

# 房地产

证券研究报告

2021年06月13日

## 土地市场环比降温，楼市因城施策

### ——房地产土地周报 0613

**土地供应 (2021.5.31-2021.6.6): 百城土地供应建筑面积累计同比下降 19.87%**

本周合计供应 188 宗地块; 其中住宅用地 43 宗, 商服用地 38 宗, 工业用地 100 宗, 其他用地 7 宗。本周 100 城土地供应建筑面积合计 1555.92 万平方米, 环比下降 44.46%, 同比下降 58.23%, 累计同比下降 19.87%, 较前一周下降 2.29 个百分点。其中一线、二线、三线城市供应面积分别为 37.34、547.67、970.91 万平方米, 环比增速分别为-36.35%、-68.12%、-5.27%; 同比增速分别为-41.21%、-61.62%、-56.54%; 累计同比增速分别为 1.19%、-17.94%、-24.23%; 较前一周变动-0.62、-2.34、-2.3 个百分点。本周 100 城土地挂牌均价 1662 元/平方米, 环比下降 53.65%, 同比下降 46.23%。其中一线、二线、三线城市挂牌均价分别为 909、2528、1331 元/平方米, 环比增速分别为-22.44%、-42.69%、-43.7%; 同比增速分别为-91.93%、-42.04%、-33.95%。

**土地成交 (2021.5.31-2021.6.6): 百城土地成交规划建筑面积累计同比下降 13.41%**

本周合计成交 164 宗地块; 其中住宅用地 38 宗, 商服用地 12 宗, 工业用地 109 宗, 其他用地 5 宗。本周 100 城土地成交规划建筑面积 1714.76 万平方米, 环比下降 14.35%, 同比下降 31.67%, 累计同比下降 13.41%, 较前一周下降 0.89 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 91.61、1123.04、500.12 万平方米, 环比增速分别为-54.89%、-4.32%、-20.02%; 同比增速分别为 72.92%、32.5%、-68.92%; 累计同比增速分别为 26.86%、-13.12%、-18.72%; 较前一周变动 0.7、1.79、-3.06 个百分点。本周 100 城土地成交均价 2249 元/平方米, 环比下降 57.1%, 同比下降 29.3%。其中一线、二线、三线城市土地成交均价分别为 793、2884、1090 元/平方米, 环比增速分别为-95.83%、-42.82%、-4.3%; 同比增速分别为-92.38%、-10.93%、-62.57%。本周 100 城土地成交总价 385.68 亿元, 环比下降 63.25%, 同比下降 51.68%。其中一线、二线、三线城市土地成交总价分别为 7.27、323.91、54.51 亿元, 环比增速分别为-98.12%、-45.29%、-23.48%; 同比增速分别为-86.81%、18.02%、-88.37%。

**投资建议:**

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 4.17 万套, 环比下降 9.44%, 同比上升 11.45%, 累计同比上升 55.2%, 较前一周减少 3.4 个百分点。本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 1.18 万套, 环比下降 12.83%, 同比下降 22.8%, 累计同比上升 41.65%, 较上周减少 1.75 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 43.03 万套, 去化周期 19.6 周, 环比下降 31.04%, 其中一线、二线城市环比增速分别-62.34%、-3.86%。

**上市房企业绩同比增速放缓, 各区域市场分化加剧。**5月31日, 克而瑞地产研究中心发布了部分上市企业销售数据。5月全国房地产市场整体平稳, 上市房企单月销售金额 11192.8 亿元, 环比增长 8%; 同比来看, 5月份销售业绩增长 17.8%, 较 4 月业绩增长 (32%) 降低 14.2 个百分点。29 个重点监测城市商品住宅成交面积环比微降, 降幅 3%。未来各区域市场分化将明显加剧, 其中, 长三角区域市场受供应不济及部分城市政策加码的影响, 成交或走缓; 粤港澳大湾区市场热度不减; 中西部地区市场强、弱格局分化明显。

**货币政策方面, M2 同比增速反弹至 8.3%。**截至 5 月末, 广义货币(M2)余额 227.55 万亿元, 同比增长 8.3%, 增速比上月末高 0.2 个百分点, 比上年同期低 2.8 个百分点; 狭义货币(M1)余额 61.68 万亿元, 同比增长 6.1%, 增速分别比上月末和上年同期低 0.1 个和 0.7 个百分点; 流通中货币(M0)余额 8.42 万亿元, 同比增长 5.6%。当月净回笼现金 1626 亿元。“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。**6月7日, 陕西省西安市住房和城乡建设局发布通告称, 为进一步规范西安市房地产市场秩序, 维护购房人合法权益, 严厉打击不法企业违法违规销售商品房行为。西安市要求, 开发企业在取得商品房预售许可前, 向购房人收取或变相收取定金、预订款、诚意金等费用属违法违规行为, 会损害购房人利益。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。建议关注: 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

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-行业专题研究:REITs 科普三: 首批公募 REITs 有哪些特征? ——中国房地产资产证券化研究系列之四》 2021-06-07
- 《房地产-行业点评:土地出让金的变与不变》 2021-06-06
- 《房地产-行业研究周报:公募 REITs 正式发行, 楼市调控持续加码——房地产销售周报 0606》 2021-06-06

## 内容目录

1. 百城土地供应情况一览（2021.5.31-2021.6.6） .....	3
2. 百城土地成交情况一览（2021.5.31-2021.6.6） .....	5
3. 本周地产公司拿地情况一览（2021.6.6-2021.6.13） .....	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 (2021.5.31-2021.6.6)

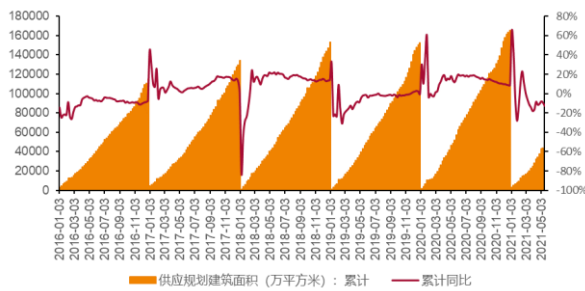
土地供应 (2021.5.31-2021.6.6): 百城土地供应建筑面积累计同比下降 19.87%

本周合计供应 188 宗地块; 其中住宅用地 43 宗, 商服用地 38 宗, 工业用地 100 宗, 其他用地 7 宗。

本周 100 城土地供应建筑面积合计 1555.92 万平方米, 环比下降 44.46%, 同比下降 58.23%, 累计同比下降 19.87%, 较前一周下降 2.29 个百分点。其中一线、二线、三线城市供应面积分别为 37.34、547.67、970.91 万平方米, 环比增速分别为 -36.35%、-68.12%、-5.27%; 同比增速分别为 -41.21%、-61.62%、-56.54%; 累计同比增速分别为 1.19%、-17.94%、-24.23%; 较前一周变动 -0.62、-2.34、-2.3 个百分点。

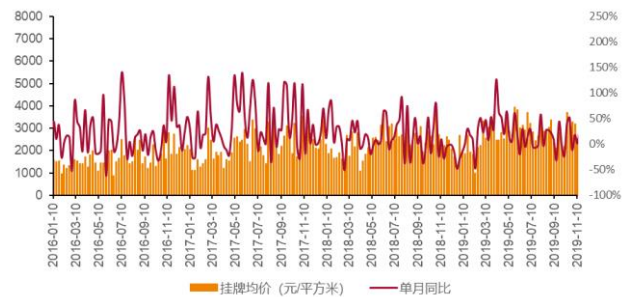
本周 100 城土地挂牌均价 1662 元/平方米, 环比下降 53.65%, 同比下降 46.23%。其中一线、二线、三线城市挂牌均价分别为 909、2528、1331 元/平方米, 环比增速分别为 -22.44%、-42.69%、-43.7%; 同比增速分别为 -91.93%、-42.04%、-33.95%。

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

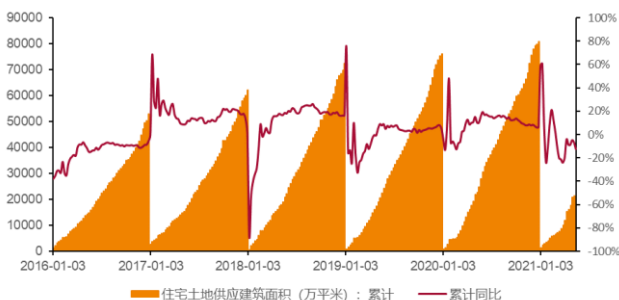


资料来源: Wind、天风证券研究所

本周 100 城住宅类土地供应建筑面积合计 408.04 万平方米, 环比下降 76.17%, 同比下降 80.18%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地供应建筑面积分别为 0、103.69、304.35 万平方米, 环比增速分别为 555%、-90.97%、-46.07%; 同比增速分别为 -100%、-87.12%、-75.22%。

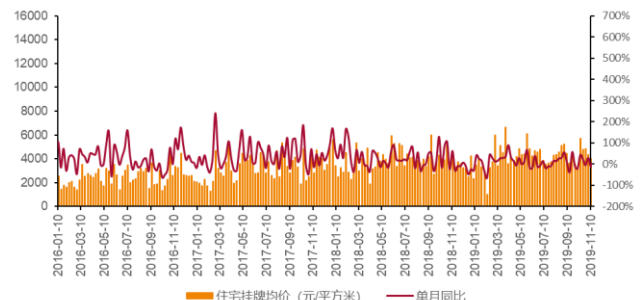
本周 100 城住宅类土地挂牌均价 4617 元/平方米, 环比下降 15.55%, 同比下降 1.7%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地挂牌均价分别为 0、10011、3230 元/平方米, 环比增速分别为 666%、60.54%、-17.24%; 同比增速分别为 -100%、50.04%、2.09%。

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)				
	2021/5/31 -2021/6/6	环比增速 (%)	同比增速 (%)	前一周环 比增速 (%)	年初至今	累计同比 (%)	2021/5/31 -2021/6/6	环比增速 (%)	同比增速 (%)	前一周 环比增 速 (%)	
合计	1555.9	-44.5%	-58.2%	-19.0%	52915.7	-19.9%	1662.0	-53.7%	-46.2%	-34.2%	
一线城市	37.3	-36.3%	-41.2%	-92.0%	4443.8	1.2%	909.0	-22.4%	-91.9%	-90.0%	
二线城市	547.7	-68.1%	-61.6%	83.5%	22997.9	-17.9%	2528.0	-42.7%	-42.0%	-3.5%	
三线城市	970.9	-5.3%	-56.5%	-42.8%	25474.0	-24.2%	1331.0	-43.7%	-33.9%	-27.8%	
一 线 城 市	北京	0.0	-100.0%		-8.4%		0.0	-100.0%		145.0%	
	上海	27.6	2.7%	48.3%	-96.1%		1329.0	17.3%	-94.8%	-90.8%	
	广州	9.7	-27.6%	-70.0%	35.9%		292.0	-56.5%	-95.6%	103.3%	
	深圳	0.0		-100.0%	-100.0%		0.0		-100.0%	-100.0%	
二 线 城 市	天津	7.5	143.4%	482.6%	-91.5%		621.0	65.6%	-71.7%	33.9%	
	重庆	5.2	541.0%	-98.6%	-98.1%		214.0	-86.0%	-91.0%	927.5%	
	哈尔滨	0.0			-100.0%		0.0			-100.0%	
	长春	17.4	4.1%	-89.6%	-92.3%						
	沈阳	1.6	-96.1%		129.3%		338.0	-36.0%		27.8%	
	呼和浩特	0.0		-100.0%	-100.0%		0.0		-100.0%	-100.0%	
	石家庄	108.9	120.3%	38.9%			401.0	26.5%	-86.1%		
	乌鲁木齐	0.0		-100.0%			0.0		-100.0%		
	兰州	0.0					0.0				
	西宁	0.0	-100.0%				0.0	-100.0%			
	银川	35.3	2850.9%		-97.4%		2259.0	566.4%		-87.0%	
	郑州	0.0		-100.0%	-100.0%		0.0		-100.0%	-100.0%	
	济南	0.0		-100.0%	-100.0%						
	太原	0.0	-100.0%	-100.0%	-82.0%		0.0	-100.0%	-100.0%	198.1%	
	合肥	0.0		-100.0%	-100.0%		0.0		-100.0%	-100.0%	
	武汉	55.9	-95.6%	2342.6%	7881.0%						
	南京	29.5		-72.7%	-100.0%		3681.0		-70.7%	-100.0%	
	成都	118.1	370.0%	-3.5%	-74.0%		0.0	-100.0%	-100.0%	-72.1%	
	贵阳	0.0		-100.0%			0.0		-100.0%		
	昆明	0.0		-100.0%	-100.0%		0.0		-100.0%	-100.0%	
南宁	0.0		-100.0%	-100.0%		0.0		-100.0%	-100.0%		
杭州	11.6	-49.9%	-80.6%	102.9%		243.0	14.1%	-96.4%	-92.6%		
南昌	6.4		6.1%			443.0		-88.8%			
福州	0.0					0.0					
海口	0.0	-100.0%				0.0	-100.0%				
厦门	0.0		-100.0%	-100.0%		0.0		-100.0%	-100.0%		
青岛	9.4		-90.2%	-100.0%		323.0		-86.6%	-100.0%		
宁波	0.0	-100.0%	-100.0%			0.0	-100.0%	-100.0%			

苏州	0.0		-100.0%		
大连	25.5	-9.5%	623.8%	-59.3%	

0.0		-100.0%	
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 (2021.5.31-2021.6.6)

土地成交 (2021.5.31-2021.6.6): 百城土地成交规划建筑面积累计同比下降 13.41%

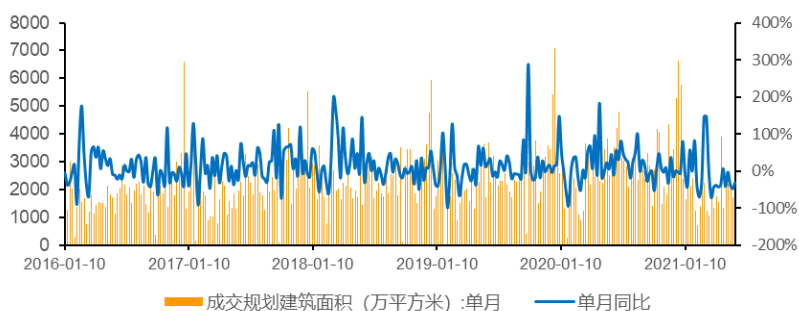
本周合计成交 164 宗地块; 其中住宅用地 38 宗, 商服用地 12 宗, 工业用地 109 宗, 其他用地 5 宗。

本周 100 城土地成交规划建筑面积 1714.76 万平方米, 环比下降 14.35%, 同比下降 31.67%, 累计同比下降 13.41%, 较前一周下降 0.89 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 91.61、1123.04、500.12 万平方米, 环比增速分别为 -54.89%、-4.32%、-20.02%; 同比增速分别为 72.92%、32.5%、-68.92%; 累计同比增速分别为 26.86%、-13.12%、-18.72%; 较前一周变动 0.7、1.79、-3.06 个百分点。

本周 100 城土地成交均价 2249 元/平方米, 环比下降 57.1%, 同比下降 29.3%。其中一线、二线、三线城市土地成交均价分别为 793、2884、1090 元/平方米, 环比增速分别为 -95.83%、-42.82%、-4.3%; 同比增速分别为 -92.38%、-10.93%、-62.57%。

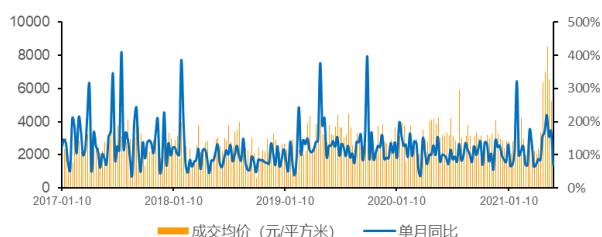
本周 100 城土地成交总价 385.68 亿元, 环比下降 63.25%, 同比下降 51.68%。其中一线、二线、三线城市土地成交总价分别为 7.27、323.91、54.51 亿元, 环比增速分别为 -98.12%、-45.29%、-23.48%; 同比增速分别为 -86.81%、18.02%、-88.37%。

图 5: 土地成交规划建筑面积



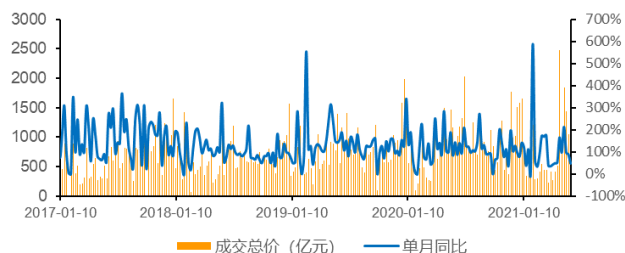
资料来源: Wind、天风证券研究所

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



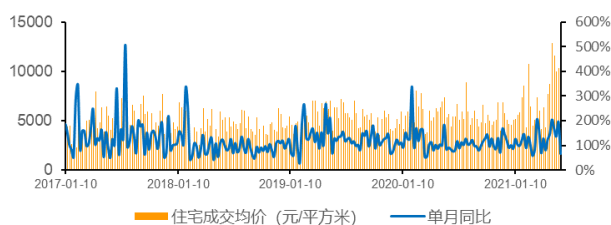
资料来源: Wind、天风证券研究所

本周 100 城住宅类土地成交规划建筑面积 951.1 万平方米,环比上升 6.65%,同比下降 24.53%。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、799.79、151.31 万平方米,环比增速分别为-100%、33.86%、-21.76%;同比增速分别为-100%、69.52%、-79.87%。

本周 100 城住宅类土地成交均价 3707 元/平方米,环比下降 64.06%,同比下降 34.57%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地成交均价分别为 0、3871、2835 元/平方米,环比增速分别为-100%、-52.94%、9.59%;同比增速分别为-100%、-22.89%、-50.07%。

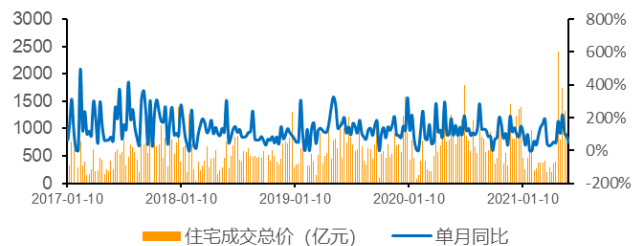
本周 100 城住宅类土地成交总价 352.53 亿元,环比下降 61.67%,同比下降 50.63%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地成交总价分别为 0、309.63、42.9 亿元,环比增速分别为-100%、-37.01%、-14.25%;同比增速分别为-100%、30.72%、-89.95%。

图 8: 住宅土地成交均价



资料来源: Wind、天风证券研究所

图 9: 住宅土地成交总价



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)				
		2021/5/31-20 21/6/6	环比增速 (%)	同比增速 (%)	年初至 今	年初至今 累计同比 (%)	2021/5/31-20 21/6/6	环比增 速 (%)	同比增速 (%)	前一周环比增速 (%)
	合计	1714.8	-14.4%	-31.7%	46771.3	-13%	2249.0	-57.1%	-29.3%	-20.1%
	一线城市	91.6	-54.9%	72.9%	4481.3	27%	793.0	-95.8%	-92.4%	884.9%
	二线城市	1123.0	-4.3%	32.5%	19553.3	-13%	2884.0	-42.8%	-10.9%	-41.9%
	三线城市	500.1	-20.0%	-68.9%	22736.7	-19%	1090.0	-4.3%	-62.6%	-72.1%
一 线 城 市	上海	47.7	49656.6%	198.2%	-99.9%		812.0	-92.3%	-71.5%	674.5%
	广州	5.0	-86.6%	-84.7%	24.4%		277.0	9.9%	-97.6%	-84.9%
	深圳	0.0					0.0			
二 线 城 市	天津	0.0	-100.0%	-100.0%	270.9%		0.0	-100.0%	-100.0%	-46.7%
	重庆	84.9		-2.4%	-100.0%		221.0		-85.5%	-100.0%
	长春	5.5		-90.6%	-100.0%		564.0		-82.7%	-100.0%
	石家庄	11.2	116.3%		-79.6%		1148.0	-64.1%		1428.7%
	银川	0.0					0.0			

郑州	0.0		-100.0%			0.0		-100.0%	
济南	0.0	-100.0%		1462.3%		0.0	-100.0%		1135.2%
太原	0.0		-100.0%			0.0		-100.0%	
南京	0.0	-100.0%		-97.4%		0.0	-100.0%		-75.0%
成都	0.0		-100.0%	-100.0%		0.0		-100.0%	-100.0%
昆明	0.0	-100.0%	-100.0%			0.0	-100.0%	-100.0%	
杭州	152.4	197.4%	590.3%	-13.7%		446.0	-92.9%	-95.0%	1282.5%
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%		123.6%		0.0	-100.0%		85.3%
厦门	17.2	55.7%	-16.2%	33.1%		225.0	59.6%	-72.9%	-2.8%
青岛	0.0	-100.0%	-100.0%	435.3%		0.0	-100.0%	-100.0%	-27.1%
宁波	11.6	-95.0%	314.1%	139365.3%		1064.0	-91.3%	70.2%	-81.9%
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（2021.6.6-2021.6.13）

【万科】成都万科锦西置业有限公司（万科）以 4.53 亿元竞得金牛区金牛乡金牛村 1 组，涧漕村 9、10 组地块，成交楼面价 12800 元/平。出让面积 21.24 亩，土地用途为住宅用地、商业用地，容积率 2.5，起始价 12800 元/m<sup>2</sup>。

【华润】华润以 13.79 亿元竞得成华区青龙乡双水碾村 4、5 组地块，溢价率 10%，成交楼面价 16400 元/平，配建并自持固定体量租赁住房比例 19%。土地用途为住宅用地，起始楼面价 14900 元/平。

【德商+电建】德商+电建联合体以 17 亿元竞得成华区圣灯街道长林盘社区七、八组、长林盘社区集体地块，成交楼面价 15100 元/平，溢价率 9.42%。土地用途为住宅用地，起始价 13800 元/平方米。

【融信】融信以 3.85 亿元竞得青羊区苏坡街道清江村 10 组、清波村 1 组地块，溢价率 9.8%，成交楼面价 16800 元/平。净用地面积 1.53 万平，土地用途为住宅用地，起始价 15300 元/平。

【北京国锐】北京国锐以 11.53 亿元竞得 JJ01 (21/251): 2021-002 号地块，溢价率 9.4%，楼面价 10500 元/平。土地用途为商服用地、住宅用地，起始价 9600 元/平。

【融信】融信以 3.55 亿元竞得金牛区交通巷地块，溢价率 9.4%，楼面价 18600 元/平。净用地面积 6363.5 平，合 9.5452 亩，土地用途为住宅用地，起始价 17000 元/平。

【电建+交投】电建+交投联合体以 5.55 亿元竞得武侯区华兴街道南桥村 8、9 组地块，溢价率 9.4%，楼面价 15100 元/平。净用地面积 1.84 万平，土地用途为住宅用地，楼面价 13800 元/平。

【中海】6月7日，惠州1宗商住用地成功出让，最终中海以4.8亿元竞得，楼面价9161元/m<sup>2</sup>，溢价率42.96%。地块位于惠州市金山湖片区JSH-A04-05-03-01地块，出让面积1.76万平，土地用途为住宅及商服用地，起始价3.38亿元。

【中海】6月8日，淮安1宗商住用地成功出让，经过38轮报价，中海宏洋地产集团有限公司（中海）以7.61亿元竞得淮安区经五路东侧、杜康路南侧地块，楼面价8875元/m<sup>2</sup>，溢价率17.1%。地块编号淮自然(安)挂2021第2号，地块名称为淮安区经五路东侧、杜康路南侧地块，出让面积3.43万平，土地用途为商住用地，容积率2.5，建筑面积8.57万平，起始价6.5亿元。

【龙光】龙光以7.49亿元竞得天府新区兴隆街道三根松村一、三组地块，溢价率9.3%，楼面价11700元/平，竞自持租赁住房面积比例36%。龙光以10.93亿元竞得天府新区兴隆街道三根松村三组地块，溢价率9.5%，楼面价10400元/平，竞自持租赁住房面积比例45%。

【人居】人居以12.62亿元竞得天府新区煎茶街道五里村一、二组地块，溢价率9.4%，楼面价12800元/平，自持租赁住房面积比例36%。

【华鸿嘉信】经过145轮竞价，台州嘉铭置业有限公司（华鸿嘉信）以上限价格5.87亿元竞得楚门镇BCM011-0613地块，楼面价6439元/m<sup>2</sup>，溢价率34.79%，竞无偿返还住宅建筑面积11550m<sup>2</sup>。

【温州新佰年置业】经过114轮竞价，温州新佰年置业有限公司以上限价格1.61亿元竞得玉城街道北山片NCG030-0108局部地块，楼面价6280元/m<sup>2</sup>，溢价率34.17%，竞配政策性住房面积7050m<sup>2</sup>。

【中骏】中骏以5700元/平底价竞得高新西区西园街道青龙村3、6、7、8社，展望村8社地块，自持租赁住房面积比例30%。

【碧桂园】6月9日，河南洛阳1宗商住地块成功出让，最终河南碧桂园建设工程有限公司（碧桂园）以4.81亿元竞得，楼面价5064元/平。地块位于洛龙区太康路与龙门大道西南角，出让面积31640.195平方米或47.460亩，土地用途为地上居住兼容商业；地下停车场、人防设施。出起始价4.79亿元。

【旭辉】6月9日，河南洛阳1宗商住地块成功出让，最终河南卓房地产开发有限公司（旭辉）以4.71亿元竞得LYTD-2021-38号地块。地块位于西工区王城大道与瀋润大道东北角，出让面积42785.427平方米或64.178亩，土地用途为地上：居住兼容商业；地下：停车场、人防设施。起始价4.71亿元。

【和昌地产】河南旭昌置业有限公司（和昌地产）以5.9亿元竞得LYTD-2021-39号地块。地块编号LYTD-2021-39，地块位于西工区瀋润大道与冠芳路东南角，出让面积60547.23平方米或90.821亩，土地用途为地上：居住兼容商业；地下：停车场、人防设施，起始价5.9亿元。

【保利】6月9日，河南洛阳9宗地块集中出让，总出让总面积约468.77亩，总起始价约39亿元。最终河南保利发展有限公司以7.66亿元竞得LYTD-2021-42号地块。

【旭辉】6月9日，河南洛阳9宗地块集中出让，总出让总面积约468.77亩，总起始价约39亿元。最终河南卓房地产开发有限公司（旭辉）以1.61亿元竞得LYTD-2021-43号地块。

【保利】6月9日，台州1宗商住用地成功出让，保利浙南房地产开发有限公司（保利）以上限价格30.27亿元竞得台州路桥凤栖社区地块，楼面价5379元/m<sup>2</sup>，溢价率34.95%，竞无偿返还人才住宅建筑面积55900m<sup>2</sup>。

【建发】建发以53.1亿元竞得湖里区的2021P04地块，成交楼面价50518.5元/平，竞配建筑面积2.83万平。

【保利】6月10日，厦门迎来第二批集中供地，共11幅地块，总建面超145万平方米，起拍总价274.3亿元。最终保利以49.7亿元竞得2021HP01地块，成交楼面价2.89万元/



平，溢价率 24.87%。

【建发】建发以 48.1 亿元竞得 2021HP03 号地块，成交楼面价 31583 元/平，溢价率 37.82%。

【温州大诚+新宏地】6 月 10 日，温州 1 宗商住用地成功出让，经过 11 轮竞价，温州市大诚房地产开发有限公司&温州融地置业有限公司（温州大诚&新宏地）以总价 4.25 亿元竞得平阳县鳌江镇滨江中心片 G-03-05 地块，楼面价 4492 元/㎡，溢价率 2.41%。

【正荣】正荣以 15.7 亿元竞得 2021JP01 号地块，成交楼面价 29236.5 元/㎡，溢价率 40.18%。

【金茂】金茂以 40.1 亿元竞得 2021XP02 号地块，溢价率 19.35%，楼面价 21617 元/平。

【中海】中海以 43.7 亿元竞得 T2021P03 号地块，成交楼面价 17770 元/㎡，溢价率 27%。

【特房】特房以 7.45 亿元竞得 2021TP02 号地块，成交楼面价 21977 元/㎡，溢价率 15%。

【鸿翔】6 月 11 日，杭州 1 宗商住用地成功出让，经过 56 轮竞价，海宁鸿翔科大实业集团有限公司（鸿翔）以上限价格 2.52 亿元竞得桐庐县横村镇 2018-6 号地块，楼面价 2855 元/㎡，溢价率 29.91%，竞自持比例 28%。

【绿城】6 月 11 日，湖州安吉 3 宗涉宅用地集中出让，总出让面积 9.04 万方，总建筑面积 13.54 万方，总起价 5.77 亿元。仅 1 轮报价，浙江绿城元和房地产开发有限公司（绿城）以底价 1.88 亿元竞得安吉县灵峰街道 2020-56-1 地块，楼面价 4001 元/㎡。地块编号 AJ2021J-23，地块名称为灵峰街道 2020-56-1 地块，出让面积 4.47 万平，土地用途为住宅用地，容积率 1.05，建筑面积 4.7 万平，起始价 1.88 亿元。

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