

房地产

信用环境宽松，地价上升明显

——房地产土地周报 20190407

证券研究报告

2019年04月14日

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-行业点评:全面放宽落户限制、加速推进城镇化、支持 REITs 发行、核心城市及都市圈住宅需求有望受益》 2019-04-10
- 2 《房地产-行业研究周报:一二线成交持续回暖 继续推荐地产板块——房地产销售周报 0407》 2019-04-07
- 3 《房地产-行业研究周报:一线城市土地交易热度高,拿地均价同比大增——房地产土地周报 20190407》 2019-04-07

土地供应 (2019.04.01-2019.04.07) : 百城土地供应建筑面积同比上升 25.15%

本周合计供应 194 宗地块; 其中住宅用地 78 宗, 商服用地 28 宗, 工业用地 80 宗, 其他用地 8 宗。

本周 100 城土地供应建筑面积合计 2476.45 万平方米, 环比上升 10.06%, 同比上升 25.15%, 累计同比下降 24.14%, 较上周上升 2.8 个百分点。其中一线、二线、三线城市供应面积分别为 55.91、1297.26、1123.28 万平方米, 环比增速分别为 -7.53%、34.96%、-8.57%; 同比增速分别为 127.18%、111.9%、-16.3%, 累计同比增速分别为 -7.10%、-8.31%、-19.14%, 较上周分别上升 2.34、5.60、0.24 个百分点。

本周 100 城土地挂牌均价 2474 元/平方米, 环比下降 27.98%, 同比上升 128.02%。其中一线、二线、三线城市挂牌均价分别为 5439、2984、1740 元/平方米, 环比增速分别为 -13.39%、-48%、-9.33%; 同比增速分别为 426.52%、101.08%、88.72%。

土地成交 (2019.04.01-2019.04.07) : 百城土地成交规划建筑面积同比下降 10.41%

本周合计成交 270 宗地块; 其中住宅用地 79 宗, 商服用地 36 宗, 工业用地 149 宗, 其他用地 6 宗。

本周 100 城土地成交规划建筑面积 1492.42 万平方米, 环比下降 30.71%, 同比下降 10.41%, 累计同比下降 13.33%, 较上周上升 0.16 个百分点。其中一线、二线、三线城市土地成交规划建筑面积分别为 355.96、566.65、569.82 万平方米, 环比增速分别为 537.46%、-45.96%、-45.71%; 同比增速分别为 81.34%、-28.02%、-16.48%, 累计同比增速分别为 39.98%、-16.59%、-15.76%, 较上周分别上升 5.82 个、下降 0.66 个、下降 0.33 个百分点。

本周 100 城土地成交均价 2636 元/平方米, 环比下降 43.45%, 同比上升 21.53%。其中一线、二线、三线城市土地成交均价分别为 3062、3199、1809 元/平方米, 环比增速分别为 -66.99%、-51.89%、-25.56%; 同比增速分别为 94.41%、24.86%、-4.08%。

投资建议:

开发商一线城市拿地热情高涨, 土地成交均价大幅上涨。年初至今一、二、三四线土地成交建面累计同比增速分别为 38%、-20%、-19%, 一线城市土地热度回升明显, 土地成交均价同比增速分别为 91.91%、48.52%、16.42%。从土地成交均价的大幅上涨也反映出开发商对后市的看好。一二线城市新房成交情况继续结构性好转, 信用环境持续宽松。3 月社融规模大超预期, 市场流动性较为充裕, 居民、企业部门信贷明显改善。3 月社会融资规模增量 2.86 亿人民币, 大超预期, 一季度人民币贷款增加 5.81 万亿元, 同比大增 16%。社融、贷款改善展现出宽信用效果逐渐显示, 信贷传导逐渐疏通, 一二线城市住房交易率先回暖。目前地产股业绩好估值低, 继续推荐地产板块, 尤其是房企龙头和布局一二线强三线为主的房企, 我们持续看好 4 月的地产板块机会建议关注: 1) 优先推荐龙头: 万科、金地、融创、招蛇、保利; 2) 持续推荐优质成长股: 阳光城、新城控股、华侨城 (商社组联合覆盖)、荣盛发展、华夏幸福; 3) 房产中介: 国创高新、我爱我家; 4) REITs: 光大嘉宝。

风险提示: 市场对政策调控反应过度; 新房销售不及预期

内容目录

1. 百城土地供应情况一览（2019.04.01-2019.04.07）	3
2. 百城土地成交情况一览（2019.04.01-2019.04.07）	4
3. 本周地产公司拿地情况一览（2019.04.01-2019.04.07）	7
4. 投资建议	9

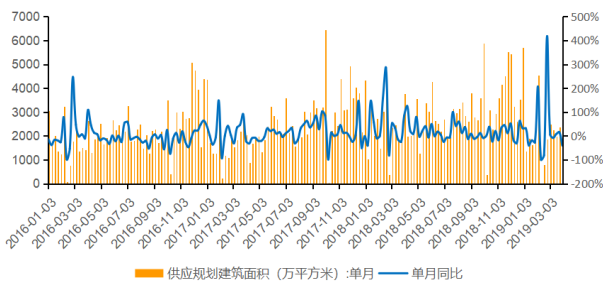
1. 百城土地供应情况一览（2019.04.01-2019.04.07）

本周合计供应 194 宗地块；其中住宅用地 78 宗，商服用地 28 宗，工业用地 80 宗，其他用地 8 宗。

本周 100 城土地供应建筑面积合计 2476.45 万平方米,环比上升 10.06%,同比上升 25.15%。其中一线、二线、三线城市供应面积分别为 55.91、1297.26、1123.28 万平方米，环比增速分别为-7.53%、34.96%、-8.57%；同比增速分别为 127.18%、111.9%、-16.3%。

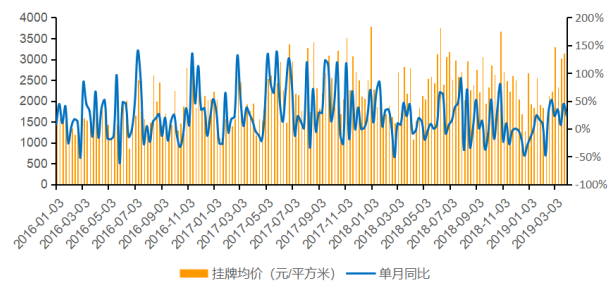
本周 100 城土地挂牌均价 2474 元/平方米,环比下降 27.98%,同比上升 128.02%。其中一线、二线、三线城市挂牌均价分别为 5439、2984、1740 元/平方米，环比增速分别为-13.39%、-48%、-9.33%；同比增速分别为 426.52%、101.08%、88.72%。

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

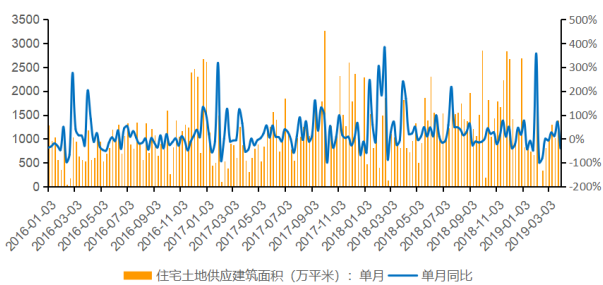


资料来源：Wind、天风证券研究所

本周 100 城住宅类土地供应建筑面积合计 1229.46 万平方米,环比上升 12.55%，同比上升 50.27%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地供应建筑面积分别为 16.09、714.14、499.23 万平方米，环比增速分别为-49%、36.23%、-6.93%；同比增速分别为-49%、217.45%、-16.30%。

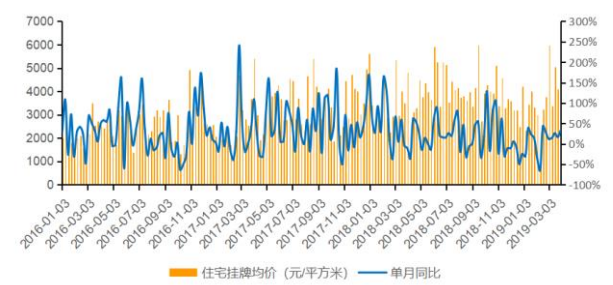
本周 100 城土地挂牌均价 2474 元/平方米,环比下降 27.98%,同比上升 128.02%。其中一线、二线、三线城市挂牌均价分别为 5439、2984、1740 元/平方米，环比增速分别为-13.39%、-48%、-9.33%；二线、三线城市挂牌均价同比增速分别为 72.69%、90.35%。

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）		
	2019/4/1-2019/4/7	环比增速 (%)	同比增速 (%)	年初至今	累计同比 (%)	2019/4/1-2019/4/7	环比增速 (%)	同比增速 (%)
合计	2476.5	10.1%	10.1%	25417.8	-26.9%	2474.0	2474.0	128.0%
一线城市	55.9	-7.5%	-7.5%	1279.5	-9.4%	5439.0	5439.0	426.5%
二线城市	1297.3	35.0%	35.0%	11307.0	-13.9%	2984.0	2984.0	101.1%

三线城市		1123.3	39.7%	-8.6%	12831.4	-19.4%	1740.0	1740.0	88.7%
一线城市	北京	0.0				14825.0	14825.0		
	上海	39.0	98.0%	58.4%		7574.0	7574.0	633.2%	633.2%
	广州	5.1	-87.5%			285.0	285.0		
	深圳	11.8				626.0	626.0		
二线城市	天津	49.0	8.2%	146.4%		4696.0	4696.0	87.1%	87.1%
	重庆	67.5	47.7%	-38.7%		1307.0	1307.0	-46.8%	-46.8%
	哈尔滨	0.0				0.0	0.0		
	长春	29.4		-50.8%					
	沈阳	80.2		-0.7%		3590.0	3590.0	58.6%	58.6%
	呼和浩特	0.0				0.0	0.0		
	石家庄	2.9		-75.7%		1328.0	1328.0	357.9%	357.9%
	乌鲁木齐	0.0	-100.0%			0.0	0.0		
	兰州	0.0				0.0	0.0		
	西宁	0.0				0.0	0.0		
	银川	0.0				0.0	0.0		
	郑州	0.0				0.0	0.0		
	济南	239.1							
	太原	306.2	5465.4%			1486.0	1486.0		
	合肥	28.7	-77.6%	-57.5%		0.0	0.0	-100.0%	-100.0%
	武汉	17.0	-32.6%						
	南京	81.5	-44.7%	64.2%		983.0	983.0	232.1%	232.1%
	成都	104.6	347.5%	77.6%		85.0	85.0	-89.9%	-89.9%
	贵阳	0.0	-100.0%			0.0	0.0		
	昆明	32.8	64.1%			4983.0	4983.0	160.6%	160.6%
	南宁	46.6	1032.3%			1131.0	1131.0		
	杭州	129.1	-30.5%	186.4%		12062.0	12062.0	484.4%	484.4%
	南昌	48.9	105.2%	1020.6%		746.0	746.0	-73.1%	-73.1%
	福州	0.0				0.0	0.0		
	海口	0.0	-100.0%			0.0	0.0		
	厦门	0.0	-100.0%	-100.0%		0.0	0.0	-100.0%	-100.0%
	青岛	43.1	-26.5%	294.4%		1542.0	1542.0	-44.6%	-44.6%
	宁波	24.1	26.6%	246.5%		5326.0	5326.0	2.4%	2.4%
苏州	25.5	-23.7%			10615.0	10615.0			
大连	0.0	-100.0%	-100.0%		0.0	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 (2019.04.01-2019.04.07)

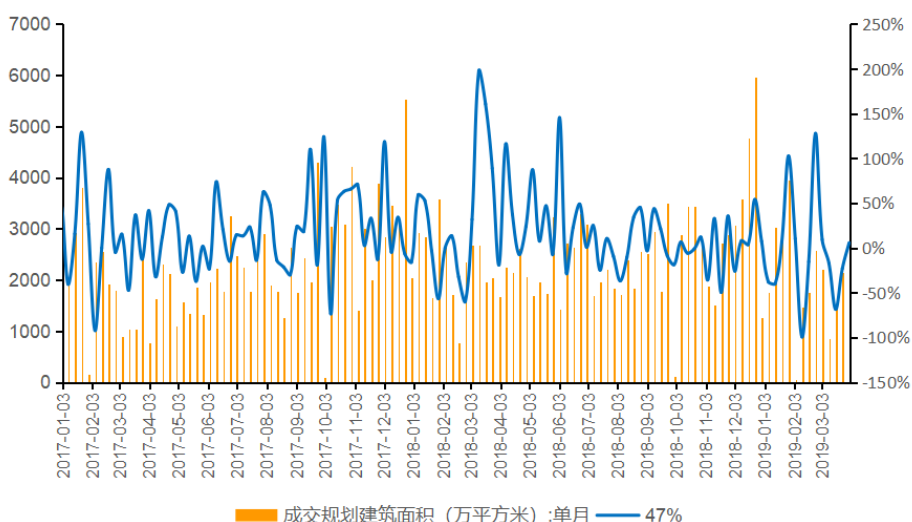
本周合计成交 270 宗地块; 其中住宅用地 79 宗, 商服用地 36 宗, 工业用地 149 宗, 其他用地 6 宗。

本周 100 城土地成交规划建筑面积 1492.42 万平方米,环比下降 30.71%,同比下降 10.41%。其中一线、二线、三线城市土地成交规划建筑面积分别为 355.96、566.65、569.82 万平方米,环比增速分别为 537.46%、-45.96%、-45.71%;同比增速分别为 81.34%、-28.02%、-16.48%。

本周 100 城土地成交均价 2636 元/平方米,环比下降 43.45%,同比上升 21.53%。其中一线、二线、三线城市土地成交均价分别为 3062、3199、1809 元/平方米,环比增速分别为-66.99%、-51.89%、-25.56%;同比增速分别为 94.41%、24.86%、-4.08%。

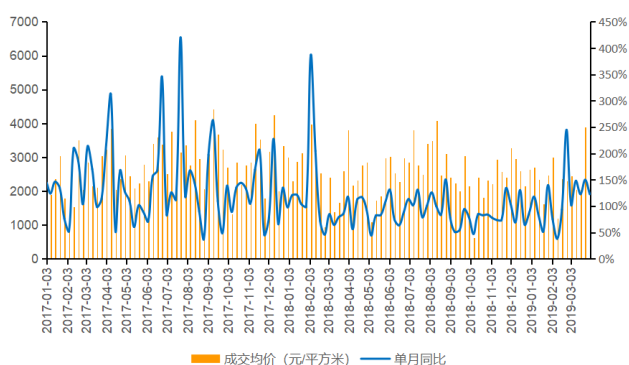
本周 100 城土地成交总价 393.34 亿元,环比下降 60.82%,同比上升 8.88%。其中一线、二线、三线城市土地成交总价分别为 109、181.26、103.07 亿元,环比增速分别为 110.44%、-74%、-59.59%;同比增速分别为 252.49%、-10.12%、-19.89%。

图 5: 土地成交规划建筑面积



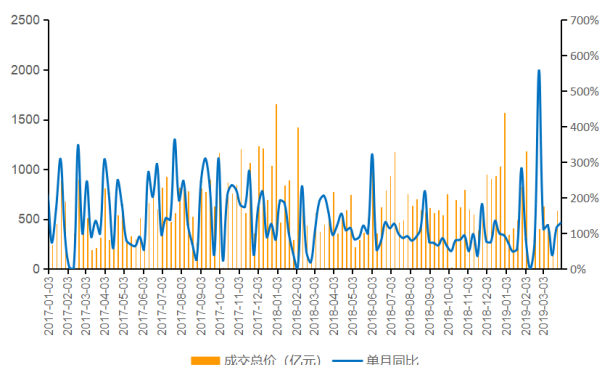
资料来源: Wind、天风证券研究所

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

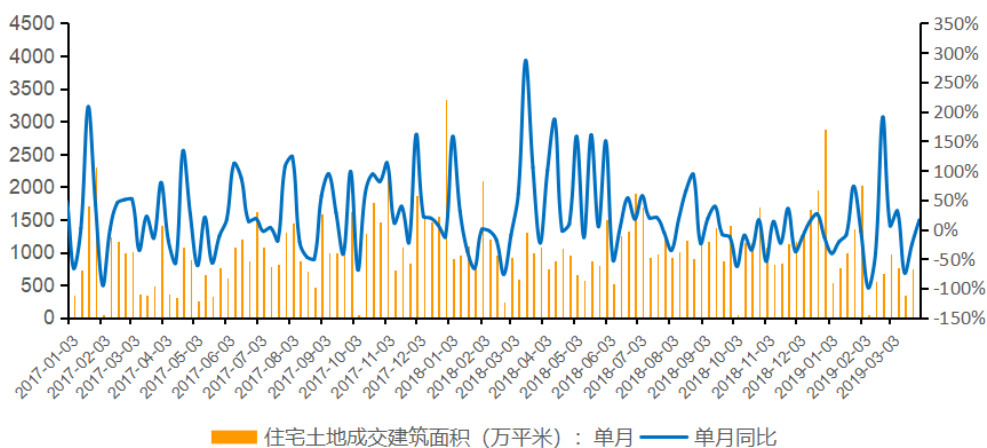
本周 100 城住宅类土地成交规划建筑面积 432.81 万平方米,环比下降 65.41%, 同比下降 41.55%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地成交规划建筑面积分别为 59.49、231.79、141.53 万平方米,环比增速分别为 31%、-67.84%、-70.83%; 二线、三线城市住宅类土地成交规划建筑面积同比增速分别为-21.39%、-31.30%。

本周 100 城住宅类土地成交均价 7408 元/平方米,环比上升 4.15%、同比上升 88.40%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地成交均价分别为 16426、6082、5429 元/平方米,环比增速分别为 72%、-29.70%、19.40%; 二线、三线城市住宅类土地成交均价同比增速分别为

20.32%、87.21%。

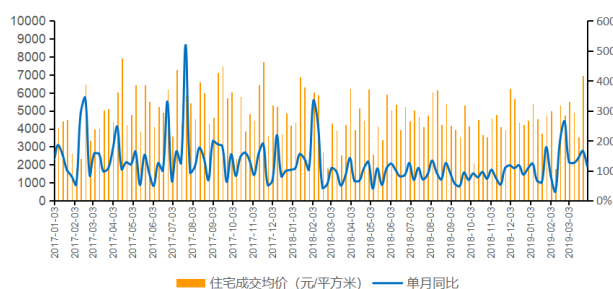
本周 100 城住宅类土地成交总价 315.52 亿元,环比下降 64.45%、同比上升 8.36%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地成交总价分别为 97.72、140.97、76.83 亿元,环比增速分别为 126%、-77.39%、-65.18%; 二线、三线城市住宅类土地成交总价同比增速分别为 -21.39%、-31.30%。

图 8: 住宅土地成交规划建筑面积



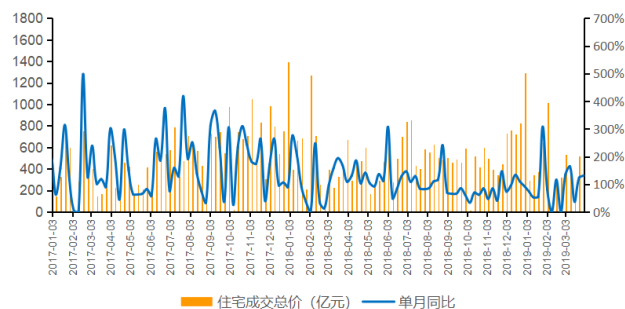
资料来源: Wind、天风证券研究所

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)				
		2019/4/1-2019/4/7	环比增速 (%)	同比增速 (%)	年初至今	年初至今累计同比 (%)	2019/4/1-2019/4/7	环比增速 (%)	同比增速 (%)	前一周环比增速 (%)
合计		1492.4	-30.7%	-10.4%	25888.3	-13%	2636.0	-43.4%	21.5%	19.9%
一线城市		356.0	537.5%	81.3%	1873.0	34%	3062.0	-67.0%	94.4%	27.3%
二线城市		566.6	-46.0%	-28.0%	11523.1	-16%	3199.0	-51.9%	24.9%	38.7%
三线城市		569.8	-45.7%	-16.5%	12492.2	-16%	1809.0	-25.6%	-4.1%	5.7%
一线城市	上海	17.8	-56.3%	-62.9%	-6.9%		4895.0	-52.7%	-13.0%	35.4%
	广州	294.1	1838.4%	98.1%	565.4%		2984.0	-53.5%	1009.3%	1180.8%
二线城市	天津	3.3	-98.7%	-90.2%	163.7%		462.0	-90.8%	-93.2%	-44.8%
	石家庄	0.0	-100.0%	-100.0%	-6.6%		0.0	-100.0%	-100.0%	-75.7%

城市							%	%	
银川	0.7					389.0			
郑州	29.8	-43.6%	-21.7%	45.2%		3040.0	0.0%	150.4%	-12.8%
太原	0.0	-100.0%	-100.0%			0.0	-100.0%	-100.0%	
南京	0.0	-100.0%				0.0	-100.0%		
成都	15.0		-71.6%	-100.0%		2763.0		-11.8%	-100.0%
昆明	57.6	49.2%		226.2%		2310.0	-72.7%		2070.0%
杭州	37.0	-58.3%	22.6%	200.2%		15369.0	74.4%	66.8%	-33.1%
厦门	0.0		-100.0%	-100.0%		0.0		-100.0%	-100.0%
青岛	86.8	242.5%	70.0%	35.3%		258.0	-91.5%	-96.0%	632.7%

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 (2019.04.01-2019.04.07)

【世贸股份】公司控股子公司上海漫珑企业管理有限公司于2019年3月29日参加南京市国有建设用地使用权公开出让活动,并以人民币28亿元竞得编号为NO.2019G02地块的国有建设用地使用权。规划用地性质:商业用地,二类居住用地及幼托用地。总用地面积:89,461.91平方米。出让面积:地上67,389.32平方米,其中商业用地24,892.37平方米。

【世茂股份】公司控股子公司上海泰朵企业管理有限公司以人民币81,558.40万元竞得编号为KCGD2018-20-A1、KCGD2017-33-A1地块的国有建设用地使用权。KCGD2018-20-A1号地块位于昆明市官渡区关上街道办事处;土地面积为11,696.31平方米;土地用途为零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐用地;土地使用年限为40年;规划容积率不超过6。KCGD2017-33-A1号地块位于昆明市官渡区关上街道办事处;土地面积为24,425.43平方米;土地用途为城镇住宅、零售商业、批发市场、餐饮、旅馆用地;出让年限为住宅70年,商业40年;居住与商业建筑兼容比例为居住70%,商业30%;规划容积率为1-3.8。

【阳光城】公司发布2019年3月经营情况简报:2019年3月,公司共计获得7个土地项目,新增计容面积107.35万平方米。其中,公司通过公开招拍挂获得6个项目:

江苏区域-2018-WG-33号地块,项目位于苏州吴中区石湖西路南侧、长蠡路西侧;土地面积为6.21万平方米,计容建面积为15.53万平方米;土地用途为住宅,成交价为26.01亿元,公司拥有该项目100%的权益。

安徽区域-蚌埠市蚌挂(2019)10号地块,项目位于蚌埠经开区延安路西侧、货场五路南北两侧;土地面积为14.38万平方米,计容建面积为25.86万平方米;土地用途为住宅,成交价为14.83亿元,公司拥有该项目100%的权益。

安徽区域-蚌埠市蚌挂(2019)11号地块,项目位于蚌埠经开区虎山东路西侧、货场五路北侧;土地面积为5.98万平方米,计容建面积为7.17万平方米;土地用途为住宅,成交价为5.07亿元,公司拥有该项目100%的权益。

北京区域-密云区溪翁庄MY02-0201-6001地块,项目位于北京密云区溪翁庄镇,东临密溪路,西临京密引水渠调节池;土地面积为13.07万平方米,计容建面积为15.30万平方米;土地用途为住宅,成交价为18.90亿元,公司拥有该项目100%的权益。

辽宁区域-沈阳铁西功勋地块南地块，项目位于沈阳，东至肇工南街、南至勋业一路、西至赞工街、北至规划路；土地面积为 5.90 万平方米，计容建面积为 14.16 万平方米；土地用途为商住，成交价为 10.65 亿元，公司拥有该项目 100%的权益。

重庆区域-渝北区两路组团 F 分区 F47-1、F48-1 号宗地，项目位于重庆市渝北区；土地面积为 10.44 万平方米，计容建面积为 18.43 万平方米；土地用途为住宅，成交价为 13.13 亿元，公司拥有该项目 75%的权益。

此外，公司还通过并购获取 1 个项目，具体情况如下：

安徽区域-合肥市瑶海 E1805 地块，项目位于合肥市长临路附近；土地面积为 4.95 万平方米，计容建面积为 10.90 万平方米；土地用途为住宅，成交价为 2.15 亿元，公司拥有该项目 33%的权益。

【绿地控股】2019 年 3 月，公司新增房地产项目 9 个，具体情况如下：

1.浙江宁波慈溪慈长河 I201801#地块。该项目东至长河镇海涂地和慈长河 I201802#地块，南至长河镇海涂地，西至规划路和长河镇海涂地，北至长河镇海涂地。项目用地面积约 13.99 万平方米，容积率 1.2，计容建筑面积约 16.79 万平方米，土地用途为住宅用地，总地价 1.37 亿元。公司拥有该项目 50%权益。

2.浙江宁波慈溪慈长河 I201802#地块。该项目东至规划路和慈长河 I201803#地块，南至长河镇海涂地和规划路，西至慈长河 I201803#地块和长河镇海涂地，北至慈长河 I201803#地块和长河镇海涂地。项目用地面积约 12.73 万平方米，容积率 1.29，计容建筑面积约 16.48 万平方米，土地用途为商住用地，总地价 1.24 亿元。公司拥有该项目 50%权益。

3.浙江宁波慈溪慈长河 I201803#地块。该项目东至规划路和慈长河 I201802#地块，南至长河镇海涂地和慈长河 I201802#地块，西至慈长河 I201802#地块和长河镇海涂地，北至长河镇海涂地和宁波雅戈尔大桥农庄有限公司地块。

项目用地面积约 12.85 万平方米，容积率 1.2，计容建筑面积约 15.42 万平方米，土地用途为商住用地，总地价 1.27 亿元。公司拥有该项目 50%权益。

4.安徽淮北市段园文旅小镇项目。该项目东至规划富民路，西至淮海大道，南至规划萧徐快速路，北至规划路。项目用地面积约 55.90 万平方米，容积率 1.3，计容建筑面积约 72.68 万平方米，土地用途为商住用地，总地价 8.39 亿元。

公司拥有该项目 100%权益。

5.广西南宁东盟经开区二期项目。该项目西至富民南路，南至里建大道，北至致和路，东至狮山南路。项目用地面积约 41.10 万平方米，容积率 2.21，计容建筑面积约 91.10 万平方米，土地用途为商住用地，总地价 6.61 亿元。公司拥有该项目 100%权益。

6.四川德阳教育产业园二批次地块。该项目位于青衣江路与凤翥路交汇处东南角。项目用地面积约 36.50 万平方米，容积率 1.82，计容建筑面积约 66.40 万平方米，土地用途为住宅、教育用地，总地价 6.71 亿元。公司拥有该项目 100%权益。

7.江西宜春靖安小镇项目一期。该项目位于教育路以东，学业路以北，沿河南路以西。项目用地面积约 10.54 万平方米，容积率 1.25，计容建筑面积约 13.18 万平方米，土地用途为商住用地，总地价 1.27 亿元。公司拥有该项目 100%权益。

8.江苏徐州新城区检验检测小镇一期项目。该项目北至黄浦路，南至黄河路，西至商聚路，东至银川路。项目用地面积约 11.79 万平方米，容积率 2.45，计容建筑面积约 28.82 万平方米，土地用途为商住用地，总地价 7.04 亿元。公司拥有该项目 100%权益。

9.江苏扬州宁仪扬城际仪征站上盖一期项目。该项目西至天宁大道，南至解放东路，北至真州东路。项目用地面积约 13.66 万平方米，容积率 2.5，计容建筑面积约 34.40 万平方米，土地用途为商住用地，总地价 4.47 亿元。公司拥有该项目 100%权益。

【招商蛇口】公司发布 2019 年 3 月新增土地情况：

1、合肥市滨湖区项目，该项目位于合肥市滨湖区，东至大理路、南至贵阳路、西至昌都路、北至嘉陵江路；土地面积 150,063.40 平方米，计容建筑面积 270,114.12 平方米；土地用途为二类居住用地；土地使用年限为 70 年；公司拥有该项目 50.5% 的权益，收购价款为 134,134.17 万元。

2、北京市驼房营村亮马项目，该项目位于北京市朝阳区将台乡驼房营村，东至规划将台东路、南至规划亮马河北路、西至电子城小区东侧规划路、北至规划酒仙桥南街；土地面积 56,169.068 平方米，计容建筑面积 123,983.00 平方米；土地用途为二类居住、公建混合住宅、基础教育及供电用地（配建公共租赁住房）；土地使用年限为居住用地 70 年、商业用地 40 年、综合用地 50 年；公司拥有该项目 8.33% 的权益，收购价款为 43,611.60 万元。

3、重庆市沙坪坝区西永组团 Ah27、28 号项目，该项目位于重庆市沙坪坝区西永组团 Ah 分区，东至一纵线快速路、南至规划商住用地、西至规划商住用地、北至规划学校用地及商住用地；土地面积 97,965.10 平方米，计容建筑面积 153,114.75 平方米；土地用途为二类居住用地、商业商务设施用地；土地使用年限为住宅用地 50 年、商业用地 40 年；成交总价为 73,107.00 万元，公司之控股子公司招商局置地有限公司拥有该项目 49% 的权益。

4、重庆市沙坪坝区西永组团 Ah29、30 号项目，该项目位于重庆市沙坪坝区西永组团 Ah 分区，东至一纵线快速路、南至规划商住用地、西至规划学校用地、北至规划商住用地；土地面积 74,723.00 平方米，计容建筑面积 131,930.00 平方米；土地用途为二类居住用地、商业用地；土地使用年限为住宅用地 50 年、商业用地 40 年；成交总价为 72,292.00 万元，公司之控股子公司招商局置地有限公司拥有该项目 51% 的权益。

【保利地产】公司发布项目获取的公告：

1. 公司通过合作方式取得青岛市黄岛区淮河路南侧地块（宗地编号：HD2018-3018、HD2018-3027-1、HD2018-3028-1），项目用地面积 50567 平方米，规划容积率面积约 100261 平方米，公司需支付价款约 11267 万元。土地用途为住宅用地。公司目前拥有该项目 30% 权益。

2. 公司通过合作方式取得汕头市龙湖区汕汾高速公路东侧地块（土地证号：汕国用（2007）字第 10700021、10700023、10700024、10700026、10700027、10700028 号，汕国用（2013）第 76000106、76000107、76000108、76000109 号），项目用地面积约 347087 平方米，规划容积率面积约 390927 平方米，公司需支付价款 140500 万元。土地用途为商住、学校、配套公建用地。公司目前拥有该项目 51% 权益。

3. 公司通过合作方式取得成都市金牛区西北桥东街北侧地块（土地证号：川（2018）成都市不动产权第 0022795、0027379、0027254、0472859、0472680、0472875、0472887、0472881 号）的开发及收益权，项目用地面积约 153422 平方米，规划容积率面积约 795492 平方米，合作总价款约 232785 万元。土地用途为商住用地。

4. 公司通过合作方式取得澳大利亚布里斯班市依格牧场区 104 Lamington Ave 地块，项目用地面积 62090 平方米，公司需支付价款约 3525 万澳元。土地用途为住宅用地。公司目前拥有该项目 100% 权益。

4. 投资建议

开发商一线城市拿地热情高涨，土地成交均价大幅上涨。年初至今一、二、三四线土地成交建面累计同比增速分别为 38%、-20%、-19%，一线城市土地热度回升明显，土地成交均价同比增速分别为 91.91%、48.52%、16.42%。从土地成交均价的大幅上涨也反映出开发商

对后市的看好。一二线城市新房成交情况继续结构性好转，信用环境持续宽松、市场利率大概率会下行。目前地产股业绩好估值低，继续推荐地产板块，尤其是房企龙头和布局一二线强三线为主的房企，我们持续看好4月的地产板块机会建议关注：1) 优先推荐龙头：万科、金地、融创、招蛇、保利；2) 持续推荐优质成长股：阳光城、新城控股、华侨城（商社组联合覆盖）、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。

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 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