

房地产

土地供应环比降温，楼市因城施策

——房地产土地周报 0725

证券研究报告

2021年07月25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

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:房价整体稳中有落, 楼市调控持续加码——房地产销售周报 0718》2021-07-18
- 2 《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 0718》2021-07-18
- 3 《房地产-行业点评:销售稳中有升, 竣工改善显著, 投资破七万亿——统计局 6 月数据点评》2021-07-16

土地供应 (2021.7.12-2021.7.18): 百城土地供应建筑面积累计同比下降 18.29%

本周合计供应 140 宗地块; 其中住宅用地 30 宗, 商服用地 26 宗, 工业用地 77 宗, 其他用地 7 宗。本周 100 城土地供应建筑面积合计 967.08 万平方米, 环比下降 36.25%, 同比下降 68.5%, 累计同比下降 18.29%, 较前一周下降 1.91 个百分点。其中一线、二线、三线城市供应面积分别为 105.2、169.65、692.23 万平方米, 环比增速分别为-71.68%、-59.2%、-5.12%; 同比增速分别为-63.29%、-85.34%、-57.44%; 累计同比增速分别为-11.63%、-19.55%、-18.2%; 较前一周变动-2.55、-2.23、-1.56 个百分点。本周 100 城土地挂牌均价 2090 元/平方米, 环比下降 48.41%, 同比上升 1.06%。其中一线、二线、三线城市挂牌均价分别为 3258、993、2207 元/平方米, 环比增速分别为-73.58%、215.24%、24.27%; 同比增速分别为-45.47%、-53.66%、59.81%。

土地成交 (2021.7.12-2021.7.18): 百城土地成交规划建筑面积累计同比下降 17.2%

本周合计成交 111 宗地块; 其中住宅用地 26 宗, 商服用地 12 宗, 工业用地 68 宗, 其他用地 5 宗。本周 100 城土地成交规划建筑面积 1092.76 万平方米, 环比上升 88.84%, 同比下降 63.78%, 累计同比下降 17.2%, 较前一周下降 1.93 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 82.98、230.74、779.03 万平方米, 环比增速分别为 74.32%、69.51%、97.25%; 同比增速分别为-66.78%、-76.72%、-56.13%; 累计同比增速分别为 7.32%、-17.93%、-19.9%; 较前一周变动-3.73、-1.87、-1.75 个百分点。本周 100 城土地成交均价 2275 元/平方米, 环比下降 10.54%, 同比下降 20.4%。其中一线、二线、三线城市土地成交均价分别为 3452、1318、2433 元/平方米, 环比增速分别为-38.75%、194.2%、-15.87%; 同比增速分别为-42.79%、-64.75%、26.78%。本周 100 城土地成交总价 248.58 亿元, 环比上升 68.92%, 同比下降 71.17%。其中一线、二线、三线城市土地成交总价分别为 28.64、30.41、189.53 亿元, 环比增速分别为 6.75%、399.05%、65.91%; 同比增速分别为-81%、-91.8%、-44.4%。

投资建议:

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 3.65 万套, 环比下降 5.46%, 同比下降 15.73%, 累计同比上升 36.21%, 较前一周减少 1.58 个百分点。本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 1.04 万套, 环比下降 6.98%, 同比下降 33.93%, 累计同比上升 22.84%, 较上周减少 1.13 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 67.07 万套, 去化周期 31.7 周, 环比下降 20.13%, 其中一线、二线、三线城市环比增速分别-59.18%、-0.47%、-0.14%。

融资环境持续收紧, 融资规模不断下降。7月14日, 银保监会通报了上半年银行保险业运行情况。上半年, 人民币贷款增加 12.76 万亿元, 同比多增 6677 亿元。各项贷款同比增长 11.9%, 其中房地产贷款增速降至 10.3%, 继续低于全部贷款增速。7月20日, 中指研究院发布《2021 年年中房地产行业融资盘点》显示, 2021 年 1-6 月, 房地产行业共融资 11089.5 亿元, 同比下降 8.1%, 环比下降 6.1%, 融资收紧态势明显。其中, 信用债融资 3323.8 亿元, 海外债融资 1899.3 亿元, 信托融资 3379.8 亿元, 发行 ABS 融资 2486.6 亿元。债券发行仍为房企融资的主要形式; 海外债及信托融资额快速下滑, 成为房地产行业融资规模下降的主要因素。

落实“房住不炒”, LPR 连续第 15 个月维持不变。近日, 中国人民银行表示, 近年来我国加快建立健全房地产金融管理长效机制, “三线四档” 规则试点房地产企业核心经营财务指标明显改善, 银行业金融机构房地产贷款、个人住房贷款集中度稳步降低。下一步, 将继续围绕稳地价、稳房价、稳预期目标, 持续完善房地产金融管理长效机制。7月20日, 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布, 2021 年 7 月 20 日贷款市场报价利率 (LPR) 为: 1 年期 LPR 为 3.85%, 5 年期以上 LPR 为 4.65%, 已连续 15 个月保持不变。

楼市因城施策。上海房贷利率上调, 限购政策收紧。7月23日, 人民银行上海总部与在沪银行召开会议, 确定房贷利率上调事宜。首套房贷利率将从现在的 4.65% 调整至 5%, 二套房贷利率从 5.25% 上调至 5.7%, 新规将于 24 日零时开始实行。7月23日, 上海市住房城乡建设管理委等出台加强住房赠与管理规定, 加强房地产市场调控, 进一步严格执行住房限购政策。新规明确, 自 2021 年 7 月 24 日起, 通过赠与方式转让住房的, 该住房自转移登记之日起 5 年内仍记入赠与人拥有住房套数。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（2021.07.12-2021.07.18）	3
2. 百城土地成交情况一览（2021.07.12-2021.07.18）	4
3. 本周地产公司拿地情况一览（2021.07.19-2021.07.25）	6

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	5
图 9：住宅土地成交总价	5
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 (2021.07.12-2021.07.18)

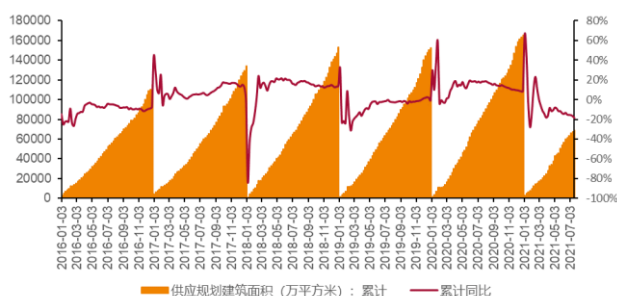
土地供应 (2021.7.12-2021.7.18): 百城土地供应建筑面积累计同比下降 18.29%

本周合计供应 140 宗地块; 其中住宅用地 30 宗, 商服用地 26 宗, 工业用地 77 宗, 其他用地 7 宗。

本周 100 城土地供应建筑面积合计 967.08 万平方米, 环比下降 36.25%, 同比下降 68.5%, 累计同比下降 18.29%, 较前一周下降 1.91 个百分点。其中一线、二线、三线城市供应面积分别为 105.2、169.65、692.23 万平方米, 环比增速分别为 -71.68%、-59.2%、-5.12%; 同比增速分别为 -63.29%、-85.34%、-57.44%; 累计同比增速分别为 -11.63%、-19.55%、-18.2%; 较前一周变动 -2.55、-2.23、-1.56 个百分点。

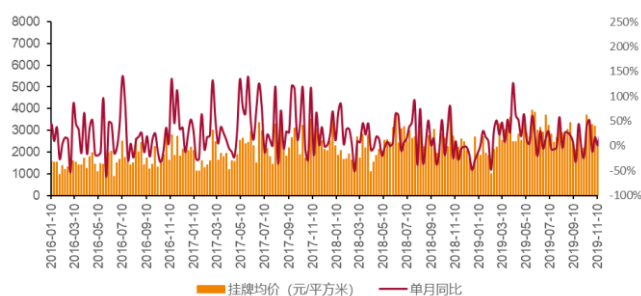
本周 100 城土地挂牌均价 2090 元/平方米, 环比下降 48.41%, 同比上升 1.06%。其中一线、二线、三线城市挂牌均价分别为 3258、993、2207 元/平方米, 环比增速分别为 -73.58%、215.24%、24.27%; 同比增速分别为 -45.47%、-53.66%、59.81%。

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 268.40 万平方米, 环比下降 53.80%, 同比下降 79.43%。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、0、268.40 万平方米, 环比增速分别为 -555%、-100%、-14.84%; 同比增速分别为 -100%、-100%、-58.67%。

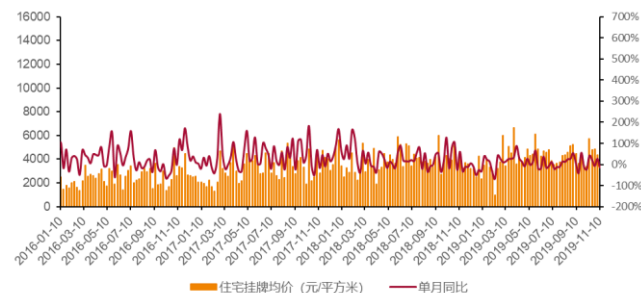
本周 100 城住宅类土地挂牌均价 4982 元/平方米, 环比下降 44.42%, 同比上升 2.79%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地挂牌均价分别为 0、0、4982 元/平方米, 环比增速分别为 -666%、100%、52.26%; 同比增速分别为 -100%、-100%、108.71%。

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)			
	2021/7/12 -2021/7/18	环比增速 (%)	同比增速 (%)	前一周 环比增速 (%)	年初至今	累计同比 (%)	2021/7/12-2 021/7/18	环比增速 (%)	同比增速 (%)	前一周 环比增速 (%)
合计	967.1	-36.2%	-68.5%	-41.3%	68599.7	-18.3%	2090.0	-48.4%	1.1%	60.4%
一线城市	105.2	-71.7%	-63.3%	82.0%	5387.2	-11.6%	3258.0	-73.6%	-45.5%	412.2%
二线城市	169.7	-59.2%	-85.3%	-38.6%	28420.8	-19.5%	993.0	215.2%	-53.7%	-65.0%
三线城市	692.2	-5.1%	-57.4%	-57.1%	34791.7	-18.2%	2207.0	24.3%	59.8%	-42.8%
一线城市	北京	21.2	97.7%	152.3%	-10.8%		1008.0	0.8%	-95.7%	3.0%
	上海	51.0	71.7%	14.2%	-81.5%		4074.0	743.5%	-54.4%	-78.9%
	广州	13.2	-77.4%	-92.8%	232.7%		9406.0	240.4%	59.6%	-37.7%
	深圳	19.8	-92.7%	-59.7%	1846.5%		404.0	-97.4%	-23.8%	869.9%
	天津	27.1	172.3%	-62.0%	-7.5%		3261.0	740.5%	82.3%	31.1%
	重庆	34.4	-43.5%	-80.7%	-16.1%		987.0	193.8%	-47.9%	9.1%
	哈尔滨	0.0		-100.0%	-100.0%		0.0		-100.0%	-100.0%
	长春	0.0	-100.0%	-100.0%						
	沈阳	7.2	-67.5%		345.2%		0.0	-100.0%		22.6%
	呼和浩特	0.0					0.0			
二线城市	石家庄	5.6	-68.5%	-49.6%	63.3%		261.0	45.0%	-85.1%	-65.5%
	乌鲁木齐	0.0					0.0			
	兰州	0.0					0.0			
	西宁	0.0					0.0			
	银川	0.0		-100.0%			0.0		-100.0%	
	郑州	2.8		-96.4%	-100.0%		1900.0		150.3%	-100.0%
	济南	0.0	-100.0%	-100.0%						
	太原	0.0		-100.0%	-100.0%		0.0		-100.0%	-100.0%
	合肥	0.0			-100.0%		0.0			-100.0%
	武汉	3.3	-86.3%	-95.3%	35.2%					
	南京	6.6	496.4%	-91.2%	-95.5%		708.0	-24.6%	198.7%	-5.5%
	成都	0.0		-100.0%			0.0		-100.0%	
	贵阳	0.0		-100.0%			0.0		-100.0%	
	昆明	0.0		-100.0%			0.0		-100.0%	
	南宁	3.2	-92.2%	24.3%			1423.0	-37.4%	492.9%	
	杭州	0.0	-100.0%	-100.0%	-86.9%		0.0	-100.0%	-100.0%	-3.8%
	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	28.0	246.2%	152.5%	-55.2%		512.0	80.3%	-87.3%	-87.9%	
宁波	0.0	-100.0%	-100.0%	58.1%		0.0	-100.0%	-100.0%	-35.5%	
苏州	53.5	1129.0%	2214.3%			216.0	-25.3%	39.4%		
大连	1.2		-21.5%	-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 (2021.07.12-2021.07.18)

土地成交 (2021.7.12-2021.7.18): 百城土地成交规划建筑面积累计同比下降 17.2%

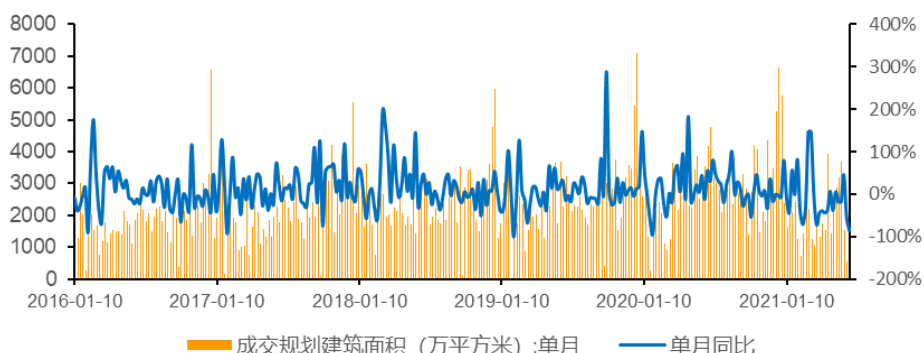
本周合计成交 111 宗地块; 其中住宅用地 26 宗, 商服用地 12 宗, 工业用地 68 宗, 其他用地 5 宗。

本周 100 城土地成交规划建筑面积 1092.76 万平方米, 环比上升 88.84%, 同比下降 63.78%, 累计同比下降 17.2%, 较前一周下降 1.93 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 82.98、230.74、779.03 万平方米, 环比增速分别为 74.32%、69.51%、97.25%; 同比增速分别为 -66.78%、-76.72%、-56.13%; 累计同比增速分别为 7.32%、-17.93%、-19.9%; 较前一周变动 -3.73、-1.87、-1.75 个百分点。

本周 100 城土地成交均价 2275 元/平方米, 环比下降 10.54%, 同比下降 20.4%。其中一线、二线、三线城市土地成交均价分别为 3452、1318、2433 元/平方米, 环比增速分别为 -38.75%、194.2%、-15.87%; 同比增速分别为 -42.79%、-64.75%、26.78%。

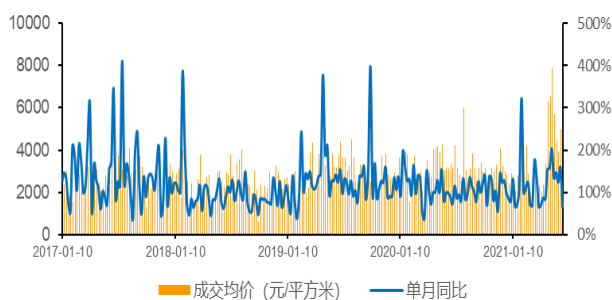
本周 100 城土地成交总价 248.58 亿元,环比上升 68.92%,同比下降 71.17%。其中一线、二线、三线城市土地成交总价分别为 28.64、30.41、189.53 亿元,环比增速分别为 6.75%、399.05%、65.91%; 同比增速分别为-81%、-91.8%、-44.4%。

图 5: 土地成交规划建筑面积



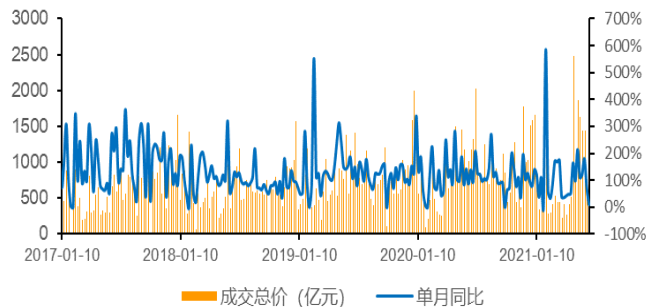
资料来源: Wind、天风证券研究所

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



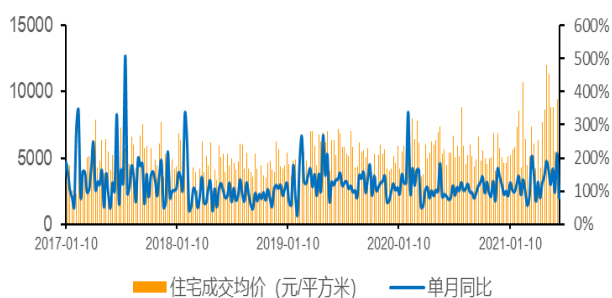
资料来源: Wind、天风证券研究所

本周 100 城住宅类土地成交规划建筑面积 282.83 万平方米,环比上升 75.54%,同比下降 78.61%。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、73.96、208.87 万平方米,环比增速分别为-100%、0%、29.63%; 同比增速分别为-100%、-86.56%、-68.72%。

本周 100 城住宅类土地成交均价 6832 元/平方米,环比上升 15.66%,同比上升 16.01%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地成交均价分别为 0、2917、8218 元/平方米,环比增速分别为-100%、0%、39.12%; 同比增速分别为-100%、-53.72%、83.44%。

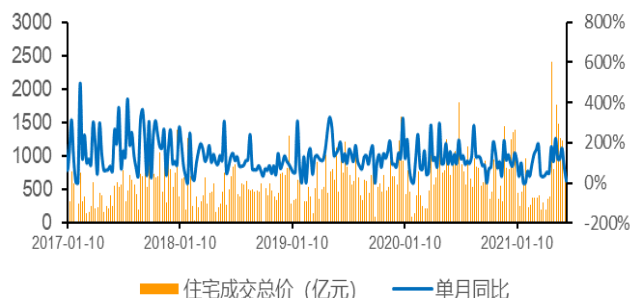
本周 100 城住宅类土地成交总价 193.23 亿元,环比上升 103.01%,同比下降 75.19%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地成交总价分别为 0、21.58、171.65 亿元,环比增速分别为-100%、0%、80.34%; 同比增速分别为-100%、-93.78%、-42.62%。

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）			
	2021/7/12-2	环比增	同比增	年初至	年初至今累	2021/7/12-2	环比增	同比增	前一周环
	021/7/18	速(%)	速(%)	今	计同比(%)	021/7/18	速(%)	速(%)	比增速(%)
合计	1092.8	88.8%	-63.8%	62884.1	-17%	2275.0	-10.5%	-20.4%	-18.3%
一线城市	83.0	74.3%	-66.8%	5590.6	7%	3452.0	-38.8%	-42.8%	652.5%
二线城市	230.7	69.5%	-76.7%	26448.4	-18%	1318.0	194.2%	-64.7%	-84.5%
三线城市	779.0	97.3%	-56.1%	30845.0	-20%	2433.0	-15.9%	26.8%	-13.1%
一线城市	上海	29.7	54.7%	-70.2%	-19.4%	1658.0	170.9%	-35.0%	16.6%
	广州	50.5	108.6%	-52.1%	41.5%	4262.0	-58.4%	-22.8%	2183.7%
	深圳	2.8		-87.2%		7806.0		688.5%	
二线城市	天津	50.3		174.4%	-100.0%	269.0		-91.5%	-100.0%
	重庆	9.3		-82.5%	-100.0%	209.0		-64.5%	-100.0%
	长春	0.0		-100.0%	-100.0%	0.0		-100.0%	-100.0%
	石家庄	62.0	46.2%	354.7%	59.5%	215.0	-52.5%	-94.1%	72.2%
	银川	0.0		-100.0%		0.0		-100.0%	
	郑州	4.0	285.9%	-74.7%	-84.4%	4649.0	389.4%	102.0%	17.6%
	济南	0.0				0.0			
	太原	0.0		-100.0%	-100.0%	0.0		-100.0%	-100.0%
	南京	0.0	-100.0%	-100.0%	-3.7%	0.0	-100.0%	-100.0%	-96.9%
	成都	0.0		-100.0%		0.0		-100.0%	
	昆明	0.0		-100.0%		0.0		-100.0%	
	杭州	0.0	-100.0%	-100.0%	91.9%	0.0	-100.0%	-100.0%	-52.3%
	南昌	0.0			-100.0%	0.0			-100.0%
	福州	0.0				0.0			
	海口	0.0		-100.0%	-100.0%	0.0		-100.0%	-100.0%
	厦门	0.0				0.0			
青岛	12.9	21.9%	-85.2%	18.3%	231.0	-84.8%	-87.8%	-62.7%	
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%	

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（2021.07.19-2021.07.25）

【金辉】7月19日，淮安市出让5宗商住用地，总出让面积19.9万方，总起价22.4亿元。最终，金辉以总价8.24亿元竞得2宗地块。其中经过2轮报价，连云港融辉置业有限公司（金辉）以成交价3.56亿元竞得淮阴区翔宇北道东侧、香江路北侧地块，楼面价3051元/m²，溢价率1%。另外经过4轮报价，淮安云辉房地产有限公司（金辉）以成交价4.68亿元竞得淮阴区淮河东路南侧、盐城路西侧地块，楼面价3911元/m²，溢价率1%。

【碧桂园】7月19日，淮安市出让5宗商住用地，总出让面积19.9万方，总起价22.4亿元。最终经过10轮报价，盐城碧桂园房地产开发有限公司&恒宙国际有限公司以成交价3.1亿元竞得淮阴区翔宇北道西侧、九江路南侧地块，楼面价4302元/m²，溢价率7%。

【中海】7月20日，东莞市道滘出让1宗商住用地。最终经过135轮竞价，由中海以31亿元竞得，溢价率27.6%，成交楼面价15397元/m²，实际楼面价18678元/m²。

【美的】7月20日，福建省泉州市出让1宗商住用地，最终美的以成交价12.12亿元竞得，

楼面价 6135 元/m²，毛坯销售限价 10800 元/m²，溢价率 11.6%。

【南山控股】7 月 21 日，南山控股下属子公司竞得 2 个地块，分别位于东湖新技术开发区、蔡甸区，总地块面积 10.92 万平方米，总成交价 12.81 亿元。

【中交+中房】7 月 21 日，中交城投联合中房集团以及云岩城市更新公司中标贵阳市云岩区人民大道城市更新项目，项目总投资金额约 65 亿元，采用“城镇低效用地再开发”模式。该项目位于贵阳市云岩区，北至北京路，南抵环城北路、永乐路，西至瑞金北路，东至六广门体育馆，距离贵州省政府 1 公里，紧邻双地铁交通枢纽，总占地面积约 9.6 万平方米，项目合作内容包括城市更新规划设计、房屋征收搬迁及安置复建、道路及绿化工程、房屋建设投资、产业发展服务管理等。

【越秀】7 月 21 日，越秀地产发布公告称，于 2021 年 7 月 20 日，联合体通过公开挂牌方式以人民币 20.96 亿元成功竞得南通中创地块。南通中创地块占地面积约 56,231 平方米，总可建筑面积约 16.75 万平方米，其中计容建筑面积约 117,900 平方米。南通中创地块性质为住宅用地。项目公司在南通中创地块兴建的居住房屋均拟作出售用途。

【碧桂园】7 月 21 日，福建龙岩市顺利出让 2021 拍-7 地块（洋潭片区 3 号地块）。该地块共有建发、城发、碧桂园、德兴四家房企参与竞拍，经过激烈的角逐，最终碧桂园以 4.24 亿元总价竞得，成交楼面价 7180 元/平米，溢价率 43.6%。

【阳光城】7 月 21 日，绍兴越城区东安村出让 1 宗商住地，经过 128 轮竞价，绍兴光禹房地产开发有限公司&绍兴凯创置业有限公司（阳光城&浙江勤业）以上限价格 23.88 亿元竞得越城区 PJ-07-1-19、PJ-07-1-29 地块（东安村地块），楼面价 10813 元/平方米，溢价率 20.12%，竞配租赁住房面积 1.58 万平方米。

【华侨城】7 月 22 日，东莞麻涌出让 1 宗商住用地。最终广州华侨城实业发展有限公司（华侨城）以成交价 16.28 亿元竞得 2021WR017 号地，成交楼面价 12154.39 元/m²，溢价率 39.69%。

【碧桂园】7 月 22 日，江苏省宿迁市沭阳县 5 宗商住用地集中出让，总出让面积 103.6 万平，总起始价 51.4 亿元。最终碧桂园以总价 24 亿元竞得 2 宗地块。其中徐州碧胜房地产开发有限公司（碧桂园）以底价 11.37 亿元摘得万景路北侧、规划道路西侧地块，楼面价 4793.18 元/m²。

【力高】7 月 23 日，烟台市高新区北寨旧改 B1、B3 两地块、莱山区智谷 A-3-1 地块集中摘牌，分别被力高集团、飞龙集团成功竞得，总价 136700 万元。北寨旧改 B1、B3 两地块，由烟台力高置业揽获，成交总价 121500 万元，成交楼面价分别 2947、2966 元/平。为滨海大盘力高阳光海岸项目成功补仓 167 亩优质地块，总建面超 40 万方，作为六、七期用地。

【保利】7 月 23 日，保利湖北发展控股湖北公司以 3.429 亿元竞得武汉市武昌区中北路与乐业路交汇处 P（2021）088 号地块。该项目总建筑面积 10.75 万平方米，其中地上建筑面积 7.80 万平方米，地下建筑面积 2.5 万平方米，业态以商办为主；商服用地面积 0.827 万平方米，容积率 5.0，计容建面 4.135 万平方米。

数据来源：中国网地产、观点地产网

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