

房地产

土地供应环比升温，楼市因城施策 ——房地产土地周报 0530

证券研究报告
2021年05月30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:土地市场环比升温，楼市因城施策——房地产土地周报 0523》
2021-05-24
- 2 《房地产-行业研究周报:全国新房市场量价增速放缓，LPR 持续稳定——房地产销售周报 0523》
2021-05-24
- 3 《房地产-行业点评:单月销售增长平稳，开竣工下降，累计开发投资改善——统计局 4 月数据点评》
2021-05-17

土地供应 (2021.5.17-2021.5.23): 百城土地供应建筑面积累计同比下降 17.21%

本周合计供应 221 宗地块; 其中住宅用地 128 宗, 商服用地 14 宗, 工业用地 60 宗, 其他用地 19 宗。本周 100 城土地供应建筑面积合计 2651.59 万平方米, 环比上升 155.73%, 同比下降 49.84%, 累计同比下降 17.21%, 较前一周下降 3.33 个百分点。其中一线、二线、三线城市供应面积分别为 731.39、648.78、1271.42 万平方米, 环比增速分别为 759.39%、96.08%、104.77%; 同比增速分别为 39.56%、-62.37%、-58.16%; 累计同比增速分别为 7.81%、-14.02%、-23.17%; 较前一周变动 4.74、-3.83、-4.01 个百分点。本周 100 城土地挂牌均价 5529 元/平方米, 环比上升 263.03%, 同比上升 91.85%。其中一线、二线、三线城市挂牌均价分别为 11668、860、3773 元/平方米, 环比增速分别为 1023%、-53.16%、160.03%; 同比增速分别为 248.61%、-72.06%、40.89%。

土地成交 (2021.5.17-2021.5.23): 百城土地成交规划建筑面积累计同比下降 10.91%

本周合计成交 206 宗地块; 其中住宅用地 81 宗, 商服用地 25 宗, 工业用地 87 宗, 其他用地 13 宗。本周 100 城土地成交规划建筑面积 1839.6 万平方米, 环比下降 11.19%, 同比下降 46.47%, 累计同比下降 10.91%, 较前一周下降 2.76 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 110.62、1209.08、519.9 万平方米, 环比增速分别为 -54.12%、-9.65%、5.67%; 同比增速分别为 -73.67%、-21.14%、-64.95%; 累计同比增速分别为 24.51%、-14.28%、-13.03%; 较前一周变动 -14.05、-0.57、-3.38 个百分点。本周 100 城土地成交均价 6745 元/平方米, 环比下降 22.26%, 同比上升 58.82%。其中一线、二线、三线城市土地成交均价分别为 1698、8839、2949 元/平方米, 环比增速分别为 -94.42%、19.25%、103.94%; 同比增速分别为 -86.33%、110.35%、48.94%。

投资建议:

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 3.89 万套, 环比下降 12.21%, 同比下降 2.84%, 累计同比上升 64.99%, 较前一周减少 5.32 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 21.05%, 同比下降 8.23%, 累计同比上升 51.85%, 较上周减少 1.53 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 69.35 万套, 去化周期 32.2 周, 环比下降 20.44%, 其中一线、二线、三线城市环比增速分别 -60.28%、-0.92%、0.41%。

13 城首批“两集中”供地收官, 房企利润空间受压。截至 5 月 24 日, 全国第一阶段集中供地基本告一段落, 北京、济南、沈阳、长春、无锡、杭州、福州、厦门、广州、深圳、重庆、青岛、南京 13 个城市推出了第一批地块, 合计成交额近 7000 亿元。各地的溢价率分化较为明显。一些热点城市在土地出让及房产销售环节均作出了限制, 房企的利润率空间受到压缩。在现有利润率压缩的背景下, 一些对项目质量/利润率有严格要求的房企很难觅得良机, 短期内竞拍拿地情况不理想。

融资收紧, 超千亿 ABS 集体终止审核。5 月 25 日, 上交所债券项目信息平台一次性披露 26 只 ABS (资产支持证券) 产品的审核状态“终止”, 合计拟发行金额超过 1500 亿元, 规模创今年以来新高。其中, 除了原始权益人(发行人)为蚂蚁集团“花呗”“借呗”运营主体公司的两款合计拟发行 180 亿元的 ABS, 更多的是各类房地产公司、城投集团、文旅地产开发公司等涉房企, 以及作为 SVP 存在的信托公司等。

楼市因城施策。部分热点城市持续强化调控力度, 丰富调控方法。继 5 月上旬中国建设银行深圳市分行上调房贷利率后, 其他四大行也跟进, 宣布上调房贷利率, 首套房贷款利率执行 LPR+45BP, 即 5.10%, 二套房贷执行 LPR+95BP, 即 5.60%, 相较之前分别上调 15BP 和 35BP。安居型商品房贷款利率维持不变, 执行 LPR+30BP, 即 4.95%。成都市住建局为提高二手住房市场信息透明度, 促进市场理性交易, 建立二手住房成交参考价格发布机制, 同时发布成都市部分住宅小区二手住房成交参考价格, 参考价格在 12607 元-39300 元之间。成都成为继深圳之后第二个发布二手房指导价的城市。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、旭辉控股集团、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（2021.05.17-2021.05.23）	3
2. 百城土地成交情况一览（2021.05.17-2021.05.23）	4
3. 本周地产公司拿地情况一览（2021.05.24-2021.05.30）	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	3
图 4：住宅挂牌均价	3
图 5：土地成交规划建筑面积	5
图 6：土地成交均价	5
图 7：土地成交总价	5
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	6

1. 百城土地供应情况一览 (2021.05.17-2021.05.23)

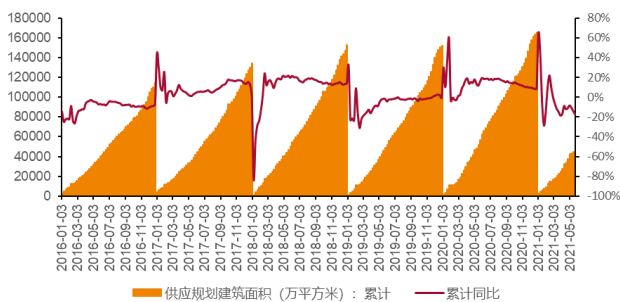
土地供应 (2021.5.17-2021.5.23): 百城土地供应建筑面积累计同比下降 17.21%

本周合计供应 221 宗地块; 其中住宅用地 128 宗, 商服用地 14 宗, 工业用地 60 宗, 其他用地 19 宗。

本周 100 城土地供应建筑面积合计 2651.59 万平方米, 环比上升 155.73%, 同比下降 49.84%, 累计同比下降 17.21%, 较前一周下降 3.33 个百分点。其中一线、二线、三线城市供应面积分别为 731.39、648.78、1271.42 万平方米, 环比增速分别为 759.39%、96.08%、104.77%; 同比增速分别为 39.56%、-62.37%、-58.16%; 累计同比增速分别为 7.81%、-14.02%、-23.17%; 较前一周变动 4.74、-3.83、-4.01 个百分点。

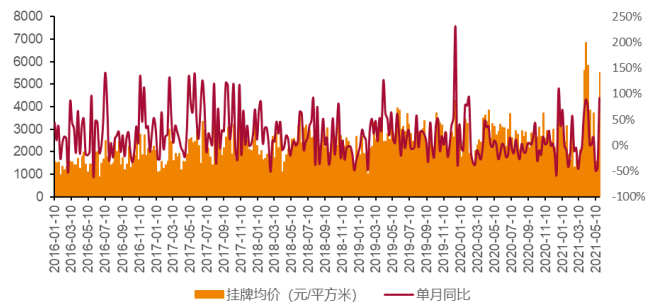
本周 100 城土地挂牌均价 5529 元/平方米, 环比上升 263.03%, 同比上升 91.85%。其中一线、二线、三线城市挂牌均价分别为 11668、860、3773 元/平方米, 环比增速分别为 1023%、-53.16%、160.03%; 同比增速分别为 248.61%、-72.06%、40.89%。

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

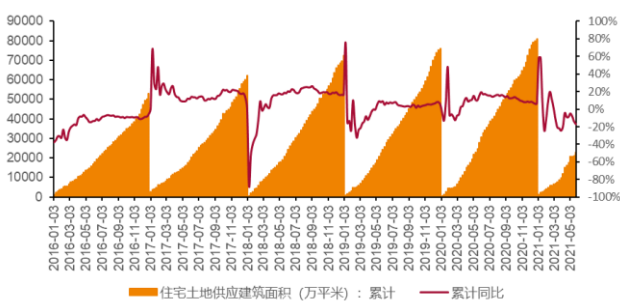


资料来源: Wind、天风证券研究所

本周 100 城住宅类土地供应建筑面积合计 1859.19 万平方米, 环比上升 584.88%, 同比下降 41.48%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地供应建筑面积分别为 627、271.61、960.75 万平方米, 环比增速分别为 555%、300.55%、371.76%; 同比增速分别为 41.73%、-72.09%、-45.46%。

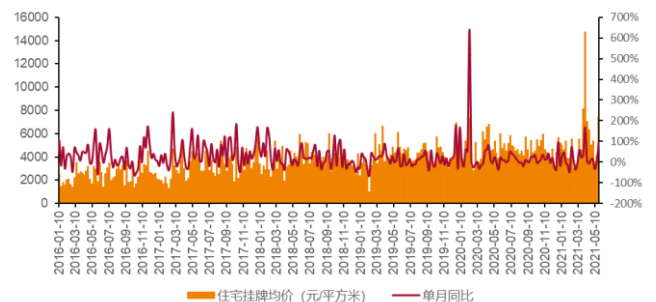
本周 100 城住宅类土地挂牌均价 7475 元/平方米, 环比上升 83.39%, 同比上升 93.45%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地挂牌均价分别为 13095、1417、4621 元/平方米, 环比增速分别为 666%、-78.3%、34.64%; 同比增速分别为 307.31%、-68.74%、15.84%。

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)			
	2021/5/17-2021/5/23	环比增速 (%)	同比增速 (%)	前一周环比增速 (%)	年初至今	累计同比 (%)	2021/5/17-2021/5/23	环比增速 (%)	同比增速 (%)	前一周环比增速 (%)
合计	2651.6	155.7%	-49.8%	39.6%	47222.2	-17.2%	5529.0	263.0%	91.8%	-2.6%
一线城市	731.4	759.4%	39.6%	512.7%	4347.8	7.8%	11668.0	1023.0%	248.6%	-79.8%
二线城市	648.8	96.1%	-62.4%	145.8%	20196.4	-14.0%	860.0	-53.2%	-72.1%	181.2%
三线城市	1271.4	104.8%	-58.2%	4.4%	22677.9	-23.2%	3773.0	160.0%	40.9%	-8.6%
一线城市	北京	20.0					651.0			
	上海	694.6	1355.6%	67.6%	1248.7%		12279.0	1412.2%	654.7%	-94.2%
	广州	9.9	-73.5%	-83.8%			330.0	-75.2%	-97.2%	
	深圳	6.9		-85.7%	-100.0%		452.0		-93.8%	-100.0%
二线城市	天津	36.0	348.9%	-42.8%			280.0	-62.6%	-95.4%	
	重庆	41.5	-68.6%	-3.9%			149.0	-15.3%	-93.9%	
	哈尔滨	1.7	-63.7%	-80.5%			1438.0	64.5%	-69.5%	
	长春	216.7		393.0%	-100.0%					
	沈阳	18.1	808.3%				413.0			
	呼和浩特	0.0					0.0			
	石家庄	0.0	-100.0%	-100.0%	1878.6%		0.0	-100.0%	-100.0%	-64.9%
	乌鲁木齐	0.0	-100.0%	-100.0%			0.0	-100.0%	-100.0%	
	兰州	0.0		-100.0%			0.0		-100.0%	
	西宁	0.0					0.0			
	银川	45.8					2613.0			
	郑州	67.1		104.6%			1734.0		-50.4%	
	济南	9.6		-37.3%						
	太原	48.2	1322.0%	36.9%	131.1%		1074.0	-33.5%	-63.2%	-35.3%
	合肥	2.8	-89.9%	-80.8%			320.0		-93.1%	
	武汉	16.0	-20.9%	-88.0%	3.1%					
	南京	2.7		-95.6%			3202.0		-18.3%	
	成都	0.0		-100.0%			0.0		-100.0%	
	贵阳	0.0		-100.0%			0.0		-100.0%	
	昆明	0.5		-99.3%	-100.0%		253.0		-87.9%	-100.0%
南宁	106.7	319.6%	502.1%			4681.0	175.7%	2097.7%		
杭州	11.4	15.4%	-92.5%	149.9%		2873.0	41.2%	-70.2%	292.1%	
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		-100.0%			0.0		-100.0%		
青岛	8.3	-18.9%	-79.6%	-65.6%		393.0	95.5%	-38.8%	-65.2%	
宁波	0.0	-100.0%	-100.0%	-67.2%		0.0	-100.0%	-100.0%	343.0%	
苏州	0.0		-100.0%			0.0		-100.0%		
大连	69.2	757.4%				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 (2021.05.17-2021.05.23)

土地成交 (2021.5.17-2021.5.23): 百城土地成交规划建筑面积累计同比下降 10.91%

本周合计成交 206 宗地块; 其中住宅用地 81 宗, 商服用地 25 宗, 工业用地 87 宗, 其他用地 13 宗。

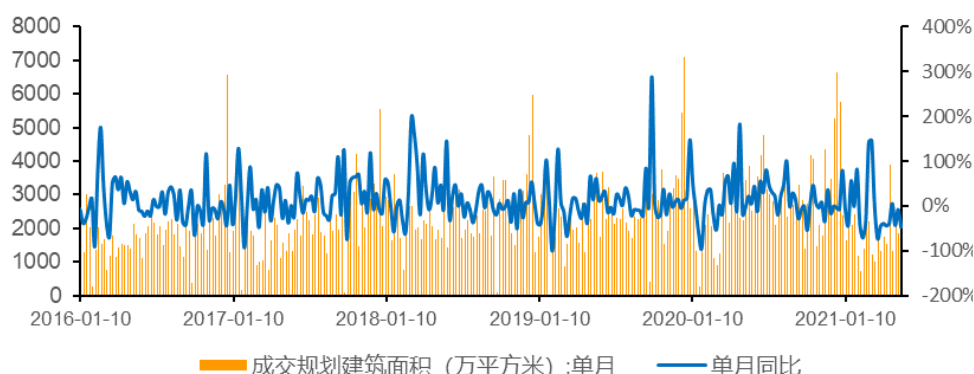
本周 100 城土地成交规划建筑面积 1839.6 万平方米, 环比下降 11.19%, 同比下降 46.47%, 累计同比下降 10.91%, 较前一周下降 2.76 个百分点。其中一线、二线、三线城市土地成交规划建筑面积分别为 110.62、1209.08、519.9 万平方米, 环比增速分别为 -54.12%、-9.65%、5.67%; 同比增速分别为 -73.67%、-21.14%、-64.95%; 累计同比增速分别为 24.51%、-14.28%、-13.03%; 较前一周变动 -14.05、-0.57、-3.38 个百分点。

本周 100 城土地成交均价 6745 元/平方米, 环比下降 22.26%, 同比上升 58.82%。其中一线、二线、三线城市土地成交均价分别为 1698、8839、2949 元/平方米, 环比增速分别为 -94.42%、19.25%、103.94%; 同比增速分别为 -86.33%、110.35%、48.94%。

本周 100 城土地成交总价 1240.79 亿元, 环比下降 30.96%, 同比下降 14.99%。其中一线、二

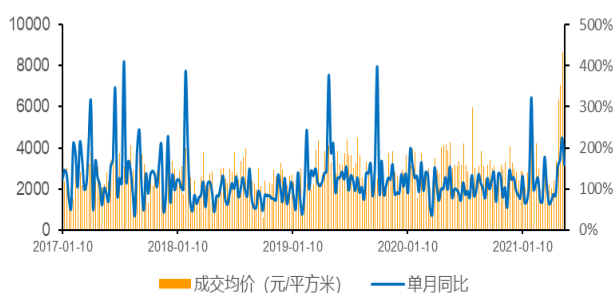
线、三线城市土地成交总价分别为 18.78、1068.66、153.34 亿元,环比增速分别为-97.44%、7.73%、115.49%;同比增速分别为-96.4%、65.89%、-47.77%。

图 5: 土地成交规划建筑面积



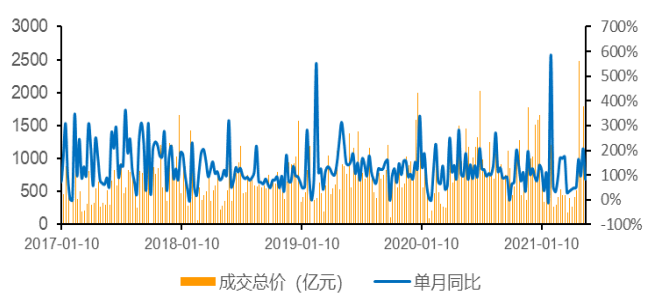
资料来源: Wind、天风证券研究所

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 1071.51 万平方米,环比下降 26.59%,同比下降 36.43%。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 0、806.45、265.05 万平方米,环比增速分别为-100%、-23.26%、44.87%;同比增速分别为-100%、3.47%、-58.15%。

本周 100 城住宅类土地成交均价 10636 元/平方米,环比下降 9.08%,同比上升 44.33%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地成交均价分别为 0、12359、5394 元/平方米,环比增速分别为-100%、39.6%、73.05%;同比增速分别为-100%、73.07%、39.67%。

本周 100 城住宅类土地成交总价 1139.66 亿元,环比下降 33.26%,同比下降 8.24%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地成交总价分别为 0、996.69、142.97 亿元,环比增速分别为-100%、7.13%、150.67%;同比增速分别为-100%、79.08%、-41.55%。

图 8：住宅土地成交均价

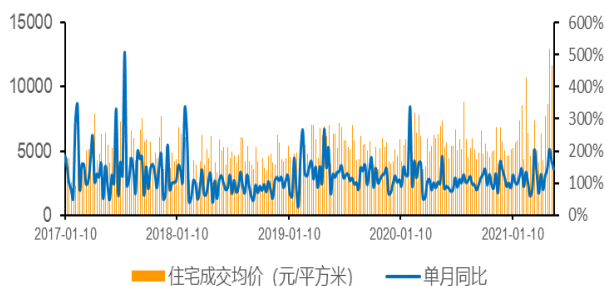
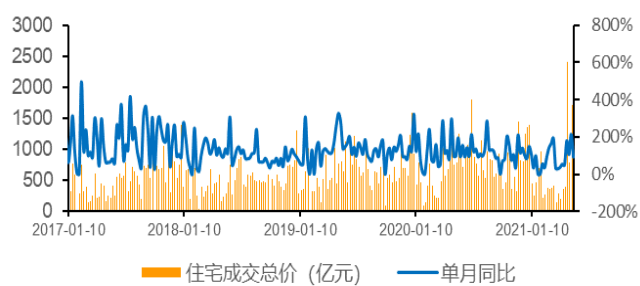


图 9：住宅土地成交总价



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）			
	2021/5/17-20 21/5/23	环比增速 (%)	同比增速 (%)	年初至今	年初至今累 计同比 (%)	2021/5/17- 2021/5/23	环比增 速 (%)	同比增 速 (%)	前一周环比 增速 (%)
合计	1839.6	-11.2%	-46.5%	42457.5	-11%	6745.0	-22.3%	58.8%	22.9%
一线城市	110.6	-54.1%	-73.7%	4177.9	25%	1698.0	-94.4%	-86.3%	169.0%
二线城市	1209.1	-9.7%	-21.1%	17201.4	-14%	8839.0	19.3%	110.4%	-16.8%
三线城市	519.9	5.7%	-64.9%	21078.2	-13%	2949.0	103.9%	48.9%	-31.4%
一 线 城 市	上海	80.2	422.0%	-24.5%	-86.5%	1356.0	-84.9%	-78.6%	10.6%
	广州	21.2		-92.2%		342.0		-96.7%	
	深圳	0.0	-100.0%	-100.0%		0.0	-100.0%	-100.0%	
二 线 城 市	天津	34.9	-93.8%	-61.9%	3330.7%	458.0	-94.8%	-75.6%	105.6%
	重庆	121.1	-5.9%	14.4%	156.1%	271.0	-83.4%	-94.4%	252.6%
	长春	16.7		-66.6%		486.0		-89.6%	
	石家庄	25.3	41.6%	-59.0%	-24.7%	209.0	-80.9%	-77.7%	273.0%
	银川	0.0		-100.0%	-100.0%	0.0		-100.0%	-100.0%
	郑州	0.0		-100.0%		0.0		-100.0%	
	济南	32.4	4367.7%	165.0%		384.0	-26.9%	-95.5%	
	太原	0.0	-100.0%	-100.0%		0.0	-100.0%	-100.0%	
	南京	729.7	1649.6%	225.2%	1849.8%	13575.0	1447.9%	308.5%	139.0%
	成都	0.0		-100.0%		0.0		-100.0%	
	昆明	0.0	-100.0%	-100.0%	150.3%	0.0	-100.0%	-100.0%	-97.0%
	杭州	57.1	16.7%	-74.2%	-89.8%	457.0	-86.5%	-86.6%	-73.6%
	南昌	0.0		-100.0%		0.0		-100.0%	
	福州	6.7	-96.1%	-80.3%		5784.0	-36.1%	1110.0%	
	海口	0.0	-100.0%		-22.9%	0.0	-100.0%		-80.6%
	厦门	0.0	-100.0%			0.0	-100.0%		
青岛	13.0	-95.4%	-33.3%		602.0	-83.1%	-90.2%		
宁波	0.2		-99.8%		67733.0		815.7%		
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（2021.05.24-2021.05.30）

【龙湖】5月24日，济南迎来首批114宗“两集中”供地，总起始总价276.27亿元。最终龙湖以8.41亿元竞得高新区新冻大街北侧、崇华路西侧组团地块，楼面价10149元/平。

【碧桂园】5月24日，济南迎来首批114宗“两集中”供地，总出让面积342.7万平，总起始总价276.27亿元。最终碧桂园以底价3.82亿元摘得莱芜2021-19号地块，楼面价4479.887元/平。

【融创】5月24日，济南迎来首批114宗“两集中”供地，总出让面积342.7万平，总起始总价276.27亿元。最终融创联合体以14.69亿元竞得港西立交东南地块B、神武片区二期B-2地块共计2宗地块。

【旭辉】5月24日，济南迎来首批114宗“两集中”供地，总出让面积342.7万平，总起始总价276.27亿元。最终旭辉以12亿元竞得3宗地块，分别为冻源大街以北、太平街以东地块；二环东路以西、解放路以南地块一以及二环东路以西、解放路以南地块二。

【金地】5月24日，济南迎来首批114宗“两集中”供地，总出让面积342.7万平，总起始总价276.27亿元。最终金地以总底价8.97亿元底价摘得2021TDGP04R0056、2021TDGP04R0055、2021TDGP04R0054地块。

【碧桂园】5月24日，苏州太仓是6宗地块集中出让，总起始价36.3亿元。最终宜兴市碧桂园房地产开发有限公司（碧桂园）以10.49亿元竞得太仓高新区中市路南、十八港路东地块，楼面价12781元/㎡，溢价率8.31%。地块编号2021-WG-16-2，地块名称为高新区中市路南、十八港路东，出让面积4.56万平，土地用途为住宅用地，容积率1.8，建筑面积8.21万平，起始价9.68亿元。

【建发】5月24日，济南迎来首批114宗“两集中”供地，总出让面积342.7万平，总起始总价276.27亿元。最终建发以5.81亿元竞得东王城中村改造项目A-1地块。地块编号2021TDGP13R0079，地块名称为东王城中村改造项目A-1地块，地块位于长清区文昌街道办事处东王社区，出让面积7.44万平，土地用途为住宅用地，起始价5.81亿元。

【保利+金地+华润】保利+金地+华润联合体在高标准建设方案比拼中脱颖而出，成功摘得北京朝阳区王四营乡土地1304-L01地块。金地+保利+华润报13900平触及竞公共租赁住房上限，上限价格31.5亿元，溢价率5%。地块进入转高标准商品住宅建设方案投报程序。

【中海】5月24日，济南迎来首批114宗“两集中”供地，总出让面积342.7万平，最终中海以总价16.16亿元的价格摘得党家智慧城一期项目1号组团A-1、A-3、A-4、A-5、A-9地块，溢价率约1.45%。

【绿地】5月24日，济南迎来首批114宗“两集中”供地，总出让面积342.7万平，总起始总价276.27亿元。绿地控股+绿地泉以14.34亿元竞得党家智慧城一期项目2号组团A-2、A-6、A-7、A-8、A-10地块，溢价率约2.4%。

【万科】5月24日，济南迎来首批114宗“两集中”供地，总出让面积342.7万平，总起始总价276.27亿元。万科以36.37亿元竞得2021TDGP03R0021、2021TDGP03R0022、2021TDGP03R0023、2021TDGP03R0024、2021TDGP03Y0025地块。

【恒大】5月25日，河北腾弘塘盛房地产开发有限公司（恒大），以1.63亿元价格摘得石家庄市鹿泉区获鹿镇六街村，翠屏南大街以东、六街村地以南、六街村村民委员会西、储备地以北地块。宗地面积24315.86平方米，容积率>1.0、≤2.04。宗地性质为城镇住宅用地。

【首开+住总+花样年+旭辉】5月25日，首开+住总+花样年+旭辉联合体以17.38亿元摘得密云区檀营乡6005地块，可售住宅楼面价约1.5万元/㎡，溢价率14.95%。

【绿城】5月26-27日，宁波首批集中供地正式开始。29宗地块总出让面积1981亩，总建筑面积302.44万平方米，总起价286.4亿元。宁波甬强企业管理有限公司&宁波轨道交通绿城置地有限公司（绿城&宁波轨交）以上限价格25.58亿元竞得江北区JB16-02-1c、JB16-02-2d（姚江新区8#-1、8#-2）地块，楼面价22096元/㎡，溢价率29.98%，竞配人才安居房6500㎡。

【万科】5月26日，宁波海曙区首批集中出让2宗地块，分布于石碶、姚江南板块，总出让面积110.6亩，总建筑面积18.19万方，总起价34.7亿元。宁波市鄞州城投置业有限公司（万科&宁波城投）以上限价格22.46亿元竞得海曙区鄞奉片区HS17-04-15地块，楼面价26978元/㎡，溢价率25.48%，竞配自持面积9400㎡。

【绿地】5月26-27日，宁波北仑区首批集中出让4宗地块，总出让面积448.3亩，总建筑面积80.86万方，总起价64.6亿元。宁波甬甬企业管理有限公司（绿城）以上限价格29.92亿元竞得北仑霞浦通山未来社区ZB09-03-02b、ZB09-04-01c、ZB09-04-01e地块，楼面

价 8357 元/m²，溢价率 29.97%，竞配人才房 7600 m²。

【华侨城+龙湖】5月26-27日，宁波北仑区首批集中出让4宗地块，总出让面积448.3亩，总建筑面积80.86万方，总起价64.6亿元。宁波华侨城投资发展有限公司&宁波盈岳房地产信息咨询有限公司（华侨城&龙湖）以上限价格29.34亿元竞得北仑区滨江新城核心区启动区C区块11-14#地块，楼面价9395元/m²，溢价率22.81%，竞自持面积700m²。

【绿地】5月26-27日，宁波奉化区首批集中出让9宗地块，总出让面积485.1亩，总建筑面积76.14万方，总起价59.3亿元。宁波甬承企业管理有限公司（绿城）以上限价格6.46亿元竞得奉化区江口街道蒋葭浦村住宅三号地块（JK06-05-02a），楼面价7888元/m²，溢价率24.23%，竞自持面积11700m²。

【绿地】5月26-27日，宁波奉化区首批集中出让9宗地块，总出让面积485.1亩，总建筑面积76.14万方，总起价59.3亿元。宁波甬轩企业管理有限公司（绿城）以上限价格20.79亿元竞得奉化区宁南贸易物流区六十八号地块（FH02-03-23），楼面价16193元/m²，溢价率24.56%，竞自持面积2600m²。

【保利】5月26-27日，宁波奉化区首批集中出让9宗地块，总出让面积485.1亩，总建筑面积76.14万方，总起价59.3亿元。宁波保通置业有限公司（保利）以9.91亿元竞得西圃村九号地块（FH30-03-02d），配套用房面积1.11万平，溢价率24.97%。

【融创】5月26日，融创联合体以63.7亿+20%政府持有产权份额竞得海曙镇树村棚户区改造B-1北地块，可售住宅楼面价68961元/m²，溢价率2.58%。

【世茂】5月26-27日，宁波首批集中供地正式开始。本次共出让29宗地块。29宗地块总出让面积1981亩，总建筑面积302.44万平方米，总起价286.4亿元。宁波茂仁企业管理咨询有限公司（世茂股份）以19.84亿元竞得甬储出2021-030号地块，溢价率28.5%。

【绿城】5月26-27日，宁波首批集中供地正式开始。本次共出让29宗地块。29宗地块总出让面积1981亩，总建筑面积302.44万平方米，总起价286.4亿元。杭州浙砾企业管理有限公司（绿城）、宁波甬勋企业管理有限公司（绿城）以10.8亿元竞得，配套用房面积3400平，溢价率29.81%。

【招商+城建+五矿】5月26日，招商+五矿+北京城建联合体，以54.5亿元+24400平公租房面积触及上限+高标准住宅建设投报程序，溢价率5.09%，摘得朝阳区王四营乡L03地块。

【滨江】5月26-27日，宁波首批集中供地正式开始。本次共出让29宗地块，总出让面积1981亩，总建筑面积302.44万平方米，总起价286.4亿元。杭州缤韦企业管理有限公司（滨江集团）以上限价格16.7亿元竞得北仑区霞浦通山书院5#（ZB09-04-02f-01）地块，楼面价15621元/m²，溢价率29.85%，竞人才房面积11000m²。

【绿城】5月26-27日，宁波首批集中供地正式开始。本次共出让29宗地块，总出让面积1981亩，总建筑面积302.44万平方米，总起价286.4亿元。宁波甬尧企业管理有限公司&宁波市镇海蛟川投资发展有限公司（绿城&镇海蛟川投资）以上限价格4.17亿元竞得镇海区ZH03-02-22-01地块，楼面价9875元/m²，溢价率29.93%，竞人才房面积800m²。

【建发】5月27日，建发最终在竞高标准商品住宅建设方案胜出，摘得北京市朝阳区崔各庄地块。最终成交价格28亿元+20%政府持有商品住宅产权预设份额。

【万科】5月26-27日，宁波首批集中供地正式开始。本次共出让29宗地块，总出让面积1981亩，总建筑面积302.44万平方米，总起价286.4亿元。宁波官堂置业有限公司（万科&宁波轨交）以上限价格6.8亿元竞得江北区CC09-02-10b地块，楼面价16875元/m²，溢价率25.00%，竞人才房面积100m²。

【阳光城+城建】5月27日，据北京市规划和自然资源委员会获悉，阳光城+城建在高标准建设方案比拼中脱颖而出，成功摘得北京城市副中心0302街区FZX-0302-6004、6002地块。龙湖+恒基报22.4亿元后该地块达竞价上限，转入竞政府持有商品住宅产权预设份额程序，溢价率25%。最终龙湖+恒基报20%政府持有商品住宅产权预设份额后，转入竞高标准商品住宅建设方案阶段。

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