

# 房地产

## 地产政策因地制宜，土地市场热度逐渐改善 ——房地产土地周报 0110

证券研究报告  
2021年01月10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  
**张春娥** 分析师  
SAC 执业证书编号: S1110520070001  
zhangchune@tfzq.com  
**胡孝宇** 联系人  
huxiaoyu@tfzq.com

### 行业走势图



资料来源: 贝格数据

### 相关报告

- 《房地产-行业点评:关于加强和改进住宅物业管理工作的通知——政策评价》 2021-01-07
- 《房地产-行业点评:龙头房企表现超预期,整体销售目标超额完成——12月百强房企销售点评》 2021-01-03
- 《房地产-行业研究周报:地产政策因地制宜,土地市场热度逐渐改善——房地产土地周报 0103》 2021-01-03

### 土地供应 (2020.12.28-2021.1.3): 百城土地供应建筑面积累计同比下降 3.9%

本周合计供应 199 宗地块; 其中住宅用地 82 宗, 商服用地 48 宗, 工业用地 64 宗, 其他用地 5 宗。本周 100 城土地供应建筑面积合计 1692.84 万平方米, 环比上升 6.83%, 同比下降 3.9%, 累计同比下降 3.9%, 较前一周下降 11.21 个百分点。其中一线、二线、三线城市供应面积分别为 386.16、828.9、477.79 万平方米, 环比增速分别为 32.26%、16.3%、-17.62%; 同比增速分别为 39.82%、36.18%、-45.5%; 累计同比增速分别为 39.82%、36.18%、-45.5%; 较前一周变动 0.94、29.46、-50.01 个百分点。本周 100 城土地挂牌均价 3697 元/平方米, 环比下降 1.47%, 同比上升 36.93%。其中一线、二线、三线城市挂牌均价分别为 9892、2010、1488 元/平方米, 环比增速分别为 70.76%、-59.52%、39.46%; 同比增速分别为 31.47%、-27.54%、25.78%。

### 土地成交 (2020.12.28-2021.1.3): 百城土地成交规划建筑面积累计同比下降 13.32%

本周合计成交 283 宗地块; 其中住宅用地 112 宗, 商服用地 36 宗, 工业用地 121 宗, 其他用地 14 宗。本周 100 城土地成交规划建筑面积 2731.58 万平方米, 环比下降 32.09%, 同比下降 13.32%, 累计同比下降 13.32%, 较前一周下降 20.38 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 223.12、1623.06、885.4 万平方米, 环比增速分别为 131.15%、-24.79%、-49.92%; 同比增速分别为 78.24%、15.39%、-45.33%; 累计同比增速分别为 78.24%、15.39%、-45.33%; 较前一周变动 62.03、7.81、-50.83 个百分点。本周 100 城土地成交均价 2652 元/平方米, 环比下降 4.81%, 同比下降 28.23%。其中一线、二线、三线城市土地成交均价分别为 4990、2602、2152 元/平方米, 环比增速分别为 -75.42%、-19.69%、68.78%; 同比增速分别为 -66.57%、-47.62%、25.04%。

### 投资建议:

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 4.46 万套, 环比下降 17.38%, 同比上升 18.94%, 累计同比下降 21.44%, 较前一周减少 13.79 个百分点。本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 0.87 万套, 环比下降 38.42%, 同比下降 14.58%, 累计同比下降 99.68%, 较上周减少 103.81 个百分点。截止本次统计日, 全国 14 大城市住宅可售套数合计 61.66 万套, 去化周期 29.6 周, 环比下降 14.31%, 其中一线、二线、三线城市环比增速分别 -27.17%、0.83%、-48.19%。

**2020 年末二手房总供给持续下降, 14 城新增挂牌价格环比上涨。**贝壳研究院数据显示, 年末成交翘尾叠加新增挂牌量下降, 截至 12 月底, 重点 18 城市链家二手房在售房源量同环比均下降, 绝对量降至 2019 年初的水平。上海、深圳在售房源量创近两年新低。12 月重点 18 城市中, 14 个城市新增挂牌价格环比上涨, 上海、大连、西安新增挂牌价环比涨幅在 3% 以上, 南京、武汉等 11 个城市涨幅在 3% 以内。天津、烟台、青岛等环渤海城市本月二手房新增挂牌均价环比下降。

**房地产融资再收紧, 房地产行业持续加杠杆的模式将难以继续。**2020 年最后一天, 央行、银保监会发布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》, 建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度, 分五档设定房地产贷款以及个人住房贷款占比上限。而在此之前, 重点房地产企业已经试点资金监测和融资管理规则, 也就是业内所称的“三道红线”。从“三道红线”到“五档分类”, 从资金需求侧到资金供给侧, 房地产业的金融监管进一步升级。在 2021 年, 房地产行业或将经历比以往更多的考验, 更多房企将主动“降负”, 全年融资规模料保持低位运行。在宏观调控不放松的基调下, “精准导向”的政策防范房企杠杆及投机风险, 我们认为偿债能力突出、现金充足、杠杆水平相对较低且土储区位良好的优质房企或受益。

**楼市因城施策。福建南平: 采取限涨幅、控房价的调控措施, 坚决遏制房价上涨。**1 月 5 日, 福建省南平市发布《进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》, 成为 2021 年全国第一个出台楼市调控的区域。《通知》明确, 对于房价上涨过快的县(市、区), 要采取限涨幅、控房价的调控措施, 坚决遏制房价上涨态势。同时, 延平区、建阳区(含武夷新区)新开盘项目申请预售报备均价不得超过可比楼盘(区位相近、时间相近)上月成交均价的 1.5%, 分期开发的项目不得超过本盘上月成交均价的 1%。《通知》还要求, 税务部门要严格按照税法及有关政策规定, 对定价偏高、涨幅过快的房地产开发项目加大税收风险分析和清算力度, 对异常风险企业实施重点稽查。我们认为, 供应端将持续以规范房地产市场秩序为主, 需求端持续控制炒房并维持刚需购房优惠力度, “因城施策”会保持常态化。

“因城施策”常态化, 政策稳定性提高, 行业风险溢价率将下降, 行业融资端的再收紧或进一步催化企业间的分化。从房企角度看, 三道红线将在未来三年深刻改变房企经营行为, 不少企业不得不加速推出降档举措, 行业风险溢价率下行, 降档房企债性价值提升、股性价值减弱, 过去以高预期毛利率为主的强投资公司将弱于以低毛利率投资预期的强运营公司, 我们持续推荐: 1) 优质龙头: 万科、保利、金地、融创、龙湖、招商; 2) 优质成长: 金科、中南、阳光、世茂、新城、华润、旭辉、龙光; 3) 优质物管: 招商积余、保利物业、碧桂园服务、融创服务、新城悦、永升生活、绿城服务等; 4) 低估价值: 城投控股、南山控股、大悦城、光大嘉宝等。

风险提示: 政策变化不及预期; 房屋销售不及预期; 疫情二次反弹

## 内容目录

1. 百城土地供应情况一览（2020.12.28-2021.01.03） .....	3
2. 百城土地成交情况一览（2020.12.28-2021.01.03） .....	5
3. 本周地产公司拿地情况一览（2021.01.04-2021.01.10） .....	8

## 图表目录

图 1：供应建筑面积 .....	3
图 2：挂牌均价 .....	3
图 3：住宅供应建筑面积 .....	3
图 4：住宅挂牌均价 .....	3
图 5：土地成交规划建筑面积 .....	6
图 6：土地成交均价 .....	6
图 7：土地成交总价 .....	6
图 8：住宅土地成交均价 .....	6
图 9：住宅土地成交总价 .....	6
表 1：百城土地供应回顾 .....	4
表 2：百城土地成交回顾 .....	7

## 1. 百城土地供应情况一览 (2020.12.28-2021.01.03)

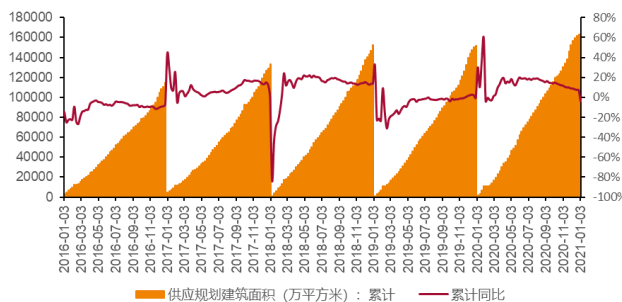
土地供应 (2020.12.28-2021.1.3): 百城土地供应建筑面积累计同比下降 3.9%

本周合计供应 199 宗地块; 其中住宅用地 82 宗, 商服用地 48 宗, 工业用地 64 宗, 其他用地 5 宗。

本周 100 城土地供应建筑面积合计 1692.84 万平方米, 环比上升 6.83%, 同比下降 3.9%, 累计同比下降 3.9%, 较前一周下降 11.21 个百分点。其中一线、二线、三线城市供应面积分别为 386.16、828.9、477.79 万平方米, 环比增速分别为 32.26%、16.3%、-17.62%; 同比增速分别为 39.82%、36.18%、-45.5%; 累计同比增速分别为 39.82%、36.18%、-45.5%; 较前一周变动 0.94、29.46、-50.01 个百分点。

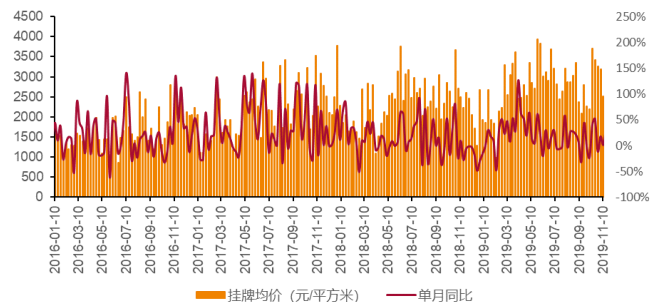
本周 100 城土地挂牌均价 3697 元/平方米, 环比下降 1.47%, 同比上升 36.93%。其中一线、二线、三线城市挂牌均价分别为 9892、2010、1488 元/平方米, 环比增速分别为 70.76%、-59.52%、39.46%; 同比增速分别为 31.47%、-27.54%、25.78%。

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 867.3 万平方米, 环比上升 5.44%, 同比上升 9.79%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地供应建筑面积分别为 229.03、372.73、265.54 万平方米, 环比增速分别为 108.78%、-16.43%、-0.51%; 同比增速分别为 150.5%、28.29%、-34.92%。

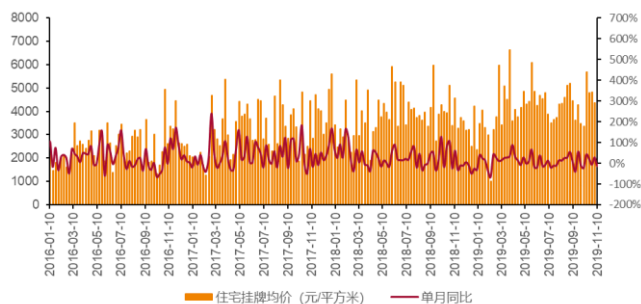
本周 100 城住宅类土地挂牌均价 5145 元/平方米, 环比下降 21.17%, 同比下降 17.97%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地挂牌均价分别为 11285、3129、2359 元/平方米, 环比增速分别为 -15.73%、-56.12%、28.7%; 同比增速分别为 -38.96%、-36.21%、13.8%。

图 3: 住宅供应建筑面积

图 4: 住宅挂牌均价



资料来源: Wind、天风证券研究所



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)			
	2020/12/28 -2021/1/3	环比增 速 (%)	同比增 速 (%)	前一周环 比增速 (%)	年初至 今	累计同比 (%)	2020/12/28 -2021/1/3	环比增速 (%)	同比增速 (%)	前一周 环比增 速 (%)
合计	1692.8	6.8%	-3.9%	-15.7%	1692.8	-3.9%	3697.0	-1.5%	36.9%	96.3%
一线城市	386.2	32.3%	39.8%	-33.8%	386.2	39.8%	9892.0	70.8%	31.5%	141.2%
二线城市	828.9	16.3%	36.2%	49.8%	828.9	36.2%	2010.0	-59.5%	-27.5%	46.9%
三线城市	477.8	-17.6%	-45.5%	-39.8%	477.8	-45.5%	1488.0	39.5%	25.8%	-9.3%
一 线 城 市	北京	0.0	-100.0%	-100.0%			0.0	-100.0%	-100.0%	
	上海	354.6	59.3%	741.7%	-44.5%		10414.0	272.9%	788.6%	61.0%
	广州	18.5	277.4%	-88.4%	-86.4%		6820.0	-29.2%	83.5%	6.1%
	深圳	13.1			-100.0%		535.0			-100.0%
二 线 城 市	天津	13.7	-73.7%	-60.3%	132.4%		6587.0	6.0%	203.1%	-28.8%
	重庆	228.0	86.9%	112.4%	535.6%		2455.0	126.5%	-41.6%	54.0%
	哈尔滨	0.0					0.0			
	长春	0.0		-100.0%	-100.0%					
	沈阳	0.0					0.0			
	呼和浩特	0.0					0.0			
	石家庄	27.7	-69.3%	-7.7%	231.6%		4614.0	114.7%	557.3%	-50.2%
	乌鲁木齐	0.0		-100.0%			0.0		-100.0%	
	兰州	10.3	2880.1%				0.0	-100.0%		
	西宁	0.0		-100.0%			0.0		-100.0%	
	银川	0.0	-100.0%				0.0	-100.0%		
	郑州	42.1		47.7%	-100.0%		2557.0		26.1%	-100.0%
	济南	122.9								
	太原	0.2	-98.5%	-99.7%			2954.0	48.1%	65.3%	
合肥	22.6	645685%	-59.4%			0.0		-100.0%		

		7%							
武汉	28.9	475.0%		-82.5%					
南京	67.3	-32.7%	69.7%	75.1%		2059.0	-75.9%	84.0%	2098.2%
成都	11.1	-91.6%	-80.0%	103.7%		107.0	-98.6%	-90.8%	
贵阳	0.0	-100.0%		-96.6%		0.0			
昆明	9.0	-63.5%		3150.4%		715.0	78.8%		18.3%
南宁	123.0	867.4%	213.1%	-79.2%		2174.0	298.9%	-27.5%	-47.9%
杭州	0.0	-100.0%	-100.0%	274.9%		0.0	-100.0%	-100.0%	236.9%
南昌	0.0		-100.0%			0.0		-100.0%	
福州	0.0					0.0			
海口	0.0	-100.0%				0.0	-100.0%		
厦门	0.0	-100.0%		79.9%		0.0	-100.0%		-72.7%
青岛	126.5	1146.3%	556.3%	67.3%		1717.0	-40.5%	-64.8%	1394.8%
宁波	0.0		-100.0%	-100.0%		0.0		-100.0%	-100.0%
苏州	75.8	37.8%	3077.8%			124.0	-98.9%	-95.4%	
大连	6.4			-100.0%		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 (2020.12.28-2021.01.03)

土地成交 (2020.12.28-2021.1.3): 百城土地成交规划建筑面积累计同比下降 13.32%

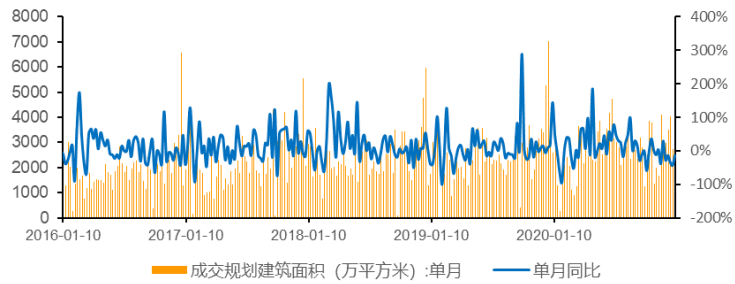
本周合计成交 283 宗地块; 其中住宅用地 112 宗, 商服用地 36 宗, 工业用地 121 宗, 其他用地 14 宗。

本周 100 城土地成交规划建筑面积 2731.58 万平方米, 环比下降 32.09%, 同比下降 13.32%, 累计同比下降 13.32%, 较前一周下降 20.38 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 223.12、1623.06、885.4 万平方米, 环比增速分别为 131.15%、-24.79%、-49.92%; 同比增速分别为 78.24%、15.39%、-45.33%; 累计同比增速分别为 78.24%、15.39%、-45.33%; 较前一周变动 62.03、7.81、-50.83 个百分点。

本周 100 城土地成交均价 2652 元/平方米, 环比下降 4.81%, 同比下降 28.23%。其中一线、二线、三线城市土地成交均价分别为 4990、2602、2152 元/平方米, 环比增速分别为 -75.42%、-19.69%、68.78%; 同比增速分别为 -66.57%、-47.62%、25.04%。

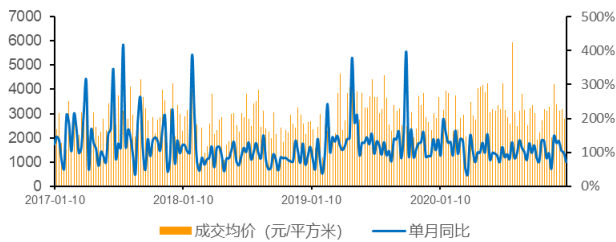
本周 100 城土地成交总价 724.28 亿元, 环比下降 35.37%, 同比下降 37.79%。其中一线、二线、三线城市土地成交总价分别为 111.34、422.4、190.54 亿元, 环比增速分别为 -43.17%、-39.6%、-15.49%; 同比增速分别为 -40.41%、-39.55%、-31.64%。

图 5: 土地成交规划建筑面积



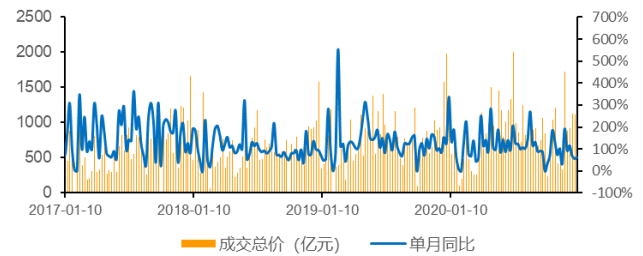
资料来源: Wind、天风证券研究所

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

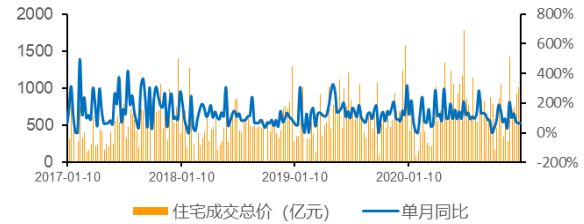
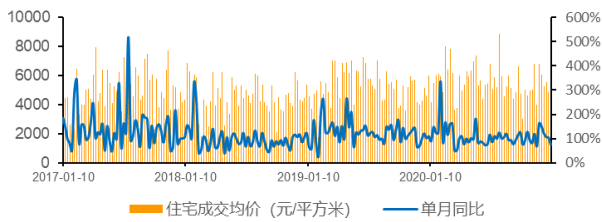
本周 100 城住宅类土地成交规划建筑面积 1324.06 万平方米,环比下降 36.17%,同比下降 14.74%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地成交规划建筑面积分别为 43.35、825.62、455.09 万平方米,环比增速分别为-9.99%、-30.95%、-45.2%;同比增速分别为 142.96%、-6.35%、-30.36%。

本周 100 城住宅类土地成交均价 4553 元/平方米,环比下降 6.55%,同比下降 23.79%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地成交均价分别为 15148、4381、3855 元/平方米,环比增速分别为-60.64%、-17.9%、71.03%;同比增速分别为-64.35%、-37.88%、9.45%。

本周 100 城住宅类土地成交总价 602.81 亿元,环比下降 40.35%,同比下降 35.02%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地成交总价分别为 65.66、361.72、175.42 亿元,环比增速分别为-64.58%、-43.31%、-6.29%;同比增速分别为-13.39%、-41.82%、-23.78%。

图 8: 住宅土地成交均价

图 9: 住宅土地成交总价



资料来源：Wind、天风证券研究所

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)				
	2020/12/28-2021/1/3	环比增速 (%)	同比增速 (%)	年初至今	年初至今累计同比 (%)	2020/12/28-2021/1/3	环比增速 (%)	同比增速 (%)	前一周环比增速 (%)	
合计	2731.6	-32.1%	-13.3%	2731.6	-13%	2652.0	-4.8%	-28.2%	-12.7%	
一线城市	223.1	131.2%	78.2%	223.1	78%	4990.0	-75.4%	-66.6%	-22.0%	
二线城市	1623.1	-24.8%	15.4%	1623.1	15%	2602.0	-19.7%	-47.6%	-9.0%	
三线城市	885.4	-49.9%	-45.3%	885.4	-45%	2152.0	68.8%	25.0%	-31.1%	
一线城市	上海	70.5	12.7%	-7.5%	25.8%	1922.0	-93.6%	-87.3%	-11.7%	
	广州	0.0	-100.0%	-100.0%	96.7%	0.0	-100.0%	-100.0%	161.1%	
	深圳	35.2			-100.0%	7993.0			-100.0%	
二线城市	天津	176.9	33.7%	357.4%	224.7%	4402.0	176.3%	4.0%	-60.2%	
	重庆	118.9	-54.9%	-23.6%	48.3%	236.0	-92.0%	-86.9%	16.8%	
	长春	137.0	-45.9%	-2.3%	802.7%	4074.0	747.0%	36.6%	5.7%	
	石家庄	40.7	-56.0%	943.2%	65.7%	4499.0	587.9%	114.0%	-83.5%	
	银川	0.0				0.0				
	郑州	67.4	-53.8%		934.2%	623.0	-84.7%		22.9%	
	济南	46.6	-58.1%		455.5%	7856.0	121.0%		480.9%	
	太原	142.3	83.0%	109.3%	183.2%	1865.0	-10.6%	1080.4%	-34.6%	
	南京	44.2	-6.2%	-65.8%	-73.1%	9613.0	171.2%	17.1%	-23.9%	
	成都	0.0	-100.0%	-100.0%	151.5%	0.0	-100.0%	-100.0%	243.1%	
	昆明	0.4	-98.9%		-81.4%	972.0	-25.2%		-73.6%	
	杭州	7.6	-83.5%	-95.4%	-9.6%	402.0	68.9%	-95.0%	-25.9%	
	南昌	0.0	-100.0%	-100.0%	546.9%	0.0	-100.0%	-100.0%	-15.8%	
	福州	2.3	17.5%	-96.3%	-96.1%	12883.0	2700.7%	2.6%	-96.3%	
	海口	27.1	109.1%		158.8%	2158.0	-72.4%		3571.8%	
	厦门	0.0			-100.0%	0.0			-100.0%	
青岛	55.5	224.5%	-49.9%	-47.8%	3388.0	20.7%	46.0%	-42.1%		
宁波	13.7	-75.0%	-26.3%	31.9%	879.0	-79.0%	-90.7%	-62.4%		
苏州	0.0		-100.0%	-100.0%	0.0		-100.0%	-100.0%		

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（2021.01.04-2021.01.10）

【名优产业】名优产业投资(广州)有限公司 17.29 亿元摘得海珠区琶洲西区 AH040228 地块。

【中交+融创】1月4日，浙江省杭州市集中出让 2 宗地块，总出让面积 314.58 亩，总建筑面积 48.75 万方，总起价 24.14 亿元。最终，中交+融创以 26.14 亿元竞得 2 宗地块。

【招商蛇口】1月4日，广东省惠州市以网上挂牌方式成功出让一宗商住用地。最终，深圳招商房地产有限公司（招商蛇口）以 4.58 亿元竞得 GP2020-50 地块，溢价率 0.22%。

【世纪金源】1月4日，上海市成功出让一宗商住用地。最终，广州金源鸿大置业有限公司（世纪金源投资集团）以底价 9.36 亿元摘得枫泾镇 JSS10201 单元 24-10、25-07 地块，楼面价 5006 元/m<sup>2</sup>。

【万科】万科 40.6 亿元竞得杭州市拱墅区一宗住宅用地，溢价率 29.71%。

【世茂】世茂 17.42 亿元摘得杭州市江干区一宗商住用地。

【荣盛】荣盛 43.87 亿元竞得杭州市滨江区一宗住宅用地，溢价 29.91%，竞自持 2%。

【滨江集团】滨江集团 8.86 亿元摘得杭州市拱墅区一宗商业用地。

【华鸿嘉信+埃克盛】华鸿嘉信+埃克盛 6.68 亿元竞得绍兴市上虞区一宗商住用地，溢价率 34.95%。

【远洋集团】1月5日，广东省佛山市顺德区成功出让一宗商住综合用地。最终，远洋集团以 3.7 亿元竞得，溢价率 7.56%。

【滨江集团】滨江集团 20.36 亿元竞得杭州市江干区一宗商业用地。

【世茂】杭州广盈企业管理有限公司（世茂）以底价 17.42 亿元竞得杭州市江干区笕桥单元 JG0601-B/R/S2-15 地块，楼面价 11392 元/m<sup>2</sup>。

【万科】杭州锦腾置业有限公司（万科）以上限价格 40.6 亿元竞得杭州市运河新城单元 C-R21-02 地块，楼面价 28674 元/m<sup>2</sup>，溢价率 29.71%，竞配自持面积比例 3%。

【弘阳】弘阳 5.045 亿元竞得徐州市一宗住宅用地，溢价率 122.74%。

【招商蛇口】招商蛇口 15.62 亿元竞得徐州市一宗住宅用地，溢价率 132.10%。

【滨江集团】滨江集团 49.08 亿元竞得杭州萧山 1 宗住宅用地，溢价率 29.91%。

【中南建设】中南建设 4.52 亿元竞得南通海门 1 宗商住用地。

【宝龙地产】宝龙地产 27.51 亿元竞得广东中山 1 宗 TOD 地块。

【华润置地联合体】华润置地联合体 40.31 亿元竞得宁波 1 宗商住用地，溢价率 11.48%。

【绿城】绿城 11.23 亿元竞得成都市武侯区一宗住宅用地，溢价率 14.93%。

【蓝光发展】蓝光发展 4.27 亿元摘得烟台市高新区 2 宗商住用地。

【建发】建发 15.9 亿元竞得成都市青羊区一宗商住用地，溢价率 14.17%。

【华发】华发 8.73 亿元竞得成都市锦江区一宗住宅用地，溢价率 14.29%。

【成都城投】成都城投置地 10.05 亿元竞得成都市金牛区一宗住宅用地，溢价率 14.81%。

【绿地香港】绿地香港 16.35 亿元竞得南宁综保区一宗商住用地，溢价率 25.7%。

【金隅集团】金隅集团 23.78 亿元竞得宁波市鄞州区一宗商住用地，溢价率 40.04%。

【新城控股】新城控股 6.6 亿元竞得南通市如东县一宗商住用地，溢价率 8.92%。

【碧桂园】碧桂园 4.57 亿元竞得南通市如东县一宗住宅用地，溢价率 8.71%。



- 【保利】保利 15.92 亿元竞得金华婺城区 1 宗商住用地，溢价率 76.06%。
- 【金茂】金茂 11.698 亿元竞得嘉兴市嘉善县一宗住宅用地，溢价率 3.93%。
- 【上海城投】上海市 11.68 亿元出让 5 宗租赁住房用地，上海城投 1.58 亿元摘得一宗。
- 【万科联合体】万科联合体 8.29 亿元摘得郑州市一宗城镇住宅用地。
- 【张江集团】上海市 14.02 亿元出让 5 宗租赁住房用地，张江集团 7.9 亿元摘得 3 宗。
- 【华润】华润 11.27 亿元竞得徐州市一宗住宅用地，溢价率 121.85%。

数据来源：中国网地产

## 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