

# 房地产

## 土地供应环比升温，楼市因城施策

### ——房地产土地周报 0620

证券研究报告

2021年06月20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:单月销售增长平稳,开工低迷,竣工略有恢复——统计局5月数据点评》2021-06-17
- 《房地产-行业研究周报:土地市场环比降温,楼市因城施策——房地产土地周报 0613》2021-06-13
- 《房地产-行业研究周报:房企业绩增速放缓,楼市调控持续加码——房地产销售周报 0613》2021-06-13

**土地供应 (2021.6.7-2021.6.13): 百城土地供应建筑面积累计同比下降 18.46%**

本周合计供应 217 宗地块; 其中住宅用地 61 宗, 商服用地 30 宗, 工业用地 115 宗, 其他用地 11 宗。本周 100 城土地供应建筑面积合计 2285.28 万平方米, 环比上升 0.35%, 同比下降 25.96%, 累计同比下降 18.46%, 较前一周下降 0.35 个百分点。其中一线、二线、三线城市供应面积分别为 67.92、693.8、1523.56 万平方米, 环比增速分别为 81.9%、2.86%、-2.67%; 同比增速分别为 -67.64%、-46.01%、-4.28%; 累计同比增速分别为 -1.95%、-18.61%、-20.49%; 较前一周变动 -3.14、-1.26、0.77 个百分点。本周 100 城土地挂牌均价 3094 元/平方米, 环比上升 73.82%, 同比上升 1.71%。其中一线、二线、三线城市挂牌均价分别为 6863、1399、3570 元/平方米, 环比增速分别为 655.01%、-40.03%、121.74%; 同比增速分别为 -33.06%、-59.76%、106.84%。

**土地成交 (2021.6.7-2021.6.13): 百城土地成交规划建筑面积累计同比下降 12.43%**

本周合计成交 141 宗地块; 其中住宅用地 51 宗, 商服用地 13 宗, 工业用地 69 宗, 其他用地 8 宗。本周 100 城土地成交规划建筑面积 1060.34 万平方米, 环比下降 67.92%, 同比下降 67.48%, 累计同比下降 12.43%, 较前一周下降 3.32 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 110.29、478.09、471.95 万平方米, 环比增速分别为 -34.23%、-81.72%、-9.49%; 同比增速分别为 -80.56%、-61.29%、-67.63%; 累计同比增速分别为 13.91%、-7.85%、-19.79%; 较前一周变动 -15.17、-2.93、-2.49 个百分点。本周 100 城土地成交均价 5708 元/平方米, 环比上升 49%, 同比上升 82.6%。其中一线、二线、三线城市土地成交均价分别为 1659、11086、1206 元/平方米, 环比增速分别为 174.21%、141.79%、10.95%; 同比增速分别为 -60.72%、249.28%、-54.64%。

**投资建议:**

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 3.67 万套, 环比下降 12.79%, 同比下降 9.92%, 累计同比上升 51.8%, 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 1.1 万套, 环比下降 8.3%, 同比下降 27.71%, 累计同比上升 37.57%, 较上周减少 1.29 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 42.86 万套, 去化周期 19.5 周, 环比下降 28.86%, 其中一线、二线城市环比增速分别 -60.24%、-1.35%。

**5 月份商品住宅销售价格涨幅趋稳。**国家统计局 6 月 17 日发布 5 月份商品住宅销售价格变动情况统计数据, 国家统计局城市司首席统计师绳国庆解读称, 2021 年 5 月份, 统计监测的 70 个大中城市商品住宅销售价格涨幅基本保持稳定态势。其中, 一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.7%, 涨幅比上月微扩 0.1 个百分点; 同比上涨 6.0%, 涨幅比上月扩大 0.2 个百分点。一线城市二手住宅销售价格环比上涨 0.6%, 涨幅比上月回落 0.2 个百分点; 同比上涨 10.8%, 涨幅比上月回落 0.5 个百分点。二三线城市商品住宅销售价格环比涨幅回落或与上月相同, 同比涨幅基本稳定。

**六部门发文加强住房租赁企业资金监管。**为贯彻落实党中央、国务院决策部署, 加强住房租赁企业监管, 引导住房租赁企业回归住房租赁服务本源, 防范化解金融风险, 促进住房租赁市场健康发展, 住房城乡建设部、国家发展改革委、公安部、市场监管总局、国家网信办和银保监会近日共同发布《关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》(以下简称《意见》)。《意见》明确提出, 住房租赁企业应当在商业银行设立一个住房租赁资金监管账户, 向所在城市住房和城乡建设部门备案, 并通过住房租赁管理服务平台向社会公示。住房租赁企业发布房源信息时, 应当同时发布住房租赁资金监管账户信息。

**楼市因城施策。**目前, 已有南京、无锡、苏州、南昌、东莞 5 个城市相继出台相关政策, 限制房企多个“马甲”拿地。此前, 南昌市 6 月 8 日出台的文件提出, 严格限制关联公司参加同一宗住宅用地竞买。“限房价、限地价”地块的竞买人应满足土地出让公告中明确的竞买要求, 并在报名时书面承诺其关联公司不参加同一宗地竞买。而土地一次性报价结束后, 将竞买人名单对外公布并接受监督, 如有关联公司同时参加一宗地竞买情况被举报或投诉, 经市场监管局查实后, 依法依规严肃处理。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（2021.06.07-2021.06.13）	3
2. 百城土地成交情况一览（2021.06.07-2021.06.13）	5
3. 本周地产公司拿地情况一览（2021.06.14-2021.06.20）	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 (2021.06.07-2021.06.13)

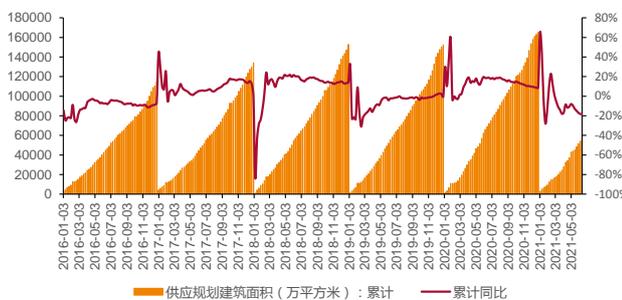
**土地供应 (2021.6.7-2021.6.13): 百城土地供应建筑面积累计同比下降 18.46%**

本周合计供应 217 宗地块; 其中住宅用地 61 宗, 商服用地 30 宗, 工业用地 115 宗, 其他用地 11 宗。

本周 100 城土地供应建筑面积合计 2285.28 万平方米, 环比上升 0.35%, 同比下降 25.96%, 累计同比下降 18.46%, 较前一周下降 0.35 个百分点。其中一线、二线、三线城市供应面积分别为 67.92、693.8、1523.56 万平方米, 环比增速分别为 81.9%、2.86%、-2.67%; 同比增速分别为 -67.64%、-46.01%、-4.28%; 累计同比增速分别为 -1.95%、-18.61%、-20.49%; 较前一周变动 -3.14、-1.26、0.77 个百分点。

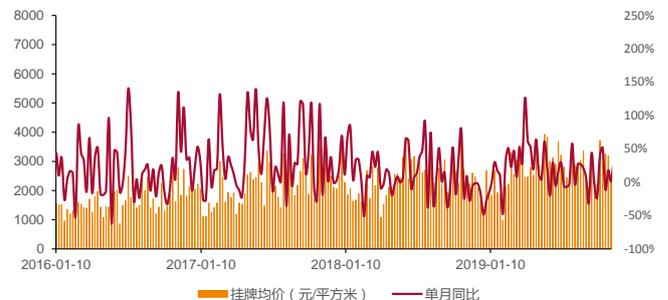
本周 100 城土地挂牌均价 3094 元/平方米, 环比上升 73.82%, 同比上升 1.71%。其中一线、二线、三线城市挂牌均价分别为 6863、1399、3570 元/平方米, 环比增速分别为 655.01%、-40.03%、121.74%; 同比增速分别为 -33.06%、-59.76%、106.84%。

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

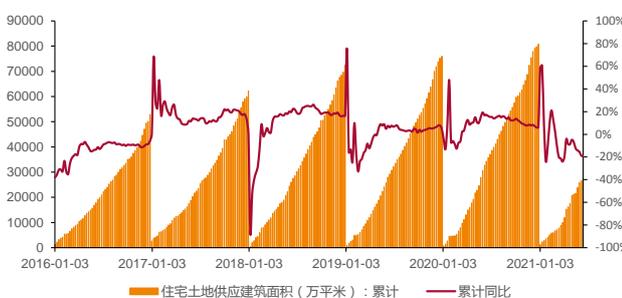


资料来源: Wind、天风证券研究所

本周 100 城住宅类土地供应建筑面积合计 1001.85 万平方米, 环比上升 48.49%, 同比下降 38.91%。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、249.48、752.36 万平方米, 环比增速分别为 555%、140.62%、31.77%; 同比增速分别为 -100%、-67.07%、0.35%。

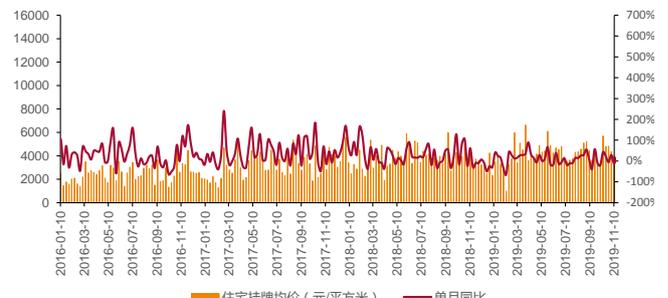
本周 100 城住宅类土地挂牌均价 6087 元/平方米, 环比上升 37.44%, 同比上升 18.33%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地挂牌均价分别为 0、2558、6878 元/平方米, 环比增速分别为 666%、-74.45%、87.72%; 同比增速分别为 -100%、-53.68%、134.98%。

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)			
	2021/6/7- 2021/6/13	环比增 速 (%)	同比增 速 (%)	前一 周环 比增 速 (%)	年初 至今	累计同 比 (%)	2021/6/7- 2021/6/13	环比增 速 (%)	同比增 速 (%)	前一 周环 比增 速 (%)
合计	2285.3	0.4%	-26.0%	-29.6%	56365.2	-18.5%	3094.0	73.8%	1.7%	-47.3%
一线城市	67.9	81.9%	-67.6%	-36.3%	4511.8	-1.9%	6863.0	655.0%	-33.1%	-22.4%
二线城市	693.8	2.9%	-46.0%	-61.3%	23857.4	-18.6%	1399.0	-40.0%	-59.8%	-47.0%
三线城市	1523.6	-2.7%	-4.3%	9.5%	27996.1	-20.5%	3570.0	121.7%	106.8%	-28.0%
一 线 城 市	北京	0.0		-100.0%	-100.0%		0.0		-100.0%	-100.0%
	上海	35.2	27.4%	-62.1%	2.7%		499.0	-62.5%	-95.9%	17.3%
	广州	31.1	220.2%	-56.8%	-27.6%		14376.0	4823.3%	107.7%	-56.5%
	深圳	1.6		-92.6%			564.0		-43.0%	
二 线 城 市	天津	46.9	526.2%	2077.4%	143.4%		249.0	-59.9%	-83.6%	65.6%
	重庆	132.9	2471.6%	-24.1%	541.0%		327.0	52.8%	-89.8%	-86.0%
	哈尔滨	10.0	-82.5%	-22.8%			6275.0	70.7%	972.6%	
	长春	49.6	185.4%	-34.0%	4.1%					
	沈阳	0.0	-100.0%	-100.0%	-96.1%		0.0	-100.0%	-100.0%	-36.0%
	呼和浩特	0.0					0.0			
	石家庄	13.1	-88.0%	-90.1%	120.3%		382.0	-4.7%	-90.7%	26.5%
	乌鲁木齐	352.2			-100.0%		204.0			-100.0%
	兰州	0.0					0.0			
	西宁	0.0		-100.0%	-100.0%		0.0		-100.0%	-100.0%
	银川	0.0	-100.0%	-100.0%	2850.9%		0.0	-100.0%	-100.0%	566.4%
	郑州	9.8		-72.8%			2245.0		-22.0%	
	济南	6.4								
	太原	177.5		665.8%	-100.0%		2292.0		19.7%	-100.0%
	合肥	0.0					0.0			
	武汉	28.9	-48.3%	-85.0%	-95.6%					
	南京	0.0	-100.0%	-100.0%			0.0	-100.0%	-100.0%	
	成都	0.0	-100.0%	-100.0%	370.0%		0.0		-100.0%	-100.0%
	贵阳	0.0		-100.0%			0.0		-100.0%	
	昆明	11.6	26.8%		-42.0%		633.0	-86.8%		149.3%
	南宁	17.1	-60.6%	-68.4%	-8.2%		4113.0	153.3%	670.2%	-44.9%
	杭州	51.3	343.6%	29.0%	-49.9%		2174.0	794.7%	-64.1%	14.1%
	南昌	35.2	447.4%	57.2%			1351.0	205.0%	1007.4%	
	福州	0.0					0.0			
海口	0.0			-100.0%		0.0			-100.0%	
厦门	0.0					0.0				
青岛	8.9	-4.8%	-86.6%			4086.0	1165.0%	179.7%		
宁波	0.0		-100.0%	-100.0%		0.0		-100.0%	-100.0%	
苏州	0.0	-100.0%	-100.0%			0.0	-100.0%	-100.0%		
大连	115.7	354.5%	641.5%	-9.5%		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（2021.06.07-2021.06.13）

**土地成交（2021.6.7-2021.6.13）：百城土地成交规划建筑面积累计同比下降 12.43%**

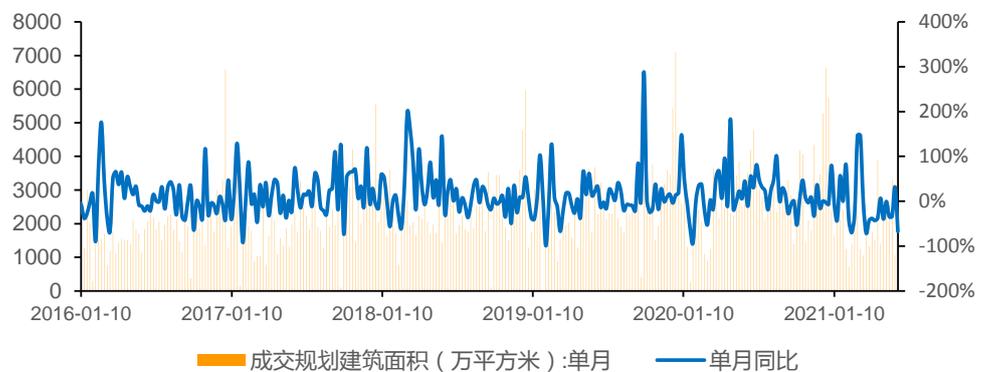
本周合计成交 141 宗地块；其中住宅用地 51 宗，商服用地 13 宗，工业用地 69 宗，其他用地 8 宗。

本周 100 城土地成交规划建筑面积 1060.34 万平方米,环比下降 67.92%,同比下降 67.48%，累计同比下降 12.43%，较前一周下降 3.32 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 110.29、478.09、471.95 万平方米,环比增速分别为 -34.23%、-81.72%、-9.49%；同比增速分别为 -80.56%、-61.29%、-67.63%；累计同比增速分别为 13.91%、-7.85%、-19.79%；较前一周变动 -15.17、-2.93、-2.49 个百分点。

本周 100 城土地成交均价 5708 元/平方米,环比上升 49%,同比上升 82.6%。其中一线、二线、三线城市土地成交均价分别为 1659、11086、1206 元/平方米,环比增速分别为 174.21%、141.79%、10.95%；同比增速分别为 -60.72%、249.28%、-54.64%。

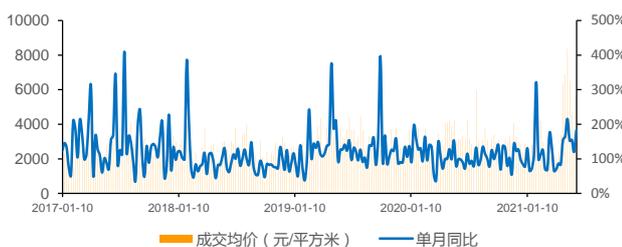
本周 100 城土地成交总价 605.23 亿元,环比下降 52.2%,同比下降 40.62%。其中一线、二线、三线城市土地成交总价分别为 18.3、530.01、56.93 亿元,环比增速分别为 80.44%、-55.81%、0.43%；同比增速分别为 -92.36%、35.23%、-85.32%。

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 426.6 万平方米,环比下降 78.94%,同比下降 79.73%。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、291.85、134.76 万平方米,二线、三线城市环比增速分别为-84.43%、-10.94%;同比增速分别为-100%、-55.48%、-85.8%。

本周 100 城住宅类土地成交均价 13196 元/平方米,环比上升 151.59%,同比上升 199.09%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地成交均价分别为 0、17785、3258 元/平方米,二线、三线城市环比增速分别为 226.93%、14.92%;同比增速分别为-100%、227.47%、-13.54%。

本周 100 城住宅类土地成交总价 562.95 亿元,环比下降 47.02%,同比下降 39.38%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地成交总价分别为 0、519.04、43.91 亿元,二线、三线城市环比增速分别为-49.09%、2.34%;同比增速分别为-100%、45.8%、-87.72%。

图 8: 住宅土地成交均价

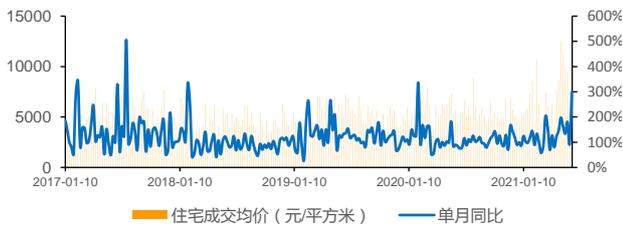
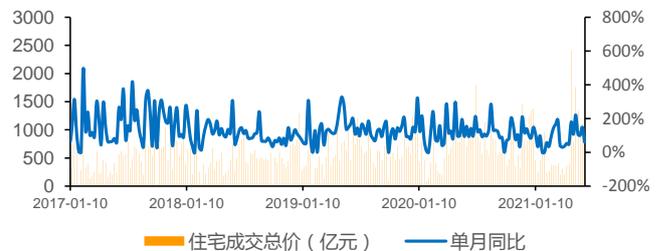


图 9: 住宅土地成交总价



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)				
	2021/6/7-2021/6/13	环比增速 (%)	同比增速 (%)	年初至今	年初至今累计同比 (%)	2021/6/7-2021/6/13	环比增速 (%)	同比增速 (%)	前一周环比增速 (%)	
合计	1060.3	-67.9%	-67.5%	50154.5	-12%	5708.0	49.0%	82.6%	-19.0%	
一线城市	110.3	-34.2%	-80.6%	4670.0	14%	1659.0	174.2%	-60.7%	-96.8%	
二线城市	478.1	-81.7%	-61.3%	21876.9	-8%	11086.0	141.8%	249.3%	-1.0%	
三线城市	472.0	-9.5%	-67.6%	23607.6	-20%	1206.0	10.9%	-54.6%	-39.9%	
一线城市	上海	71.2	49.2%	-83.3%	49656.6%		1592.0	96.1%	-46.8%	-92.3%
	广州	28.8	-64.5%	-48.9%	117.3%		1651.0	343.8%	-54.3%	47.6%
	深圳	10.4		-87.9%			2145.0		-80.1%	
二线城市	天津	8.0		-66.8%	-100.0%		748.0		14.0%	-100.0%
	重庆	69.0	-18.7%	95.5%			120.0	-45.7%	-50.6%	
	长春	22.5	307.5%	-73.2%			330.0	-41.5%	-91.7%	
	石家庄	36.9	230.3%	-54.0%	116.3%		381.0	-66.8%	-92.4%	-64.1%
	银川	0.0					0.0			
	郑州	0.0	-100.0%	-100.0%	6561.6%		0.0	-100.0%	-100.0%	1433.4%
	济南	0.0	-100.0%	-100.0%	-86.0%		0.0	-100.0%	-100.0%	-92.5%
太原	0.0	-100.0%				0.0	-100.0%			

南京	0.0		-100.0%	-100.0%		0.0		-100.0%	-100.0%
成都	131.2		202.2%			13326.0		66.9%	
昆明	28.3		298.4%	-100.0%		3524.0		761.6%	-100.0%
杭州	3.3	-97.8%	-97.2%	197.4%		524.0	17.5%	-89.4%	-92.9%
南昌	0.0		-100.0%			0.0		-100.0%	
福州	0.0					0.0			
海口	0.0			-100.0%		0.0			-100.0%
厦门	159.1	826.3%	2643.4%	55.7%		21623.0	9510.2%	-57.3%	59.6%
青岛	8.3		-90.7%	-100.0%		393.0		-82.2%	-100.0%
宁波	0.6	-95.3%		-94.9%		7688.0	267.7%		-82.9%
苏州	0.0	-100.0%	-100.0%	909.6%		0.0	-100.0%	-100.0%	4538.3%

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 (2021.06.14-2021.06.20)

【万达】6月17日-18日,吉林省长春市进行第二轮土地集中出让。本次原计划出让75宗地块,其中8宗地块提前终止出让。故最终出让67宗地块。其中,长春莲花山万达地产开发有限公司(万达)以18.2亿元竞得莲花山生态旅游度假区的长公资土挂[2021]177号至长公资土挂[2021]181号的5宗地块。

长公资土挂[2021]177号地块成交价2.75亿元。该地块位于莲花山生态旅游度假区,东至乙五街,西至农林用地,南至其它规划用地,北至农林用地。地块总面积9.87万平方米。

长公资土挂[2021]178号地块成交价4.34亿元。该地块位于莲花山生态旅游度假区,东至劝农大街,西至农林用地,南至丙十一街,北至农林用地。地块总面积19.67万平方米。

长公资土挂[2021]179号地块成交价4.39亿元。该地块位于莲花山生态旅游度假区,东至其它规划用地,西至农林用地,南至其它规划用地,北至其它规划用地。地块总面积16.08万平方米。

长公资土挂[2021]180号地块成交价2.77亿元。该地块位于莲花山生态旅游度假区,东至乙五街,西至丙十一街,南至其它规划用地,北至康一路。地块总面积9.35万平方米。

长公资土挂[2021]181号地块成交价3.96亿元。该地块位于莲花山生态旅游度假区,东至乙五街,西至丙十一街,南至康一路,北至康四路。地块总面积13.67万平方米。

【恒大】6月17日-18日,吉林省长春市进行第二轮土地集中出让。本次原计划出让75宗地块,其中8宗地块提前终止出让。故最终出让67宗地块。其中,长春济涛房地产开发有限公司(恒大)6.01亿元竞得长公资土挂[2021]173号地块。资料显示,该地块位于宽城区,东至丙十二路,西至丙九路,南至丙二十二路,北至丙三十五路,宗地面积11.65万平方米。

【绿城】6月17日,浙江省湖州市德清县以拍卖方式成功出让一宗住宅用地。经过252轮竞价,杭州浙咏企业管理有限公司(绿城)以上限价格10.91亿元竞得舞阳街道2020-029地块,楼面价12722元/m<sup>2</sup>,溢价率21.01%,竞配人才住房面积18000m<sup>2</sup>。资料显示,该地块编号为德自然告(2021)拍字第17号,位于莫干山高新区地信产业园河图路西侧、东樵街北侧。出让面积5.17万平,起始价9.01亿元,竞买保证金1.8亿元。

【保利】6月17日-18日,吉林省长春市进行第二轮土地集中出让。本次原计划出让75宗地块,其中8宗地块提前终止出让。故最终出让67宗地块。其中,保利(长春)恒富房地产开发有限公司9.11亿元竞得朝阳区2宗商住用地。

长公资土挂[2021]135号地块成交价4.06亿元。该地块位于朝阳区,东至空地,西至丙十八路,南至乙三路,北至丙十七路,出让面积8.41万平。

长公资土挂[2021]136号地块成交价5.05亿元。该地块位于朝阳区,东至丙十九路,西至

育民路,南至丙十七路,北至甲三路, 出让面积 10.55 万平。

【碧桂园】6月18日,安徽省合肥市集中出让12宗地块,总出让面积820.35亩,总起始价38.29亿元。其中,碧桂园以2.43亿元竞得庐江县LJ202111号居住用地,单价388万元/亩,住宅楼面价3233.32元/㎡,溢价率29.33%。资料显示,该地块位于庐城镇合铜路以东、望湖路以北,占地62.66亩,规划居住用地,容积率 $1.0 < R \leq 1.8$ ,绿地率 $\geq 40\%$ ,建筑密度 $\leq 22\%$ ,参考地价300万/亩,竞买保证金4000万元。

【保利】6月18日,上海市第一批集中供地正式开始。保利以105.1310亿竞得静安区灵石社区N070403单元095a-02、095b-01地块,楼面价51707元/㎡,溢价率8.39%。资料显示,该地块编号为202105317,位于静安区,东至海上文化中心,南至灵石路,西至共和新路,北至彭江路。出让面积7.1万平,起始价96.99亿元,起始楼面价47703元/㎡,竞买保证金19.4亿元,中止价1047282万元,房地联动房价105000元/㎡。

【中海】6月18日,安徽省合肥市集中出让12宗地块,总出让面积820.35亩,总起始价38.29亿元。中海以6.43亿元竞得肥东县FD202103号地块,单价848万元/亩,竞配建租赁面积达25200㎡,住宅楼面价6359.97元/㎡,溢价率29.86%。资料显示,该地块位于撮镇镇新世界路与黄栗树路交叉口西南角,占地75.79亩,参考地价653万/亩,竞买保证金10000万元,居住最高限价848万/亩,商品住宅(毛坯)平均备案价格13365元/㎡,最高配建租赁住房计容建筑面积25200㎡。

【豫园股份】6月18日,上海市第一批集中供地正式开始。上海复地领珺实业发展有限公司(豫园股份)以51.705亿竞得徐汇区黄浦江南延伸段WS3单元xh128E-03地块,楼面价43116元/㎡,溢价率0.21%。资料显示,该地块编号为202105327,位于徐汇区,东至瑞金路,南至龙华中路,西至兆丰路,北至中山南二路。出让面积39062.2平方米(58.6亩),计容面积120,000平方米。起始价51.6亿元,竞买保证金10.32亿元,土地用途为商业用地、办公楼、普通商品房。

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