

2021年04月30日

房地产

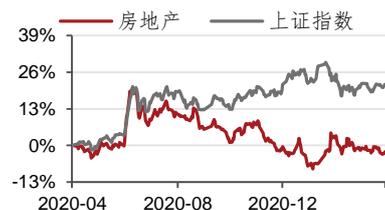
推荐（维持）

## 成交热度显著分化，优质地块竞争激烈

### 集中供地逐城梳理系列（2）——广州

#### 行业指数

%	1m	6m	12m
绝对表现	-0.59	-3.24	-2.23
相对表现	-1.55	-11.00	-23.73



#### 相关报告

- 1、《新政后首拍成交平淡，头部房企参与度较低：集中供地逐城梳理系列（1）——长春》2021-04-25
- 2、《境外利差高位震荡，评级多变引致估值上行：中资地产债市4月跟踪》2021-04-20

#### 分析师 董浩

执业证号：BOI846  
hao.dong@cricsec.com

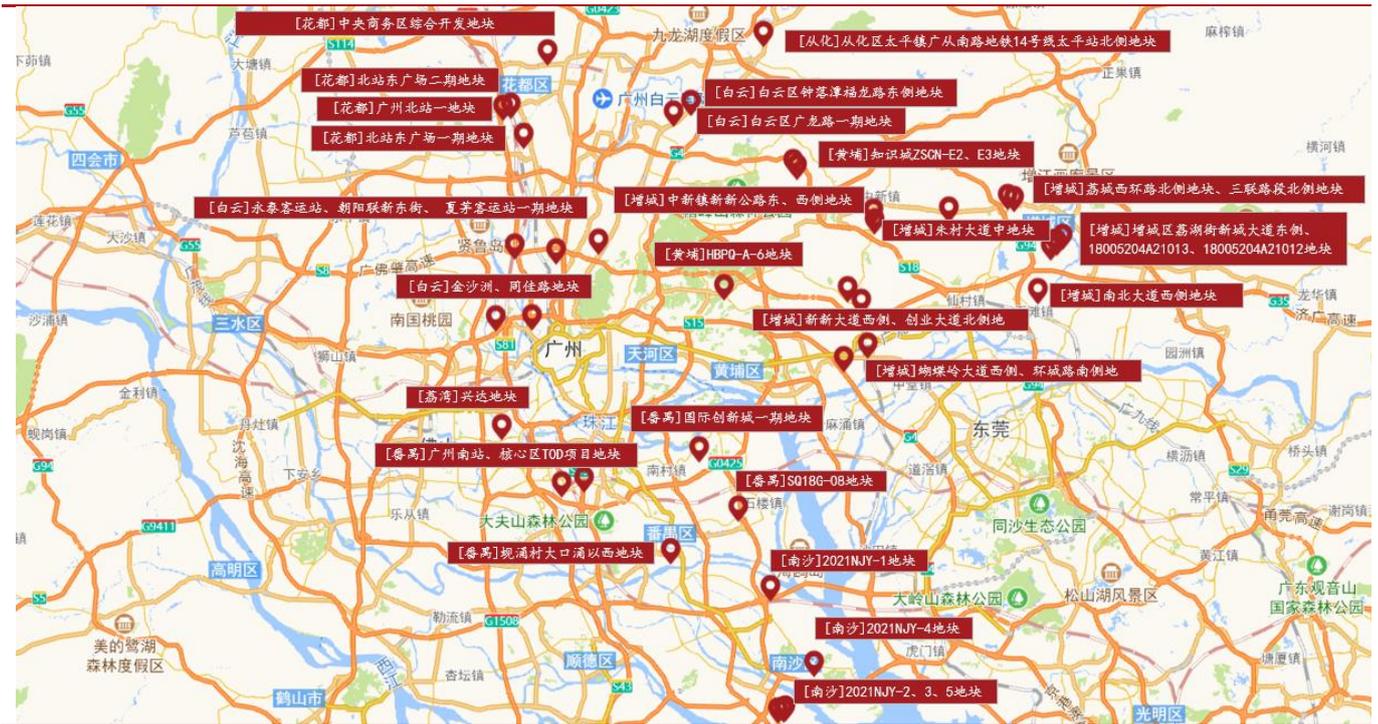
#### 联系人 李凯

li.kai@cricsec.com

#### 投资要点

- **事件：**4月27日，继长春市之后，作为22城中第二个集中挂牌的城市，广州市2021年首轮集中供地结束。
- **点评：**  
**首批供应量占全年计划逾6成，半数地块溢价成交。**广州本次供应土地48宗，均为涉宅地块，供应总建筑面积约928.5万方，约占全年涉宅用地供应计划的61.3%，起拍总价901.9亿元。其中成交42宗，流拍6宗，流拍率为12.5%，成交总建面约799.1万方，成交总价906.0亿，成交地块起拍楼面均价/成交楼面均价分别为10154.9/11337.4元/平方米，总体溢价率11.6%，较2020年+2.8PCT。成交地块区域分布来看，核心地区荔湾区成交1宗；增城区成交数量最多，共计14宗，占比33.3%；白云区成交7宗，番禺、南沙各成交5宗，花都成交4宗，从化、黄浦各成交3宗。成交地块中，溢价成交21宗，占比50.0%，其中4宗地块价格配建均达到限制，进入摇号阶段；溢价率分段来看，8宗地块溢价率超40%，10宗地块溢价率位于40%-10%之间，剩余3宗溢价率低于10%。
- **成交热度显著分化，优质地块竞争激烈。**分区域来看，高溢价率地块多集中于黄埔、南沙及番禺，其中黄埔区3宗地块均进入摇号阶段，成交整体溢价率为35.4%；番禺区、南沙区各有1宗达到限价，其中番禺区地块进入摇号阶段。同区域内部来看，不同地块之间价格分化亦较为显著。以增城区为例，该区域朱村街朱村大道中地块溢价率达42.5%，但区域整体溢价率仅有5.1%，14宗成交地块中仅5宗溢价成交。白云区整体溢价率为10.1%，但区内金沙洲地块以21.3亿元，配建2.3万方成交，溢价率45.0%，折合楼板价约42122.1元/平米，为本次供地剔除配建后楼板价最高的地块。
- **头部房企专注优质地块，参与度明显提高。**本轮供地吸引近60家房企参与竞拍，招商、融创、金地等头部房企均有拿地；值得注意的是，本次成交地块中有4块由首次进入广州的房企竞得，其中正荣竞得2宗，联发、力高各竞得1宗。从参与地块上来看，房企普遍关注热点优质地块，非热点地块则大多由本地房企拍得，且竞争并不激烈。优质地块如黄埔区HBPQ-A-6地块，引来32家房企参与竞拍，保证金达1300亿元，该地块30秒即达到限价，进入摇号阶段。本地房企则竞得非热点地块较多，如越秀竞得的7宗地块中，4宗为底价成交。
- **风险提示：**政策调控力度不及预期；宏观经济发展不及预期。

图 1：本轮成交地块分布区域明细



数据来源：广州公共资源交易中心、克而瑞证券研究院

表 1：本轮供地基本指标较 20 年全年对比

	2021 首批	2020 全年	占比
成交占地面积 (万方)	355.0	500.5	70.9%
成交建筑面积 (万方)	799.1	1237.8	64.6%
起拍总价 (亿元)	901.9	1641.8	54.9%

数据来源：CRIC、广州公共资源交易中心、克而瑞证券研究院

表 2：本轮供地核心指标较 20 年全年对比

	2021 首批	2020 全年	增速
起拍楼面价 (元/平米)	10154.9	12181.9	-16.6%
成交楼面价 (元/平米)	11337.4	13263.2	-14.5%
溢价率	11.6%	8.9%	2.8PCT

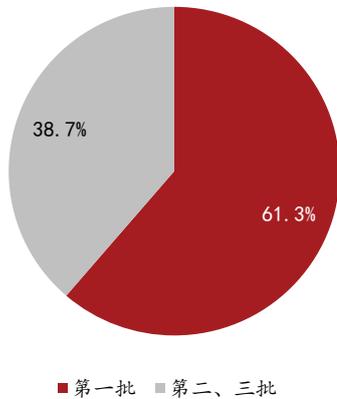
数据来源：CRIC、广州公共资源交易中心、克而瑞证券研究院

表 3：摇号地块明细

地块名称	建筑面积 (万方)	起拍价格 (亿元)	成交价格 (亿元)	成交楼面价 (元/平米)	剔除配建后楼面价 (元/平米)	溢价率
[番禺]广州国际创新城地块	20.5	36.9	53.5	26083.1	33599.4	45.0%+配建 4.6 万方
[黄埔]知识城 ZSCN-E2 地块	5.7	8.2	12.0	20820.2	25394.9	45.0%+配建 1.0 万方
[黄埔]知识城 ZSCN-E3 地块	7.7	11.2	16.3	21299.1	27216.6	45.0%+配建 1.7 万方
[黄埔]HBPQ-A-6 地块	10.4	20.3	25.6	24546.5	27273.9	26.2%+配建 1.0 万方

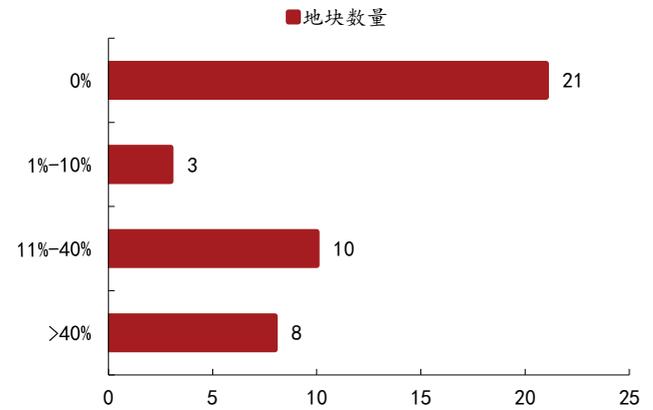
数据来源：广州公共资源交易中心、克而瑞证券研究院

图 2：本轮供应建面占比



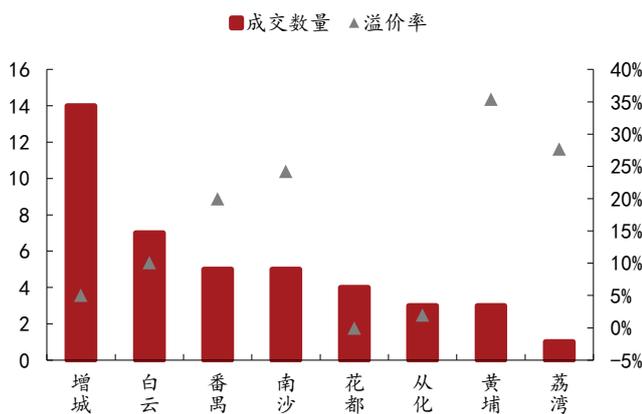
数据来源：广州公共资源交易中心、克而瑞证券研究院

图 3：首批供地溢价率分布



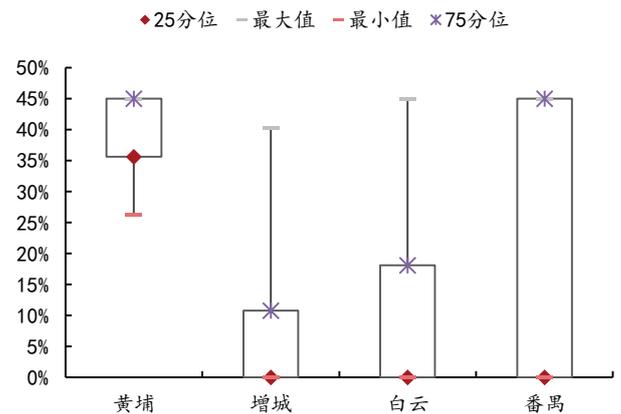
数据来源：广州公共资源交易中心、克而瑞证券研究院

图 4：分区域成交数量与溢价率



数据来源：广州公共资源交易中心、克而瑞证券研究院

图 5：部分区域溢价率统计



数据来源：广州公共资源交易中心、克而瑞证券研究院

表 4：本轮成交地块明细

地块名称	区域	建筑面积 (万方)	起拍价格 (亿元)	成交价格 (亿元)	成交楼面价 (元/平方米)	剔除配建后楼面价 (元/平方米)	溢价率	竞得方
桥南街蚬涌村大口涌以西地块	番禺	13.9	20.7	30.0	21593.7	22168.8	45.0%	卓越
同嘉路地块	白云	1.8	3.9	3.9	21599.0	21599.0	0.0%	珠实
夏茅客运站一期地块	白云	14.6	29.1	29.1	19943.9	21750.1	0.0%	珠实
荔湖街新城大道东侧地块	增城	21.7	21.7	21.7	10001.8	10001.8	0.0%	珠江
广花公路西二地块	花都	64.1	63.3	63.3	9872.7	9872.7	0.0%	中国旅游
北站东广场二期地块	花都	15.2	20.7	20.7	13607.5	13607.5	0.0%	中国旅游
福龙路东侧地块	白云	12.6	17.3	20.9	16658.1	16658.1	20.8%	正荣
荔湖街 18005204A21013 号地块	增城	15.2	14.9	14.9	9801.3	9801.3	0.0%	正荣
石门街朝阳联新东街地块	白云	13.5	31.1	35.9	26642.6	26642.6	15.4%	招商
2021NJY-1 地块	南沙	22.8	30.4	41.3	18108.4	18108.4	35.8%	招商

大平站北侧地块	从化	7.0	4.6	4.6	6573.1	6573.1	0.0%	增城中建
永泰客运站地块	白云	12.3	33.4	33.4	27191.1	27191.1	0.0%	越秀
广龙路一期地块	白云	62.3	18.6	18.6	2989.3	14000.0	0.0%	越秀
广州国际创新城一期C居住地块	番禺	20.5	36.9	53.5	26083.1	33599.4	45.0%	越秀
广州南站地块	番禺	15.0	9.7	9.7	6480.5	21601.5	0.0%	越秀
知识城 ZSCN-E3 地块	黄埔	7.7	11.2	16.3	21299.1	27216.6	45.0%	越秀
兴达地块	荔湾	12.1	20.2	25.8	21387.8	26641.1	27.7%	越秀
环城路南侧地块	增城	17.8	11.6	11.6	6510.5	6510.5	0.0%	越秀
石滩镇南北大道西侧地块	增城	25.9	26.0	26.0	10028.3	10028.3	0.0%	新欣
南站核心区 TOD 项目地块	番禺	91.7	70.8	70.8	7720.1	11492.6	0.0%	新鸿基
SQ18G-08 地块	番禺	7.8	8.9	12.4	16000.1	17615.8	39.5%	天地源
HBPQ-A-6 地块	黄埔	10.4	20.3	25.6	24546.5	27273.9	26.2%	深振业
新塘镇蝴蝶岭大道西侧地块	增城	4.8	5.2	7.3	15334.6	15334.6	40.4%	深振业
朱村街朱村大道中地块	增城	5.4	5.4	7.7	14262.2	14262.2	42.5%	上坤
2021NJY-4 地块	南沙	5.1	8.1	10.1	19918.8	19918.8	24.7%	融创
中新镇新新公路西侧地块	增城	20.1	19.5	21.6	10745.5	10745.5	10.8%	融创
增城大道三联路段北侧地块	增城	48.0	43.2	43.2	9003.0	9003.0	0.0%	融创
2021NJY-2 地块	南沙	13.2	17.9	17.9	13586.6	13586.6	0.0%	美的
石滩镇南北大道西侧地块	增城	12.6	9.1	10.2	8072.0	8072.0	12.1%	联发
荔城西环路北侧地块	增城	10.5	11.4	11.4	10800.1	10800.1	0.0%	力高
广州北站一地块	花都	47.2	32.0	32.0	6785.8	7371.3	0.0%	金地
新新公路东侧地块	增城	8.3	7.0	9.2	11037.9	11037.9	31.5%	金地
永宁街新新大道西侧地块	增城	18.8	16.9	18.0	9608.2	9608.2	6.5%	金地
2021NJY-3 地块	南沙	8.9	13.9	20.2	22650.0	23603.8	45.0%	建发
2021NJY-5 地块	南沙	14.3	8.6	8.6	6019.2	19300.4	0.0%	建发
旺城南片区地块二	从化	9.2	6.6	6.8	7356.9	7356.9	3.0%	华宇
金沙洲 AB3701008 地块	白云	7.4	14.7	21.3	28787.4	42122.1	45.0%	华润
永宁街创业大道北侧地块	增城	8.1	7.3	7.3	9012.5	9012.5	0.0%	合生
中央商务区组团综合开发地块	花都	45.1	31.9	31.9	7080.2	10675.8	0.0%	广晟
知识城 ZSCN-E2 地块	黄埔	5.7	8.2	12.0	20820.2	25394.9	45.0%	德信
旺城南片区地块一	从化	5.3	3.8	3.9	7347.6	7347.6	2.7%	碧桂园
荔湖街 18005204A21012 号地块	增城	15.3	15.4	15.4	10004.3	10004.3	0.0%	保利

注：加粗竞得方为首进房企

数据来源：广州公共资源交易中心、克而瑞证券研究院

## 评级指南及免责声明

## 行业评级说明

以报告日起 6 个月内，行业指数相对于同期市场基准（恒生指数）的表现为标准：

推荐：行业基本面向好，行业指数将跑赢基准指数，10%以上

中性：行业基本面稳定，行业指数跟随基准指数，-10%到 10%之间

回避：行业基本面向淡，行业指数将跑输基准指数，10%以上

## 披露事项

本文件由克而瑞证券有限公司(“克而瑞”)编制。克而瑞及其子公司，母公司和/或关联公司跟在本文件中所提及过的公司及其子公司，母公司和/或关联公司之间有正常业务关系和/或股权关系。

## 免责声明

本文件基于我们认为可靠的信息，但克而瑞证券有限公司并未独立验证本文件的内容。本文件所述的事实，以及其中所表达的意见，估计，预测和推测，截至本报告日期，如有变更，恕不另行通知。对于本文件所含信息，意见，估计，预测和推测的公正性，准确性，完整性或合理性，不作任何明示或暗示的陈述或保证，也不应依赖于这些信息，意见，估计，预测和推测的公正性，准确性，完整性或合理性，而且克而瑞证券有限公司，公司，其股东，或任何其他人士，对于因使用本文件或其内容或与之相关的其他原因而造成的任何损失，均不承担任何责任。

本文件不构成认购或购买任何证券的要约，邀请或要约招揽或构成认购或购买任何证券的要约，邀请或要约招揽的一部分，本文件或本文件中的任何内容均不构成任何合同或承诺的基础，也不作为任何合同或承诺的依据。任何在任何发售中购买或认购证券的决定，必须仅以招股说明书或公司发布的其他发售通函中包含的与该发售有关的信息或其他重要信息为依据。

本文件之内容不是为任何投资者的投资目标，需要及财务状况而编写。在签订任何投资协议之前，投资者应审慎考虑自身状况，并在必要时寻求专业意见后再进行投资决策。本文件内所载之资料乃得自可靠之来源，惟并不保证此等数据之完整及可靠性，亦不存有招揽任何人参与证券或期货等衍生产品买卖的企图。本文件内之意见可随时更改而无须事先通知任何人。在任何情况下，克而瑞及所有其关联方一概不就任何第三方因依赖本文件内容的作为或不作为而直接，间接，附带或偶然产生的任何损失承担或负上任何责任，即使克而瑞在有关作为或不作为发生时而知悉该等作为或不作为。

本文件在香港只向专业投资者(定义见<证券及期货条例>(香港法律第 571 章)及在香港颁布的任何法规)以及不违反香港证券法的情况下分发。

本文件乃属于克而瑞之财产，未经克而瑞事前书面同意，任何人仕或机构均不得复制，分发，传阅，广播或作任何商业用途，而克而瑞亦不会就此承担任何第三方因复制或分发本文件内的全部或部分内容而引起的任何责任。

投资涉及风险，过往业绩并非未来业绩的指标。投资者应进一步了解指数详情，包括指数产品特征及风险因素。克而瑞(CE No. BAL779)，为香港证券及期货事务监察委员会持牌人，获批准从事香港法例第 571 章《证券及期货条例》界定的第 1 类（证券交易）、第 4 类（就证券提供意见）及第 9 类（提供资产管理）受规管活动。