配 建	竞 品 质	摇号/ 抽签	禁 马 甲	保证 金 比 例	限 地 价	限 房 价	竞 自 持	竞 配 建	竞 品 质	摇号/ 抽签	禁 马 甲	保证 金 比 例
北京	✓	✓		✓	✓	✓	✓	20%	✓	✓				✓	✓	20%
上海	✓	✓					✓	20%	✓	✓				✓	✓	20%
广州	✓	✓		✓		✓	✓	20%	✓					✓	✓	20%
深圳	✓	✓	✓	✓		✓	✓	50%	✓	✓	✓			✓	✓	50%
杭州	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	20%	✓	✓				✓	✓	20%
南京	✓	✓				✓	✓	20%- 50%	✓					✓	✓	20%
武汉	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	20%- 50%	✓	✓				✓	✓	20%
重庆	✓		✓		✓	✓	✓	20%	✓					✓	✓	20%
天津			✓			✓	✓	20%- 30%	✓					✓	✓	20%
苏州	✓	✓					✓	30%- 50%	✓					✓	✓	20%- 25%
郑州	✓	✓		✓		✓	✓	50%	✓	✓				✓	✓	20%
长沙	✓	✓	✓			✓	✓	20%- 50%	✓	✓				✓	✓	20%
宁波	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	20%	✓	✓				✓	✓	20%

成都	✓	✓	✓			✓	✓	20%-30%	✓	✓				✓	✓	20%
济南	✓			✓	✓	✓	✓	30%-100%	✓				✓		✓	20%-100%
无锡	✓	✓	✓			✓	✓	20%-30%	✓	✓				✓	✓	20%
合肥	✓	✓		✓	✓	✓	✓	20%-50%	✓				✓	✓	✓	20%-50%
沈阳	✓			✓	✓	✓	✓	20%	✓		✓				✓	20%
长春	✓			✓		✓	✓	20%-100%	✓					✓	✓	20%-100%
厦门	✓	✓		✓		✓	✓	20%	✓	✓				✓	✓	20%
福州	✓	✓	✓	✓		✓	✓	20%-30%	✓	✓				✓	✓	20%-30%
青岛	✓		✓			✓	✓	20%-100%	✓				✓	✓	✓	20%-100%

资料来源：中指研究院，万联证券研究所

2 整体：量缩价升，流拍率环比微降

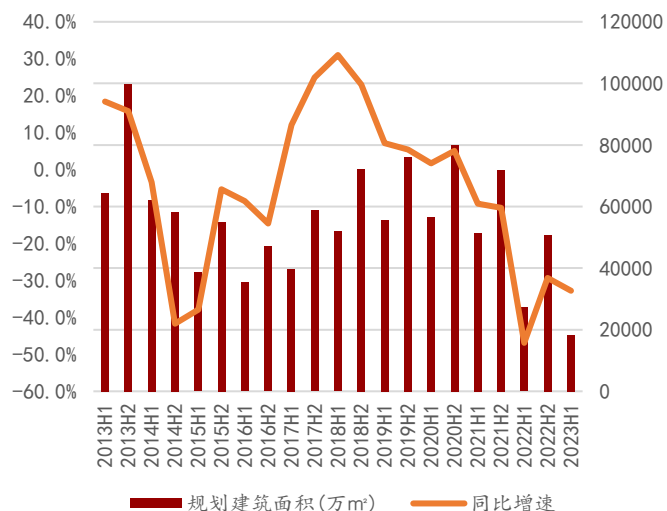
2.1 土地市场供应和成交总量仍在收缩

土地供应总量收缩，高能级城市下滑幅度相对较小。根据中指研究院数据统计，2023H1，300城住宅用地推出规划建面约为1.83亿平，同比下降32.8%。从各能级城市角度来看，一线、二线、三四线城市住宅用地推出规划建面分别约为1103.51万平、7728.31万平、9491.56万平，同比变动-6.0%、-24.7%、-40.0%。

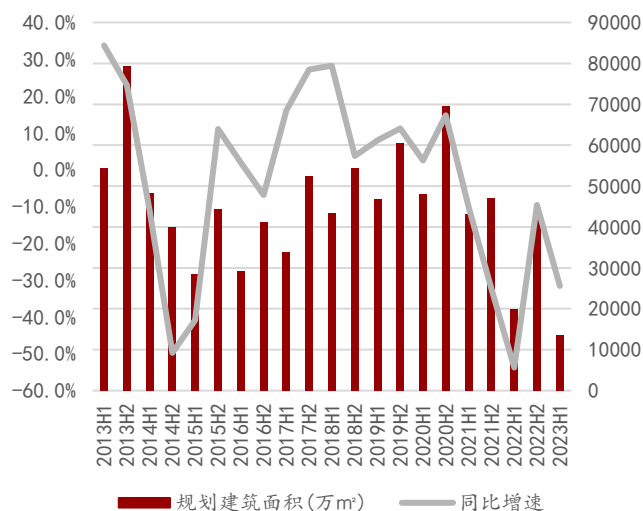
土地成交规模同比持续收缩，各能级城市下滑幅度相差不大。根据中指研究院数据统计，2023H1，300城住宅用地成交规划建面为1.36亿平，同比-31.6%。从各能级城市角度来看，一线、二线、三四线城市住宅用地成交规划建面分别约为770.07万平、5777.28万平、7101.96万平，同比分别变动-31.2%、-26.2%、-35.4%。

图表4: 300城住宅用地推出规划建面（万平，右轴）及增速（%，左轴）

图表5: 300城住宅用地成交规划建面（万平，右轴）及增速（%，左轴）



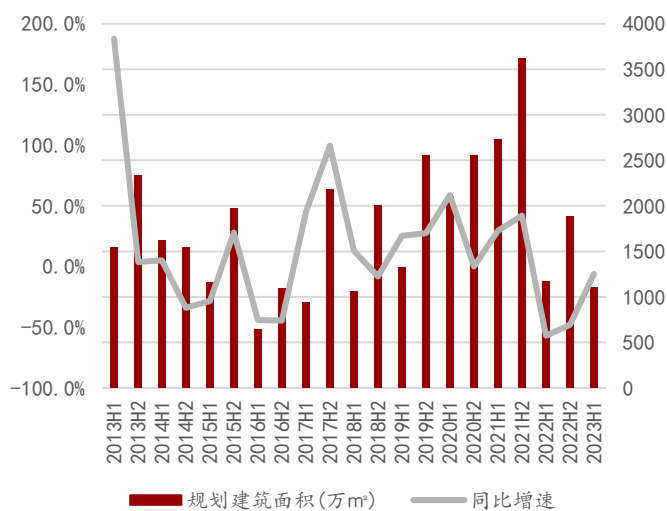
资料来源: 中指研究院, 万联证券研究所



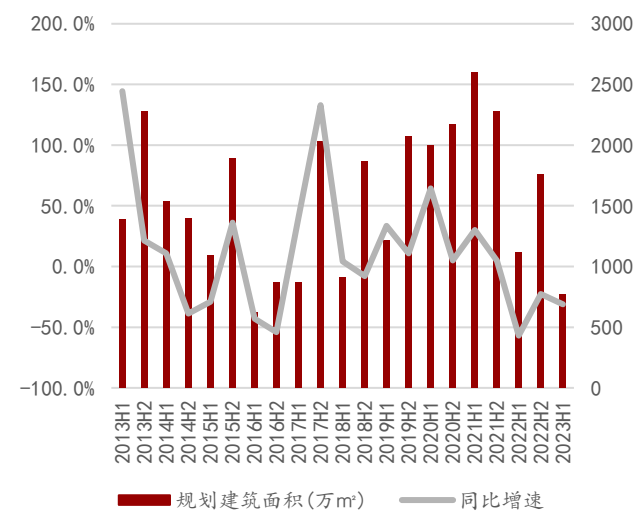
资料来源: 中指研究院, 万联证券研究所

图表6: 一线城市住宅用地推出规划建面 (万平, 右轴) 及增速 (% , 左轴)

图表7: 一线城市住宅用地成交规划建面 (万平, 右轴) 及增速 (% , 左轴)



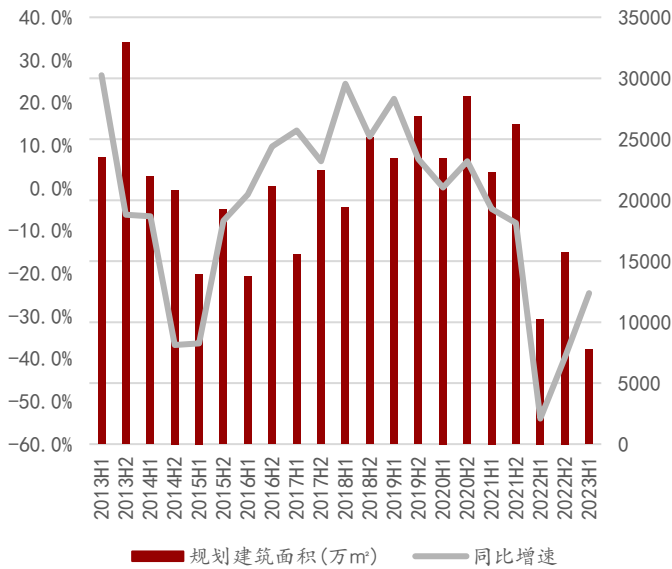
资料来源: 中指研究院, 万联证券研究所



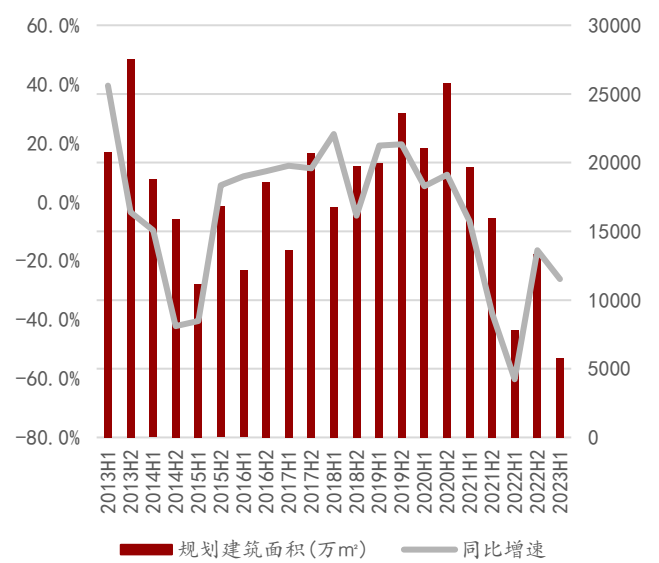
资料来源: 中指研究院, 万联证券研究所

图表8: 二线城市住宅用地推出规划建面 (万平, 右轴) 及增速 (% , 左轴)

图表9: 二线城市住宅用地成交规划建面 (万平, 右轴) 及增速 (% , 左轴)



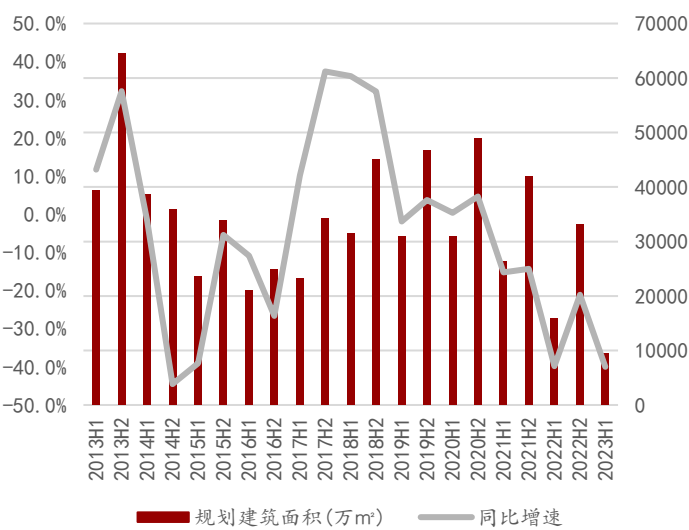
资料来源：中指研究院，万联证券研究所



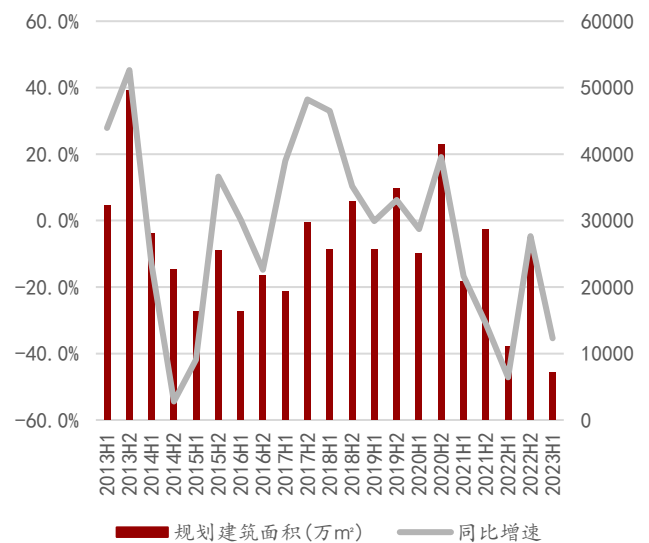
资料来源：中指研究院，万联证券研究所

图表10: 三四线城市住宅用地推出规划建面 (万平, 右轴) 及增速 (% , 左轴)

图表11: 三四线城市住宅用地成交规划建面 (万平, 右轴) 及增速 (% , 左轴)



资料来源：中指研究院，万联证券研究所



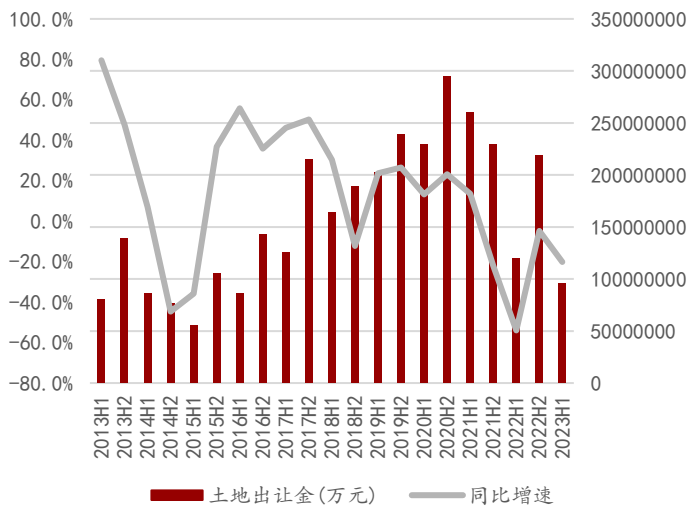
资料来源：中指研究院，万联证券研究所

2.2 土地出让金规模下滑，高能级城市占比上升

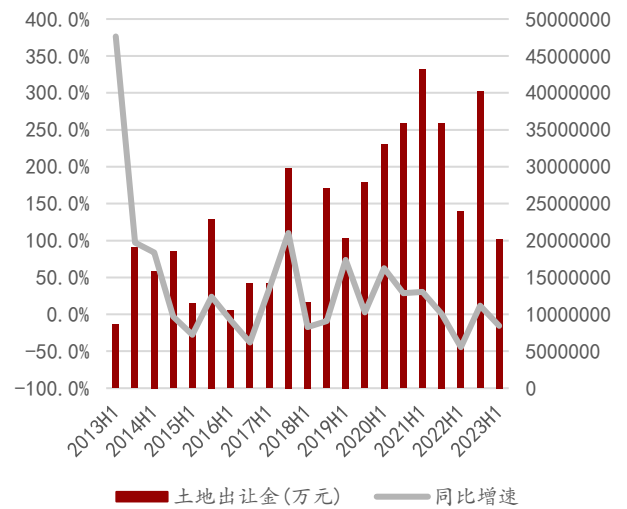
土地出让金规模明显下降。根据中指研究院数据统计，2023H1，300城住宅用地土地出让金规模为9548.59亿元，同比下滑20.1%。其中，一线、二线、三四线城市土地出让金额分别约为2019.82亿元、5194.14亿元、2334.62亿元，同比分别变动-15.6%、-17.4%、-28.8%。

一线城市土地出让金占比自2019年持续提升。从结构上来看，2023H1，300城中一线、二线、三四线城市土地出让金占比分别为54.4%、24.4%，较上年同期分别变动+1.1pct、+1.8pct和-3.0pct。从历史数据来看，一线城市土地出让金占比自2019年整体保持上行趋势。

图表12: 300城住宅用地土地出让金(万元, 右轴)及增速(%, 左轴)



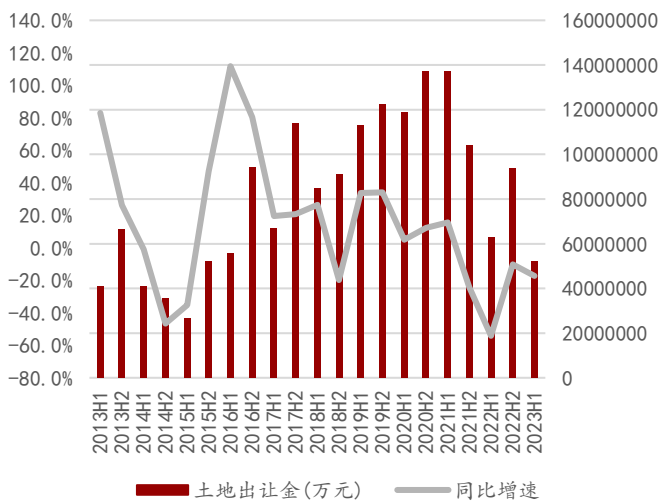
图表13: 一线城市住宅用地土地出让金(万元, 右轴)及增速(%, 左轴)



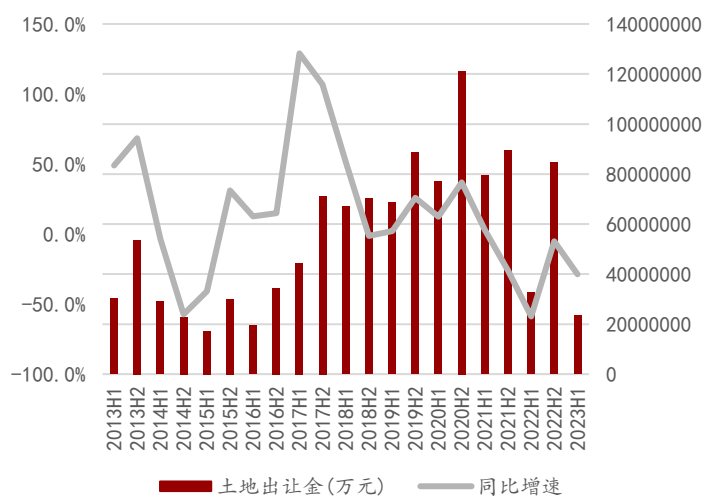
资料来源: 中指研究院, 万联证券研究所

资料来源: 中指研究院, 万联证券研究所

图表14: 二线城市住宅用地土地出让金(万元, 右轴)及增速(%, 左轴)



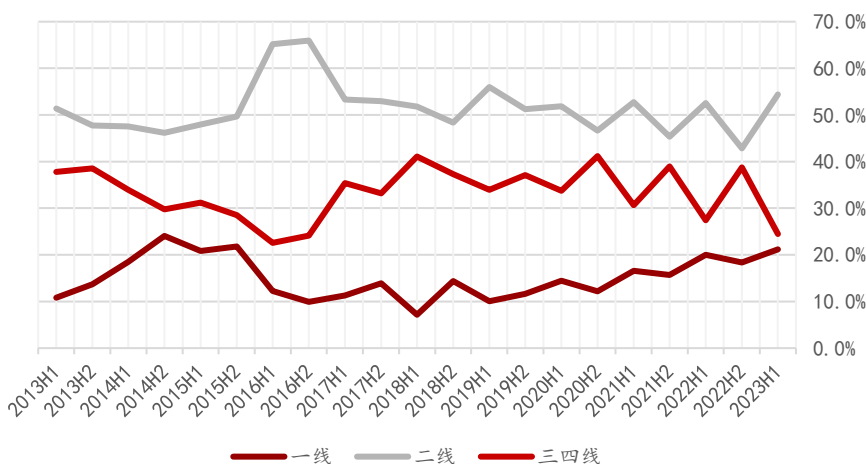
图表15: 三四线城市住宅用地土地出让金(万元, 右轴)及增速(%, 左轴)



资料来源: 中指研究院, 万联证券研究所

资料来源: 中指研究院, 万联证券研究所

图表16: 300城中各能级城市土地出让金规模占比



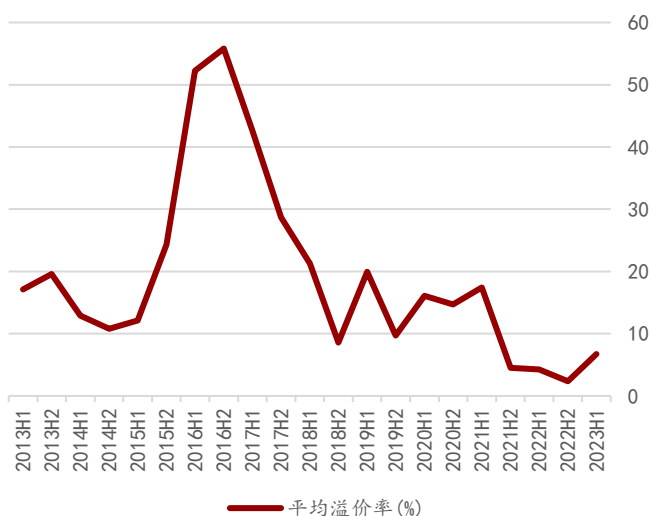
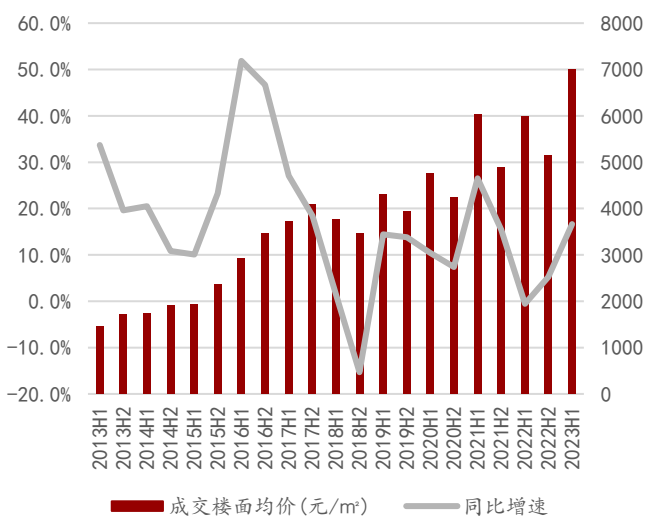
资料来源：中指研究院，万联证券研究所

2.3 溢价率上行，高能级城市占比提升推升楼面均价

聚焦核心城市一定程度推升楼面均价。根据中指研究院数据统计，2023H1，300城住宅用地成交楼面价约为6994.4元/平，同比上涨16.7%，其中，一线、二线、三四线分别约为26229.11元/平、8990.64元/平、3284.88元/平，同比分别变动+22.7%、+12.0%、+10.2%。

平均溢价率水平明显上行。根据中指研究院数据统计，2023H1，300城住宅用地平均溢价率为6.7%，同比上升2.43pct，环比去年下半年提升了4.34pct。其中，一线、二线、三四线平均溢价率分别为8.86%、6.39%、5.58%，同比分别变动+4.35pct、+1.84pct、+2.03pct，环比分别变动+4.87pct、+4.59pct、+3.35pct。

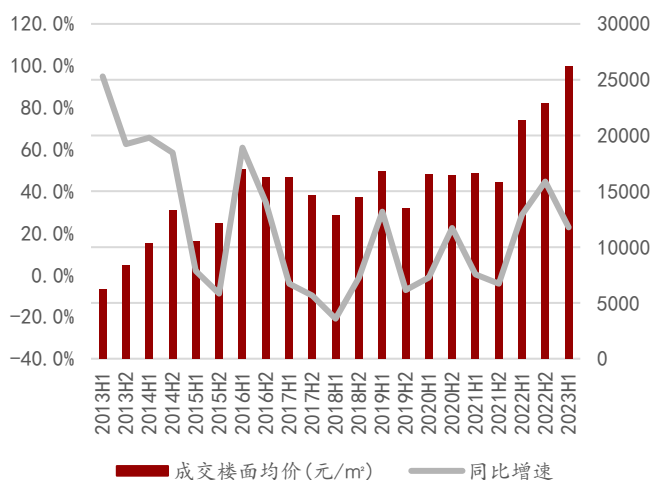
图表17：300城住宅用地成交楼面价（元/平，右轴）及增速（%，左轴） 图表18：300城住宅用地成交平均溢价率（%）



资料来源：中指研究院，万联证券研究所

资料来源：中指研究院，万联证券研究所

图表19: 一线城市住宅用地成交楼面价(元/平, 右轴)及增速(% , 左轴)



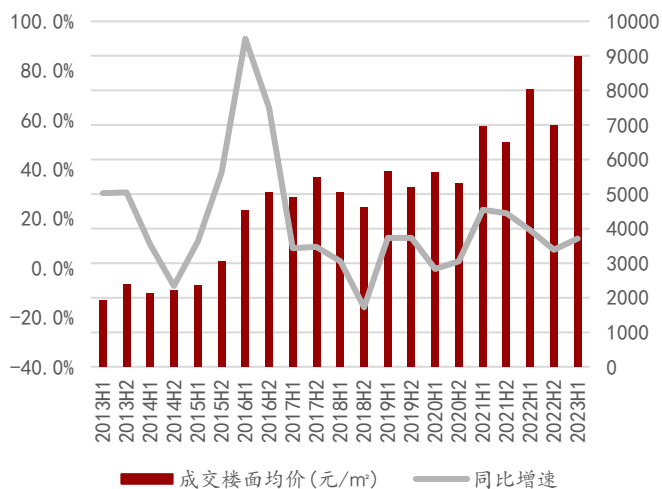
图表20: 一线城市住宅用地成交平均溢价率(%)



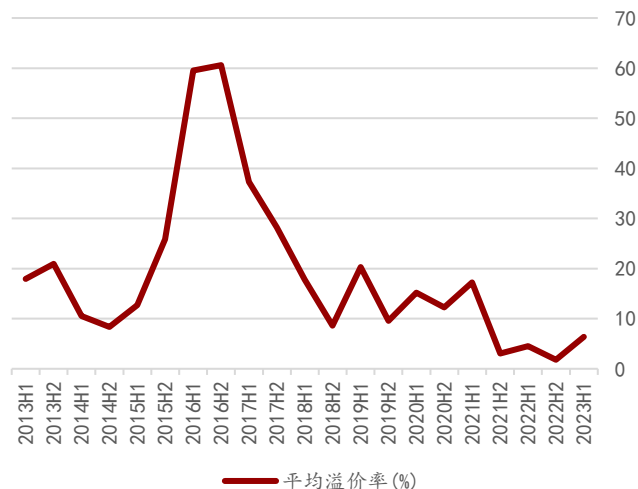
资料来源: 中指研究院, 万联证券研究所

资料来源: 中指研究院, 万联证券研究所

图表21: 二线城市住宅用地成交楼面价(元/平, 右轴)及增速(% , 左轴)



图表22: 二线城市住宅用地成交平均溢价率(%)

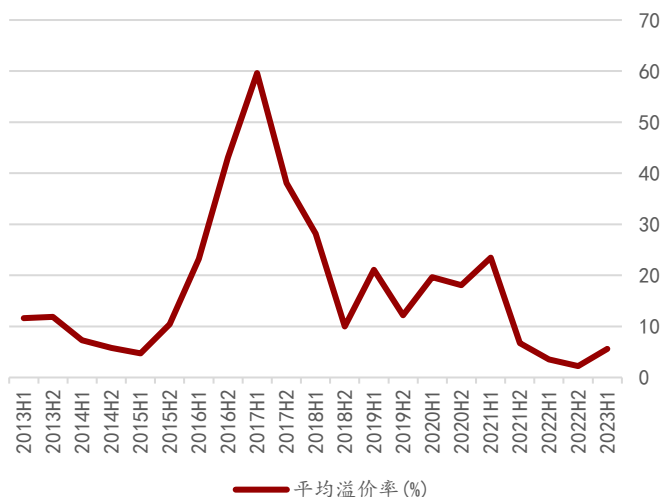
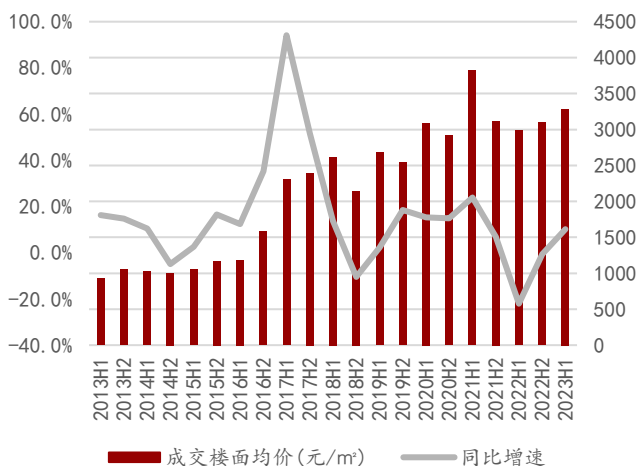


资料来源: 中指研究院, 万联证券研究所

资料来源: 中指研究院, 万联证券研究所

图表23: 三四线城市住宅用地成交楼面价(元/平, 右轴)及增速(% , 左轴)

图表24: 三四线城市住宅用地成交平均溢价率(%)



资料来源：中指研究院，万联证券研究所

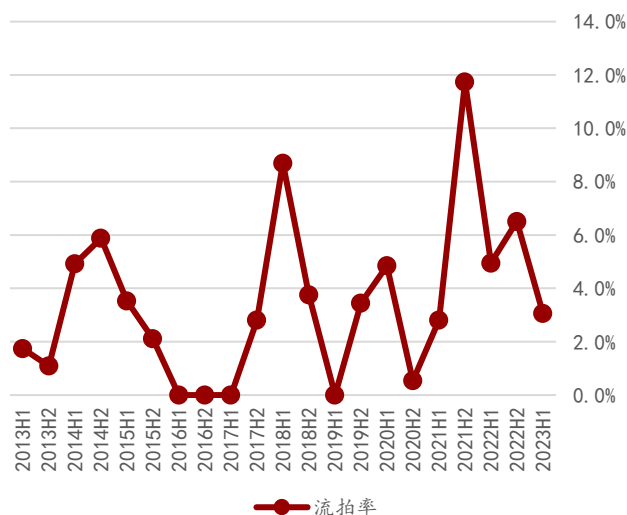
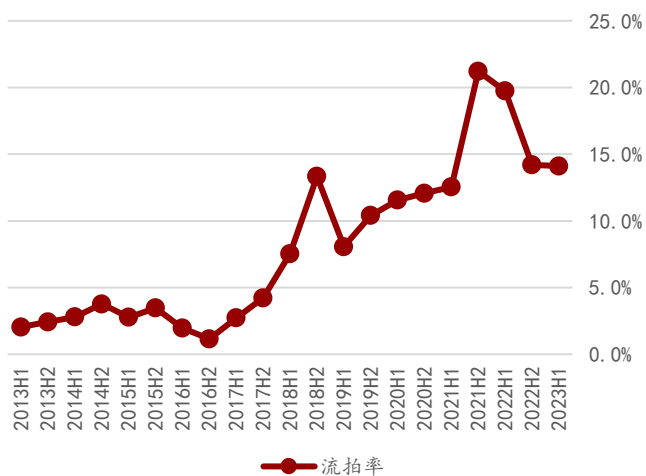
资料来源：中指研究院，万联证券研究所

2.4 供应下降及土拍规则优化等影响下流拍率回落

2023上半年300城流拍率环比微降，各能级城市表现分化。根据中指研究院数据统计，2023H1，300城住宅用地流拍率（以流拍土地宗数与推出土地宗数计算）为14.1%，环比上年下半年下降0.1pct，同比下降5.6pct。其中，一线、二线、三四线城市2023年上半年土地流拍率分别为3.1%、7.8%、19.3%，环比上年下半年变动-3.4pct、-0.1pct、+2.1pct，同比变动分别为-1.9pct、-3.9pct、-6.3pct，一二线城市延续下降趋势，三四线环比有所上升。

图表25：300城住宅用地流拍率（%）

图表26：一线城市住宅用地流拍率（%）

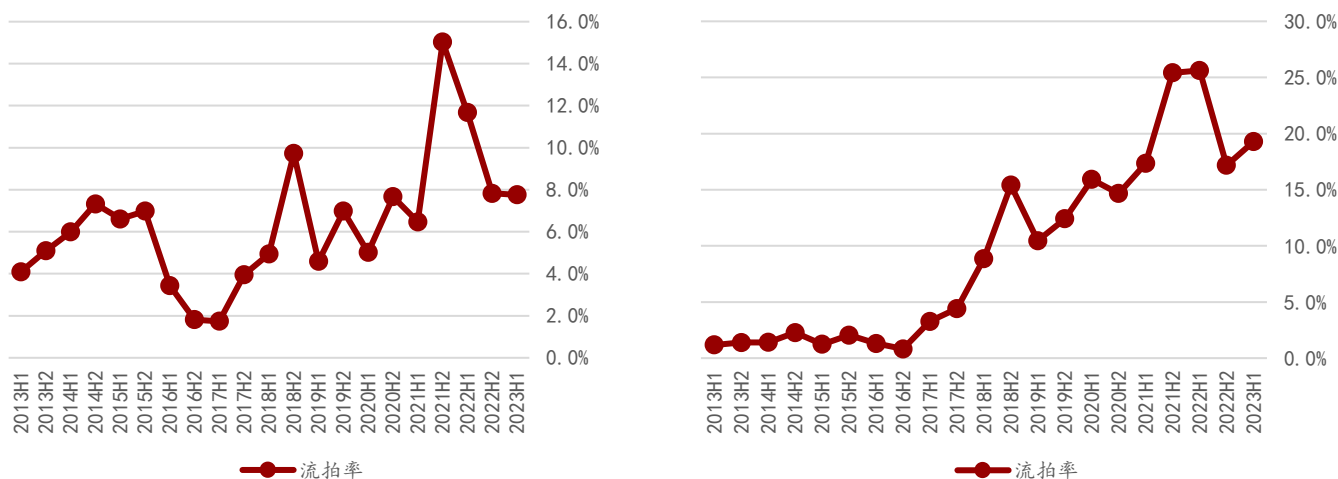


资料来源：中指研究院，万联证券研究所

资料来源：中指研究院，万联证券研究所

图表27：二线城市住宅用地流拍率（%）

图表28：三四线城市住宅用地流拍率（%）



资料来源：中指研究院，万联证券研究所

资料来源：中指研究院，万联证券研究所

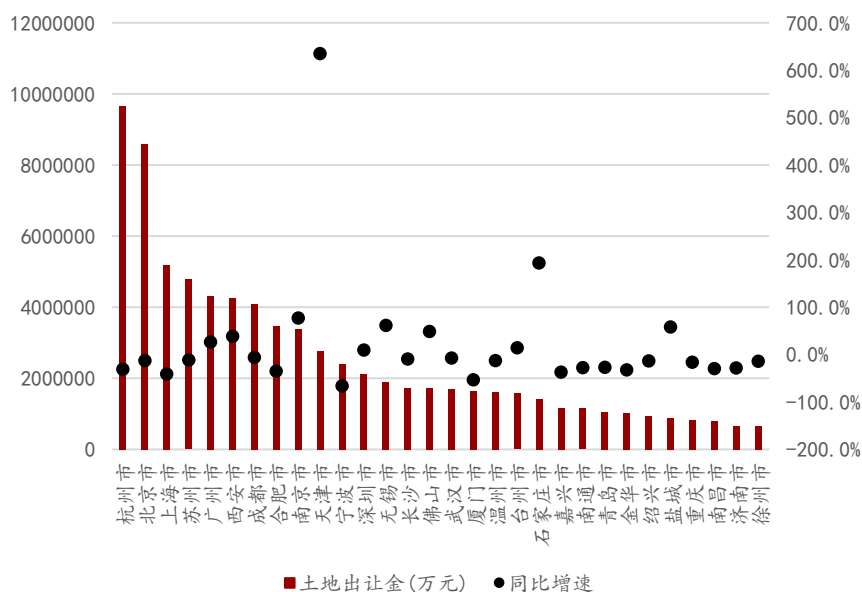
3 城市：聚焦核心城市，集中度上升

3.1 各城市土地出让金普遍下滑，核心城市受青睐

拿地集中度提升，核心城市更受欢迎。根据中指研究院数据统计，2023年上半年300城中土地成交规模前30的城市土地出让金规模合计为7747.97亿元，占300城总体土地成交金比重81.1%，同比提升2.5pct，环比上年下半年提升9.7pct。

核心城市土地出让金普遍同比下滑。从土地出让金规模排名来看，居于前五的城市有杭州、北京、上海、苏州、广州，土地出让金规模分别为9667023万元、8580725万元、5188338万元、4779003.35万元、4311852.8万元，同比变动-30.8%、-12.4%、-41.0%、-11.7%、+26.3%，前五大中仅广州市土地出让金规模同比正增长。

图表29：土地出让金规模TOP30城（万元，左轴）及同比增速（%，右轴）



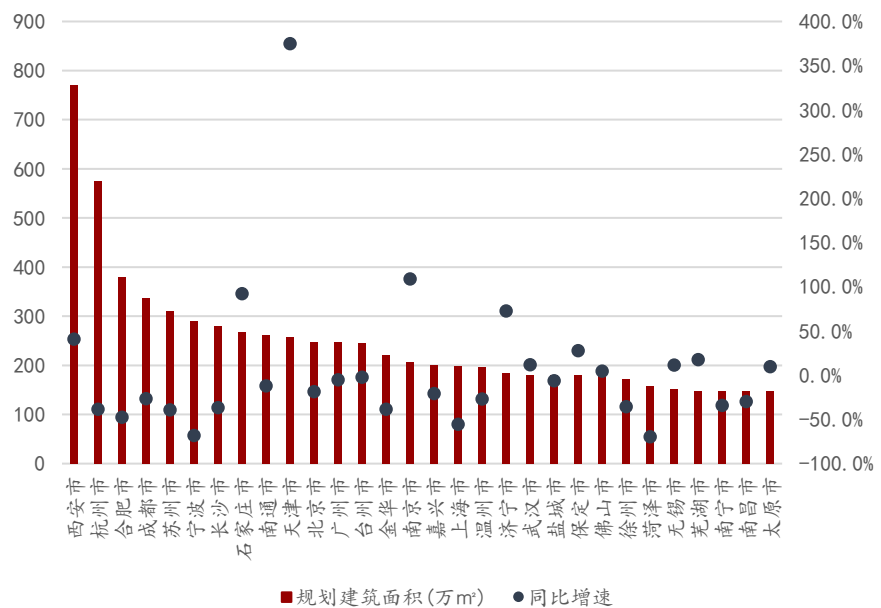
资料来源：中指研究院，万联证券研究所

3.2 核心城市土地成交建面普降，西安表现亮眼

2023H1土地成交建面整体下降，集中度提升。从300城住宅用地土地成交规模来看，2023H1土地成交建面前30城市合计规模为7463.63万平，同比下降29.5%，占300城总成交建面比重为54.7%，环比+4.7pct，同比+1.6pct。

2023H1核心城市土地成交建面普降，西安表现亮眼。从300城住宅用地土地成交规模来看，居于前五的城市主要是西安、杭州、合肥、成都、苏州，土地成交规划建面分别为771.1万平、574.78万平、379.04万平、336.11万平、309.88万平，同比变动+40.8%、-38.7%、-47.8%、-26.6%、-39.5%。

图表30: 300城中成交规划建面TOP30城（万平，左轴）及同比增速（%，右轴）

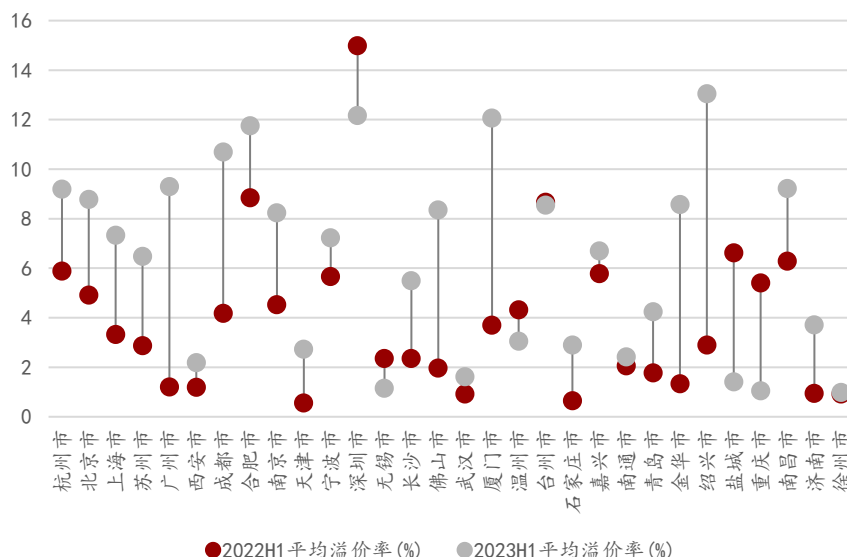


资料来源：中指研究院，万联证券研究所

3.3 土地成交规模 TOP30 城市溢价率普遍上行

根据中指研究院数据统计，2023年上半年300城中土地成交规模前30的城市平均溢价率普遍上扬，其中仅深圳、无锡、温州、台州、重庆、盐城较上年同期有所下降。

图表31: 土地出让金规模TOP30城平均溢价率



资料来源：中指研究院，万联证券研究所

3.4 国央企仍居主导，民营房企占比提升

民营房企拿地占比有所提升。根据中指研究院统计数据显示，2023年1-7月22城央国企背景（含地方国资）房企拿地规模占比达到68%，较2022年下降11pct，民营房企占比达到27%，较2022年上升11pct，混合所有制背景房企拿地占比保持稳定。

从22城来看，除了福州、武汉、苏州、青岛、沈阳、长春民营房企拿地占比下降外，其他16个城市民营背景房企拿地占比均有不同程度的提升，民营房企拿地占比提升幅度居前的城市有济南、广州、郑州、宁波、杭州、成都等。

图表32：22城不同企业属性拿地占比情况

城市	2022年				2023年（截至7月31日）			
	央国企	混合所有制	地方	民企	央国企	混合所有制	地方	民企
			国资				国资	
北京	69%	8%	19%	4%	86%	0%	8%	6%
深圳	64%	5%	30%	1%	87%	0%	2%	11%
厦门	64%	3%	31%	3%	86%	0%	0%	14%
广州	55%	0%	42%	3%	54%	0%	15%	31%
上海	49%	4%	35%	12%	67%	13%	4%	17%
重庆	48%	5%	30%	17%	73%	0%	8%	20%
长沙	41%	2%	45%	12%	69%	0%	12%	18%
宁波	38%	3%	40%	19%	34%	5%	21%	40%
南京	35%	2%	54%	10%	66%	9%	12%	14%
天津	34%	0%	44%	22%	61%	2%	14%	23%
福州	32%	0%	65%	3%	98%	0%	0%	2%
成都	31%	0%	55%	14%	53%	4%	11%	32%
合肥	28%	3%	29%	39%	53%	0%	3%	44%
济南	27%	0%	65%	8%	54%	2%	6%	39%
武汉	25%	0%	60%	15%	80%	0%	7%	13%

苏州	21%	2%	64%	13%	69%	4%	17%	9%
青岛	18%	1%	57%	24%	78%	0%	12%	10%
郑州	16%	5%	73%	6%	28%	4%	40%	28%
杭州	12%	19%	20%	49%	19%	11%	1%	69%
无锡	3%	5%	72%	20%	53%	0%	11%	36%
沈阳	0%	0%	89%	11%	81%	0%	19%	0%
长春	0%	0%	0%	100%	68%	0%	10%	22%
合计	37%	5%	42%	16%	59%	5%	9%	27%

资料来源：中指研究院，万联证券研究所

4 房企：整体表现分化，民企呈新变化

民营房企拿地主体类型更加多元化。根据中指研究院拿地排行榜来看，央国企仍占主导地位，前30家企业中一半以上企业为央企或国企。民营房企拿地也出现了新的变化，第一类是千亿以上的大型房地产企业；第二类是多元化实业企业着力发展已有的房地产业务如伟星、亚伦房地产等；第三类是地方性中小房地产企业，如坤和集团、建杭置业等；第四类是部分主业非房地产的企业拿地为us业服务，如主题公园建设运营企业长隆集团与华润在广州长隆度假区附近拿地。

TOP30中按照规模大小来分类，规模越小的房企拿地强度相对越大，行业低谷期有能力并保持较高拿地强度的房企未来有望实现销售规模快速增长，但在行业红利消退下预计难以实现跨越式提升。将2023年1-7月中指研究院权益拿地排行榜前30房企（同时可获得权益拿地和权益销售数据的企业23家），按照大于1000亿元、400-1000亿元以及小于400亿元的销售规模进行分类，其2023年1-7月拿地强度分别为19.3%、32.0%、40.4%。在权益拿地金额排名TOP30房企中有数据的23家房企中13家拿地强度超过30%，这些房企规模普遍相对较小，头部房企的拿地强度相对均较低，如拿地强度排在后7位由高至低依次为保利发展、招商蛇口、中海地产、龙湖集团、金地集团、万科、碧桂园；在权益拿地金额排名TOP30房企中有可比数据的20家房企中，11家房企拿地强度较2022年有上行，其中上升幅度前三的房企为首开股份、中建智地、越秀地产。2023年1-7月权益拿地强度前三的房企为中建壹品、国贸地产、中建智地。

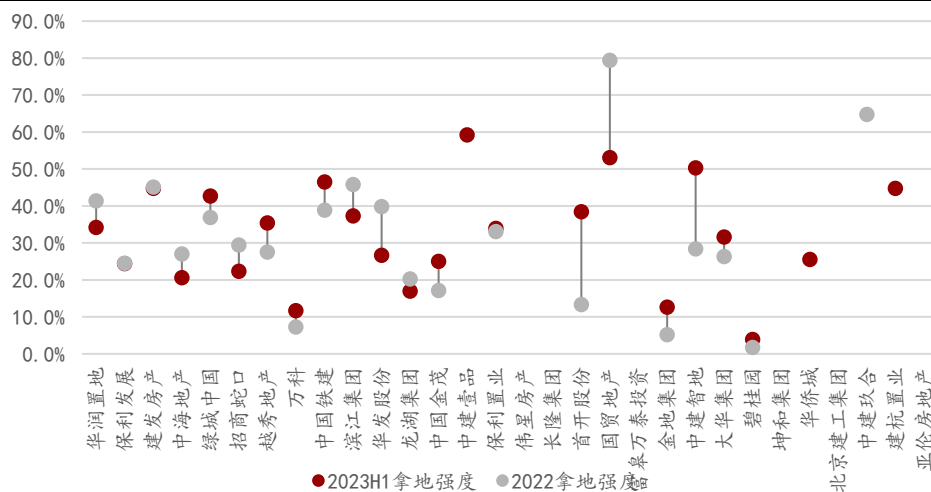
图表33：房地产行业2023年1-7月拿地排行榜TOP30

排名	企业	权益拿地金额（亿元）	权益销售金额（亿元）
1	华润置地	479	1401
2	保利发展	468	1918
3	建发房产	372	830
4	中海地产	371	1805
5	绿城中国	294	689
6	招商蛇口	259	1158
7	越秀地产	213	600
8	万科	210	1795
9	中国铁建	204	440
10	滨江集团	200	536
11	华发股份	166	623

12	龙湖集团	125	735
13	中国金茂	122	487
14	中建壹品	110	186
15	保利置业	102	302
16	伟星房产	102	/
17	长隆集团	99	/
18	首开股份	94	246
19	国贸地产	91	172
20	富皋万泰投资	79	/
21	金地集团	76	596
22	中建智地	73	145
23	大华集团	69	219
24	碧桂园	58	1497
25	坤和集团	57	/
26	华侨城	56	218
27	北京建工集团	55	/
28	中建玖合	54	/
29	建杭置业	53	119
30	亚伦房地产	52	/

资料来源：中指研究院，万联证券研究所

图表34：2023年1-7月拿地排行榜TOP30房企权益拿地强度情况



资料来源：中指研究院，万联证券研究所，以中指研究院权益拿地金额和权益销售金额排行榜数据进行计算

图表35：23年1-7月拿地排行榜TOP30不同规模房企权益拿地强度情况

	权益拿地金额合计 (亿元)	权益销售金额合计 (亿元)	拿地强度
1-7 月权益销售金额 >1000 亿元 (含 6 家房企)	1844	9574	19.3%
400 亿元 < 1-7 月权益销售金额 < 1000 亿元 (含 9 家房企)	1771	5535	32.0%
1-7 月权益销售金额 < 400 亿元 (含 8 家房企)	649	1605	40.4%

资料来源：中指研究院，万联证券研究所，以中指研究院2023年1-7月权益拿地金额和权益销售金额排行榜中TOP30中可用数据进行计算

5 投资建议与风险提示

2023年以来房地产行业土地市场供应和成交规模仍处于收缩状态，但是溢价率明显提升，房企更加聚焦于核心城市，高能级城市土地出让金占比提升，国央企仍居主导地位，同时民营房企拿地占比有所提升，拿地的民营房企更趋多元化，头部房企拿地更加谨慎，行业低谷期有能力并保持较高拿地强度的房企未来有望实现销售规模快速增长，但在行业红利消退下预计难以实现跨越式提升。当前在行业资金面较弱且仍需政策托底支持的背景下，土地市场的修复仍需持续关注销售市场的走向以及融资政策情况，建议关注财务稳健、销售表现较好、土储充足的国央企背景房企以及部分优质民营房企。

风险因素：销售端修复不及预期、政策放松力度不及预期、房价超预期下跌、房企盈利能力大幅下降、数据统计偏差等。

行业投资评级

强于大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%以上；

同步大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%至-10%之间；

弱于大市：未来6个月内行业指数相对大盘跌幅10%以上。

公司投资评级

买入：未来6个月内公司相对大盘涨幅15%以上；

增持：未来6个月内公司相对大盘涨幅5%至15%；

观望：未来6个月内公司相对大盘涨幅-5%至5%；

卖出：未来6个月内公司相对大盘跌幅5%以上。

基准指数：沪深300指数

风险提示

我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

证券分析师承诺

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并登记为证券分析师，以勤勉的执业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

免责声明

万联证券股份有限公司（以下简称“本公司”）是一家覆盖证券经纪、投资银行、投资管理和证券咨询等多项业务的全国性综合类证券公司。本公司具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。

本报告仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。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。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。客户应自主作出投资决策并自行承担投资风险。本公司不对任何人因使用本报告中的内容所导致的损失负任何责任。在法律许可情况下，本公司或其关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问或类似的金融服务。

市场有风险，投资需谨慎。本报告是基于本公司认为可靠且已公开的信息撰写，本公司力求但不保证这些信息的准确性及完整性，也不保证文中的观点或陈述不会发生任何变更。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。分析师任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

本报告的版权仅为本公司所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登、发表和引用。未经我方许可而引用、刊发或转载的引起法律后果和造成我公司经济损失的概由对方承担，我公司保留追究的权利。

万联证券股份有限公司 研究所

上海浦东新区世纪大道 1528 号陆家嘴基金大厦

北京西城区平安里西大街 28 号中海国际中心

深圳福田区深南大道 2007 号金地中心

广州天河区珠江东路 11 号高德置地广场