

# 房地产

## 土地供应环比降温，楼市因城施策

### ——房地产土地周报 0627

证券研究报告

2021年06月27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:土地供应环比升温，楼市因城施策——房地产土地周报 0620》2021-06-20
- 2 《房地产-行业研究周报:5月商品住宅销售价格涨幅趋稳，楼市调控持续加码——房地产销售周报 0620》2021-06-20
- 3 《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

**土地供应 (2021.6.14-2021.6.20): 百城土地供应建筑面积累计同比下降 19.47%**

本周合计供应 107 宗地块; 其中住宅用地 12 宗, 商服用地 12 宗, 工业用地 78 宗, 其他用地 5 宗。本周 100 城土地供应建筑面积合计 895.28 万平方米, 环比下降 67.38%, 同比下降 71.09%, 累计同比下降 19.47%, 较前一周下降 2.31 个百分点。其中一线、二线、三线城市供应面积分别为 42.06、513.81、339.4 万平方米, 环比增速分别为-61.03%、-26.42%、-82.49%; 同比增速分别为-86.85%、-51.79%、-80.17%; 累计同比增速分别为-6.65%、-18.64%、-21.86%; 较前一周变动-5.57、-1.21、-2.83 个百分点。本周 100 城土地挂牌均价 1321 元/平方米, 环比下降 59.11%, 同比下降 40.84%。其中一线、二线、三线城市挂牌均价分别为 1145、863、1942 元/平方米, 环比增速分别为-74.26%、-39.73%、-47.61%; 同比增速分别为-83.4%、-47.25%、9.35%。

**土地成交 (2021.6.14-2021.6.20): 百城土地成交规划建筑面积累计同比下降 12.62%**

本周合计成交 105 宗地块; 其中住宅用地 18 宗, 商服用地 16 宗, 工业用地 68 宗, 其他用地 3 宗。本周 100 城土地成交规划建筑面积 557.79 万平方米, 环比下降 64.15%, 同比下降 84.19%, 累计同比下降 12.62%, 较前一周下降 4.41 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 21.79、150、386 万平方米, 环比增速分别为-80.24%、-76.05%、-52.9%; 同比增速分别为-95.2%、-90.54%、-74.07%; 累计同比增速分别为 3.04%、-10.46%、-16.7%; 较前一周变动-10.87、-5.35、-2.9 个百分点。本周 100 城土地成交均价 2209 元/平方米, 环比下降 55.47%, 同比下降 33.82%。其中一线、二线、三线城市土地成交均价分别为 429、1519、2577 元/平方米, 环比增速分别为-74.14%、-84.84%、67.23%; 同比增速分别为-92.35%、-51.69%、-9.71%。

**投资建议:**

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 3.27 万套, 环比下降 14.76%, 同比下降 24.67%, 累计同比上升 47.04%, 较前一周减少 4.75 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 3.73%, 同比下降 23.63%, 累计同比上升 32.98%, 较上周减少 2.18 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 67.31 万套, 去化周期 31.1 周, 环比下降 20.2%, 其中一线、二线、三线城市环比增速分别-59.85%、0.07%、-0.24%。

**前 5 月商品房销售面积同比增 36.3% 房地产开发投资 5.4 万亿。**6 月 16 日, 国家统计局官网日前公布的数据显示, 2021 年 1-5 月, 全国商品房销售面积 66383 万平方米, 同比增长 36.3%; 比 2019 年 1-5 月份增长 19.6%, 两年平均增长 9.3%。其中, 住宅销售面积增长 39.0%, 办公楼销售面积增长 10.5%, 商业营业用房销售面积增长 8.2%。商品房销售额 70534 亿元, 增长 52.4%; 比 2019 年 1-5 月份增长 36.2%, 两年平均增长 16.7%。其中, 住宅销售额增长 56.5%, 办公楼销售额增长 24.9%, 商业营业用房销售额增长 10.3%。

**LPR 连续 14 个月“不动”, 东南地区城市房贷利率持续上行。**6 月 21 日, 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布最新一期 LPR。其中, 1 年期 LPR 为 3.85%, 5 年期以上 LPR 为 4.65%, 两项贷款市场报价利率均连续 14 个月保持不变。不过, 尽管 5 年期以上 LPR 利率报价不变, 但是机构监测数据显示, 主流城市房贷利率继续上行的趋势不变。继 6 月份, 72 个重点城市主流首套房贷利率为 5.52%, 二套房利率为 5.77%。房贷平均放款周期为 50 天。46 个城市房贷放款周期延长。其中, 广州较上月延长 14 天至 98 天, 佛山、东莞、惠州等城市放款周期均在 100 天以上。在 72 个重点城市中, 28 个城市房贷利率发生变化。其中, 24 个城市首套房贷利率上浮, 22 个城市二套房利率上浮, 18 个城市首套房、二套房利率均提高, 无城市下调房贷利率。

**楼市因城施策。房地产市场监管力度继续增强。**合肥市将继续加大房地产市场监管力度, 坚决打击违反房地产市场调控监管政策、扰乱房地产市场秩序的违法违规行为, 促进房地产市场健康有序发展。据悉, 6 月 25 日起至 12 月底, 合肥市将在全市范围内开展房地产领域突出问题专项整治行动, 重点整治房地产企业开发经营、房地产中介经营服务、住房租赁企业经营服务、涉房网络传播等方面存在的突出问题。为此, 6 月 23 日, 合肥召开全市房地产领域突出问题专项整治行动动员部署会。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（2021.06.14-2021.06.20） .....	3
2. 百城土地成交情况一览（2021.06.14-2021.06.20） .....	5
3. 本周地产公司拿地情况一览（2021.06.21-2021.06.27） .....	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 (2021.06.14-2021.06.20)

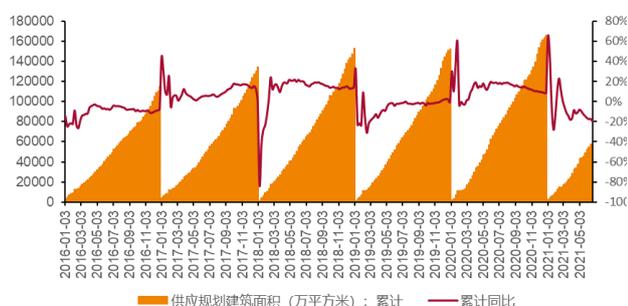
**土地供应 (2021.6.14-2021.6.20): 百城土地供应建筑面积累计同比下降 19.47%**

本周合计供应 107 宗地块; 其中住宅用地 12 宗, 商服用地 12 宗, 工业用地 78 宗, 其他用地 5 宗。

本周 100 城土地供应建筑面积合计 895.28 万平方米, 环比下降 67.38%, 同比下降 71.09%, 累计同比下降 19.47%, 较前一周下降 2.31 个百分点。其中一线、二线、三线城市供应面积分别为 42.06、513.81、339.4 万平方米, 环比增速分别为 -61.03%、-26.42%、-82.49%; 同比增速分别为 -86.85%、-51.79%、-80.17%; 累计同比增速分别为 -6.65%、-18.64%、-21.86%; 较前一周变动 -5.57、-1.21、-2.83 个百分点。

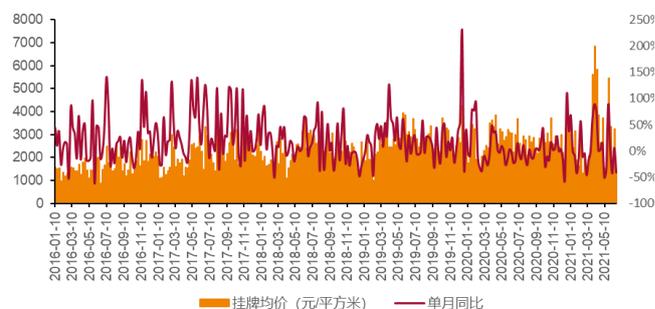
本周 100 城土地挂牌均价 1321 元/平方米, 环比下降 59.11%, 同比下降 40.84%。其中一线、二线、三线城市挂牌均价分别为 1145、863、1942 元/平方米, 环比增速分别为 -74.26%、-39.73%、-47.61%; 同比增速分别为 -83.4%、-47.25%、9.35%。

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

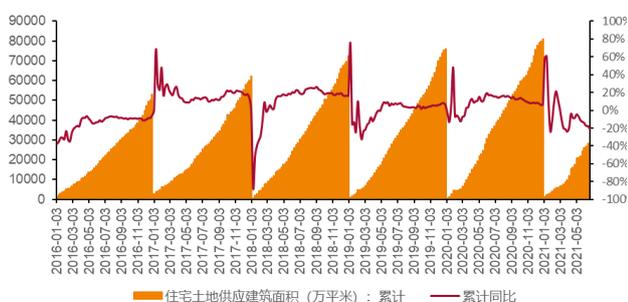


资料来源: Wind、天风证券研究所

本周 100 城住宅类土地供应建筑面积合计 141.07 万平方米, 环比下降 88.72%, 同比下降 90.09%。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、59.95、81.12 万平方米, 环比增速分别为 555%、-75.97%、-91.9%; 同比增速分别为 -100%、-88.94%、-88.02%。

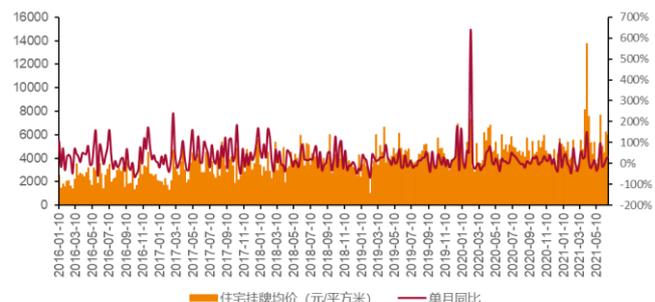
本周 100 城住宅类土地挂牌均价 5981 元/平方米, 环比下降 3.77%, 同比上升 32.65%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地挂牌均价分别为 0、4760、6679 元/平方米, 环比增速分别为 666%、86.08%、-2.23%; 同比增速分别为 -100%、41.71%、73.17%。

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)			
	2021/6/14-2021/6/20	环比增速 (%)	同比增速 (%)	前一周环比增速 (%)	年初至今	累计同比 (%)	2021/6/14-2021/6/20	环比增速 (%)	同比增速 (%)	前一周环比增速 (%)
合计	895.3	-67.4%	-71.1%	19.4%	58160.0	-19.5%	1321.0	-59.1%	-40.8%	82.1%
一线城市	42.1	-61.0%	-86.8%	189.1%	4593.8	-6.6%	1145.0	-74.3%	-83.4%	389.3%
二线城市	513.8	-26.4%	-51.8%	3.0%	24715.8	-18.6%	863.0	-39.7%	-47.2%	-38.4%
三线城市	339.4	-82.5%	-80.2%	22.4%	28850.3	-21.9%	1942.0	-47.6%	9.3%	131.0%
一线城市	北京	0.0		-100.0%			0.0		-100.0%	
	上海	0.0	-100.0%	-100.0%	27.4%		0.0	-100.0%	-100.0%	-62.5%
	广州	3.6	-95.0%	-97.1%	631.6%		564.0	-91.3%	-91.0%	2121.9%
	深圳	38.5	2287.0%				1199.0	112.6%		
二线城市	天津	27.3	-41.8%	-56.7%	526.2%		295.0	18.5%	-90.9%	-59.9%
	重庆	0.0	-100.0%	-100.0%	2471.6%		0.0	-100.0%	-100.0%	52.8%
	哈尔滨	0.0	-100.0%		-82.5%		0.0	-100.0%		70.7%
	长春	8.6	-82.6%	-93.0%	185.4%					
	沈阳	0.0		-100.0%	-100.0%		0.0		-100.0%	-100.0%
	呼和浩特	0.0					0.0			
	石家庄	286.8	2092.5%	307.8%	-88.0%		291.0	-23.8%	-35.0%	-4.7%
	乌鲁木齐	0.0	-100.0%				0.0	-100.0%		
	兰州	0.0					0.0			
	西宁	0.0					0.0			
	银川	0.0		-100.0%	-100.0%		0.0		-100.0%	-100.0%
	郑州	1.0	-89.3%	-93.5%			950.0	-57.7%	529.1%	
	济南	0.0	-100.0%							
	太原	0.0	-100.0%	-100.0%			0.0	-100.0%	-100.0%	
	合肥	45.3					0.0			
	武汉	9.2	-68.4%	-21.8%	-48.3%					
	南京	0.0		-100.0%	-100.0%		0.0		-100.0%	-100.0%
	成都	0.0		-100.0%	-100.0%		0.0		-100.0%	
	贵阳	0.0					0.0			
	昆明	0.0	-100.0%	-100.0%	26.8%		0.0	-100.0%	-100.0%	-86.8%
南宁	0.0	-100.0%	-100.0%	-60.6%		0.0	-100.0%	-100.0%	153.3%	
杭州	14.8	-73.5%	-69.8%	382.3%		442.0	-82.0%	-64.8%	911.1%	
南昌	45.1	28.3%	2394.9%	447.4%		4838.0	258.1%	63.8%	205.0%	
福州	0.0					0.0				
海口	0.0		-100.0%			0.0		-100.0%		
厦门	0.0					0.0				
青岛	10.5	18.3%	-81.2%	-4.8%		1524.0	-62.7%	-23.8%	1165.0%	
宁波	19.3			-100.0%		463.0			-100.0%	
苏州	0.0			-100.0%		0.0			-100.0%	
大连	24.7	-78.6%	407.8%	354.5%		415.0		-85.7%		

资料来源: Wind、天风证券研究所

## 2. 百城土地成交情况一览 (2021.06.14-2021.06.20)

**土地成交 (2021.6.14-2021.6.20): 百城土地成交规划建筑面积累计同比下降 12.62%**

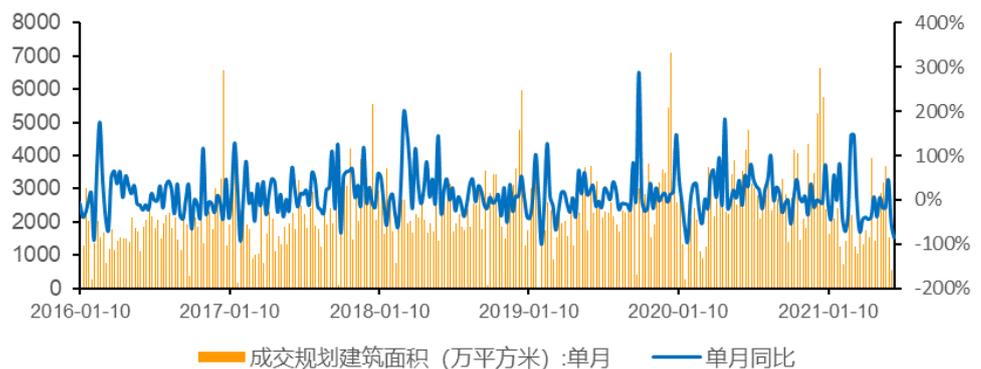
本周合计成交 105 宗地块; 其中住宅用地 18 宗, 商服用地 16 宗, 工业用地 68 宗, 其他用地 3 宗。

本周 100 城土地成交规划建筑面积 557.79 万平方米, 环比下降 64.15%, 同比下降 84.19%, 累计同比下降 12.62%, 较前一周下降 4.41 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 21.79、150、386 万平方米, 环比增速分别为 -80.24%、-76.05%、-52.9%; 同比增速分别为 -95.2%、-90.54%、-74.07%; 累计同比增速分别为 3.04%、-10.46%、-16.7%; 较前一周变动 -10.87、-5.35、-2.9 个百分点。

本周 100 城土地成交均价 2209 元/平方米, 环比下降 55.47%, 同比下降 33.82%。其中一线、二线、三线城市土地成交均价分别为 429、1519、2577 元/平方米, 环比增速分别为 -74.14%、-84.84%、67.23%; 同比增速分别为 -92.35%、-51.69%、-9.71%。

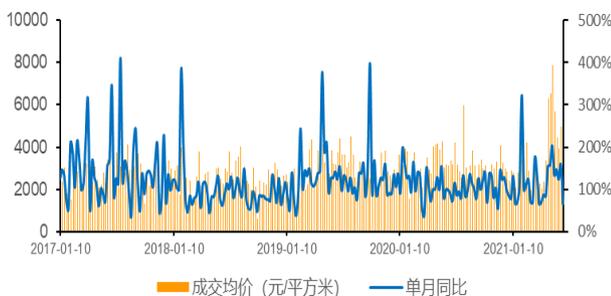
本周 100 城土地成交总价 123.21 亿元, 环比下降 84.04%, 同比下降 89.54%。其中一线、二线、三线城市土地成交总价分别为 0.93、22.79、99.48 亿元, 环比增速分别为 -94.89%、-96.37%、-21.24%; 同比增速分别为 -99.63%、-95.43%、-76.58%。

图 5: 土地成交规划建筑面积



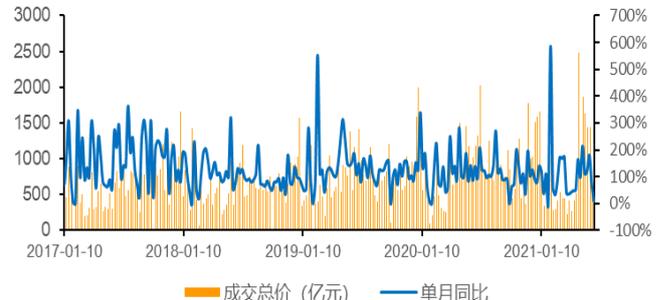
资料来源: Wind、天风证券研究所

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



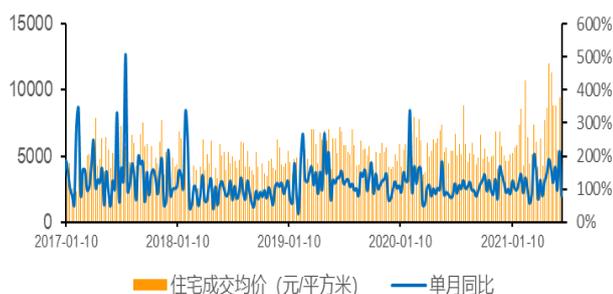
资料来源: Wind、天风证券研究所

本周 100 城住宅类土地成交规划建筑面积 225.67 万平方米, 环比下降 70.67%, 同比下降 88.55%。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、18.47、207.2 万平方米, 环比增速分别为 0%、-95.8%、-37.09%; 同比增速分别为 -100%、-97.96%、-76.04%。

本周 100 城住宅类土地成交均价 4322 元/平方米,环比下降 54.05%,同比下降 19.92%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地成交均价分别为 0、4584、4298 元/平方米,环比增速分别为 0%、-67.29%、32.21%;同比增速分别为-100%、-7.77%、-2.01%。

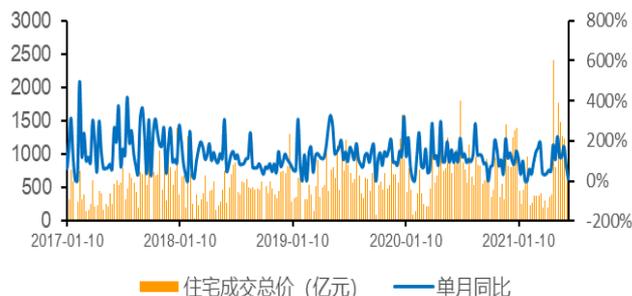
本周 100 城住宅类土地成交总价 97.53 亿元,环比下降 86.52%,同比下降 90.83%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地成交总价分别为 0、8.47、89.06 亿元,环比增速分别为 0%、-98.63%、-16.82%;同比增速分别为-100%、-98.12%、-76.52%。

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)			
	2021/6/14-2021/6/20	环比增速 (%)	同比增速 (%)	年初至今	年初至今累计同比 (%)	2021/6/14-2021/6/20	环比增速 (%)	同比增速 (%)	前一周环比增速 (%)
合计	557.8	-64.2%	-84.2%	53122.7	-13%	2209.0	-55.5%	-33.8%	25.9%
一线城市	21.8	-80.2%	-95.2%	4691.8	3%	429.0	-74.1%	-92.3%	174.2%
二线城市	150.0	-76.0%	-90.5%	22674.2	-10%	1519.0	-84.8%	-51.7%	112.8%
三线城市	386.0	-52.9%	-74.1%	25756.7	-17%	2577.0	67.2%	-9.7%	-26.6%
一线城市	上海	4.0	-94.4%	-98.4%	49.2%	451.0	-71.7%	-87.9%	96.1%
	广州	17.8	-38.1%	-89.6%	-64.5%	424.0	-74.3%	-92.8%	343.8%
	深圳	0.0	-100.0%	-100.0%		0.0	-100.0%	-100.0%	
二线城市	天津	0.8	-90.0%	-97.5%		526.0	-29.7%	-93.2%	
	重庆	0.8	-98.8%	-99.7%	-18.7%	1531.0	1175.8%	37.6%	-45.7%
	长春	18.5	-18.0%	-80.7%	307.5%	4584.0	1289.1%	204.6%	-41.5%
	石家庄	0.0	-100.0%	-100.0%	230.3%	0.0	-100.0%	-100.0%	-66.8%
	银川	0.0				0.0			
	郑州	0.0		-100.0%	-100.0%	0.0		-100.0%	-100.0%
	济南	0.0		-100.0%	-100.0%	0.0		-100.0%	-100.0%
	太原	0.0			-100.0%	0.0			-100.0%
	南京	0.0		-100.0%		0.0		-100.0%	
	成都	44.9	-80.9%		2815.1%	1096.0	-89.2%		42.4%
	昆明	0.0	-100.0%	-100.0%		0.0	-100.0%	-100.0%	
	杭州	0.8	-93.0%	-98.9%	-92.1%	734.0	-67.0%	-96.0%	398.2%
	南昌	0.0				0.0			
福州	0.0		-100.0%		0.0		-100.0%		
海口	5.9		-83.8%		15059.0		639.3%		
厦门	0.0	-100.0%	-100.0%	826.3%	0.0	-100.0%	-100.0%	9510.2%	

青岛	0.0	-100.0%	-100.0%			0.0	-100.0%	-100.0%	
宁波	1.6	193.5%	-96.2%	-95.3%		618.0	-92.0%	-93.1%	267.7%
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 (2021.06.21-2021.06.27)

【碧桂园】6月21日,金华义乌市2宗商住用地集中出让,总出让面积368.3亩,总建筑面积44.47万方,总起价78.06亿元。义乌市凯鑫置业有限公司(碧桂园)以总价40.59亿元竞得义乌市江东街道宗泽东路与和欣路交叉口西南侧地块,楼面价17928元/m<sup>2</sup>,溢价率22.29%。

【中铁建】6月21日,宁波1宗商住用地成功出让,仅挂牌期间1轮报价,中铁十九局集团有限公司(中国铁建)以总价9.95亿元竞得余姚市舜汇东路南侧、中山北路东侧地块,楼面价4984元/m<sup>2</sup>,溢价率0.05%。

【佳兆业】6月21日,佛山市佳兆业泽锋业房地产开发有限公司(佳兆业)以总价21.07亿元竞得佛山市一宗土地,楼面价12913.44元/平方米,溢价率51.92%。

【中骏】6月21日,上海首轮集中供地进入第二个交易日,青浦、松江、奉贤三区共有6宗宅地入市。其中,中骏集团子公司苏州润珩企业管理咨询有限公司以17.43亿元竞得202105307号地块,溢价率8.49%,楼面价16849元/平方米。

【首创】6月21日,上海首轮集中供地进入第二个交易日,青浦、松江、奉贤三区共有6宗宅地入市。其中,首创置业子公司上海首创正恒置业有限公司以21.35亿元竞得202105306号地块,溢价率8.52%,楼面价16853元/平方米。

【保利】6月22日,绍兴1宗双限地成功出让,经过15轮竞价,绍兴保利房地产开发有限公司(保利)以总价17.94亿元竞得上虞区城北69-3号地块,楼面价11967元/m<sup>2</sup>,溢价率4.06%。

【金地】6月22日,上海松江区车墩镇SJC10022单元07-07、08-01号地块由金地竞得,成交价22.473亿元,溢价率约9.5%,成交楼面价约为1.675万元/平方米。根据土地出让文件显示,目前该地块周边房地联动价格约为3.66万元/平方米。

【雅居乐】6月22日,上海松江区佘山镇G7SJ0002单元11-07、14-01号地块被雅居乐拿下,成交价25.61亿元,溢价率约9.5%,成交楼面价约为2.518万元/平方米。据土地出让文件显示,目前该地块周边房地联动价格约为5.18万元/平方米。

【建发】6月22日,上海崇明区的陈家镇CMS15-0305单元14A-01(实验生态社区18号)地块由建发竞得,成交价6.263亿元,溢价率约12.9%,成交楼面价约为1.45万元/平方米。

【万科】6月23日,合肥万科瑞翔地产有限公司、深业泰然置地投资发展(深圳)有限公司以总价81.91亿元竞得中山市一宗土地,楼面价5272.6元/平方米,溢价率3.94%。

【金融街】6月23日,金融街发布公告称,近日,公司全资子公司上海融祯企业管理咨询有限公司通过参加招标挂牌复合式出让活动,以总价12.9亿元竞得上海市奉贤区金汇镇42-02区域地块国有建设用地使用权。

【首创】6月23日,上海集中供地继续进行。青浦区夏阳街道达慧路北侧08A-01、08C-01地块由首创竞得,成交总价12.316亿元,成交楼板价20154元/m<sup>2</sup>,溢价率8.94%。地块为商住地,出让面积30555m<sup>2</sup>,容积率2,住宅套数下限593。

【中铁建】6月23日,上海青浦区赵巷镇置旺路东侧H4-04地块由中铁建竞得,成交总价24.822亿元,成交楼板价24491元/m<sup>2</sup>,溢价率8.85%。该地块为纯宅地,出让面积77963.1m<sup>2</sup>,容积率1.3,住宅套数下限916。根据出让文件,赵巷H4-04地块房地联动价为5.2万元/m<sup>2</sup>。

【招商】6月23日,上海集中供地继续进行。浦东新区曹路中心镇区PDP0-0307单元D1B-6地块、D1E-11地块由招商以21.855亿元竞得该地块,溢价率5.05%,成交楼板价13344元/m<sup>2</sup>。

【碧桂园】6月24日,碧桂园以约24.57亿元竞得上海一宗纯宅地——嘉定区南翔镇JDC2-0201、JDC2-0202单元04-02、05-02地块,溢价率约9.47%,成交楼面价约3.12万元/平方米。

【金地】6月24日,金地以25.09亿元竞得上海嘉定区嘉定新城(马陆镇)马陆社区43-05B、51-01地块,出让面积43659平方米,溢价率约9.47%,成交楼面价约2.30万元/平方米。

【碧桂园】6月24日，盐城亭湖区2宗商住地块集中出让，总起价18.1亿元。碧桂园以14.38亿元竞得新都路北、雁荡山路西侧地块，楼面价7442元/m<sup>2</sup>，溢价率1%。

【金地】6月24日，金地拿下上海嘉定区嘉定工业区南门社区JDC1-0801单元62-03地块，出让面积56147.1平方米，容积率1.8，起始价约19.20亿元，成交价20.97亿元，溢价率约9.21%，成交楼面价约2.07万元/平方米

【保利】6月25日，广东省佛山市成功出让2宗商住用地，总出让面积9.2万方，总建筑面积30.32万方，总起价34.74亿元，总成交价36.99亿元。保利华南实业有限公司以底价20.94亿元摘得TD2021(CC)WG0006地块，楼面价11000元/m<sup>2</sup>。该地块位于禅城区佛罗路南侧、滨河路北侧。出让面积5.44万平，起始价20.94亿元，竞买保证金4.19亿元，建筑密度≤30%，绿地率≥30%。

【大华】6月25日，武汉共推出房地产用地31宗，土地面积213.19公顷，规划建筑面积609.5万平方米，起始总价393.64亿元。武汉华君汇投资发展（大华）2.88亿元摘得洪山区P（2021）052号住宅用地，楼面价6089元/m<sup>2</sup>，溢价率5.11%。

【新城】6月25日武汉共推出房地产用地31宗，土地面积213.19公顷，规划建筑面积609.5万平方米，起始总价393.64亿元。新城以7.14亿元竞得蔡甸区P（2021）065号商住用地，楼面价2924元/m<sup>2</sup>，溢价率0.71%。

【金地】6月25日武汉共推出房地产用地31宗，土地面积213.19公顷，规划建筑面积609.5万平方米，起始总价393.64亿元。金地13.769亿元摘得蔡甸区P（2021）068号商住综合用地，楼面价2665.24元/m<sup>2</sup>。

【保利】6月25日武汉共推出房地产用地31宗，土地面积213.19公顷，规划建筑面积609.5万平方米，起始总价393.64亿元。保利+筑铭科14.81亿元摘得江岸区P（2021）080号商住综合用地，楼面价10763.08元/m<sup>2</sup>（不含B地块）。

【招商】6月25日，招商+武汉城建以57.66亿元竞得经济技术开发区P（2021）077号居住、商务、文化设施用地，楼面价7202.79元/m<sup>2</sup>。该地块位于武汉经济技术开发区1MA地块，规划用地性质为文化设施用地、居住用地、商务用地，土地面积26.13万平方米，建面约80.1万方，竞买保证金6亿元，起始价57.66亿元。

【金地】6月25日，哈工大+金地9.5亿元竞得武汉经济技术开发区P（2021）078号商住用地，楼面价2925.33元/m<sup>2</sup>。该地块位于武汉经济技术开发区，土地面积150834.03平方米，建面约32.5万方，竞买保证金9503万元，起始价9.5亿元。竞得人须在居住用地范围内配建1所12个班幼儿园，用地面积为4860平方米，建筑面积为3880平方米。

【万科】6月25日，武汉举行集中土拍。其中，武汉联投万科房地产有限公司（万科占股50%）以底价108060万元摘取一宗地，楼面价13853.85元/平方米。

数据来源：中国网地产、财经网、新京报、金融界

### 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