

房地产

证券研究报告
2019年05月06日

货币政策定向宽松，二线城市地价涨幅明显

——房地产土地周报 20190505

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:政策边际变化、关注长三角一体化主题——房地产销售周报 0428》 2019-04-28
- 2 《房地产-行业研究周报:政策边际变化、关注长三角一体化主题——房地产土地周报 20190428》 2019-04-28
- 3 《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

土地供应 (2019.04.29-2019.5.5): 百城土地供应建筑面积同比下降 53.68%

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 1654.06 万平方米, 环比下降 26.89%, 同比下降 53.68%, 年初至今累计增速-21.8%。其中一线、二线、三线城市供应面积分别为 66.46、719.66、867.93 万平方米, 环比增速分别为-61.25%、-36.78%、-8.88%; 同比增速分别为 34.19%、-44.6%、-60.94%, 年初至今累计增速分别为 11.9%、-5.3%、-21.1%。

本周 100 城土地挂牌均价 3053 元/平方米, 环比上升 10.78%, 同比上升 43.87%。其中一线、二线、三线城市挂牌均价分别为 15497、2441、2587 元/平方米, 环比增速分别为 481.72%、-38.53%、57.36%; 同比增速分别为 67.1%、-21.81%、86.92%。

土地成交 (2019.04.29-2019.5.5): 百城土地成交规划建筑面积同比下降 30.5%

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 1822.18 万平方米, 环比上升 24.97%, 同比下降 30.5%, 累计同比增速-14%。其中一线、二线、三线城市土地成交规划建筑面积分别为 45.47、1307.8、468.91 万平方米, 环比增速分别为 29.79%、137.28%、-46.22%; 同比增速分别为-70.61%、24.46%、-66.89%。年初至今累计增速分别为 19%、-12%、-19%。

本周 100 城土地成交均价 5098 元/平方米, 环比上升 38.91%, 同比上升 79.32%。其中一线、二线、三线城市土地成交均价分别为 962、5876、3327 元/平方米, 环比增速分别为-87.17%、4.28%、46.24%; 同比增速分别为-89.93%、82.54%、81.7%。

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, 国务院强调走城乡融合发展之路, 促进乡村振兴和农业农村现代化。在新房销售持续升温的背景下, 调控政策边际宽松预期有所弱化, 但外部经济环境超预期变化使得货币政策再度定向宽松。从基本面角度, 我们坚定的看好以一二线布局为主的公司, 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: 城投控股、上实发展, 并建议关注上海临港及光明地产。

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（2019.04.29-2019.5.5）	3
2. 百城土地成交情况一览（2019.04.29-2019.5.5）	5
3. 本周地产公司拿地情况一览（2019.04.29-2019.05.05）	8
4. 投资建议.....	8

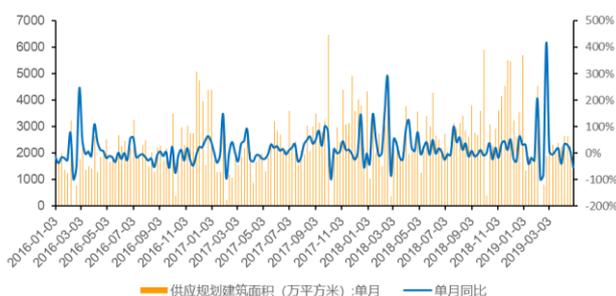
1. 百城土地供应情况一览 (2019.04.29-2019.5.5)

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 1654.06 万平方米,环比下降 26.89%,同比下降 53.68%。其中一线、二线、三线城市供应面积分别为 66.46、719.66、867.93 万平方米，环比增速分别为-61.25%、-36.78%、-8.88%；同比增速分别为 34.19%、-44.6%、-60.94%。

本周 100 城土地挂牌均价 3053 元/平方米,环比上升 10.78%,同比上升 43.87%。其中一线、二线、三线城市挂牌均价分别为 15497、2441、2587 元/平方米，环比增速分别为 481.72%、-38.53%、57.36%；同比增速分别为 67.1%、-21.81%、86.92%。

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 669.90 万平方米,环比下降 48.34%,同比下降 49.43%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地供应建筑面积分别为 17.04、306.64、346.21 万平方米，环比增速分别为-14%、-55.74%、-40.71%；同比增速分别为 100%、-34.21%、-59.68%。

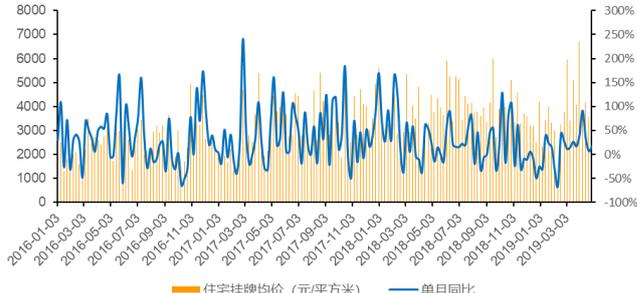
本周 100 城住宅类土地挂牌均价 5198 元/平方米,环比上升 46.79%,同比上升 16.00%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地挂牌均价分别为 29957、4609、4512 元/平方米，环比增速分别为 163%、-23.65%、95.92%；同比增速分别为 100%、-26.81%、50.25%。

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）		
	2019/4/22-2019/4/28	环比增速（%）	同比增速（%）	年初至今	累计同比（%）	2019/4/22-2019/4/28	环比增速（%）	同比增速（%）
合计	1654.1	-26.9%	-53.7%	33123.4	-19.0%	3053.0	10.8%	43.9%
一线城市	66.5	-61.2%	34.2%	1672.5	11.2%	15497.0	481.7%	67.1%
二线城市	719.7	-36.8%	-44.6%	14931.0	-2.0%	2441.0	-38.5%	-21.8%
三线城市	867.9	-8.9%	-60.9%	16519.8	-16.7%	2587.0	57.4%	86.9%
一线城市	北京	31.6				28980.0		
	上海	18.9	-62.8%	-25.7%		1365.0	-61.4%	-83.3%
	广州	16.0	-86.7%			4231.0	84.0%	
二线城市	天津	236.6	695.7%	379.7%		3420.0	-24.7%	-48.2%
	重庆	152.7	-19.4%	247.3%		1613.0	-8.6%	458.1%
	石家庄	34.5		-6.0%		2437.0		1224.5%
	银川	34.1	106.0%	521.8%		1632.0	397.6%	5.5%
	郑州	111.1		0.2%		3586.0		8.4%
	成都	28.8	-71.0%	-87.3%		211.0	-95.6%	-63.4%
	贵阳	0.0		-100.0%		0.0		-100.0%
	昆明	60.1	163.2%	-46.4%		4042.0	-22.5%	1106.6%
	南宁	111.5	1130.5%	55.3%		865.0	-77.6%	-7.5%
	杭州	38.1	-64.5%	-81.0%		1303.0	-90.1%	-76.7%
	南昌	0.0	-100.0%			0.0	-100.0%	
	海口	40.9				826.0		
	青岛	15.1	48.9%	-82.9%		2085.0		-24.7%
	苏州	4.7		-93.4%		2800.0		13.3%
大连	41.5	1419.9%			0.0			

资料来源：Wind、天风证券研究所

2. 百城土地成交情况一览 (2019.04.29-2019.5.5)

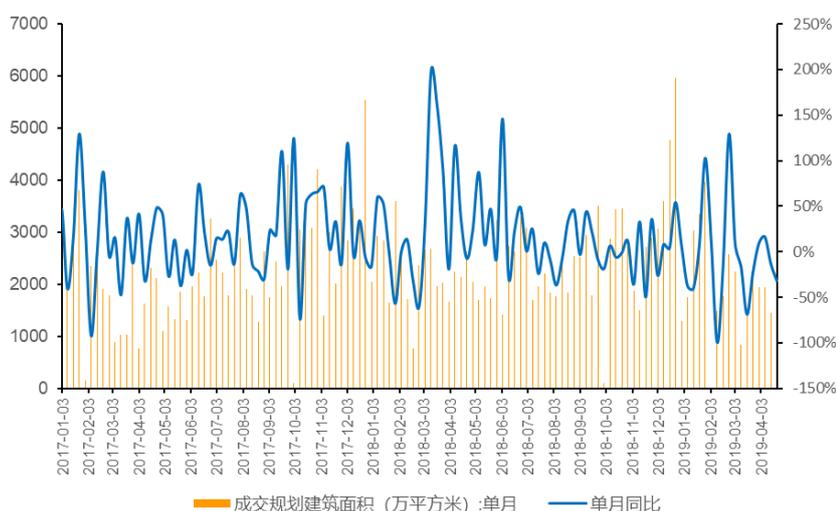
本周合计成交 270 宗地块；其中住宅用地 79 宗，商服用地 36 宗，工业用地 149 宗，其他用地 6 宗。

本周 100 城土地成交规划建筑面积 1822.18 万平方米,环比上升 24.97%,同比下降 30.5%。其中一线、二线、三线城市土地成交规划建筑面积分别为 45.47、1307.8、468.91 万平方米,环比增速分别为 29.79%、137.28%、-46.22%；同比增速分别为-70.61%、24.46%、-66.89%。

本周 100 城土地成交均价 5098 元/平方米,环比上升 38.91%,同比上升 79.32%。其中一线、二线、三线城市土地成交均价分别为 962、5876、3327 元/平方米,环比增速分别为-87.17%、4.28%、46.24%；同比增速分别为-89.93%、82.54%、81.7%。

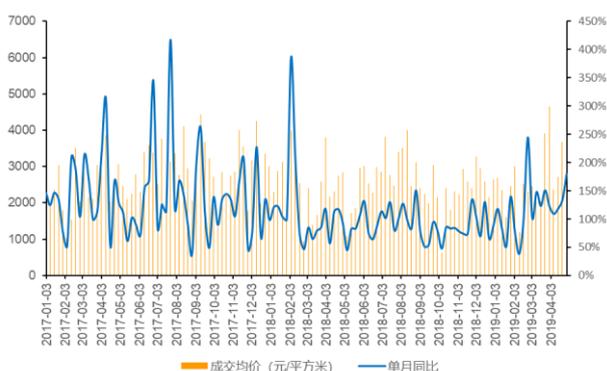
本周 100 城土地成交总价 928.87 亿元,环比上升 73.57%,同比上升 24.64%。其中一线、二线、三线城市土地成交总价分别为 4.38、768.49、156.01 亿元,环比增速分别为-83.34%、147.42%、-21.33%；同比增速分别为-97.04%、127.22%、-39.82%。

图 5：土地成交规划建筑面积



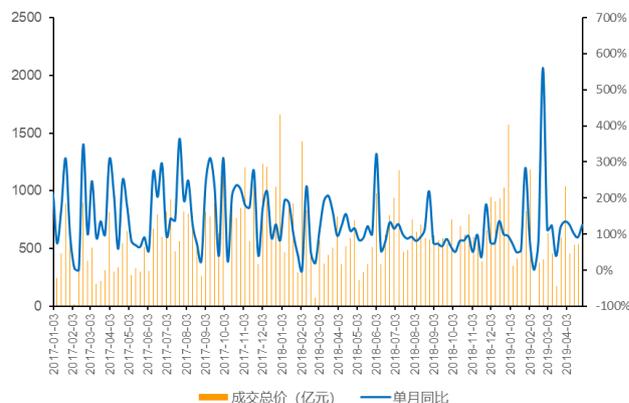
资料来源：Wind、天风证券研究所

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

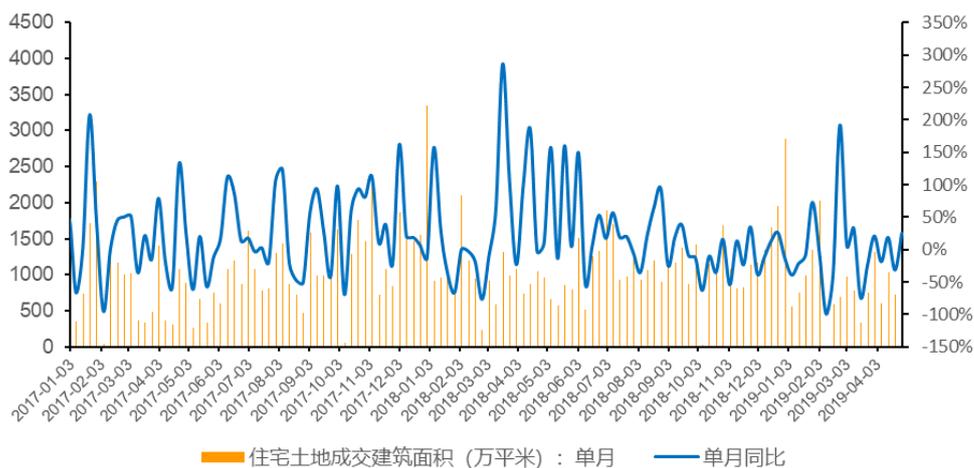
本周 100 城住宅类土地成交规划建筑面积 1206.28 万平方米,环比上升 66.5%,同比上升 25.41%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地成交规划建筑面积分别为 0、1025.21、181.06

万平方米，环比增速分别为-100%、321.59%、-61.15%；同比增速分别为-100%、129.1%、-57.18%。

本周 100 城住宅类土地成交均价 7326 元/平方米,环比上升 9.93%,同比上升 18.14%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地成交均价分别为 0、7139、7160 元/平方米，环比增速分别为-100%、-37.69%、80.35%；同比增速分别为-100%、4.6%、67.68%。

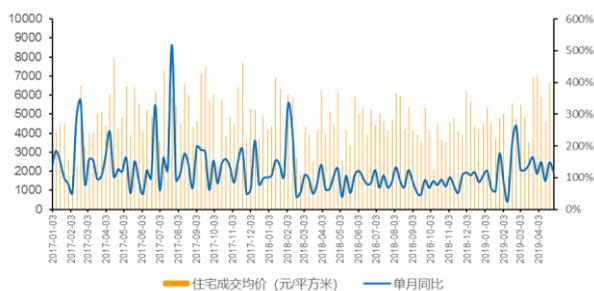
本周 100 城住宅类土地成交总价 861.49 亿元,环比上升 78.43%,同比上升 44.45%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地成交总价分别为 0、731.86、129.64 亿元，环比增速分别为-100%、162.68%、-29.92%；同比增速分别为-100%、139.62%、-28.2%。

图 8：住宅土地成交规划建筑面积



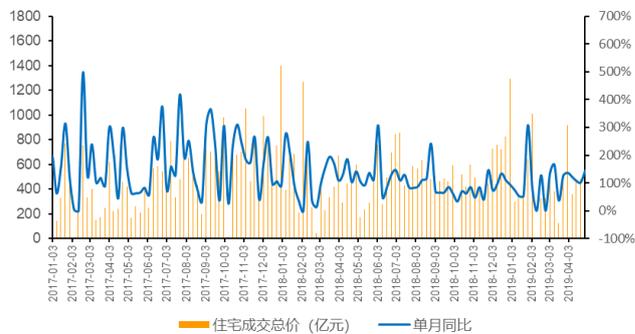
资料来源：Wind、天风证券研究所

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）			
		2019/4/22-2019/4/28	环比增速（%）	同比增速（%）	年初至今	年初至今累计同比（%）	2019/4/22-2019/4/28	环比增速（%）	同比增速（%）	前一周环比增速（%）
合计		1822.2	25.0%	-30.5%	31401.1	-13%	5098.0	38.9%	79.3%	34.9%
一线城市		45.5	29.8%	-70.6%	2309.7	26%	962.0	-87.2%	-89.9%	355.0%
二线城市		1307.8	137.3%	24.5%	13915.2	-14%	5876.0	4.3%	82.5%	61.9%
三线城市		468.9	-46.2%	-66.9%	15176.3	-15%	3327.0	46.2%	81.7%	27.3%
一线城市	上海	0.0	-100.0%	-100.0%	-70.9%		0.0	-100.0%	-100.0%	-62.2%
	广州	30.7	20.7%	-74.2%	120.8%		676.0	-93.3%	-94.0%	3773.4%
二线城市	天津	62.7	148.7%	-42.7%	-78.1%		6370.0	280.3%	79.9%	-51.5%
	银川	0.0	-100.0%		19506.4%		0.0	-100.0%		321.6%
	太原	320.4		1820.8%	-100.0%		1962.0		2.8%	-100.0%
	南京	0.0	-100.0%	-100.0%	-63.7%		0.0	-100.0%	-100.0%	-83.4%
	成都	20.6	-68.9%		-12.7%		3000.0	1848.1%	5900.0%	-94.6%
	昆明	32.8	41.5%	-48.2%			7184.0	399.9%	323.1%	
	杭州	73.2	-8.1%	-19.7%	290.9%		11923.0	-34.5%	49.0%	137.3%
	厦门	0.0	-100.0%	-100.0%	-12.5%		0.0	-100.0%	-100.0%	20.1%
	青岛	0.0	-100.0%	-100.0%	-36.5%		0.0	-100.0%	-100.0%	86.6%

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（2019.04.29-2019.05.05）

【碧桂园】4月29日，潮州市意溪镇一宗宅地成功出让，潮州华碧投资有限公司以底价4.28亿元竞得，楼面价约1283元/平方米，该地块出让面积95397.72平方米。资料显示，潮州华碧投资有限公司股东分别为广州粤东碧桂园投资有限公司以及深圳东部华侨城有限公司，其中碧桂园占股51%，为大股东，华侨城占比49%。

【万科A】4月29日，万科竞得广州增城仙村镇沙滘村一宗宅地，成交总价12.26亿元。据出让公告披露，该宗地位于增城区仙村镇沙滘村，宗地面积为4.91万平方米，容积率3.0，建筑面积13.62万平方米，起拍价为12.26亿元，扣除政府拆迁安置房1.5万平方米后，折合起拍楼面价约10114元/平方米。

【滨江集团】4月29日，杭州滨江房产集团股份有限公司发布公告称，该公司的全资子公司杭州滨丰投资管理有限公司通过股权转让的方式，获得杭政储出（2018）21号地块20%的权益。滨江集团表示，本次交易完成后，该公司将增加土地储备计容建筑面积10.54万平方米。

【中海地产】4月30日，中海以33.97亿元竞得浙江宁波海曙区一宗地块，楼面价2.08万元/平方米，溢价率29.7%，配建保障房2.85万平方米。该土地面积7.12万平方米，经过2小时、273轮竞价才最终成交。而在同一天，中海又以2.66亿元竞得福建省晋江市一宗商住地块，楼面价6558.9元/平方米，溢价率为77.3%。

【富力地产】4月30日，浙江金华婺城成功出让一宗地块，经逾4小时、201轮竞拍，由富力以24.18亿元摘得，楼面价1.08万元/平方米，溢价率44.8%。该宗地块具体位于多湖大道南侧、东市南街西侧、规划横三路北侧、规划纵十二路东侧，紧邻多湖商务区金东项目，出让面积为7.49万平方米，容积率3。

资料来源：公司公告，天风证券研究所

4. 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，国务院强调走城乡融合发展之路，促进乡村振兴和农业农村现代化。在新房销售持续升温的背景下，调控政策边际宽松预期有所弱化，但外部经济环境超预期变化使得货币政策再度定向宽松。从基本面角度，我们坚定的看好以一二线布局为主的公司，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**：城投控股、上实发展，并建议关注上海临港及光明地产。

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