

房地产

成交回暖供应下降，融资环境或将收紧

——房地产土地周报 20190602

土地供应 (2019.05.20-2019.05.26): 百城土地供应建筑面积同比下降 45.96%

本周合计供应 155 宗地块; 其中住宅用地 79 宗, 商服用地 28 宗, 工业用地 41 宗, 其他用地 7 宗。

本周 100 城土地供应建筑面积合计 1629.98 万平方米, 环比下降 52.07%, 同比下降 45.96%。其中一线、二线、三线城市供应面积分别为 241.94、814.25、573.79 万平方米, 环比增速分别为 50.51%、-38.23%、-70.15%; 同比增速分别为 784.74%、-24.54%、-69.96%; 年初至今累计增速分别为 25.87%、5.02%、-14.39%, 环比上周分别提升 10.66、-1.69、-4.05PCT。

本周 100 城土地挂牌均价 4958 元/平方米, 环比上升 74.39%, 同比上升 103.53%。其中一线、二线、三线城市挂牌均价分别为 12788、4719、1794 元/平方米, 环比增速分别为 2.93%、42.35%、10.33%; 同比增速分别为 -45.66%、98.53%、-21.86%。

土地成交 (2019.05.20-2019.05.26): 百城土地成交规划建筑面积同比升 20.79%。

本周合计成交 199 宗地块; 其中住宅用地 105 宗, 商服用地 38 宗, 工业用地 47 宗, 其他用地 9 宗。

本周 100 城土地成交规划建筑面积 2089.44 万平方米, 环比上升 0.57%, 同比上升 20.79%。其中一线、二线、三线城市土地成交规划建筑面积分别为 127.95、832.65、1128.84 万平方米, 环比增速分别为 1.23%、-23.52%、30.87%; 同比增速分别为 214.69%、32.39%、6.47%; 年初至今累计增速分别为 33.24%、-1.61%、-16.73%, 环比上周分别提升 3.49、1.13、1.06PCT。

本周 100 城土地成交均价 3243 元/平方米, 环比下降 18.52%, 同比上升 9.16%。其中一线、二线、三线城市土地成交均价分别为 5117、3272、3009 元/平方米, 环比增速分别为 181.93%、-34.27%、-0.95%; 同比增速分别为 248.81%、-22.74%、32.03%。

投资建议: 5 月始对企业端和居民端的融资政策均有所收紧, 部分城市 (南京、合肥) 首套房贷利率上调至 15%, 同时监管部门对房企非标融资的监管有所加强, 不排除公司债等融资渠道也有收紧的可能。我们认为, 在宏观经济内外扰动下, 5 月份的经济数据或将继续放缓, 预计后续针对楼市的调控政策再次收紧不易, 宽松难盼, 或将以稳为主, 房住不炒仍为主基调, 但宏观方面政策有望二次修正。短期内建议关注融资优势明显、重点布局一二线的龙头房企, 另外建议关注长三角一体化主题机会: 1) 优先推荐龙头: 万科、金地、招蛇、保利; 2) 二线成长或受非标监管影响: 中南建设、新城控股、阳光城, 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、光明地产、上海临港

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

证券研究报告
2019 年 06 月 02 日

投资评级

行业评级 强于大市(维持评级)

上次评级 强于大市

作者

陈天诚 分析师
SAC 执业证书编号: S1110517110001
chentiancheng@tfzq.com

徐超 分析师
SAC 执业证书编号: S1110518070007
xuchao@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: 新房销售继续回暖, 融资环境或将收紧——房地产销售周报 0602》 2019-06-02
- 2 《房地产-行业点评: 市场略有降温、分化明显、龙头强势依旧——百强房企 2019 年 5 月销售点评》 2019-06-01
- 3 《房地产-行业研究周报: 市场略有降温, 预计后续政策以稳为主——房地产销售周报 0526》 2019-05-26

内容目录

1. 百城土地供应情况一览（2019.05.20-2019.05.26）	3
2. 百城土地成交情况一览（2019.05.20-2019.05.26）	4
3. 本周地产公司拿地情况一览（2019.05.20-2019.05.26）	6
4. 投资建议	7

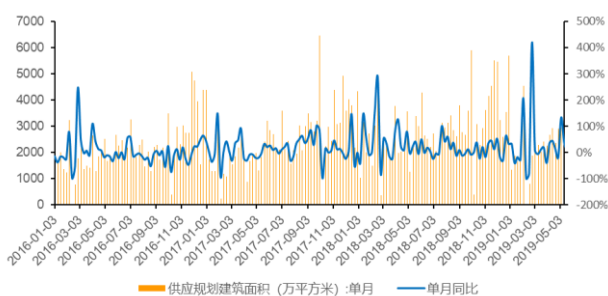
1. 百城土地供应情况一览 (2019.05.20-2019.05.26)

本周合计供应 155 宗地块；其中住宅用地 79 宗，商服用地 28 宗，工业用地 41 宗，其他用地 7 宗。

本周 100 城土地供应建筑面积合计 1629.98 万平方米,环比下降 52.07%,同比下降 45.96%。其中一线、二线、三线城市供应面积分别为 241.94、814.25、573.79 万平方米,环比增速分别为 50.51%、-38.23%、-70.15%；同比增速分别为 784.74%、-24.54%、-69.96%。

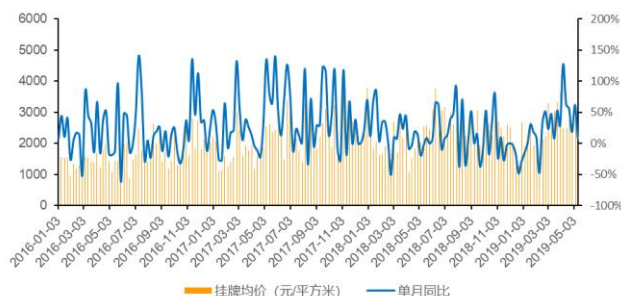
本周 100 城土地挂牌均价 4958 元/平方米,环比上升 74.39%,同比上升 103.53%。其中一线、二线、三线城市挂牌均价分别为 12788、4719、1794 元/平方米,环比增速分别为 2.93%、42.35%、10.33%；同比增速分别为-45.66%、98.53%、-21.86%。

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



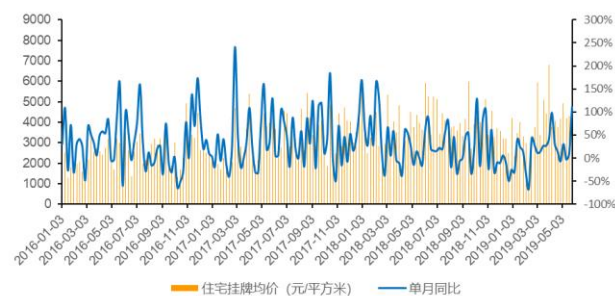
资料来源：Wind、天风证券研究所

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）		
	2019/5/20-2019/5/26	环比增速 (%)	同比增速 (%)	年初至今	累计同比 (%)	2019/5/20-2019/5/26	环比增速 (%)	同比增速 (%)
合计	1630.0	-52.1%	-46.0%	9.4%	47493.2	0.0%	合计	1630.0
一线城市	241.9	50.5%	784.7%	18.4%	2484.5	0.0%	一线城市	241.9
二线城市	814.3	-38.2%	-24.5%	-22.1%	20940.6	0.0%	二线城市	814.3
三线城市	573.8	-70.1%	-70.0%	50.2%	24068.1	0.0%	三线城市	573.8

一 线 城 市	上海	100.9	1362.4%	3980.5%		1606.0	-79.7%	100.2%
	广州	9.8	-91.9%			9108.0	136.1%	125.0%
二 线 城 市	天津	67.0	-25.2%	-4.7%		682.0	-82.0%	-90.6%
	重庆	0.0	-100.0%	-100.0%		2107.0	-37.5%	-21.3%
	石家庄	0.0	-100.0%	-100.0%				
	沈阳	0.0	-100.0%	-100.0%		0.0	-100.0%	-100.0%
	兰州	0.0		-100.0%		0.0	-100.0%	-100.0%
	济南	115.3	-42.2%	-46.3%				
	武汉	0.0	-100.0%	-100.0%		0.0		
	南京	0.0	-100.0%	-100.0%				
	贵阳	24.7	-93.3%	-76.1%		0.0	-30.0%	211.7%
	昆明	0.0	-100.0%	-100.0%		0.0	20.7%	
	南宁	0.0	-100.0%	-100.0%		0.0	188.8%	57.6%
	杭州	172.5	43.7%	107.9%		9637.0	63.1%	173.6%
	宁波	9.6	-91.0%	6.0%		8300.0	-5.8%	2090.0%
苏州	0.0		-100.0%		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 (2019.05.20-2019.05.26)

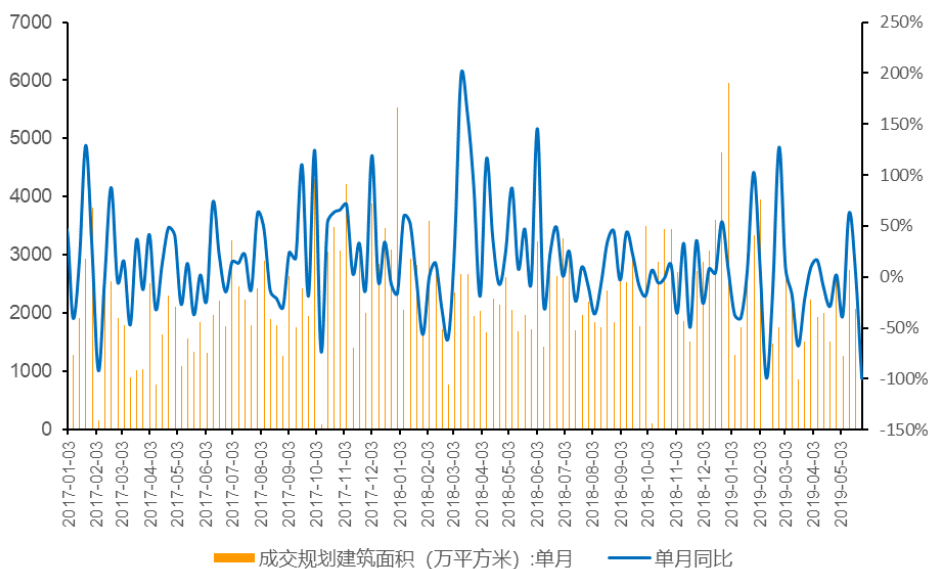
本周合计成交 199 宗地块；其中住宅用地 105 宗，商服用地 38 宗，工业用地 47 宗，其他用地 9 宗。

本周 100 城土地成交规划建筑面积 2089.44 万平方米,环比上升 0.57%,同比上升 20.79%。其中一线、二线、三线城市土地成交规划建筑面积分别为 127.95、832.65、1128.84 万平方米，环比增速分别为 1.23%、-23.52%、30.87%；同比增速分别为 214.69%、32.39%、6.47%。

本周 100 城土地成交均价 3243 元/平方米,环比下降 18.52%,同比上升 9.16%。其中一线、二线、三线城市土地成交均价分别为 5117、3272、3009 元/平方米，环比增速分别为 181.93%、-34.27%、-0.95%；同比增速分别为 248.81%、-22.74%、32.03%。

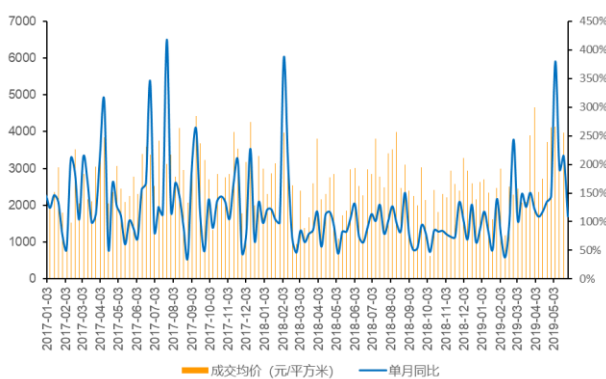
本周 100 城土地成交总价 677.6 亿元,环比下降 18.06%,同比上升 31.83%。其中一线、二线、三线城市土地成交总价分别为 65.47、272.48、339.65 亿元，环比增速分别为 185.36%、-49.72%、29.59%；同比增速分别为 997.31%、2.29%、40.55%。

图 5：土地成交规划建筑面积



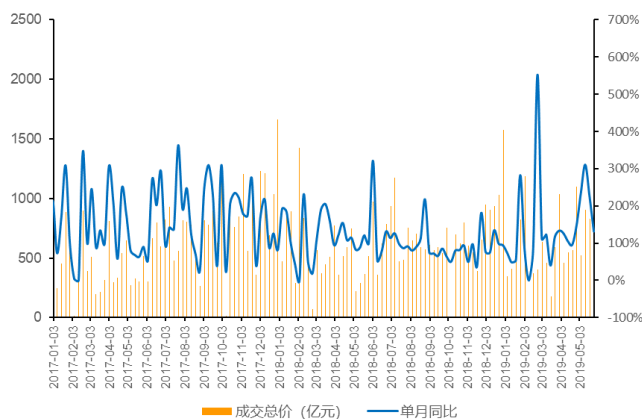
资料来源：Wind、天风证券研究所

图 6：土地成交均价



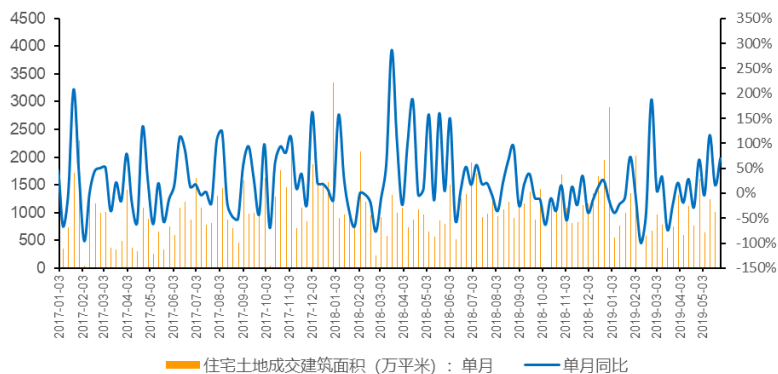
资料来源：Wind、天风证券研究所

图 7：土地成交总价



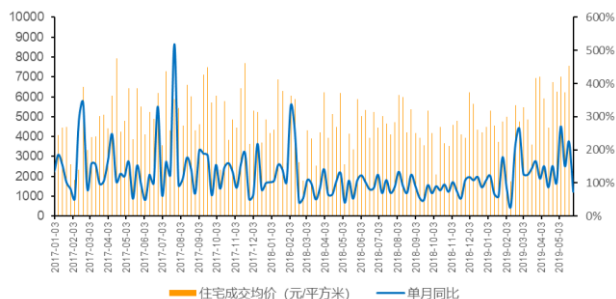
资料来源：Wind、天风证券研究所

图 8：住宅土地成交规划建筑面积



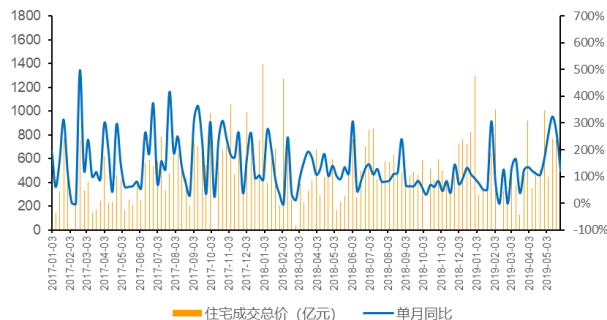
资料来源：Wind、天风证券研究所

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）			
	2019/5/20 -2019/5/2 6	环比增 速（%）	同比增 速（%）	年初至 今	年初至 今累计 同比（%）	2019/5/20 -2019/5/2 6	环比增 速（%）	同比增 速（%）	前一 周 环比增 速（%）
合计	2089.4	0.6%	20.8%	38206.5	-10%	3243.0	-18.5%	9.2%	20.6%
一线城市	127.9	1.2%	214.7%	2613.9	26%	5117.0	181.9%	248.8%	-65.9%
二线城市	832.7	-23.5%	32.4%	17321.3	-5%	3272.0	-34.3%	-22.7%	6.4%
三线城市	1128.8	30.9%	6.5%	18271.2	-17%	3009.0	-1.0%	32.0%	37.6%
一 线 城 市	上海	20.5	8.5%		-80.8%	21416.0	1468.9%		-82.6%
	广州	107.5	0.0%	164.3%	29.9%	2012.0	6.2%	37.2%	-35.9%
二 线 城 市	天津	58.4	-19.6%	3.5%	-28.3%	2850.0	-59.2%	-54.0%	-0.3%
	银川	50.7				535.0			
	太原	56.8	8.0%		25.9%	2439.0	-16.2%		692.9%
	南京	25.6		44.7%	-100.0%	923.0		354.7%	-100.0%
	成都	#N/A			113.8%				-52.8%
	昆明	83.4	169.0%	297.0%	-83.2%	3984.0	2556.0%	2041.9%	-90.1%
	杭州	32.7	-57.7%	-65.7%	-7.0%	4875.0	-77.3%	-57.0%	118.3%
青岛	67.1	-10.4%	-23.8%	3.7%	3689.0	9.0%	32.9%	34.4%	

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（2019.05.20-2019.05.26）

【云南城投】5月24日，云南城投置业股份有限公司发布公告表示，下属全资子公司昆明市官渡区城中村改造置业有限公司，竞得6宗昆明市官渡区关上街道办事处地块，总成交价17.92亿，总占地面积10.01万平方米。

6宗地块中，城镇住宅用地占2宗，地块编号为J2008-058-C，占地面积为2.64万平方米，容积率大于1且不大于5.05，以总价5.57亿元成交。另一宗宅地的编号为J2008-058-D2，占地面积为3.67万平方米，容积率大于1且不大于4.65，以总价7.67亿元成交。

此外，还有3宗地块为零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融用地，地块编号分别

为 J2008-058-E、J2008-058-G、J2008-058-H2，总占地面积为 3.01 万平方米，总成交价 4.29 亿元。最后一宗地块为教育用地，编号为 J2008-058-H1，占地面积 7020 平方米，成交价为 2828 万元。

【招商蛇口】招商铭华竞得即墨商贸城片区的 5 宗土地，土地编号为 JY19-15 号至 JY19-19 号，成交价总计为 14.87 亿元；创智新区的 2 宗土地被北京城乡以 3.04 亿元摘得，土地编号为 JY19-20 号与 JY19-21 号；丁字湾投资则以 2.57 亿元将蓝谷的 2 宗土地收入囊中，土地编号为 JY19-22 号与 JY19-23 号。招商蛇口所竞得的 5 宗地块，规定以搭配出让作为竞买条件，竞买人须单独申请，不接受联合申请，全部地块竞买保证金中须缴纳不低于等值 12.63 亿元人民币的境外资金。

资料来源：公司公告，天风证券研究所

4. 投资建议

5 月始对企业端和居民端的融资政策均有所收紧，部分城市（南京、合肥）首套房贷利率上调至 15%，同时监管部门对房企非标融资的监管有所加强，不排除公司债等融资渠道也有收紧的可能。我们认为，在宏观经济内外扰动下，5 月份的经济数据或将继续放缓，预计后续针对楼市的调控政策再次收紧不易，宽松难盼，或将稳为主，房住不炒仍为主基调，但宏观方面政策有望二次修正。短期内建议关注融资优势明显、重点布局一二线的龙头房企，另外建议关注长三角一体化主题机会：**1) 优先推荐龙头**：万科、金地、招蛇、保利；**2) 二线成长或受非标监管影响**：中南建设、新城控股、阳光城，**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、光明地产、上海临港

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