

房地产

证券研究报告
2019年04月28日

政策边际变化、关注长三角一体化主题

——房地产土地周报 20190428

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:政治局会议再提房住不炒、一二线基本面继续回暖——房地产销售周报 0421》 2019-04-21
- 2 《房地产-行业研究周报:土拍市场量稳价升, 预计开工、投资短期维持高位——房地产土地周报 20190421》 2019-04-21
- 3 《房地产-行业点评: 小阳春"效应明显, 政策宽松预期弱化——3月房地产统计数据点评》 2019-04-18

土地供应 (2019.04.22-2019.04.28): 百城土地供应建筑面积同比上升 7.09%

本周合计供应 231 宗地块; 其中住宅用地 97 宗, 商服用地 34 宗, 工业用地 92 宗, 其他用地 8 宗。

本周 100 城土地供应建筑面积合计 2238.53 万平方米, 环比下降 15.75%, 同比上升 7.09%, 年初至今累计增速-19%, 环比降幅略有收窄。其中一线、二线、三线城市供应面积分别为 171.51、1138.42、928.6 万平方米, 环比增速分别为 3.55%、14.82%、-38.09%; 同比增速分别为 182.1%、50.57%、-27.08%, 年初至今累计增速分别为 11.2%、-2.0%、-16.8%。

本周 100 城住宅类土地挂牌均价 2790 元/平方米, 环比上升 3.87%, 同比上升 51.8%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地挂牌均价分别为 2664、3971、1687 元/平方米, 环比增速分别为-1.15%、14.21%、-20.46%; 同比增速分别为 26.86%、85.21%、3.37%。

土地成交 (2019.04.22-2019.04.28): 百城土地成交规划建筑面积同比下降 35.39%

本周合计成交 181 宗地块; 其中住宅用地 64 宗, 商服用地 27 宗, 工业用地 81 宗, 其他用地 9 宗。

本周 100 城土地成交规划建筑面积 1381.14 万平方米, 环比下降 29.12%, 同比下降 35.39%, 累计同比增速-13%, 降幅缩小 6PCT, 其中一线、二线、三线城市土地成交规划建筑面积分别为 35.03、517.49、828.62 万平方米, 环比增速分别为-23.32%、-52.01%、0.52%; 同比增速分别为-61.58%、-43.21%、-27.02%; 年初至今累计增速分别为 26%、-14%、-16%。

本周 100 城土地成交均价 3504 元/平方米, 环比上升 28.78%, 同比上升 27.09%。其中一线、二线、三线城市土地成交均价分别为 7498、5221、2262 元/平方米, 环比增速分别为 354.98%、50.03%、26.58%; 同比增速分别为 77.89%、100.96%、-18.25%。

投资建议: 政治局会议再次强调要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位, 落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制。在新房销售持续升温的背景下, 政策边际宽松预期有所弱化, 且社融数据的超预期使得降息降准预期也明显减弱。2019 年一季度末, 人民币房地产贷款余额 40.52 万亿元, 同比增长 18.7%。房地产资金进一步宽裕。从基本面角度, 我们坚定的看好以一二线布局为主的公司, 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; 5) 自贸区及长三角一体化: 光明地产、上海临港、上实发展、城投控股。

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（2019.04.22-2019.04.28）	3
2. 百城土地成交情况一览（2019.04.22-2019.04.28）	4
3. 本周地产公司拿地情况一览（2019.04.22-2019.04.28）	7
4. 投资建议.....	7

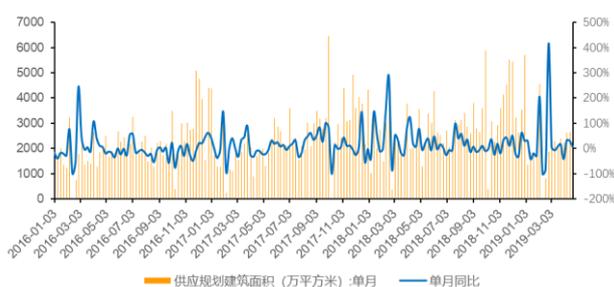
1. 百城土地供应情况一览 (2019.04.22-2019.04.28)

本周合计供应 231 宗地块；其中住宅用地 97 宗，商服用地 34 宗，工业用地 92 宗，其他用地 8 宗。

本周 100 城土地供应建筑面积合计 2238.53 万平方米,环比下降 15.75%,同比上升 7.09%。其中一线、二线、三线城市供应面积分别为 171.51、1138.42、928.6 万平方米,环比增速分别为 3.55%、14.82%、-38.09%；同比增速分别为 182.1%、50.57%、-27.08%。

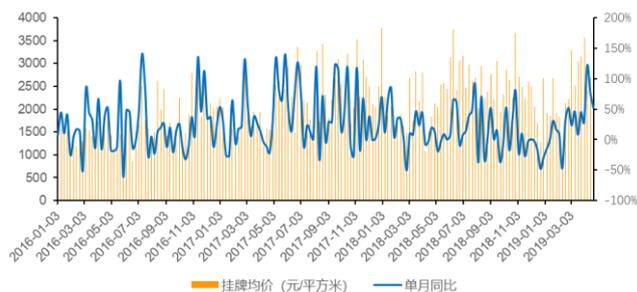
本周 100 城土地挂牌均价 2790 元/平方米,环比上升 3.87%,同比上升 51.8%。其中一线、二线、三线城市挂牌均价分别为 2664、3971、1687 元/平方米,环比增速分别为-1.15%、14.21%、-20.46%；同比增速分别为 26.86%、85.21%、3.37%。

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 1296.72 万平方米,环比下降 8.1%,同比上升 34.48%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地供应建筑面积分别为 19.86、692.89、583.97 万平方米,环比增速分别为-57.31%、35%、-31.39%；同比增速分别为 64.66%、64.88%、9.78%。

本周 100 城住宅类土地挂牌均价 3615 元/平方米,环比下降 13.43%,同比上升 9.55%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地挂牌均价分别为 11390、6037、2303 元/平方米,环比增速分别为 204.46%、13.26%、-37.4%；同比增速分别为 160.28%、78.03%、-21.88%。

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）		
	2019/4/15-2019/4/21	环比增速 (%)	同比增速 (%)	年初至今	累计同比 (%)	2019/4/15-2019/4/21	环比增速 (%)	同比增速 (%)
合计	2238.5	-15.8%	7.1%	33099.4	-19.0%	2790.0	3.9%	51.8%
一线城市	171.5	3.5%	182.1%	1672.5	11.2%	2664.0	-1.2%	26.9%
二线城市	1138.4	14.8%	50.6%	14931.0	-2.0%	3971.0	14.2%	85.2%
三线城市	928.6	-38.1%	-27.1%	16495.9	-16.8%	1687.0	-20.5%	3.4%
一线城市	上海	50.7	-0.5%	271.6%		3534.0	1.6%	-9.9%
	广州	120.8	5.3%	156.2%		2299.0	-2.0%	46.2%
二线城市	天津	29.7	-60.1%	-17.5%		4543.0	-34.3%	819.6%
	重庆	189.4	74.5%	1848.3%		1765.0	-32.4%	-28.9%
	哈尔滨	60.8	291.6%			796.0	-74.8%	
	长春	100.3		350.4%				
	银川	16.6		52.9%		328.0		100.0%
	济南	201.1	922.2%	202.7%				
	太原	72.2	37.4%			1887.0	-27.8%	
	武汉	169.2	-19.4%	-0.3%				
	南京	25.6		-56.3%		923.0		-59.4%
	成都	99.2	107.3%	311.7%		4758.0		151.5%
	昆明	22.8	-39.4%	-58.9%		5217.0	3265.8%	120.7%
	南宁	9.1	-86.5%			3865.0	964.7%	
	杭州	107.2	176.4%	188.3%		13098.0	29.0%	27.8%
	南昌	7.4		-51.0%		3861.0		-0.1%
	青岛	10.1	-87.1%	-65.4%		0.0	-100.0%	-100.0%
宁波	7.9	28.2%	-79.4%		7658.0	1213.6%	114.0%	
大连	2.7	-81.6%	-91.7%		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（2019.04.22-2019.04.28）

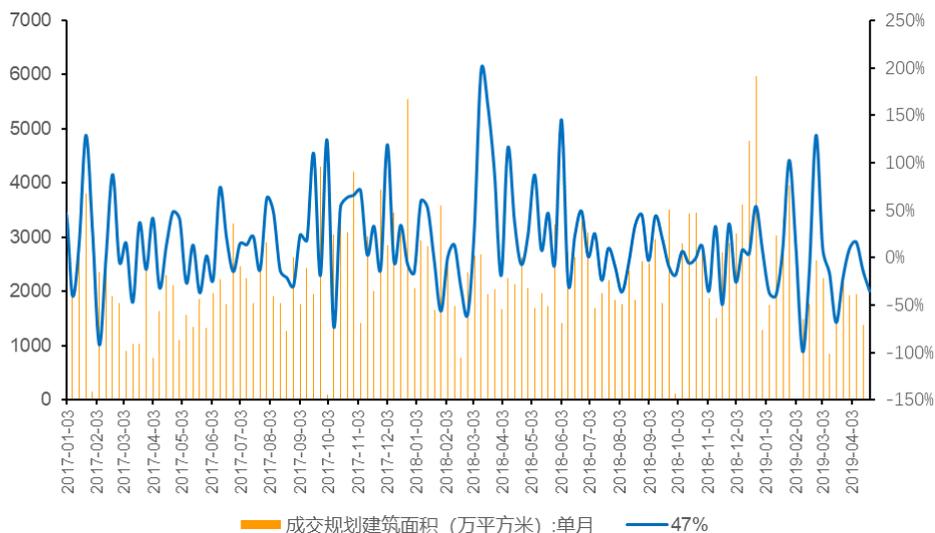
本周合计成交 181 宗地块；其中住宅用地 64 宗，商服用地 27 宗，工业用地 81 宗，其他用地 9 宗。

本周 100 城土地成交规划建筑面积 1381.14 万平方米,环比下降 29.12%,同比下降 35.39%。其中一线、二线、三线城市土地成交规划建筑面积分别为 35.03、517.49、828.62 万平方米,环比增速分别为-23.32%、-52.01%、0.52%；同比增速分别为-61.58%、-43.21%、-27.02%。

本周 100 城土地成交均价 3504 元/平方米,环比上升 28.78%,同比上升 27.09%。其中一线、二线、三线城市土地成交均价分别为 7498、5221、2262 元/平方米,环比增速分别为 354.98%、50.03%、26.58%；同比增速分别为 77.89%、100.96%、-18.25%。

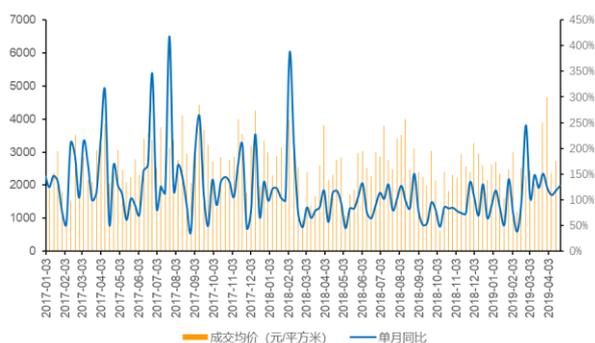
本周 100 城土地成交总价 483.91 亿元,环比下降 8.71%,同比下降 17.89%。其中一线、二线、三线城市土地成交总价分别为 26.27、270.19、187.46 亿元,环比增速分别为 248.91%、-28.01%、27.27%；同比增速分别为-31.66%、14.14%、-40.33%。

图 5：土地成交规划建筑面积



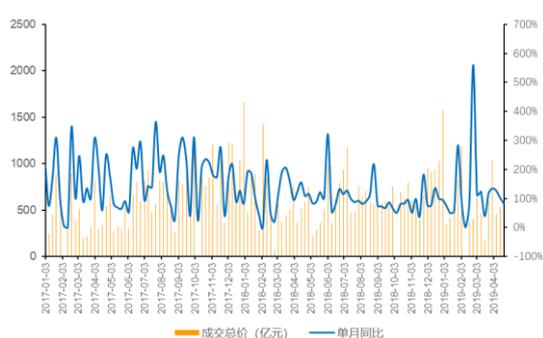
资料来源：Wind、天风证券研究所

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



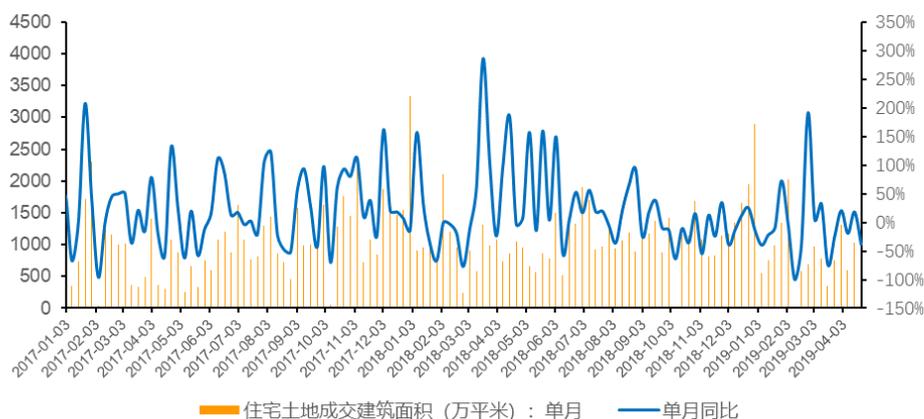
资料来源：Wind、天风证券研究所

本周 100 城住宅类土地成交规划建筑面积 658.4 万平方米,环比下降 36.2%,同比下降 37.62%。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 15.3、212.73、430.37 万平方米,环比增速分别为 37.64%、-67.71%、18.87%;同比增速分别为-41.16%、-50.23%、-28.52%。

本周 100 城住宅类土地成交均价 6676 元/平方米,环比上升 43.76%,同比上升 49.18%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地成交均价分别为 12564、11202、4052 元/平方米,环比增速分别为 238.11%、113.78%、12.96%;同比增速分别为-9.53%、182.88%、-8.62%。

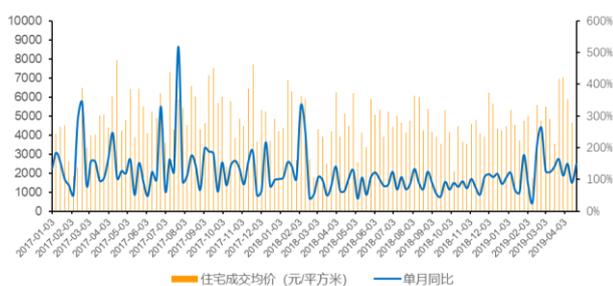
本周 100 城住宅类土地成交总价 431.91 亿元,环比下降 9.88%,同比下降 8.57%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地成交总价分别为 19.22、238.3、174.38 亿元,环比增速分别为 365.38%、-30.98%、34.29%;同比增速分别为-46.77%、40.77%、-34.68%。

图 8：住宅土地成交规划建筑面积



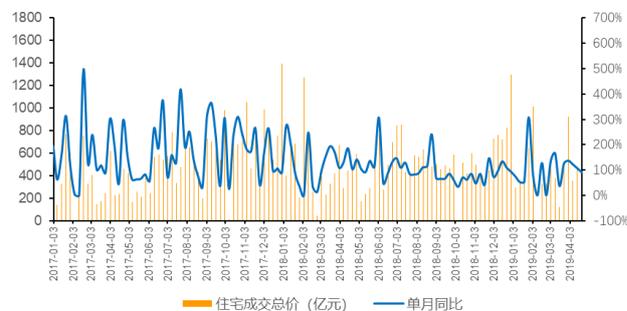
资料来源：Wind、天风证券研究所

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）			
		2019/4/15-2019/4/21	环比增速 (%)	同比增速 (%)	年初至今	年初至今累计同比 (%)	2019/4/15-2019/4/21	环比增速 (%)	同比增速 (%)	前一周环比增速 (%)
合计		1381.1	-29.1%	-35.4%	31324.2	-13%	3504.0	28.8%	27.1%	15.2%
一线城市		35.0	-23.3%	-61.6%	2309.7	26%	7498.0	355.0%	77.9%	-46.2%
二线城市		517.5	-52.0%	-43.2%	13881.5	-14%	5221.0	50.0%	101.0%	19.6%
三线城市		828.6	0.5%	-27.0%	15133.0	-16%	2262.0	26.6%	-18.3%	6.8%
一线城市	上海	9.6	-70.9%	-15.2%	86.7%		816.0	-62.2%	-72.8%	-55.9%
	广州	25.4	120.8%	-57.7%	-96.1%		10032.0	3773.4%	3189.2%	-91.3%
二线城市	天津	25.2	-78.1%	-21.9%	3412.1%		1675.0	-51.5%	-46.2%	647.2%
	银川	9.6	19506.4%	-65.2%	-92.9%		1813.0	321.6%	337.9%	10.5%
	郑州	0.0	-100.0%	-100.0%	4.7%		0.0	-100.0%	-100.0%	24.0%
	南京	9.2	-63.7%	-79.5%	277.5%		200.0	-83.4%	-94.4%	504.0%
	成都	66.4	-12.7%	41.1%	143.5%		154.0	-94.6%	-85.6%	22.0%

昆明	23.2		-86.4%	-100.0%		1437.0		-63.2%	-100.0%
杭州	76.4	275.1%	1226.5%	-45.0%		18949.0	147.1%	258.6%	-50.1%
厦门	12.5	-12.5%	-54.7%			30890.0	20.1%	24415.9%	
青岛	49.5	-36.5%		-13.6%		3583.0	86.6%		170.4%

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 (2019.04.22-2019.04.28)

【北京北辰】2019 年第一季度, 公司实现新增房地产储备 14.70 万平方米, 同比下降 32.75%, 总土地储备为 848.97 万平方米, 权益土地储备为 758.66 万平方米; 在工程建设方面, 公司实现新开工面积 32.45 万平方米, 同比下降 59.79%, 复工面积 712.05 万平方米, 同比上涨 15.88%, 竣工面积 4.34 万平方米。

【绿地控股】2019 年 1-3 月, 公司新增房地产项目储备 25 个, 权益土地面积约 418.71 万平方米; 权益计容建筑面积约 806.27 万平方米。2019 年 1-3 月, 公司完成新开工面积 1314.9 万平方米, 比去年同期增长 50.1%; 完成竣工备案面积 150.3 万平方米, 比去年同期增长 90.3%。

【迪马股份】2019 年 4 月 26 日, 公司控股子公司陕西东泰天信置业有限公司成功竞得渭南市高新区 WK-(01)-94 的国有建设用地使用权。该宗地建设用地面积 138,154.19 平方米; 土地用途及年限: 居住用地出让年限 70 年, 商业用地出让年限 40 年; 居住用地容积率 ≤ 3.0, 商业用地容积率 ≤ 5.5; 地块成交总价 41,500 万元。

【滨江集团】2019 年 4 月 26 日, 公司全资子公司杭州滨哲企业管理有限公司以人民币 162,353 万元竞得杭政储出[2019]20 号江干区彭埠单元 B/R-37 地块的国有土地使用权, 该地块东至规划源聚支路, 南至规划同德路, 西至明石路, 北至规划天城路。土地出让面积 33,385 平方米; 出让地上建筑面积 93,478 平方米; 土地用途为商业商务用地兼容居住用地; 土地出让年限为 70、40 年。

资料来源: 公司公告, 天风证券研究所

4. 投资建议

继续推荐地产板块, 早在 1 月降准之后我们就判断地产股 3 月将跑赢大盘, 3 月地产指数上涨 11.4%, 同期沪深 300 上涨 5.3%, 验证了我们之前的判断, 但根据之前三轮降准平均相对收益达 28% 看, 三月地产股涨幅仍旧低于我们预期; 我们认为在信用环境持续宽松、市场利率大概率下行的金融环境下, 地方性因城施策地产政策接连放松, 全国销售数据下滑但一二线结构性恢复, 同时降准降息预期升温、再融资政策边际宽松预期加强, 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, 同时一季度上海二手房交易量同比增长近 50%, 预计深圳二手房市场也将在下半年逐渐恢复交易, 明显利好房产中介, 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: 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