

房地产

土地市场降温，楼市因城施策

——房地产土地周报 0704

证券研究报告

2021年07月04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-行业点评:6月单月同比增速改善,多数龙头房企增长明显—6月百强房企销售点评》 2021-07-01
- 2 《房地产-行业研究周报:土地供应环比降温,楼市因城施策——房地产土地周报 0627》 2021-06-27
- 3 《房地产-行业研究周报:LPR连续14个月“不动”,房贷利率上行趋势不变——房地产销售周报 0627》 2021-06-27

土地供应 (2021.6.21-2021.6.27): 百城土地供应建筑面积累计同比下降 18.84%

本周合计供应 169 宗地块;其中住宅用地 35 宗,商服用地 24 宗,工业用地 104 宗,其他用地 6 宗。本周 100 城土地供应建筑面积合计 1457.73 万平方米,环比上升 35.43%,同比下降 45.29%,累计同比下降 18.84%,较前一周下降 0.98 个百分点。其中一线、二线、三线城市供应面积分别为 69.66、477.88、910.19 万平方米,环比增速分别为 65.62%、-8.21%、77.18%;同比增速分别为-75.41%、-50.28%、-35.91%;累计同比增速分别为-10.39%、-19.13%、-19.75%;较前一周变动-3.74、-0.99、-0.62 个百分点。本周 100 城土地挂牌均价 1419 元/平方米,环比上升 8.24%,同比下降 52.46%。其中一线、二线、三线城市挂牌均价分别为 1129、902、1756 元/平方米,环比增速分别为-1.4%、5.99%、1.62%;同比增速分别为-87.64%、-66.22%、-14.3%。

土地成交 (2021.6.21-2021.6.27): 百城土地成交规划建筑面积累计同比下降 14.18%

本周合计成交 160 宗地块;其中住宅用地 76 宗,商服用地 12 宗,工业用地 63 宗,其他用地 9 宗。本周 100 城土地成交规划建筑面积 2217.12 万平方米,环比上升 215.01%,同比下降 47.14%,累计同比下降 14.18%,较前一周下降 2.27 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 43.12、1164.28、1009.73 万平方米,环比增速分别为 97.84%、621.36%、93.94%;同比增速分别为-43.6%、-44.09%、-50.39%;累计同比增速分别为 2.27%、-12.97%、-17.49%;较前一周变动-0.77、-2.56、-2.17 个百分点。本周 100 城土地成交均价 3750 元/平方米,环比上升 44.29%,同比上升 18.37%。其中一线、二线、三线城市土地成交均价分别为 3467、5036、2278 元/平方米,环比增速分别为 708.16%、200.48%、-23.48%;同比增速分别为-27.92%、34.62%、-9.64%。

投资建议:

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 4.43 万套,环比上升 32.63%,同比下降 18.22%,累计同比上升 44.15%,较前一周减少 2.9 个百分点。本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 1.23 万套,环比上升 6.15%,同比下降 1.61%,累计同比上升 32.1%,较上周增加 1.52 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 75.63 万套,去化周期 34.8 周,环比下降 10.64%,其中一线、二线、三线城市环比增速分别-32.3%、0.19%、0.73%。

上半年中国百城新房价格累计涨 1.7%,珠三角涨幅最高。今年上半年,中国百城新建住宅价格累计上涨 1.70%,涨幅较去年同期扩大 0.43 个百分点,不过涨幅仍处于近五年较低水平。中指研究院当日发布的数据显示,2021 年 6 月份,百城新建住宅均价为每平方米 16063 元人民币,环比上涨 0.36%,涨幅较上月扩大 0.02 个百分点;珠三角仍是中国主要城市群中房价涨幅最高的地方。此外,分城市看,上半年百城新建住宅价格累计涨幅排名前 20 位的城市中,珠三角城市占 5 席。

广州多家银行房贷利率再上调。6月28日起,平安银行广州分行上调房贷利率,调整后,该行首套房贷利率上调 15 个 BP 至 5.45% (LPR+80BP),二套房贷利率上调 12 个 BP 至 5.55% (LPR+90BP)。

住建部宣布,为积极推进房地产开发企业资质审批制度改革,做好改革后衔接工作,自 2021 年 7 月 1 日起,各地住房和城乡建设部门停止受理房地产开发企业三级、四级资质的核定申请和暂定资质备案申请。2021 年 7 月 1 日前已受理的,仍按原条件进行审批或备案。

楼市因城施策。6月28日,南京市购房证明开具工作将由南京市不动产登记部门调整为由市、区房产交易管理部门负责,若发现存在弄虚作假、虚报瞒报行为,将在 2 年或 1 年内不予受理本人和家庭成员的购房证明申请。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（2021.06.21-2021.06.27）	3
2. 百城土地成交情况一览（2021.06.21-2021.06.27）	5
3. 本周地产公司拿地情况一览（2021.06.28-2021.07.04）	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 (2021.06.21-2021.06.27)

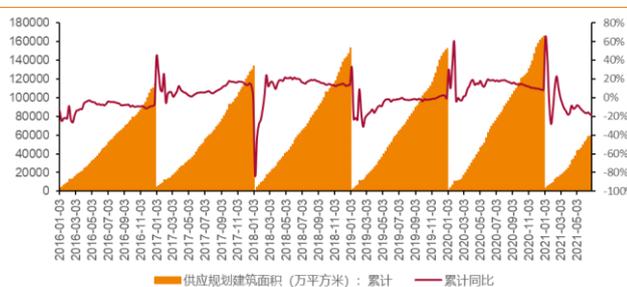
土地供应 (2021.6.21-2021.6.27): 百城土地供应建筑面积累计同比下降 18.84%

本周合计供应 169 宗地块; 其中住宅用地 35 宗, 商服用地 24 宗, 工业用地 104 宗, 其他用地 6 宗。

本周 100 城土地供应建筑面积合计 1457.73 万平方米, 环比上升 35.43%, 同比下降 45.29%, 累计同比下降 18.84%, 较前一周下降 0.98 个百分点。其中一线、二线、三线城市供应面积分别为 69.66、477.88、910.19 万平方米, 环比增速分别为 65.62%、-8.21%、77.18%; 同比增速分别为 -75.41%、-50.28%、-35.91%; 累计同比增速分别为 -10.39%、-19.13%、-19.75%; 较前一周变动 -3.74、-0.99、-0.62 个百分点。

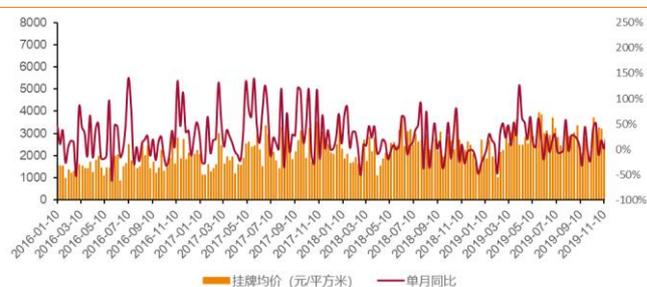
本周 100 城土地挂牌均价 1419 元/平方米, 环比上升 8.24%, 同比下降 52.46%。其中一线、二线、三线城市挂牌均价分别为 1129、902、1756 元/平方米, 环比增速分别为 -1.4%、5.99%、1.62%; 同比增速分别为 -87.64%、-66.22%、-14.3%。

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

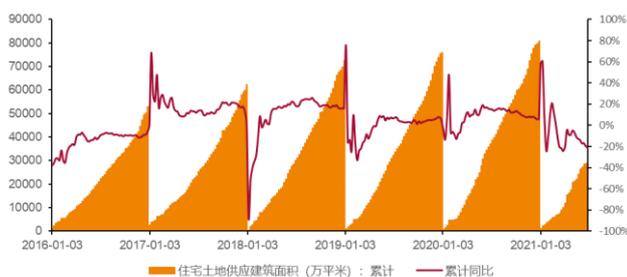


资料来源: Wind、天风证券研究所

本周 100 城住宅类土地供应建筑面积合计 424.43 万平方米, 环比上升 66.9%, 同比下降 68.86%。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、31.66、392.77 万平方米, 环比增速分别为 -100%、-47.19%、102.09%; 同比增速分别为 -100%、-93.94%、-44.66%。

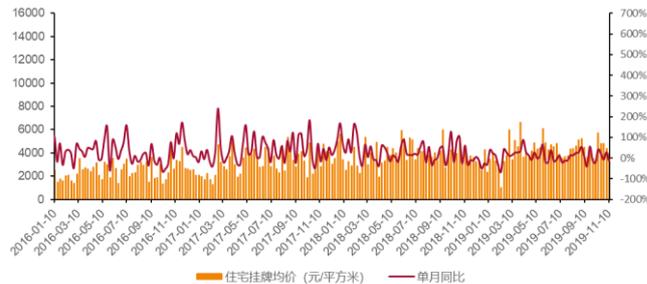
本周 100 城住宅类土地挂牌均价 3084 元/平方米, 环比下降 23.91%, 同比下降 39.68%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地挂牌均价分别为 0、4620、3025 元/平方米, 环比增速分别为 -100%、-2.94%、-22.12%; 同比增速分别为 -100%、7.22%、-8%。

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)			
	2021/6/21-2021/6/27	环比增速 (%)	同比增速 (%)	前一周环比增速 (%)	年初至今	累计同比 (%)	2021/6/21-2021/6/27	环比增速 (%)	同比增速 (%)	前一周环比增速 (%)
合计	1457.7	35.4%	-45.3%	-65.9%	60775.3	-18.8%	1419.0	8.2%	-52.5%	-56.9%
一线城市	69.7	65.6%	-75.4%	-61.0%	4663.5	-10.4%	1129.0	-1.4%	-87.6%	-74.3%
二线城市	477.9	-8.2%	-50.3%	-36.7%	25341.7	-19.1%	902.0	6.0%	-66.2%	-28.7%
三线城市	910.2	77.2%	-35.9%	-76.9%	30770.2	-19.7%	1756.0	1.6%	-14.3%	-51.6%
一线城市	北京	0.0		-100.0%			0.0		-100.0%	
	上海	0.0		-100.0%	-100.0%		0.0		-100.0%	-100.0%
	广州	69.7	1844.3%	-56.7%	-95.0%		1129.0	100.2%	-88.5%	-91.3%
	深圳	0.0	-100.0%	-100.0%	2287.0%		0.0	-100.0%	-100.0%	112.6%
二线城市	天津	157.9	478.6%	1128.2%	-41.8%		669.0	126.8%	57.4%	18.5%
	重庆	13.3		-75.9%	-100.0%		179.0		-66.9%	-100.0%
	哈尔滨	0.0		-100.0%	-100.0%		0.0		-100.0%	-100.0%
	长春	0.0	-100.0%	-100.0%	-82.6%					
	沈阳	0.0		-100.0%			0.0		-100.0%	
	呼和浩特	0.0					0.0			
	石家庄	17.6	-93.9%	-59.6%	2092.5%		526.0	80.8%	-86.9%	-23.8%
	乌鲁木齐	0.0		-100.0%	-100.0%		0.0		-100.0%	-100.0%
	兰州	0.0					0.0			
	西宁	0.0					0.0			
	银川	0.0					0.0			
	郑州	0.0	-100.0%	-100.0%	-89.3%		0.0	-100.0%	-100.0%	-57.7%
	济南	0.0			-100.0%					
	太原	0.0		-100.0%	-100.0%		0.0		-100.0%	-100.0%
	合肥	0.0	-100.0%	-100.0%			0.0		-100.0%	
	武汉	71.7	683.0%		-68.4%					
	南京	0.0		-100.0%			0.0		-100.0%	
	成都	3.7	-46.4%		-94.5%		0.0	-100.0%		9.2%
	贵阳	183.5			-100.0%		5224.0			-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	168.0	1035.5%	76.4%	-73.5%		711.0	60.9%	193.8%	-82.0%	
南昌	0.0	-100.0%		28.3%		0.0	-100.0%		258.1%	
福州	0.0					0.0				
海口	0.4					11747.0				
厦门	0.0		-100.0%			0.0		-100.0%		
青岛	17.9	69.8%	-67.4%	18.3%		223.0	-85.4%	-84.1%	-62.7%	
宁波	0.0	-100.0%	-100.0%			0.0	-100.0%	-100.0%		
苏州	0.0		-100.0%			0.0		-100.0%		
大连	17.8	-28.0%	-18.7%	-78.6%		0.0	-100.0%	-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 (2021.06.21-2021.06.27)

土地成交 (2021.6.21-2021.6.27): 百城土地成交规划建筑面积累计同比下降 14.18%

本周合计成交 160 宗地块; 其中住宅用地 76 宗, 商服用地 12 宗, 工业用地 63 宗, 其他用地 9 宗。

本周 100 城土地成交规划建筑面积 2217.12 万平方米, 环比上升 215.01%, 同比下降 47.14%, 累计同比下降 14.18%, 较前一周下降 2.27 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 43.12、1164.28、1009.73 万平方米, 环比增速分别为 97.84%、621.36%、93.94%; 同比增速分别为 -43.6%、-44.09%、-50.39%; 累计同比增速分别为 2.27%、-12.97%、-17.49%; 较前一周变动 -0.77、-2.56、-2.17 个百分点。

本周 100 城土地成交均价 3750 元/平方米, 环比上升 44.29%, 同比上升 18.37%。其中一线、二线、三线城市土地成交均价分别为 3467、5036、2278 元/平方米, 环比增速分别为 708.16%、200.48%、-23.48%; 同比增速分别为 -27.92%、34.62%、-9.64%。

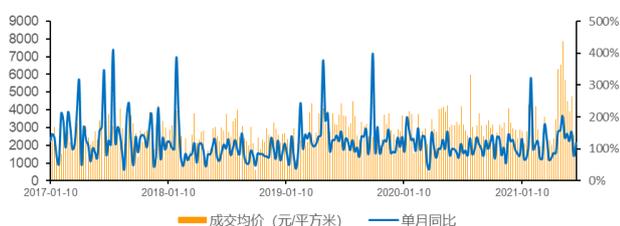
本周 100 城土地成交总价 831.33 亿元, 环比上升 354.41%, 同比下降 37.44%。其中一线、二线、三线城市土地成交总价分别为 14.95、586.35、230.04 亿元, 环比增速分别为 1499.34%、2068.04%、48.44%; 同比增速分别为 -59.35%、-24.73%、-55.17%。

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

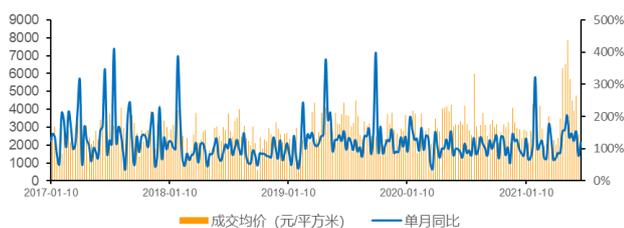
本周 100 城住宅类土地成交规划建筑面积 1557.06 万平方米, 环比上升 395.46%, 同比下降 27.98%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地成交规划建筑面积分别为 7.18、908.42、641.46 万平方米, 环比增速分别为 100%、2942%、125.55%; 同比增速分别为 -84.73%、-25.61%、

-28.23%。

本周 100 城住宅类土地成交均价 4951 元/平方米,环比上升 3.02%,同比下降 8.59%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地成交均价分别为 17980、6078、3207 元/平方米,环比增速分别为 100%、42.71%、-34.05%;同比增速分别为 144.76%、8.98%、-37.06%。

本周 100 城住宅类土地成交总价 770.83 亿元,环比上升 410.37%,同比下降 34.17%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地成交总价分别为 12.9、552.18、205.75 亿元,环比增速分别为 100%、4241.38%、48.75%;同比增速分别为-62.63%、-18.92%、-54.82%。

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)				
		2021/6/21-2021/6/27	环比增速 (%)	同比增速 (%)	年初至今	年初至今累计同比 (%)	2021/6/21-2021/6/27	环比增速 (%)	同比增速 (%)	前一周环比增速 (%)
	合计	2217.1	215.0%	-47.1%	55777.5	-14%	3750.0	44.3%	18.4%	-45.6%
	一线城市	43.1	97.8%	-43.6%	4734.9	2%	3467.0	708.2%	-27.9%	-74.1%
	二线城市	1164.3	621.4%	-44.1%	23850.5	-13%	5036.0	200.5%	34.6%	-83.3%
	三线城市	1009.7	93.9%	-50.4%	27192.0	-17%	2278.0	-23.5%	-9.6%	101.3%
一 线 城 市	上海	7.2	79.4%	-69.8%	-94.4%		17980.0	3886.7%	352.4%	-71.7%
	广州	15.9	-10.4%	-69.7%	-38.1%		466.0	9.9%	-91.0%	-74.3%
	深圳	0.0			-100.0%		0.0			-100.0%
二 线 城 市	天津	15.1	1784.8%	-82.7%	-90.0%		296.0	-43.7%	-92.0%	-29.7%
	重庆	5.2	541.0%	-98.6%	-98.8%		214.0	-86.0%	-91.7%	1175.8%
	长春	31.0	68.1%	-27.2%	-18.0%		1601.0	-65.1%	-49.0%	1289.1%
	石家庄	38.6		-29.2%	-100.0%		429.0		-82.2%	-100.0%
	银川	0.0					0.0			
	郑州	0.0					0.0			
	济南	0.0		-100.0%			0.0		-100.0%	
	太原	0.0		-100.0%			0.0		-100.0%	
	南京	0.0		-100.0%			0.0		-100.0%	
	成都	48.6	8.3%	19.3%	-80.9%		4513.0	311.8%	0.7%	-89.2%
	昆明	0.0		-100.0%	-100.0%		0.0		-100.0%	-100.0%
	杭州	18.1	47.8%	-90.4%	1.0%		210.0	-94.0%	-97.2%	58.7%
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%	-100.0%		0.0		-100.0%	-100.0%
青岛	0.0		-100.0%	-100.0%		0.0		-100.0%	-100.0%
宁波	0.0	-100.0%	-100.0%	193.5%		0.0	-100.0%	-100.0%	-92.0%
苏州	0.0		-100.0%			0.0		-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（2021.06.28-2021.07.04）

【远洋】2021年6月30日，远洋集团联合兴正元集团以27.7亿元竞得西安未央区WY6-20-363地块，占地面积12.99万平方米。同日，远洋集团以5.48亿元竞得江苏省张家港市两宗宅地，占地面积共计3.55万平方米。

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