

房地产

地产政策因地制宜，土地市场供应成交放缓 ——房地产土地周报 0124

证券研究报告

2021年01月24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

- 1 《房地产-行业点评:上海限购政策加码,短期影响不改长期趋势——上海2021年1月楼市新政点评》 2021-01-22
- 2 《房地产-行业点评:销售投资超预期,竣工低于预期——统计局12月数据点评》 2021-01-19
- 3 《房地产-行业研究周报:楼市价格稳中有涨,货币政策“稳”字当头——房地产销售周报 0117》 2021-01-17

土地供应 (2021.1.11-2021.1.17): 百城土地供应建筑面积累计同比下降 39.73%

本周合计供应 73 宗地块;其中住宅用地 30 宗,商服用地 14 宗,工业用地 27 宗,其他用地 2 宗。本周 100 城土地供应建筑面积合计 612.9 万平方米,环比下降 43.47%,同比下降 80.29%,累计同比下降 39.73%,较前一周下降 35.35 个百分点。其中一线、二线、三线城市供应面积分别为 83.8、248.61、280.48 万平方米,环比增速分别为 32.26%、-48.66%、-47.73%;同比增速分别为 16.75%、-87.44%、-73.52%;累计同比增速分别为 38.55%、-44.4%、-47.27%;较前一周变动-3.79、-77.09、-13.55 个百分点。本周 100 城土地挂牌均价 3145 元/平方米,环比上升 12.24%,同比上升 29.96%。其中一线、二线、三线城市挂牌均价分别为 8312、4099、851 元/平方米,环比增速分别为-40.04%、31.38%、-31.26%;同比增速分别为 53.3%、40.09%、-35.38%。

土地成交 (2021.1.11-2021.1.17): 百城土地成交规划建筑面积累计同比下降 21.55%

本周合计成交 112 宗地块;其中住宅用地 25 宗,商服用地 17 宗,工业用地 56 宗,其他用地 14 宗。本周 100 城土地成交规划建筑面积 898.36 万平方米,环比下降 29.19%,同比下降 68.78%,累计同比下降 21.55%,较前一周下降 23.64 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 238.21、350.22、309.94 万平方米,环比增速分别为-28.36%、-3%、-46.12%;同比增速分别为 202.65%、-76.35%、-76.48%;累计同比增速分别为 137.14%、-18.34%、-38.77%;较前一周变动 15.05、-39.74、-15.31 个百分点。本周 100 城土地成交均价 2485 元/平方米,环比下降 30.72%,同比下降 21.09%。其中一线、二线、三线城市土地成交均价分别为 2722、3218、1476 元/平方米,环比增速分别为-13.92%、-35.92%、-49.64%;同比增速分别为-81.65%、-7.26%、-29.38%。

投资建议:

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 4.39 万套,环比下降 1.87%,同比上升 38.45%,累计同比上升 13.26%,较前一周增加 2.45 个百分点。本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 1.44 万套,环比上升 9.48%,同比上升 21.16%,累计同比下降 3.4%,较上周增加 22.83 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 61.13 万套,去化周期 28.9 周,环比下降 12.32%,其中一线、二线、三线城市环比增速分别-26.44%、-0.58%、0%。

去年全国房地产开发投资同比增 7%,商品房销售额破 17 万亿。1 月 18 日,国家统计局发布 2020 年 1—12 月份全国房地产开发投资和销售情况,数据显示,2020 年 1—12 月份,全国房地产开发投资 141443 亿元,比上年增长 7.0%,增速比 1—11 月份提高 0.2 个百分点,比上年回落 2.9 个百分点。其中,住宅投资 104446 亿元,增长 7.6%,增速比 1—11 月份提高 0.2 个百分点。销售额方面,2020 年,商品房销售额 173613 亿元,增长 8.7%,增速比 1—11 月份提高 1.5 个百分点,比上年提高 2.2 个百分点。其中,住宅销售额增长 10.8%,办公楼销售额下降 5.3%,商业营业用房销售额下降 11.2%。

LPR 连续 9 个月保持不变。中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,2021 年 1 月 20 日贷款市场报价利率(LPR)为:1 年期 LPR 为 3.85%,5 年期以上 LPR 为 4.65%,两个期限品种报价均与上个月持平。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。上海收紧楼市调控:离异 3 年内购房,按离异前家庭总套数计算。21 日晚,上海发布《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的意见》:严格执行住房限购政策,夫妻离异的,任何一方自夫妻离异之日起 3 年内购买商品住房的,其拥有住房套数按离异前家庭总套数计算;调整增值税征免年限,将个人对外销售住房增值税征免年限从 2 年提高至 5 年。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、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（2021.01.11-2021.01.17）	3
2. 百城土地成交情况一览（2021.01.11-2021.01.17）	5
3. 本周地产公司拿地情况一览（2021.01.18-2021.01.24）	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 (2021.01.11-2021.01.17)

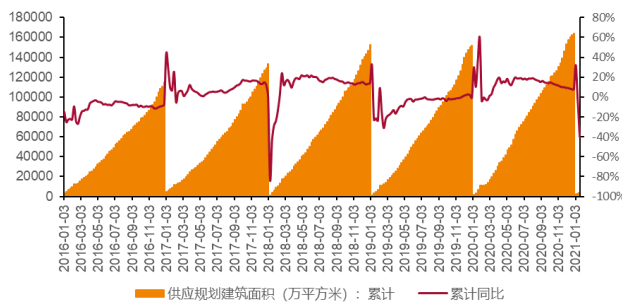
土地供应 (2021.1.11-2021.1.17): 百城土地供应建筑面积累计同比下降 39.73%

本周合计供应 73 宗地块; 其中住宅用地 30 宗, 商服用地 14 宗, 工业用地 27 宗, 其他用地 2 宗。

本周 100 城土地供应建筑面积合计 612.9 万平方米, 环比下降 43.47%, 同比下降 80.29%, 累计同比下降 39.73%, 较前一周下降 35.35 个百分点。其中一线、二线、三线城市供应面积分别为 83.8、248.61、280.48 万平方米, 环比增速分别为 32.26%、-48.66%、-47.73%; 同比增速分别为 16.75%、-87.44%、-73.52%; 累计同比增速分别为 38.55%、-44.4%、-47.27%; 较前一周变动-3.79、-77.09、-13.55 个百分点。

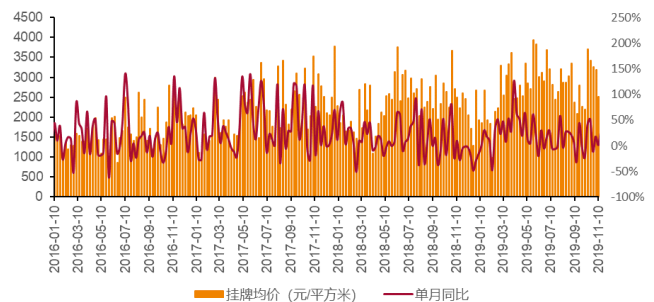
本周 100 城土地挂牌均价 3145 元/平方米, 环比上升 12.24%, 同比上升 29.96%。其中一线、二线、三线城市挂牌均价分别为 8312、4099、851 元/平方米, 环比增速分别为-40.04%、31.38%、-31.26%; 同比增速分别为 53.3%、40.09%、-35.38%。

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



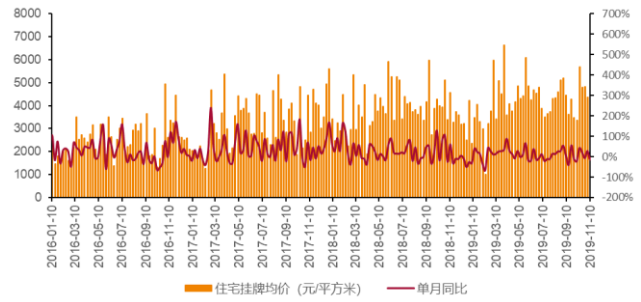
资料来源: Wind、天风证券研究所

本周 100 城住宅类土地供应建筑面积合计 310.56 万平方米, 环比下降 34.17%, 同比下降 73.35%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地供应建筑面积分别为 44.5、166.79、99.27 万平方米, 环比增速分别为 200.71%、-38.72%、-46.28%; 同比增速分别为 1.1%、-78.02%、-72.6%。

本周 100 城住宅类土地挂牌均价 5515 元/平方米, 环比下降 1.69%, 同比上升 74.47%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地挂牌均价分别为 14315、5371、1800 元/平方米, 环比增速分别为-70.52%、2.66%、-32.51%; 同比增速分别为 79.99%、-22.08%、-32.56%。

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)			
	2021/1/11-2021/1/17	环比增速 (%)	同比增速 (%)	前一周环比增速 (%)	年初至今	累计同比 (%)	2021/1/11-2021/1/17	环比增速 (%)	同比增速 (%)	前一周环比增速 (%)
合计	612.9	-43.5%	-80.3%	-53.4%	4025.8	-39.7%	3145.0	12.2%	30.0%	-26.3%
一线城市	83.8	32.3%	16.7%	-87.9%	670.7	38.5%	8312.0	-40.0%	53.3%	41.8%
二线城市	248.6	-48.7%	-87.4%	-50.7%	1714.7	-44.4%	4099.0	31.4%	40.1%	48.2%
三线城市	280.5	-47.7%	-73.5%	-34.8%	1640.5	-47.3%	851.0	-31.3%	-35.4%	-36.6%
一线城市	北京	0.0	-100.0%	-100.0%	-95.8%		0.0	-100.0%	-100.0%	-27.1%
	上海	30.2	-48.5%	-31.4%	-83.5%		19722.0	36.7%	148.0%	38.5%
	广州	26.7		73.3%	-100.0%		3511.0		78.8%	-100.0%
	深圳	26.9			-100.0%		261.0			-100.0%
二线城市	天津	14.7	-61.4%	96.0%	178.4%		3393.0	78.0%	644.1%	-71.1%
	重庆	47.0	-27.6%	-15.8%	-71.5%		695.0	96.3%	-76.7%	-85.6%
	哈尔滨	0.0		-100.0%			0.0		-100.0%	
	长春	15.5	81.2%	1785.6%	1230.8%					
	沈阳	0.0		-100.0%			0.0		-100.0%	
	呼和浩特	0.0					0.0			
	石家庄	0.0		-100.0%	-100.0%		0.0		-100.0%	-100.0%
	乌鲁木齐	0.0					0.0			
	兰州	10.5			-100.0%		295.0			
	西宁	0.2			-100.0%		2901.0			-100.0%
	银川	0.0					0.0			
	郑州	18.3	39.4%	-59.6%	-68.7%		4917.0	61.7%	-31.9%	18.9%
	济南	0.0		-100.0%	-100.0%					
太原	0.0	-100.0%	-100.0%	10820.6%		0.0	-100.0%	-100.0%	-29.1%	

合肥	0.0	-100.0%	-100.0%	-87.1%	0.0		-100.0%	
武汉	0.0	-100.0%	-100.0%	341.0%				
南京	19.7	-76.9%	-59.2%	-5.1%	345.0	-79.7%	-95.0%	-0.6%
成都	0.0		-100.0%	-100.0%	0.0		-100.0%	-100.0%
贵阳	0.0		-100.0%		0.0		-100.0%	
昆明	0.4	-98.6%	-95.3%	175.2%	7379.0	132.3%	3743.2%	344.2%
南宁	17.0		-30.6%	-100.0%	3484.0		86.9%	-100.0%
杭州	0.0		-100.0%		0.0		-100.0%	
南昌	0.0	-100.0%			0.0	-100.0%		
福州	58.2				12151.0			
海口	0.0				0.0			
厦门	0.0		-100.0%		0.0		-100.0%	
青岛	52.1		9.2%	-100.0%	276.0		-84.3%	-100.0%
宁波	0.0		-100.0%	-100.0%	0.0		-100.0%	-100.0%
苏州	0.0	-100.0%		-46.2%	0.0	-100.0%		7258.1%
大连	4.3	-79.6%	-53.5%	230.6%	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（2021.01.11-2021.01.17）

土地成交（2021.1.11-2021.1.17）：百城土地成交规划建筑面积累计同比下降 21.55%

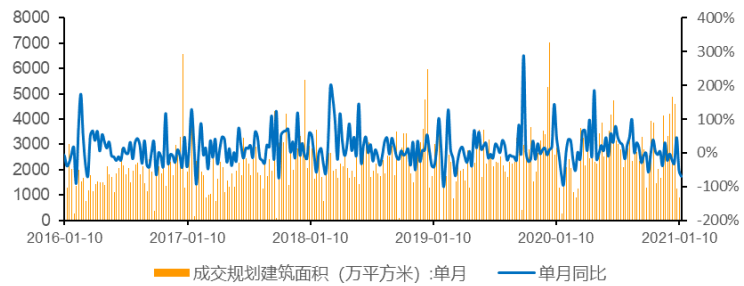
本周合计成交 112 宗地块；其中住宅用地 25 宗，商服用地 17 宗，工业用地 56 宗，其他用地 14 宗。

本周 100 城土地成交规划建筑面积 898.36 万平方米,环比下降 29.19%,同比下降 68.78%，累计同比下降 21.55%，较前一周下降 23.64 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 238.21、350.22、309.94 万平方米，环比增速分别为-28.36%、-3%、-46.12%；同比增速分别为 202.65%、-76.35%、-76.48%；累计同比增速分别为 137.14%、-18.34%、-38.77%；较前一周变动 15.05、-39.74、-15.31 个百分点。

本周 100 城土地成交均价 2485 元/平方米,环比下降 30.72%,同比下降 21.09%。其中一线、二线、三线城市土地成交均价分别为 2722、3218、1476 元/平方米，环比增速分别为-13.92%、-35.92%、-49.64%；同比增速分别为-81.65%、-7.26%、-29.38%。

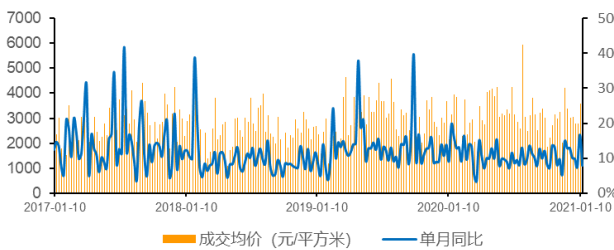
本周 100 城土地成交总价 223.27 亿元,环比下降 50.94%,同比下降 75.36%。其中一线、二线、三线城市土地成交总价分别为 64.84、112.69、45.74 亿元，环比增速分别为-38.33%、-37.84%、-72.88%；同比增速分别为-44.48%、-78.07%、-83.4%。

图 5：土地成交规划建筑面积



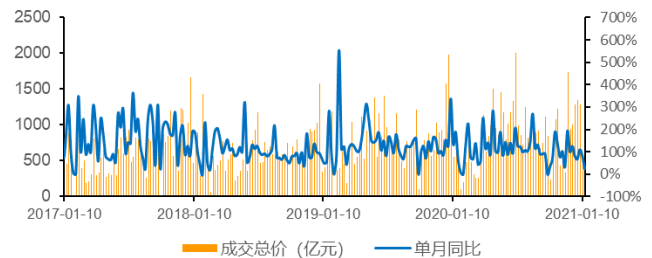
资料来源：Wind、天风证券研究所

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

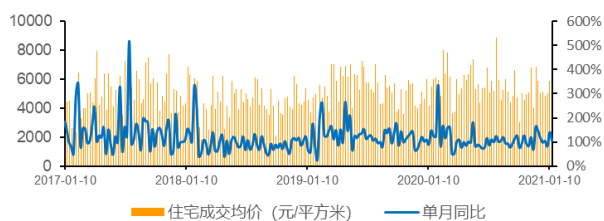
本周 100 城住宅类土地成交规划建筑面积 294.72 万平方米,环比下降 44.93%,同比下降 79.35%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地成交规划建筑面积分别为 46.8、157、90.91 万平方米,环比增速分别为-56.73%、40.09%、-71.13%;同比增速分别为 48.86%、-78.87%、-86.07%。

本周 100 城住宅类土地成交均价 5880 元/平方米,环比下降 0.49%,同比上升 6.89%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地成交均价分别为 10393、5853、3604 元/平方米,环比增速分别为 88.76%、-41.21%、-21.77%;同比增速分别为-67.65%、-6.2%、6.69%。

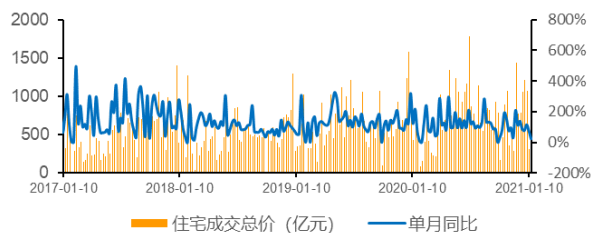
本周 100 城住宅类土地成交总价 173.31 亿元,环比下降 45.19%,同比下降 77.92%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地成交总价分别为 48.64、91.9、32.77 亿元,环比增速分别为-18.32%、-17.63%、-77.42%;同比增速分别为-51.85%、-80.17%、-85.14%。

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)			
	2021/1/11-20 21/1/17	环比增速 (%)	同比增速 (%)	年初至 今	年初至 今累计 同比 (%)	2021/1/11-20 21/1/17	环比增 速 (%)	同比增速 (%)	前一周环比增 速 (%)
合计	898.4	-29.2%	-68.8%	6767.8	-22%	2485.0	-30.7%	-21.1%	28.9%
一线城市	238.2	-28.4%	202.6%	999.2	137%	2722.0	-13.9%	-81.7%	-43.9%
二线城市	350.2	-3.0%	-76.4%	2975.1	-18%	3218.0	-35.9%	-7.3%	74.6%
三线城市	309.9	-46.1%	-76.5%	2793.5	-39%	1476.0	-49.6%	-29.4%	44.2%
一 线 城 市	上海	222.9	-18.4%	2169.7%	263.9%	1278.0	-53.2%	-93.7%	48.3%
	广州	1.8	-95.2%	-97.4%	-81.4%	941.0	-86.9%	-93.3%	11.0%
	深圳	0.0	-100.0%		-73.4%	0.0	-100.0%		-61.8%
二 线 城 市	天津	1.5	-67.3%	-97.7%	-97.4%	1084.0	114.7%	-82.1%	-88.5%
	重庆	121.9	249.8%	-32.9%	-91.1%	1126.0	207.7%	-21.6%	-79.6%
	长春	6.9		-40.6%	-100.0%	389.0		-56.4%	-100.0%
	石家庄	0.0	-100.0%	-100.0%	-86.5%	0.0	-100.0%	-100.0%	33.5%
	银川	0.0				0.0			
	郑州	0.0	-100.0%	-100.0%	-73.4%	0.0	-100.0%	-100.0%	-43.2%
	济南	0.0		-100.0%	-100.0%	0.0		-100.0%	-100.0%
	太原	15.3		122.8%	-100.0%	2027.0		-21.2%	-100.0%
	南京	0.0		-100.0%	-100.0%	0.0		-100.0%	-100.0%
	成都	0.0		-100.0%		0.0		-100.0%	
	昆明	6.6		-72.2%	-100.0%	825.0		-18.7%	-100.0%
	杭州	67.4	-41.9%	-33.7%	50.0%	6189.0	-36.7%	-57.0%	2872.0%
	南昌	0.0	-100.0%			0.0	-100.0%		
	福州	0.0			-100.0%	0.0			-100.0%
	海口	0.0		-100.0%	-100.0%	0.0		-100.0%	-100.0%
厦门	0.0				0.0				
青岛	0.0	-100.0%	-100.0%	-55.2%	0.0	-100.0%	-100.0%	-11.5%	
宁波	8.7	-57.7%	-64.4%	49.9%	27334.0	39.4%	5106.5%	2130.5%	

苏州	0.0	-100.0%		0.0	-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 (2021.01.18-2021.01.24)

【绿城】1月18日,杭州富阳1宗住宅用地成功出让,经过50轮竞价,杭州浙渊企业管理有限公司(绿城)以上限价格11.93亿元竞得富阳区富春63号宅地,楼面价16490元/㎡,溢价率29.95%。竞配自持面积比例16%。

【招商】1月18日,杭州3宗地块集中出让,最终招商局地产(杭州)有限公司以总价49.31亿元竞得2宗地块。

【厦门建发】1月18日,宁波江北区1宗住宅用地成功出让,经过128轮竞价,厦门兆盈房地产开发有限公司(厦门建发)总价12.75亿元竞得江北区湾头地区JB05-04-17a、04-17b地块,楼面价18177元/㎡,溢价率36.67%,竞报人才安居专用房面积1200㎡。

【宋都】1月19日,杭州余杭区1宗住宅用地成功出让,经过32轮竞价,安徽轩都企业管理有限公司(宋都)以上限价格6.41亿元竞得余政储出[2020]42号崇贤新城沾桥D-2地块,楼面价13573元/㎡,溢价率29.26%,竞配自持面积比例20%。

【广州地铁】1月18日,广州1宗商业用地成功出让,最终广州地铁集团有限公司以10.37亿元竞得。

【龙湖】1月19日,成都主城区3宗地块集中出让,总出让面积63.5亩。最终成都龙湖西城置业有限公司15500元/平竞得JN18(251):2020-063,溢价率14.8%,同时竞配建并无偿移交统筹住房面积比例9%。

【德信】1月19日,成都主城区3宗地块集中出让,总出让面积63.5亩。最终成都信享企业管理有限公司(德信)以12600元/平方米竞得JN20(251):2020-065号地块,达到最高限价,溢价率14.5%,同时竞配建并无偿移交统筹住房面积比例5%。

【天阳】1月19日,绍兴1宗住宅用地成功出让,经过200轮竞价,杭州天赫企业管理有限公司(天阳)以上限价84504万元竞得上虞区城南N8-3号地块,楼面价16198元/㎡,溢价率34.98%,竞配人才房面积3100㎡。

【鑫远投资】1月19日,湖州1宗住宅用地成功出让,仅1轮竞价,浙江浩恒实业有限公司(鑫远投资)以底价49500万元竞得南太湖新区滨湖南单元TH-02-03-01B地块,楼面价5016元/㎡。

【南山控股】1月19日,广东东莞1宗商住用地成功出让,最终苏州维科商业管理有限公司(南山控股)以11.87亿元竞得,溢价率41.65%。

【保利联合体】1月19日,武汉1宗涉宅用地成功出让,最终保利、湖北清能置业合资公司、武汉宏智远文化用品有限公司联合体以底价8.04亿元竞得。

【旭辉】1月19日,福建莆田1宗商住用地成功出让,最终旭辉以3.04亿元竞得,溢价率137%,楼面价2805元/平。

【卓越】1月20日,嘉兴平湖2宗住宅用地集中出让,总出让面积127.05亩,总建筑面积18.63万平,总起始价11.85亿元。卓越9.56亿元竞得嘉兴平湖1宗住宅用地,溢价率2.14%。

【万固】1月20日,台州温岭市1宗商住用地成功出让,最终经过第223轮竞价,浦江万固企业管理有限公司(万固)以封顶价97000万元竞得城东街道CD050502地块,楼面价4945元/㎡,溢价率49.23%,竞报无偿返还住宅建筑面积28800平方米。

【国源房地产】1月20日,浙江省湖州市以拍卖方式成功出让一宗商住用地。经过228轮竞价,湖州国源房地产开发有限公司以6.51亿元竞得吴兴区乌山单元02-05B+C号地块,

楼面价 11899 元/m²，溢价率 105.36%。

【龙湖】成都龙湖西城置业有限公司（龙湖）以 4.31 亿元竞得新都区 XD2020-08（252）地块，楼面价 7800 元/m²，溢价率 14.7%，须配建并无偿移交统筹住房面积比例 12%。

【美好置业】四川美锦置业有限公司（美好置业）以底价 1.8 亿元摘得金堂县 JT2020-21 地块，楼面价 2300 元/m²。

【恒力集团】1 月 20 日，江苏省宿迁市以挂牌方式成功出让一宗住宅用地。经过 88 轮报价，宿迁美成置业有限公司（恒力集团）以 4.35 亿元竞得 2020（经）G 宿城 18 地块，楼面价 3045 元/m²，溢价率 40%。

【新城控股】新城控股 2.49 亿元摘得嘉兴平湖市一宗住宅用地。

【仁恒置业】1 月 20 日，天津市红桥区成功出让一宗商住用地。最终，天津仁恒置业有限公司以底价 15 亿元摘得津红纪（挂）2020-021 号地块，楼面价 15418 元/m²。

【卓越】1 月 20 日，重庆市成功出让一宗商住混合用地。最终，卓越以 12.1 亿元竞得 F19-2/03 地块，楼面价 14236 元/m²，溢价率 36.88%。

【恒大】1 月 21 日，浙江嘉兴 1 宗住宅用地成功出让，仅 1 轮竞价，恒大地产集团上海盛建置业有限公司（恒大）以底价 1.49 亿元竞得海盐县 20-194 号地块，楼面价 6800 元/m²。

【卓越】1 月 21 日，浙江省湖州市以拍卖方式成功出让一宗住宅用地。经过 85 轮竞价，杭州卓悦景丰贸易有限公司（卓越）以 3.43 亿元竞得湘几漾单元 XN-03-02-07G-2 号地块，楼面价 6625 元/m²，溢价率 64.90%。

【中交地产】1 月 21 日，天津市河东区成功出让一宗商住用地。最终，华通置业有限公司（中交地产）21.3 亿元摘得，楼面价 17899 元/m²。

【新城控股】1 月 21 日，浙江省温州市以挂牌方式成功出让一宗商住用地。经过 299 轮竞价，温州悦锦企业管理有限公司（新城控股）以封顶价 22.255 亿元竞得经济技术开发区金海园区 C-10 地块，楼面价 6506 元/m²，溢价率 30.11%，竞配人才住房面积 54600 平方米。

【建业】1 月 22 日，郑州市二七区以网上挂牌方式集中出让 3 宗地块，总出让面积 10.54 万平，总起始价 9.02 亿元。最终，河南足球小镇置业有限公司（建业）以底价摘得 3 宗地块。

【远洋集团】1 月 22 日，青岛市即墨区成功出让一宗商住用地。最终，青岛远茂置业有限公司（远洋集团）以底价 2.84 亿元摘得，楼面价 3242 元/m²。

【绿城】1 月 22 日，浙江省杭州市富阳区成功出让 2 宗住宅用地，总出让面积 65.8 亩，总建筑面积 10.21 万方，总起价 12 亿元。最终，2 宗地块被绿城以 15.6 亿元竞得。

【万科+宁波轨交】1 月 22 日，浙江省宁波市以挂牌方式成功出让一宗商住用地。宁波万科企业有限公司、宁波市轨道交通物产置业有限公司（万科+宁波轨交）以底价 2.27 亿元摘得江北区 BGJ01-01-b-1(三官堂站)地块，楼面价 11040 元/m²。

【招商蛇口】1 月 22 日，东莞市成功出让一宗商住用地。经过 51 轮竞价，深圳市乐享置业有限公司（招商蛇口）以 3.3 亿元竞得，溢价率 78.38%。

【融创】融创 14.93 亿元竞得包河区 BH202101 号地块，楼面价 13625 元/m²，溢价率 13.94%，竞自持面积 43400 m²。

【华地】华地 20.96 亿元竞得肥西县 FX202025 号地块，楼面价 4036.55 元/m²，溢价率 26.79%，竞自持面积 36200 m²。

【哔哩哔哩】1 月 22 日，上海市杨浦区成功出让一宗住房、商办、文体综合用地。最终，上海信乐彼成文化咨询有限公司以底价 81.18 亿元摘得定海社区 N090603 单元 N3-01、N4-02、N5-02、N6-01 地块（大桥街道 119、120 街坊），楼面单价 22600 元/m²。

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