

# 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

**土地供应 (2021.1.18-2021.1.24): 百城土地供应建筑面积累计同比下降 44.43%**

本周合计供应 121 宗地块；其中住宅用地 34 宗，商服用地 10 宗，工业用地 67 宗，其他用地 10 宗。本周 100 城土地供应建筑面积合计 1037.11 万平方米，环比上升 25.52%，同比下降 75.55%，累计同比下降 44.43%，较前一周下降 19.77 个百分点。其中一线、二线、三线城市供应面积分别为 134.03、514.57、388.51 万平方米，环比增速分别为 59.94%、59.64%、-7.52%；同比增速分别为-79.02%、-70.69%、-78.98%；累计同比增速分别为-25%、-46.09%、-47.21%；较前一周变动-71.27、-14、-18.88 个百分点。本周 100 城土地挂牌均价 3587 元/平方米，环比上升 26.88%，同比上升 4.24%。其中一线、二线、三线城市挂牌均价分别为 12034、3169、1238 元/平方米，环比增速分别为 44.78%、-25.8%、50.61%；同比增速分别为 64.4%、-22.86%、-11.57%。

**土地成交 (2021.1.18-2021.1.24): 百城土地成交规划建筑面积累计同比下降 8.02%**

本周合计成交 156 宗地块；其中住宅用地 53 宗，商服用地 23 宗，工业用地 73 宗，其他用地 7 宗。本周 100 城土地成交规划建筑面积 1264.04 万平方米，环比下降 2.57%，同比下降 1.75%，累计同比下降 8.02%，较前一周上升 0.93 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 159.19、462.29、642.56 万平方米，环比增速分别为-48.47%、5.28%、16.97%；同比增速分别为 256.47%、-1.59%、-16.79%；累计同比增速分别为 164.48%、-11.29%、-20.56%；较前一周变动 9.75、1.25、0.64 个百分点。本周 100 城土地成交均价 2612 元/平方米，环比上升 12.73%，同比下降 33.91%。其中一线、二线、三线城市土地成交均价分别为 2972、3918、1584 元/平方米，环比增速分别为 38.49%、41.96%、-23.03%；同比增速分别为-91.86%、-14.81%、-5.49%。

### 投资建议:

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 4.44 万套，环比下降 1.7%，同比上升 39.86%，累计同比上升 24.64%，较前一周增加 11.39 个百分点。本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 1.5 万套，环比上升 11.01%，同比上升 26.23%，累计同比上升 18.35%，较上周增加 32.27 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 61.78 万套，去化周期 28.9 周，环比下降 11.98%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-25.21%、-0.58%、-1.16%。

**58 同城发布 1 月国民安居指数。**近日，58 同城、安居客发布 2021 年《1 月国民安居指数报告》。报告显示，2021 年 1 月全国重点监测 67 城新房在线均价 16405 元/㎡，其中有 25 城新房在线均价环比上涨。二手房在线挂牌均价 15863 元/㎡，北京、深圳、上海二手房挂牌均价超 5 万元/㎡。58 安居客房产研究院监测数据显示，从用户行为指数来看，1 月份全国新房找房热度环比下降 3.4%，而一线城市找房热度整体环比上涨 2.5%，涨幅出现回落趋势。

**广州部分银行房贷利率上调。**广州工农中建四大银行多家网点的首套房和二套房利率从 1.27 日起调整到“LPR+55 个基点”和“LPR+75 个基点”，根据 1 月 20 日央行公布的 5 年期以上 LPR (4.65%)，即分别调至 5.2%和 5.4%。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。**1 月 21 日晚，上海发布“沪十条”新政，严格执行住房限购政策。1 月 23 日，深圳市住建局发布“进一步加强商品住房购房资格审查和管理的通知”，禁止代持、禁止炒房客通过结婚规避买房限制行为，同时将身份核实责任落于房地产开发商与中介机构端。1 月 27 日，杭州发布《关于进一步加强房地产市场调控的通知》，从住房限购、住房限售、税收调节和无房家庭认定标准及高层次人才优先购房政策等方面进一步加强房地产市场调控。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

证券研究报告

2021 年 01 月 31 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-行业研究周报:2020 商品房销售破 17 万亿, LPR 连续 9 个月持平——房地产销售周报 0124》 2021-01-24
- 2 《房地产-行业研究周报: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》 2021-01-24
- 3 《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

## 内容目录

1. 百城土地供应情况一览（2021.01.18-2021.01.24）	3
2. 百城土地成交情况一览（2021.01.18-2021.01.24）	5
3. 本周地产公司拿地情况一览（2021.01.25-2021.01.31）	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 (2021.01.18-2021.01.24)

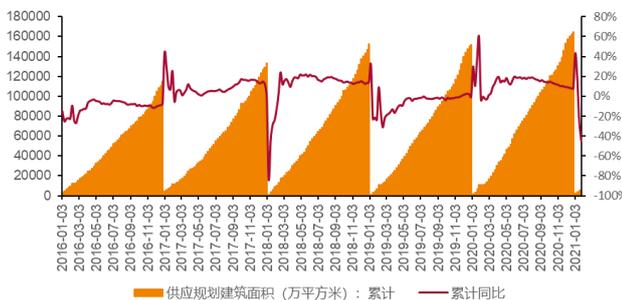
土地供应 (2021.1.18-2021.1.24): 百城土地供应建筑面积累计同比下降 44.43%

本周合计供应 121 宗地块; 其中住宅用地 34 宗, 商服用地 10 宗, 工业用地 67 宗, 其他用地 10 宗。

本周 100 城土地供应建筑面积合计 1037.11 万平方米, 环比上升 25.52%, 同比下降 75.55%, 累计同比下降 44.43%, 较前一周下降 19.77 个百分点。其中一线、二线、三线城市供应面积分别为 134.03、514.57、388.51 万平方米, 环比增速分别为 59.94%、59.64%、-7.52%; 同比增速分别为 -79.02%、-70.69%、-78.98%; 累计同比增速分别为 -25%、-46.09%、-47.21%; 较前一周变动 -71.27、-14、-18.88 个百分点。

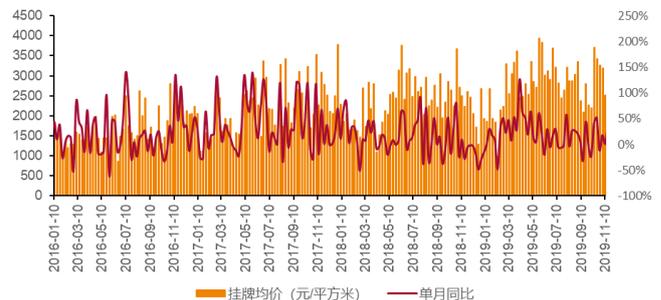
本周 100 城土地挂牌均价 3587 元/平方米, 环比上升 26.88%, 同比上升 4.24%。其中一线、二线、三线城市挂牌均价分别为 12034、3169、1238 元/平方米, 环比增速分别为 44.78%、-25.8%、50.61%; 同比增速分别为 64.4%、-22.86%、-11.57%。

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



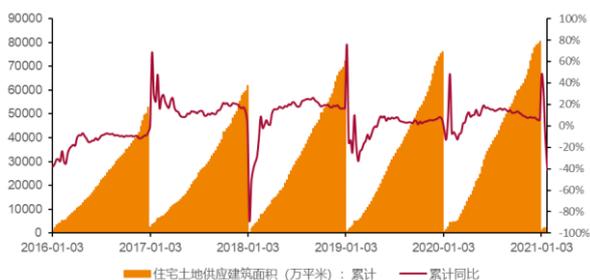
资料来源: Wind、天风证券研究所

本周 100 城住宅类土地供应建筑面积合计 429.88 万平方米, 环比上升 14.14%, 同比下降 77.84%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地供应建筑面积分别为 55.63、241.95、132.3 万平方米, 环比增速分别为 25%、18.06%、4.02%; 同比增速分别为 -81.1%、-76.91%、-77.85%。

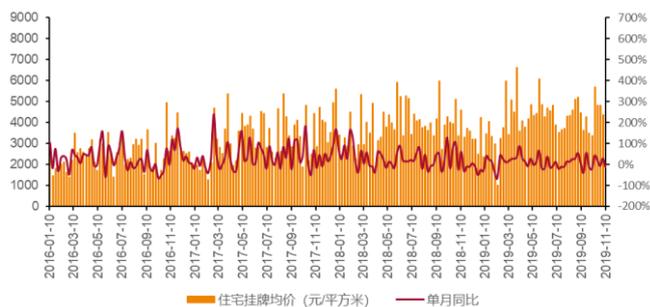
本周 100 城住宅类土地挂牌均价 7659 元/平方米, 环比上升 38.32%, 同比上升 42.31%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地挂牌均价分别为 25592、6082、3002 元/平方米, 环比增速分别为 78.78%、1.35%、64.22%; 同比增速分别为 79.39%、2.06%、-12.48%。

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)			
	2021/1/18-2021/1/24	环比增速 (%)	同比增速 (%)	前一周环比增速 (%)	年初至今	累计同比 (%)	2021/1/18-2021/1/24	环比增速 (%)	同比增速 (%)	前一周环比增速 (%)
合计	1037.1	25.5%	-75.6%	-50.8%	6069.4	-44.4%	3587.0	26.9%	4.2%	12.2%
一线城市	134.0	59.9%	-79.0%	-16.8%	842.1	-25.0%	12034.0	44.8%	64.4%	-29.3%
二线城市	514.6	59.6%	-70.7%	-52.8%	2609.0	-46.1%	3169.0	-25.8%	-22.9%	81.0%
三线城市	388.5	-7.5%	-79.0%	-53.0%	2618.3	-47.2%	1238.0	50.6%	-11.6%	-46.8%
一线城市	北京	0.0		-100.0%	-100.0%		0.0		-100.0%	-100.0%
	上海	47.5	57.3%	-85.8%	-48.5%		12966.0	-34.3%	15.0%	36.7%
	广州	77.5	190.4%	-72.2%	-28.6%		11205.0	219.1%	3147.8%	-57.1%
	深圳	9.0	-66.5%	-1.9%			13967.0	5251.3%	-36.2%	
二线城市	天津	26.3	79.5%	-25.8%	-61.4%		1545.0	-54.5%	326.8%	77.2%
	重庆	178.2	279.0%	176.5%	-27.6%		966.0	39.0%	-8.8%	96.3%
	哈尔滨	0.0		-100.0%			0.0		-100.0%	
	长春	0.0	-100.0%	-100.0%	19.3%					
	沈阳	0.0	-100.0%	-100.0%			0.0			
	呼和浩特	0.0					0.0			
	石家庄	0.0		-100.0%			0.0		-100.0%	
	乌鲁木齐	0.0					0.0			
	兰州	0.0	-100.0%				0.0	-100.0%		
	西宁	0.0	-100.0%				0.0	-100.0%		
	银川	13.7	106.2%				760.0	493.8%		
	郑州	26.9	46.6%	328.3%	39.4%		4199.0	-14.6%	839.4%	61.7%
	济南	0.0								
	太原	0.0		-100.0%	-100.0%		0.0		-100.0%	-100.0%
合肥	0.0		-100.0%	-100.0%		0.0		-100.0%		

武汉	52.8			-100.0%					
南京	44.9	127.9%	-74.6%	-76.9%		12483.0	3518.3%	941.1%	-79.7%
成都	0.0		-100.0%			0.0		-100.0%	
贵阳	0.0		-100.0%			0.0		-100.0%	
昆明	15.1	4161.5%	-31.3%	-98.6%		1161.0	-84.3%	-7.5%	132.3%
南宁	17.4	2.0%	-83.1%			258.0	-92.6%	-19.6%	
杭州	9.7	187.0%	-94.4%	-97.5%		912.0	-74.7%	-81.4%	706.7%
南昌	27.9		423.4%	-100.0%		643.0		234.9%	-100.0%
福州	0.0	-100.0%	-100.0%			0.0	-100.0%	-100.0%	
海口	0.0			-100.0%		0.0			-100.0%
厦门	3.5		-91.8%	-100.0%		4911.0		361.1%	-100.0%
青岛	28.0	-56.4%	-39.6%			943.0	14.9%	-58.1%	
宁波	16.6	-42.5%	163.1%			442.0	-92.8%	-90.1%	
苏州	10.6		-95.2%	-100.0%		206.0		-98.2%	-100.0%
大连	0.0	-100.0%	-100.0%	-79.6%		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 (2021.01.18-2021.01.24)

土地成交 (2021.1.18-2021.1.24): 百城土地成交规划建筑面积累计同比下降 8.02%

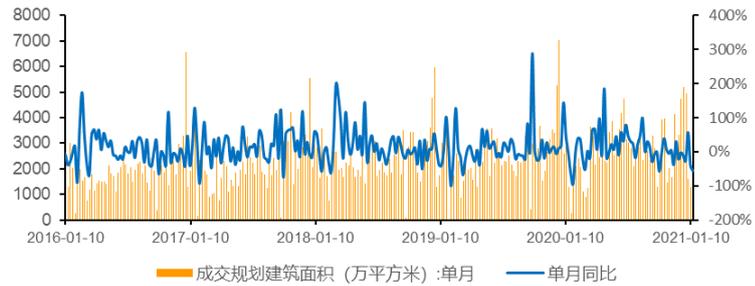
本周合计成交 156 宗地块; 其中住宅用地 53 宗, 商服用地 23 宗, 工业用地 73 宗, 其他用地 7 宗。

本周 100 城土地成交规划建筑面积 1264.04 万平方米, 环比下降 2.57%, 同比下降 1.75%, 累计同比下降 8.02%, 较前一周上升 0.93 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 159.19、462.29、642.56 万平方米, 环比增速分别为 -48.47%、5.28%、16.97%; 同比增速分别为 256.47%、-1.59%、-16.79%; 累计同比增速分别为 164.48%、-11.29%、-20.56%; 较前一周变动 9.75、1.25、0.64 个百分点。

本周 100 城土地成交均价 2612 元/平方米, 环比上升 12.73%, 同比下降 33.91%。其中一线、二线、三线城市土地成交均价分别为 2972、3918、1584 元/平方米, 环比增速分别为 38.49%、41.96%、-23.03%; 同比增速分别为 -91.86%、-14.81%、-5.49%。

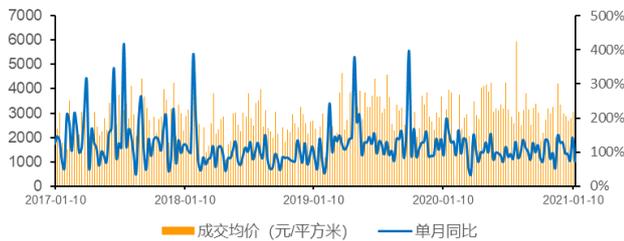
本周 100 城土地成交总价 330.18 亿元, 环比上升 9.86%, 同比下降 35.06%。其中一线、二线、三线城市土地成交总价分别为 47.3、181.12、101.75 亿元, 环比增速分别为 -28.63%、49.42%、-10%; 同比增速分别为 -70.97%、-16.16%、-21.39%。

图 5: 土地成交规划建筑面积



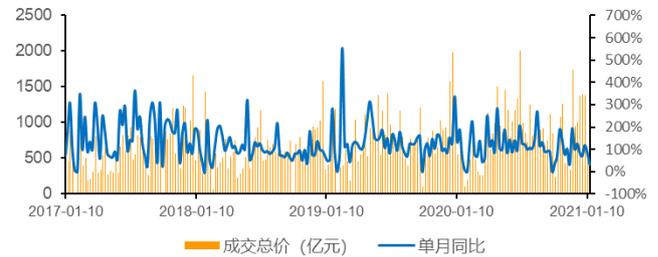
资料来源: Wind、天风证券研究所

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

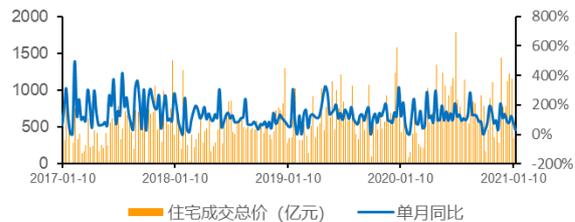
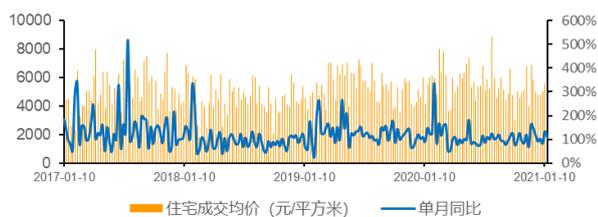
本周 100 城住宅类土地成交规划建筑面积 491.74 万平方米,环比上升 28.23%,同比下降 36.13%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地成交规划建筑面积分别为 125.68、203.45、162.61 万平方米, 环比增速分别为 168.53%、18.54%、-1.48%; 同比增速分别为 181.43%、-45.25%、-54.01%。

本周 100 城住宅类土地成交均价 5498 元/平方米,环比下降 8.4%,同比下降 8.35%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地成交均价分别为 3342、7169、5073 元/平方米, 环比增速分别为-67.84%、28.06%、-2.01%; 同比增速分别为-90.84%、32.2%、84.27%。

本周 100 城住宅类土地成交总价 270.34 亿元,环比上升 17.46%,同比下降 41.46%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地成交总价分别为 42、145.84、82.49 亿元, 环比增速分别为-13.65%、51.81%、-3.46%; 同比增速分别为-74.22%、-27.64%、-15.25%。

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）			
	2021/1/18-20 21/1/24	环比增速 (%)	同比增 速(%)	年初至 今	年初至 今累计 同比(%)	2021/1/18-20 21/1/24	环比 增速 (%)	同比增速(%)	前一周环比增 速(%)
合计	1264.0	-2.6%	-1.8%	9119.0	-8%	2612.0	12.7%	-33.9%	-24.3%
一线城市	159.2	-48.5%	256.5%	1232.5	164%	2972.0	38.5%	-91.9%	-31.5%
二线城市	462.3	5.3%	-1.6%	3648.8	-11%	3918.0	42.0%	-14.8%	-38.3%
三线城市	642.6	17.0%	-16.8%	4237.7	-21%	1584.0	-23.0%	-5.5%	-10.8%
一 线 城 市	上海	156.1	-30.0%	2112.1%	-18.4%	3025.0	136.7%	45.9%	-53.2%
	广州	3.1	-95.7%		77.4%	283.0	27.5%		-96.6%
	深圳	0.0			-100.0%	0.0			-100.0%
二 线 城 市	天津	42.4	2718.6%	-9.2%	-67.3%	8843.0	715.8%	-1.5%	114.7%
	重庆	197.9	62.4%	99.9%	249.8%	2715.0	141.1%	-44.3%	207.7%
	长春	2.1	-90.3%	-98.1%		291.0	-85.9%	-89.5%	
	石家庄	0.0			-100.0%	0.0			-100.0%
	银川	0.0		-100.0%		0.0		-100.0%	
	郑州	0.0			-100.0%	0.0			-100.0%
	济南	0.0	-100.0%		73.3%	0.0	-100.0%		31.8%
	太原	0.0	-100.0%	-100.0%		0.0	-100.0%	-100.0%	
	南京	74.6		383.9%	-100.0%	4239.0		852.6%	-100.0%
	成都	0.0		-100.0%		0.0		-100.0%	
	昆明	24.5	272.3%			400.0	-51.5%		
	杭州	0.0	-100.0%	-100.0%	-41.9%	0.0	-100.0%	-100.0%	-36.7%
	南昌	0.0		-100.0%	-100.0%	0.0		-100.0%	-100.0%
福州	0.0				0.0				
海口	0.0				0.0				

厦门	4.0					4672.0			
青岛	54.3	121432.2 %	140.7%	-99.9%		2550.0	37.8%	-45.6%	-27.9%
宁波	0.1	-99.3%		-57.7%		262667.0	861.0 %		39.4%
苏州	0.0		-100.0%			0.0			

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（2021.01.25-2021.01.31）

【美的】1月25日，金华义乌1宗商住用地成功出让，经过69轮竞价，宁波市梅山美的房地产发展有限公司（美的）以总价31.18亿元竞得北苑街道国贸大道与机场路交叉口北侧地块一，楼面价25009元/m<sup>2</sup>，溢价率77.34%。

【南山】1月25日，苏州5宗涉宅用地集中出让，总起始价61.4亿元。最终苏州南山新程房地产开发有限公司（南山）以12.07亿元竞得吴中经济开发区越溪街道吴山街北侧、塔韵路西侧地块，楼面价17067元/m<sup>2</sup>，溢价率13.78%。

【弘阳】1月25日，苏州5宗涉宅用地集中出让，总起始价61.4亿元。最终南通弘源兴房地产有限公司（弘阳）以12.2亿元竞得，楼面价16062元/m<sup>2</sup>，溢价率6.09%。

【龙光】1月25日，宁波镇海区1宗住宅用地成功出让，经过76轮竞价，宁波骏景房地产有限公司（龙光）以上限价4.86亿元竞得镇海区ZH06-03-04-01地块，楼面价17546元/m<sup>2</sup>，溢价率29.97%，竞配人才房面积1000m<sup>2</sup>。

【禹洲】1月25日，苏州5宗涉宅用地集中出让，总起始价61.4亿元。最终安徽烨灏房地产开发有限公司（禹洲）以11.9亿元竞得高新区枫桥街道莲花峰路南、龙池路绿化地西地块，楼面价14805元/m<sup>2</sup>，溢价率13.89%。

【德信】1月25日，宁波江北区1宗商住用地成功出让，经过80轮竞价，宁波厚宁房地产信息咨询有限公司（德信）以总价9.09亿元竞得江北区JB04-03-10、11、12、13b（孔浦小城镇6#、7#）地块，楼面价15865元/m<sup>2</sup>，溢价率30.04%。

【保利】1月25日，苏州5宗涉宅用地集中出让，总起始价61.4亿元。最终合肥和玺房地产开发有限公司（保利）以21.4亿元竞得高新区通安镇程河庄路南、钱家园路东地块，楼面价10206元/m<sup>2</sup>，溢价率13.40%。

【中海】1月25日，苏州5宗涉宅用地集中出让，总起始价61.4亿元。最终海创福业(烟台)地产有限公司（中海）以11.48亿元竞得苏州工业园区唯亭街道科营路东、青澄路南地块，楼面价23994元/m<sup>2</sup>，溢价率14.80%。

【绿城】1月26日，杭州余杭区1宗住宅用地成功出让，经过26轮竞价，杭州浙超企业管理有限公司（绿城）以上限价格8.59亿元竞得余杭区凌寒街以南香岸路以西地块，楼面价12417元/m<sup>2</sup>，溢价率29.35%。竞配自持面积比例2%。

【绿城】1月26日，杭州钱塘新区1宗住宅用地成功出让，经过7轮竞自持，杭州浙佑企业管理有限公司（绿城）以上限价格20.18亿元竞得钱塘新区下沙中心区单元JS0402-46地块，楼面价24624元/m<sup>2</sup>，溢价率29.53%。竞配自持面积比例8%。

【青岛国信置业】1月26日，青岛高新区8宗地块集中出让，总面积约31.13万m<sup>2</sup>，规划总建筑面积77.8万m<sup>2</sup>，总起始价25亿元。最终青岛国信高新区置业有限公司以总底价25亿元竞得。

【金地+保利】1月26日，北京3宗地块集中出让，金地+保利20.5亿元竞得北京顺义区1宗不限价地块，溢价率15.82%。

【德信】1月26日，台州路桥区1宗住宅用地成功出让，经过327轮竞价，温州银园企业管理有限公司（德信）以总价24.38亿元竞得路桥区桐江路以东、现代大道以北地块二，楼面价15360元/m<sup>2</sup>，溢价率34.99%，并竞配无偿返还住宅建筑面积6000平方米。

【中建一局】1月26日，北京3宗地块集中出让，中建一局40.61亿元竞得北京顺义1宗不限价地块，溢价率0.52%。

【合生】1月26日，北京3宗地块集中出让，合生46.57亿元竞得北京大兴1宗不限价地块，溢价率10.88%+自持21%。

【奥克斯地产】1月27日，宁波北仑区1宗商住用地成功出让，经过178轮竞价，宁波盛奕企业管理有限公司（奥克斯地产）封顶价20.3亿元竞得北仑滨江新城核心启动区B区块，楼面价9371元/m<sup>2</sup>，溢价率29.96%，竞报配建人才安居专用房面积900m<sup>2</sup>。

【新希望】1月27日，成都2宗地块集中出让，最终成都锦创辉房地产开发有限公司（新希望）以10555元/平方米竞得SLG-（07/05）-2020-017号地块，溢价率7.48%。

【建发】1月27日，福建2宗地块集中出让，建发以16.21亿元竞得水头2020P15地块，成交楼面价6901元/m<sup>2</sup>（扣除回购），毛坯限价11000元/m<sup>2</sup>，溢价率27.14%。

【大连融投】1月27日，大连1宗住宅用地成功出让，最终大连融投房地产开发有限公司以3.46亿元竞得。

【旭辉】1月27日，天津南开区1宗涉宅用地成功出让，最终旭辉以12.7亿元竞得，楼面价为34317元/m<sup>2</sup>。

【宝龙】1月27日，南京2宗商住地块集中出让，经过1轮报价，洛阳宝龙置业发展有限公司（宝龙）以17.3亿元竞得栖霞区尧化街道仙新路以西、恒发路以北地块，楼面价9211元/m<sup>2</sup>。

【龙湖】1月27日，南京2宗商住地块集中出让，经过5轮报价，重庆龙湖企业拓展有限公司（龙湖）以26.4亿元竞得浦口区江浦街道光明路以东、文德西路以北地块，楼面价8822元/m<sup>2</sup>，溢价率1.54%。

【华鸿嘉信】1月27日，绍兴1宗商住用地成功出让，经过73轮竞价，宁波鸿信置业有限公司（华鸿嘉信）以上限价格14.35亿元竞得绍兴市上虞区城北55号地块，楼面价14125元/m<sup>2</sup>，溢价率34.75%。竞配人才住房面积10200m<sup>2</sup>。

【金地】1月27日，天津1宗居住用地成功出让，最终天津金拓房地产开发有限公司（金地）以总价9.25亿元竞得。

【金科】1月29日，常州武进区2宗住宅用地集中出让，最终无锡金科嘉润房地产开发有限公司（金科）以5.22亿元竞得JWJ20201102号地块，楼面价6471元/m<sup>2</sup>，溢价率41.08%。

【常州滨湖地产】1月29日，常州武进区2宗住宅用地集中出让，最终常州滨湖房地产开发有限公司以6.67亿元竞得JWJ20201101号地块，楼面价7582元/m<sup>2</sup>，溢价率16.61%。

【浙江东泰】1月29日，台州路桥1宗商住用地成功出让，经过120轮竞价，台州东泰名景置业有限公司（浙江东泰）以总价1.27亿元竞得路桥区金清镇金清大道以北、环西二路以东，楼面价2503元/m<sup>2</sup>，溢价率35.00%，并竞配无偿返还住宅建筑面积7600m<sup>2</sup>。

【万固】1月29日，金华金东区1宗商住用地成功出让，经过241轮竞价，浦江万固盛欣企业管理有限公司（万固）总价9.39亿元竞得金瓯路以北、规划纵六路以东商住用地，楼面价5220元/m<sup>2</sup>，溢价率58.42%。

【龙光集团】1月29日，上海市临港新片区成功出让一宗商住综合地块。最终，龙光集团以43.05亿竞得自贸区临港新片区PDC1-0302单元06-02、07-01、07-05、08-05、10-02地块，楼面价约为12954元/m<sup>2</sup>，溢价率25.4%。

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