

房地产

土地市场环比降温，楼市因城施策

——房地产土地周报 0321

证券研究报告
2021年03月21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:销售改善延续, 均价普遍抬升, 投资累计向好 ——统计局2月数据点评》2021-03-16
- 《房地产-行业研究周报:三四线城市新房市场热度上涨, 多地严控信贷资金违规流入楼市 ——房地产销售周报 0314》2021-03-14
- 《房地产-行业研究周报:土地供应环比降温, 楼市因城施策 ——房地产土地周报 0314》2021-03-14

土地供应 (2021.3.8-2021.3.14): 百城土地供应建筑面积累计同比下降 19.44%

本周合计供应 153 宗地块; 其中住宅用地 28 宗, 商服用地 21 宗, 工业用地 93 宗, 其他用地 11 宗。本周 100 城土地供应建筑面积合计 1204.61 万平方米, 环比下降 10.17%, 同比下降 65.08%, 累计同比下降 19.44%, 较前一周下降 8.11 个百分点。其中一线、二线、三线城市供应面积分别为 0、260.37、944.25 万平方米, 环比增速分别为-100%、-26.13%、10.97%; 同比增速分别为-100%、-84.57%、-40.66%; 累计同比增速分别为-15.93%、-24.22%、-16.11%; 较前一周变动-8.52、-13.13、-3.92 个百分点。本周 100 城土地挂牌均价 1792 元/平方米, 环比上升 42.56%, 同比下降 28.83%。其中一线、二线、三线城市挂牌均价分别为 0、907、2035 元/平方米, 环比增速分别为-100%、23.57%、30.78%; 同比增速分别为-100%、-62.18%、-3.37%。

土地成交 (2021.3.8-2021.3.14): 百城土地成交规划建筑面积累计同比上升 10.64%

本周合计成交 132 宗地块; 其中住宅用地 30 宗, 商服用地 15 宗, 工业用地 79 宗, 其他用地 8 宗。本周 100 城土地成交规划建筑面积 1093.79 万平方米, 环比下降 48.31%, 同比上升 21.58%, 累计同比上升 10.64%, 较前一周上升 0.51 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 111.82、692.26、289.71 万平方米, 环比增速分别为 48.9%、-44.22%、-63.77%; 同比增速分别为-5.49%、35.2%、7.56%; 累计同比增速分别为 36.95%、11.65%、5.34%; 较前一周变动-3.1、1.56、0.06 个百分点。本周 100 城土地成交均价 1882 元/平方米, 环比下降 8.33%, 同比下降 36.4%。其中一线、二线、三线城市土地成交均价分别为 3773、1567、1905 元/平方米, 环比增速分别为 551.64%、-40.82%、50.24%; 同比增速分别为 5.57%、-54.75%、9.99%。

投资建议:

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 3.91 万套, 环比下降 9.31%, 同比上升 107.32%, 累计同比上升 109.04%, 较前一周减少 3.19 个百分点。本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 1.47 万套, 环比上升 5.71%, 同比上升 69.6%, 累计同比上升 108.55%, 较上周增加 1.51 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 46.66 万套, 去化周期 22.3 周, 环比下降 28.08%, 其中一线、二线城市环比增速分别-60.13%、-1.34%。

前两月全国商品房销售高增长。3月15日, 国家统计局公布2021年1-2月份多项经济指标。其中, 房地产开发投资增长38.3%, 两年平均增长7.6%。全国商品房销售面积17363万平方米, 同比增长104.9%, 两年平均增长11.0%; 商品房销售额19151亿元, 增长133.4%, 两年平均增长22.3%。1-2月份, 房地产开发企业到位资金30560亿元, 同比增长51.2%; 比2019年1-2月份增长24.7%, 两年平均增长11.7%。其中, 国内贷款5201亿元, 增长14.4%; 利用外资10亿元, 下降14.0%; 自筹资金8268亿元, 增长34.2%; 定金及预收款11002亿元, 增长96.3%; 个人按揭贷款4961亿元, 增长63.7%。此外, 2月份房地产开发景气指数为101.41。

首套房贷平均利率连续两月上涨, 经营贷和房贷利差或扩大。2021年3月, 全国首套房贷平均利率为5.28%, 环比上涨2BP; 二套房贷平均利率为5.57%, 环比上涨1BP。41个城市中, 20个城市房贷利率平均水平环比上涨, 其中4个城市的涨幅在10BP以上。同时, 一线城市的涉房贷款也在收紧, 严查消费贷经营贷流入楼市的举措频出。“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。

热门城市限购加码。浙江省嘉兴市住房和城乡建设局发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展有关事项的通知》, 进一步完善商品住房限购政策, 暂停向在全市范围内拥有一套及以上住房的非嘉兴户籍居民家庭出售住房(含新建商品住房和二手住房), 顶尖、高端人才除外; 进一步扩大商品住房限制转让实施范围, 从嘉兴市区范围扩大到全市范围, 限制转让时间为自购买之日起满2年, 购买时间以交易合同网签时间为准。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 A、保利地产、金地集团、融创中国、龙湖集团、招商蛇口; 2) 优质成长: 金科股份、中南建设、阳光城、新城控股、旭辉集团、龙光集团; 3) 优质物管: 招商积余、保利物业、碧桂园服务、新城悦服务、永升生活服务、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。持续关注: 1) 优质成长: 华润置地; 2) 优质物管: 融创服务。

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（2021.3.8-2021.3.14）	3
2. 百城土地成交情况一览（2021.3.8-2021.3.14）	5
3. 本周地产公司拿地情况一览（2021.3.14-2021.3.21）	7

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	4
图 4：住宅挂牌均价	4
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（2021.3.8-2021.3.14）

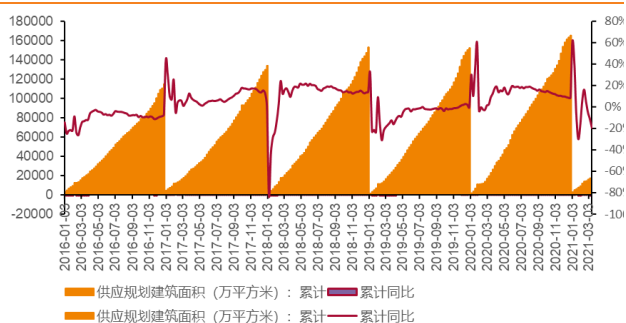
土地供应（2021.3.8-2021.3.14）：百城土地供应建筑面积累计同比下降 19.44%

本周合计供应 153 宗地块；其中住宅用地 28 宗，商服用地 21 宗，工业用地 93 宗，其他用地 11 宗。

本周 100 城土地供应建筑面积合计 1204.61 万平方米,环比下降 10.17%,同比下降 65.08%,累计同比下降 19.44%,较前一周下降 8.11 个百分点。其中一线、二线、三线城市供应面积分别为 0、260.37、944.25 万平方米,环比增速分别为-100%、-26.13%、10.97%；同比增速分别为-100%、-84.57%、-40.66%；累计同比增速分别为-15.93%、-24.22%、-16.11%；较前一周变动-8.52、-13.13、-3.92 个百分点。

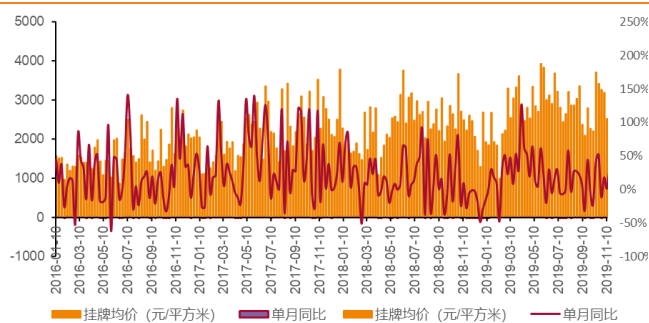
本周 100 城土地挂牌均价 1792 元/平方米,环比上升 42.56%,同比下降 28.83%。其中一线、二线、三线城市挂牌均价分别为 0、907、2035 元/平方米,环比增速分别为-100%、23.57%、30.78%；同比增速分别为-100%、-62.18%、-3.37%。

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

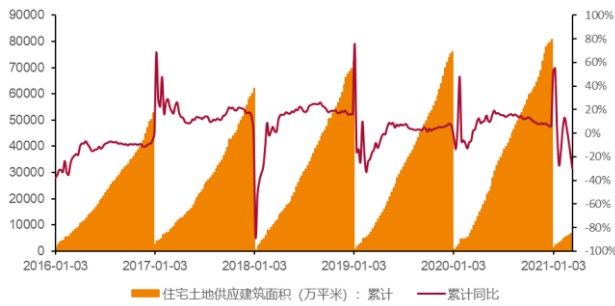


资料来源：Wind、天风证券研究所

本周 100 城住宅类土地供应建筑面积合计 487.25 万平方米,环比上升 392.03%,同比下降 61.27%。其中二线、三线城市住宅类土地供应建筑面积分别为 183.68、303.57 万平方米,环比增速分别为 107.42%、2798.3%；同比增速分别为-52.16%、-63.11%。本周 100 城住宅类土地供应建筑面积合计 283.84 万平方米,环比下降 10.29%,同比下降 84.07%。其中二线、三线城市住宅类土地供应建筑面积分别为 8.75、275.1 万平方米,三线城市环比增速为-13.05%；同比增速分别为-98.88%、-69.44%。

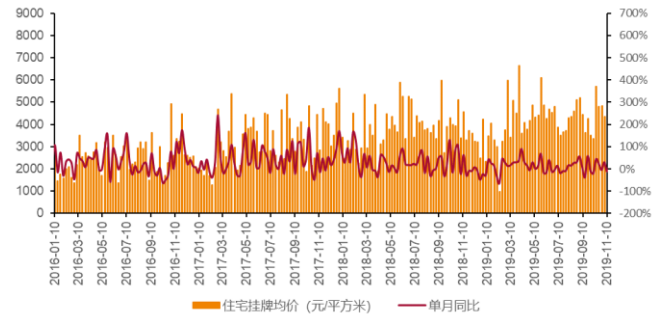
本周 100 城住宅类土地挂牌均价 3461 元/平方米,环比下降 11.57%,同比下降 34.1%。其中二线、三线城市住宅类土地挂牌均价分别为 4353、2921 元/平方米,环比增速分别为 4.54%、62.28%；同比增速分别为 8.1%、16.61%。本周 100 城住宅类土地挂牌均价 5807 元/平方米,环比上升 67.35%,同比上升 66.39%。其中二线、三线城市住宅类土地挂牌均价分别为 1205、5970 元/平方米,三线城市环比增速为 72.05%；同比增速分别为-100%、-73.21%、76.26%。

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）			
	2021/3/8-2021/3/14	环比增速 (%)	同比增速 (%)	前一周环比增速 (%)	年初至今	累计同比 (%)	2021/3/8-2021/3/14	环比增速 (%)	同比增速 (%)	前一周环比增速 (%)
合计	1204.6	-10.2%	-65.1%	-13.9%	18415.8	-19.4%	1792.0	42.6%	-28.8%	-36.7%
一线城市	0.0	-100.0%	-100.0%	61.3%	1563.9	-15.9%	0.0	-100.0%	-100.0%	-87.6%
二线城市	260.4	-26.1%	-84.6%	-40.5%	7154.6	-24.2%	907.0	23.6%	-62.2%	-60.3%
三线城市	944.2	11.0%	-40.7%	-3.3%	9697.3	-16.1%	2035.0	30.8%	-3.4%	-16.6%
一 线 城 市	北京	0.0		-100.0%	-100.0%		0.0		-100.0%	-100.0%
	上海	0.0	-100.0%	-100.0%			0.0	-100.0%	-100.0%	
	广州	0.0	-100.0%	-100.0%	-42.1%		0.0	-100.0%	-100.0%	-96.6%
	深圳	0.0	-100.0%	-100.0%	178.7%		0.0	-100.0%	-100.0%	-77.0%
二 线 城 市	天津	34.6	-51.1%	-69.8%	-15.5%		218.0	-67.8%	-94.5%	78.6%
	重庆	41.9	62.2%	-64.0%	-74.5%		2322.0	1298.8%	34.2%	-84.5%
	哈尔滨	15.1	6526.0%	-67.5%	-76.7%		265.0	-58.8%	-84.0%	22.7%
	长春	6.1	-48.1%	-80.2%						
	沈阳	0.0	-100.0%	-100.0%	-81.3%		0.0		-100.0%	
	呼和浩特	0.0					0.0			
	石家庄	1.2		-98.2%	-100.0%		1383.0		206.7%	-100.0%
	乌鲁木齐	0.0			-100.0%		0.0			-100.0%
	兰州	8.7	-87.3%	-54.6%			1205.0	319.9%	176.4%	
	西宁	0.0		-100.0%	-100.0%		0.0		-100.0%	-100.0%
	银川	0.0	-100.0%	-100.0%	157.9%		0.0	-100.0%	-100.0%	-88.5%
	郑州	0.0					0.0			
	济南	0.0	-100.0%	-100.0%	-80.7%					
	太原	0.0		-100.0%	-100.0%		0.0		-100.0%	-100.0%
	合肥	0.0		-100.0%			0.0		-100.0%	
	武汉	56.5								
南京	0.0	-100.0%		-35.2%		0.0	-100.0%		576.2%	

成都	0.0	-100.0%	-100.0%	370.4%		0.0	-100.0%	-100.0%	
贵阳	0.0		-100.0%			0.0			
昆明	83.8	2030.6%	35.7%	54.7%		924.0	-83.3%	-41.3%	181.5%
南宁	16.5	-83.7%	149.8%	353.7%		234.0	-91.4%	51.9%	139.2%
杭州	9.9	0.4%	-92.7%			1547.0	619.5%	-70.3%	
南昌	0.0	-100.0%	-100.0%			0.0	-100.0%	-100.0%	
福州	0.0					0.0			
海口	15.3					4000.0			
厦门	0.0			-100.0%		0.0			-100.0%
青岛	6.7		-97.3%	-100.0%		300.0		-58.7%	-100.0%
宁波	39.1					300.0			
苏州	7.5		-95.0%			101.0		-93.4%	
大连	3.2	-90.2%	-39.5%			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 (2021.3.8-2021.3.14)

土地成交 (2021.3.8-2021.3.14): 百城土地成交规划建筑面积累计同比上升 10.64%

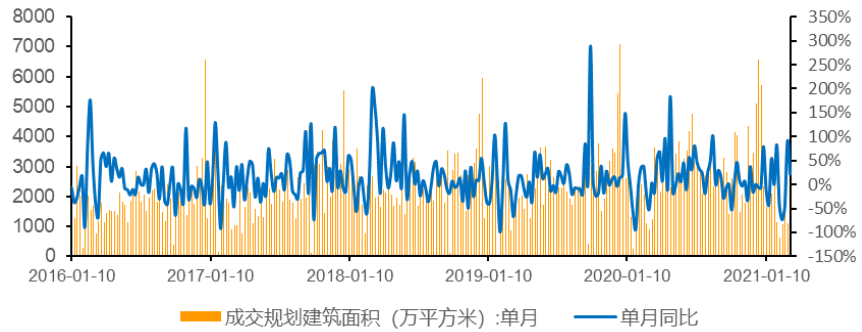
本周合计成交 132 宗地块; 其中住宅用地 30 宗, 商服用地 15 宗, 工业用地 79 宗, 其他用地 8 宗。

本周 100 城土地成交规划建筑面积 1093.79 万平方米, 环比下降 48.31%, 同比上升 21.58%, 累计同比上升 10.64%, 较前一周上升 0.51 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 111.82、692.26、289.71 万平方米, 环比增速分别为 48.9%、-44.22%、-63.77%; 同比增速分别为 -5.49%、35.2%、7.56%; 累计同比增速分别为 36.95%、11.65%、5.34%; 较前一周变动 -3.1、1.56、0.06 个百分点。

本周 100 城土地成交均价 1882 元/平方米, 环比下降 8.33%, 同比下降 36.4%。其中一线、二线、三线城市土地成交均价分别为 3773、1567、1905 元/平方米, 环比增速分别为 551.64%、-40.82%、50.24%; 同比增速分别为 5.57%、-54.75%、9.99%。

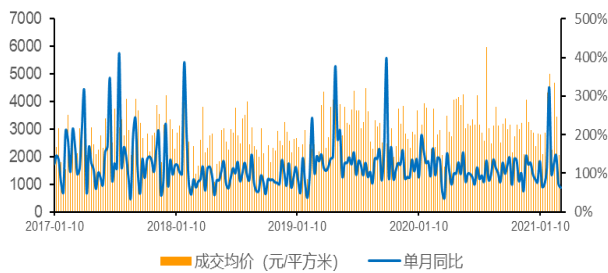
本周 100 城土地成交总价 205.86 亿元, 环比下降 52.61%, 同比下降 22.68%。其中一线、二线、三线城市土地成交总价分别为 42.19、108.48、55.19 亿元, 环比增速分别为 869.74%、-66.99%、-45.56%; 同比增速分别为 -0.23%、-38.82%、18.32%。

图 5：土地成交规划建筑面积



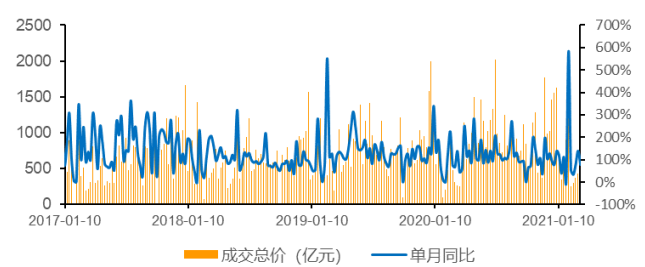
资料来源：Wind、天风证券研究所

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 373.79 万平方米,环比下降 44.49%,同比上升 1.69%。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 28.51、198.68、146.59 万平方米,二线、三线城市环比增速分别为-56.01%、-33.86%；同比增速分别为-25.15%、-19.11%、74.8%。

本周 100 城住宅类土地成交均价 4657 元/平方米,环比上升 3.53%,同比下降 24.33%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地成交均价分别为 12685、4539、3255 元/平方米,二线、三线城市环比增速分别为-9.07%、-6.73%；同比增速分别为 60.79%、-28.4%、-32.54%。

本周 100 城住宅类土地成交总价 174.08 亿元,环比下降 42.52%,同比下降 23.05%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地成交总价分别为 36.17、90.19、47.72 亿元,二线、三线城市环比增速分别为-60.01%、-38.31%；同比增速分别为 20.37%、-42.07%、17.93%。

图 8：住宅土地成交均价

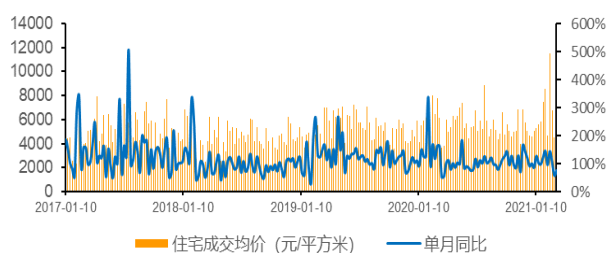
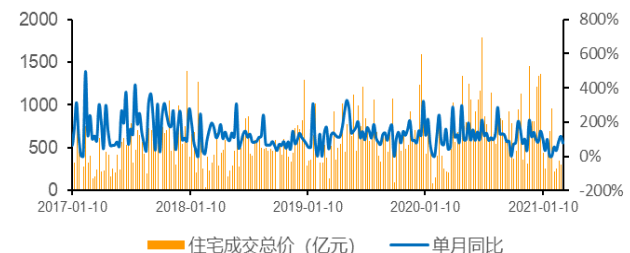


图 9：住宅土地成交总价



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）			
	2021/3/8-2021/3/14	环比增速 (%)	同比增速 (%)	年初至今	年初至今累计同比 (%)	2021/3/8-2021/3/14	环比增速 (%)	同比增速 (%)	前一周环比增速 (%)
合计	1093.8	-48.3%	21.6%	22285.6	11%	1882.0	-8.3%	-36.4%	-40.4%
一线城市	111.8	48.9%	-5.5%	2379.8	37%	3773.0	551.6%	5.6%	-92.3%
二线城市	692.3	-44.2%	35.2%	9175.8	12%	1567.0	-40.8%	-54.8%	-48.7%
三线城市	289.7	-63.8%	7.6%	10730.0	5%	1905.0	50.2%	10.0%	-32.6%
一线城市	上海	4.3	-93.2%	-88.0%	29.0%	3530.0	494.3%	92.7%	-95.5%
	广州	102.9	2655.6%	25.1%	-92.6%	3920.0	477.3%	-9.6%	-31.6%
	深圳	0.0	-100.0%		-65.3%	0.0	-100.0%		-95.7%
二线城市	天津	138.5	182.5%	1423.9%	1460.1%	3163.0	70.1%	-26.7%	798.1%
	重庆	46.7	-48.8%	-43.1%	2184.0%	236.0	-26.3%	-87.0%	190.9%
	长春	15.1	-81.8%			1706.0	-8.1%		
	石家庄	2.0	-96.1%	-65.2%	-23.3%	4333.0	51.6%	675.1%	-21.7%
	银川	0.0				0.0			
	郑州	0.0	-100.0%		542.2%	0.0	-100.0%		-18.1%
	济南	218.0	15.2%	151.8%		934.0	-33.3%	-11.6%	
	太原	0.0				0.0			
	南京	6.5	-76.3%		-57.5%	173.0	16.1%		-98.6%
	成都	0.0	-100.0%	-100.0%	803.2%	0.0	-100.0%	-100.0%	-96.9%
	昆明	9.5	-77.2%		330.2%	435.0	-53.8%		152.3%
	杭州	37.6	-83.6%	-46.2%	1985.2%	4151.0	19.2%	-53.7%	130.3%
	南昌	20.4			-100.0%	502.0			-100.0%
	福州	0.0			-100.0%	0.0			-100.0%
	海口	0.0				0.0			
	厦门	0.0	-100.0%			0.0	-100.0%		
青岛	0.8	-98.7%	-98.6%	475.8%	1096.0	-12.5%	-50.5%	199.8%	
宁波	0.0	-100.0%		-5.6%	0.0	-100.0%		-94.6%	
苏州	67.6	42.4%	178.6%		1138.0	130.8%	-81.5%		

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（2021.3.14-2021.3.21）

【华统】3月15日，义乌是1宗商住用地成功出让，经过39轮竞价，义乌市华亿置业有限公司(华统集团)以总价11.08亿元竞得义乌市义亭镇镇前街一号地块地块，楼面价8936

元/m²，溢价率 38.87%。

【棕榈洲实业】3月15日，广东惠州1宗商住用地成功出让，最终惠州市棕榈洲实业有限公司以3.87亿元竞得。

【鑫苑置业】3月15日，郑州1宗住宅用地成功出让，最终河南鑫苑广晟置业有限公司（鑫苑置业）以7.5亿元竞得。

【建业集团】3月15日，郑州1宗商业用地成功出让，最终河南澳商置业有限公司（建业集团）以1.05亿元竞得。

【清灵水利建设】3月15日，南通通州区3宗涉宅地块集中出让，最终如东县清灵水利建设有限公司以3.21亿元竞得通州湾示范区通海大道北、新G328国道西地块，楼面价2400元/m²，溢价率25.00%。

【融创】3月15日，江苏镇江6宗地块集中出让，最终经过214轮竞价，融创以5.79亿元竞得J2102地块，成交楼面地价12100元/平方米，溢价率61.3%。

【大发地产】3月15日，南通通州区3宗涉宅地块集中出让，总起始价12.1亿元。最终上海大发房地产集团有限公司以12.11亿元竞得钟秀东路北侧、金安路西侧宗地地块，楼面价14095元/m²，溢价率28.13%。

【融川贸易】3月16日，宁波象山县4宗地块集中出让，总建筑面积14.42万平，总起始价1.61亿元。最终仅1轮报价，宁波三立海城置业有限公司（融川贸易）以底价6978万元竞得象山县牛昌咀-箩箕湾-下沙湾区块ZX30-01-30地块，楼面价1019元/m²。

【金科】3月16日，大连1宗工业用地成功出让，最终大连金科九里房地产开发有限公司（金科）以421万元竞得。

【佳兆业】3月16日，成都2宗地块集中出让，总出让面积187.5亩。最终佳兆业以1720万元/亩竞得一号宗地，溢价率14.6%，配建并无偿移交统筹住房面积比例为41%。

【华润置地】3月16日，成都2宗地块集中出让，总出让面积187.5亩。最终成都华润置地驿都房地产有限公司以5650元/平方米竞得龙泉驿区西河街道成洛大道以北、西陵大道以南地块，溢价率14.1%，配建并无偿移交统筹住房面积比例为30%。

【万科】3月16日，东莞虎门1宗商住用地成功出让，最终东莞市虎门科航投资管理有限公司（万科）以32亿元竞得，配建17%，溢价率30.93%。

【碧桂园】3月17日，苏州3宗涉宅用地集中出让，总起始价30.6亿元。最终张家港顺碧房地产开发有限公司（碧桂园）以9.7亿元竞得吴中区甪直镇鸣市路北侧、长虹北路东侧地块，楼面价12876元/m²，溢价率12.95%。

【融信】3月17日，苏州3宗涉宅用地集中出让，总起始价30.6亿元。苏州融煜明置业有限公司（融信）以19.61亿元竞得相城区黄桥街道旺湖路西、永青路北地块，楼面价14783元/m²，溢价率13.71%。

【中梁】3月17日，浙江温州1宗商住用地成功出让，经过105轮竞价，温州市梁赢置业有限公司（中梁）以总价9.93亿元竞得温州市核心片区会昌河单元D-21地块，楼面价22169元/m²，溢价率49.78%，并竞报政策性住房面积3800m²。

【中海】3月17日，郑州1宗涉宅用地成功出让，最终天津中海嘉业投资有限公司（中海）以熔断价34.2亿元，综合房价30843元/平方米竞得，溢价率50%。

【招商】3月17日，成都2宗地块集中出让，最终成都招商北湖置地有限公司以5600元/平方米竞得简阳市射洪坝街道地块。

【金茂】3月17日，无锡5宗涉宅地块集中出让，总起始价68亿元。最终宁波宁兴房地产开发有限公司（金茂）以22.24亿元竞得滨湖区渔港路与听涛路交叉口东南侧地块，溢价率11.26%。

【碧桂园】3月18日，苏州太仓3宗涉宅地块集中出让，总起始价25.5亿元。最终昆山碧桂园置业有限公司（碧桂园）以10.62亿元竞得高新区天如路以南、文渊路以东、桴亭路以北地块，楼面价12787元/m²，溢价率8.36%。

【旭辉】3月18日，大连金普新区2宗地块集中出让，最终旭辉以底价2.2亿元摘得大金(2021)-6号宗地，楼面价3338元/m²。

【碧桂园】3月18日，苏州太仓3宗涉宅地块集中出让，总起始价25.5亿元。最终碧桂园以总价21.21亿元竞得2宗地块。最终昆山碧桂园房地产开发有限公司(碧桂园)以10.59亿元竞得高新区天如路以南、桴亭路以北、文澜路以西地块，楼面价12782元/m²，溢价率8.32%。

【荣安】3月19日，温州瓯海区1宗商住用地成功出让，经过73轮竞价，温州康睿置业有限公司（荣安）以上限价格78000万元竞得温州市核心片区会昌河单元B-20地块，楼面价14653元/m²，溢价率30.0%，竞配政策性住房面积2400m²。

【万科】3月19日，南昌3宗地块集中出让，最终江西万科益达置业投资有限公司(万科)以5.13亿元竞得DAJ2021006号地块，楼面价5308.33元/平，溢价率4.43%。

【金地】3月19日，浙江丽水龙泉市1宗商住用地成功出让，经过126轮竞价，温州火耀企业管理咨询有限公司（金地）以总价5.16亿元竞得浙江龙泉经济开发区低丘缓坡区块2-04号地块，楼面价8335元/m²，溢价率91.11%。

【新力】3月19日，南昌3宗地块集中出让，最终江西越拓房地产开发有限公司（新力）以7.18亿元竞得DAJ2021005号地块，楼面价6864元/平，溢价率51.93%。

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 号保利广场 A 座 37 楼	上海市浦东新区兰花路 333 号 333 世纪大厦 20 楼	深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 71 楼
邮编：100031	邮编：430071	邮编：201204	邮编：518000
邮箱：research@tfzq.com	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