

房地产

八部门联合整治市场，二季度地价增速微升 ——房地产行业周观点

评级：增持（维持）

分析师：陈立

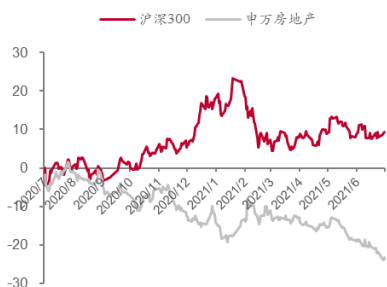
执业证书编号：S0740520080008

Email: chenli@r.qlzq.com.cn

基本状况

上市公司数	128
总市值(亿元)	17570.56
自由流通市值(亿元)	8433.87

行业-市场走势对比



相关报告

<<20210618 周观点：浦东打造现代化引领区，6月竣工面积大幅攀升>>

2021.07.19

<<20210711 周观点：央行宣布全面降准，商品房销售回落>>2021.07.12

<<20210704 周观点：公募 REITs 扩容，加快保障性租赁住房发展>>

2021.07.05

重点公司基本状况

简称	股价 (元)	EPS				PE				评级
		2020	2021E	2022E	2023E	2020	2021E	2022E	2023E	
浦东金桥	12.36	0.99	1.15	1.41	1.74	12.5	10.7	8.8	7.1	买入
融创中国	23.65	5.99	8.84	10.25	11.28	3.9	2.7	2.3	2.1	买入
新城控股	36.07	6.76	8.21	9.83	11.33	5.3	4.4	3.7	3.2	买入
万科 A	23.11	3.57	3.83	4.14	4.75	6.5	6.0	5.6	4.9	买入
华侨城 A	7.15	1.55	2.08	2.40	2.91	4.6	3.4	3.0	2.5	买入

备注：股价使用 2021 年 7 月 23 日收盘价

投资要点

周度观点：

■ **八部门联合发文整治房地产市场：**7月23日，住建部发布《住房和城乡建设部等8部门关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》，计划用3年时间整治房地产市场的违法违规行为，实现房地产市场秩序明显好转。《通知》指出将主要针对房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等过程或领域中的违法违规行为进行整治。

八部门联合发文体现了此次整治力度空前，国家对楼市的调控升级。此次调控对房地产行业多年积弊严格进行规范整治，有利于未来整个行业的健康化发展，规范经营的龙头企业有望受益。

■ **二季度全国地价增速微升：**7月23日，自然资源部官网发布，据中国国土勘测规划院日前发布的《2021年第二季度全国主要城市地价监测报告》显示，第二季度全国总体地价增速微幅上升，商服地价环比增速连续4个季度保持上升，住宅地价环比增速由降转升，一线城市住宅地价环比增速放缓，工业地价环比增速转升为降，各用途地价同比增速持续上升。《报告》预测，房地产及土地市场将继续在理性区间内运行，预计2021年第三季度全国主要监测城市地价保持平稳上行态势，部分热度较高地区调控压力仍然较大。

在地价整体平稳上升的大背景下，未来将更加考验公司低价拿地的择时能力和投资能力，投资体系健全的公司或将更加有竞争力。

■ **政策严格调控背景下，规范经营的综合性龙头公司竞争能力有望进一步加强。**推荐 A 股成长性房企新城控股，行业龙头万科 A、融创中国，港股绿城中国；同时推荐浦东政策利好下的园区开发公司浦东金桥，关注陆家嘴及张江高科。

行业跟踪

■ **销售回顾 (7.17-7.23)：**重点监测 33 城合计成交面积 448.5 万 m²，环比上周下降 15.4%；2021 年累计成交 15084.1 万 m²，累计同比增长 43.4%。其中，一线城市成交 60.3 万 m²，环比上周下降 19.6%，2021 年累计成交 2475.5 万 m²，累计同比增长 61.7%；二线城市成交 231.9 万 m²，环比上周下降 21.0%，2021 年累计成交 7118.9 万 m²，累计同比增长 44.8%；三线城市成交 156.3 万 m²，环比下降 3.3%，2021 年累计成交 5489.7 万 m²，累计同比增长 34.8%。

■ **土地供应 (7.12-7.18)：**百城土地宅地供应规划建筑面积 268 万 m²，2021 年累计供应规划建面 33111 万 m²，累计同比下降 19.7%，供求比 1.11。

在土地挂牌价格方面，百城供应土地挂牌楼面均价 4982 元/m²，近四周平均挂牌均价 5350 元/m²，环比增长 2.7%，同比增长 2.9%。

■ **土地成交 (7.12-7.18)：**百城土地住宅用地成交规划建筑面积 283 万方，2021 年累计成交 29954 万 m²，累计同比下降 19.5%。

土地成交楼面价及溢价率方面，百城住宅用地平均成交楼面价为 6832 元/m²，环比增长 15.7%，同比增长 16.0%，整体溢价率为 12.5%，2021 年平均楼面价 6991 元/m²，同比增长 22.2%，溢价率 16.3%，较去年同期溢价率增长 0.7 个百分点。

■ **风险提示事件：**融资环境超预期收紧；调控政策超预期收紧。

内容目录

销售回顾 (7.10-7.16)	- 3 -
土地供应 (7.05-7.11)	- 5 -
土地成交 (7.05-7.11)	- 8 -

图表目录

图表 1: 重点跟踪城市成交情况 (万 m^2 、%)	错误!未定义书签。
图表 2: 房管局商品房网签数据 (万 m^2 、%)	- 4 -
图表 3: 百城土地供应情况 (万 m^2 、%)	- 5 -
图表 4: 百城土地挂牌楼面价 (元/ m^2 、%)	- 5 -
图表 5: 百城土地供应量 (万 m^2 、%)	- 6 -
图表 6: 百城土地供应价 (元/ m^2 、%)	- 7 -
图表 7: 百城土地成交建筑面积 (万 m^2 、%)	- 8 -
图表 8: 百城土地成交楼面价及溢价率 (元/ m^2 、%)	- 8 -
图表 9: 百城土地成交量 (万 m^2 、%)	- 9 -
图表 10: 百城土地成交价及溢价率 (万 m^2 、%)	- 10 -

销售回顾 (7.17-7.23)

重点监测 33 城合计成交面积 448.5 万 m²，环比上周下降 15.4%；2021 年累计成交 15084.1 万 m²，累计同比增长 43.4%。其中，一线城市成交 60.3 万 m²，环比上周下降 19.6%，2021 年累计成交 2475.5 万 m²，累计同比增长 61.7%；二线城市成交 231.9 万 m²，环比上周下降 21.0%，2021 年累计成交 7118.9 万 m²，累计同比增长 44.8%；三线城市成交 156.3 万 m²，环比下降 3.3%，2021 年累计成交 5489.7 万 m²，累计同比增长 34.8%。

图表 1: 重点跟踪城市成交情况 (万 m², %)

城市等级	城市	本周成交面积	环比	今年累计成交	累计同比
一线城市	北京	15.3	-37.1%	575.1	87.3%
	上海	23.7	-16.0%	918.4	51.3%
	广州	15.2	-6.5%	719.3	68.9%
	深圳	6.1	-1.2%	262.7	37.7%
一线合计		60.3	-19.6%	2475.5	61.7%
二线城市	杭州	16.8	-42.2%	747.4	50.5%
	南京	16.0	-14.2%	862.0	72.8%
	武汉	75.1	-9.7%	1539.9	127.3%
	成都	39.6	-39.2%	1347.8	16.1%
	青岛	30.9	1.1%	903.3	18.0%
	苏州	12.9	-61.1%	696.6	9.2%
	福州	9.9	-11.4%	302.2	184.9%
	济南	30.8	35.5%	719.6	25.8%
二线合计		231.9	-21.0%	7118.9	44.8%
三线城市	无锡	17.9	-	332.2	12.6%
	东莞	11.4	30.2%	296.3	-1.0%
	惠州	4.4	735.7%	170.6	27.6%
	岳阳	4.2	-0.9%	120.2	-1.1%
	韶关	1.8	-46.2%	79.7	-13.5%
	江阴	2.3	-35.0%	189.9	26.1%
	佛山	21.1	-18.6%	0.1	19.0%
	温州	12.0	-33.8%	565.1	15.9%
	金华	3.5	-20.2%	160.7	28.1%
	泉州	0.3	81.7%	62.5	-42.8%
	赣州	9.3	-41.4%	515.1	22.5%
	常州	4.2	-41.8%	156.4	-5.0%
	淮安	5.4	-10.2%	311.5	33.2%
	连云港	9.7	-21.5%	513.4	55.9%
	绍兴	2.3	-29.8%	136.6	-0.7%
	泰州	4.3	10.9%	98.7	173.9%
	镇江	8.2	-2.1%	402.9	30.2%
	江门	2.2	7.2%	97.8	45.5%
莆田	2.2	-35.8%	125.4	47.5%	
泰安	3.4	-9.7%	150.1	32.1%	
芜湖	5.9	-39.5%	439.5	342.1%	
三线合计		156.3	-3.3%	5489.7	34.8%
33城合计		448.5	-15.4%	15084.1	43.4%

来源: Wind、中泰证券研究所

图表2: 房管局商品房网签数据 (万m²、%)



来源: Wind、中泰证券研究所

土地供应（7.12-7.18）

百城土地宅地供应规划建筑面积 268 万 m^2 ，2021 年累计供应规划建面 33111 万 m^2 ，累计同比下降 19.7%，供求比 1.11。其中，一线城市无新增土地供应；二线城市无新增土地供应；三四线城市供应规划建筑面积 268 万方，今年累计供应 15299 万 m^2 ，累计同比下降 23.0%，累计供求比 1.19。

图表 3：百城土地供应情况（万 m^2 、%）

城市等级	供应规划建筑面积	环比	今年累计供应	累计同比	今年累计成交	供求比
一线	0	-100.0%	2484	-17.2%	2518	0.99
二线	0	-	15328	-16.5%	14575	1.05
三四线	268	-14.8%	15299	-23.0%	12862	1.19
合计	268	-53.8%	33111	-19.7%	29954	1.11

来源：Wind、中国土地大全、中泰证券研究所

在土地挂牌价格方面，百城供应土地挂牌楼面均价 4982 元/ m^2 ，近四周平均挂牌均价 5350 元/ m^2 ，环比增长 2.7%，同比增长 2.9%。其中，一线城市无新增土地供应；二线城市无新增土地供应；三四线城市供应土地挂牌楼面价 4982 元/ m^2 ，近四周平均起拍楼面价 4231 元/ m^2 ，环比增长 2.7%，同比增长 32.2%。

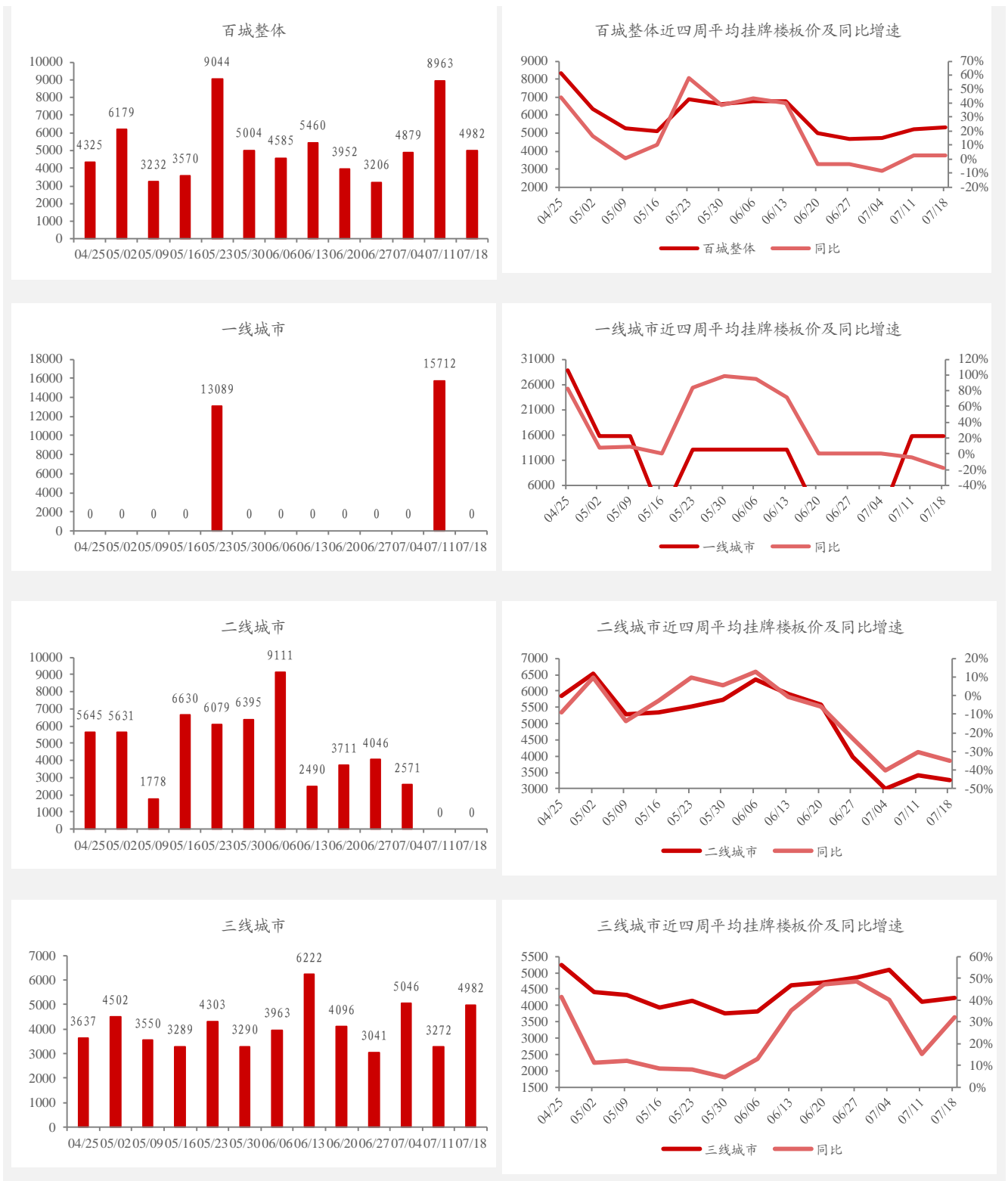
图表 4：百城土地挂牌楼面价（元/ m^2 、%）

	本周土地挂牌均价	近四周平均楼面价	环比增速	同比增速
一线	0	15712	0.0%	-18.1%
二线	0	3270	-4.3%	-35.1%
三四线	4982	4231	2.7%	32.2%
合计	4982	5350	2.7%	2.9%

来源：Wind、中国土地大全、中泰证券研究所

图表 5: 百城土地供应量 (万m²、%)


来源: Wind、中国土地大全、中泰证券研究所

图表 6: 百城土地供应价 (元/m², %)


来源: Wind、中国土地大全、中泰证券研究所

土地成交 (7.12-7.18)

百城土地住宅用地成交规划建筑面积 283 万方, 2021 年累计成交 29954 万 m^2 , 累计同比下降 19.5%。其中一线城市无土地成交; 二线城市成交建筑面积 74 万 m^2 , 今年累计成交 14575 万 m^2 , 累计同比下降 13.8%; 三四线城市成交建筑面积 209 万 m^2 , 今年累计成交 12862 万 m^2 , 累计同比下降 27.4%。

图表 7: 百城土地成交建筑面积 (万 m^2 , %)

城市等级	成交规划建筑面积	环比	今年累计成交	累计同比
一线	0	-	2518	-3.5%
二线	74	-	14575	-13.8%
三四线	209	29.6%	12862	-27.4%
合计	283	75.5%	29954	-19.5%

来源: Wind、中国土地大全、中泰证券研究所

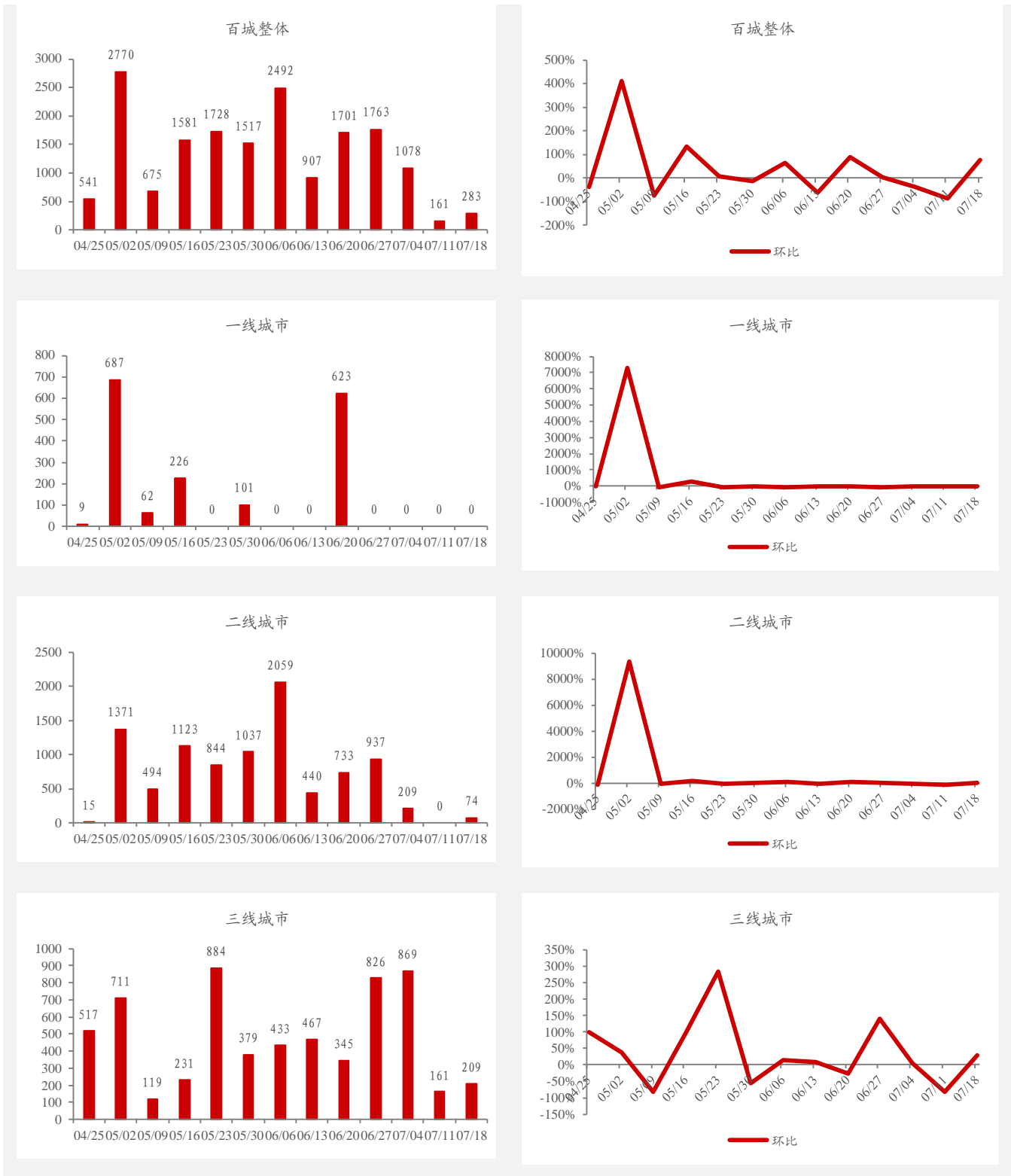
土地成交楼面价及溢价率方面, 百城住宅用地平均成交楼面价为 6832 元/ m^2 , 环比增长 15.7%, 同比增长 16.0%, 整体溢价率为 12.5%, 2021 年平均楼面价 6991 元/ m^2 , 同比增长 22.2%, 溢价率 16.3%, 较去年同期溢价率增长 0.7 个百分点。其中, 一线城市无宅地成交; 二线城市住宅用地平均成交楼面价为 2917 元/ m^2 , 整体溢价率为 0%, 2021 年平均楼面价 7005 元/ m^2 , 同比增长 9.9%, 溢价率 15.6%, 较去年同期溢价率增长 0.1 个百分点; 三四线城市住宅用地平均成交楼面价为 8218 元/ m^2 , 整体溢价率为 14.3%, 2021 年平均楼面价 5154 元/ m^2 , 同比增长 31.2%, 溢价率 23.7%, 较去年同期溢价率增长 5.3 个百分点。

图表 8: 百城土地成交楼面价及溢价率 (元/ m^2 , %)

城市等级	楼面价	环比	同比	溢价率	年初至今平均楼面价	同比	溢价率	去年溢价率
一线	0	-	-100.0%	0.0%	16299	19.3%	8.5%	11.9%
二线	2917	-	-53.7%	0.0%	7005	9.9%	15.6%	15.5%
三四线	8218	39.1%	83.4%	14.3%	5154	31.2%	23.7%	18.4%
合计	6832	15.7%	16.0%	12.5%	6991	22.2%	16.3%	15.6%

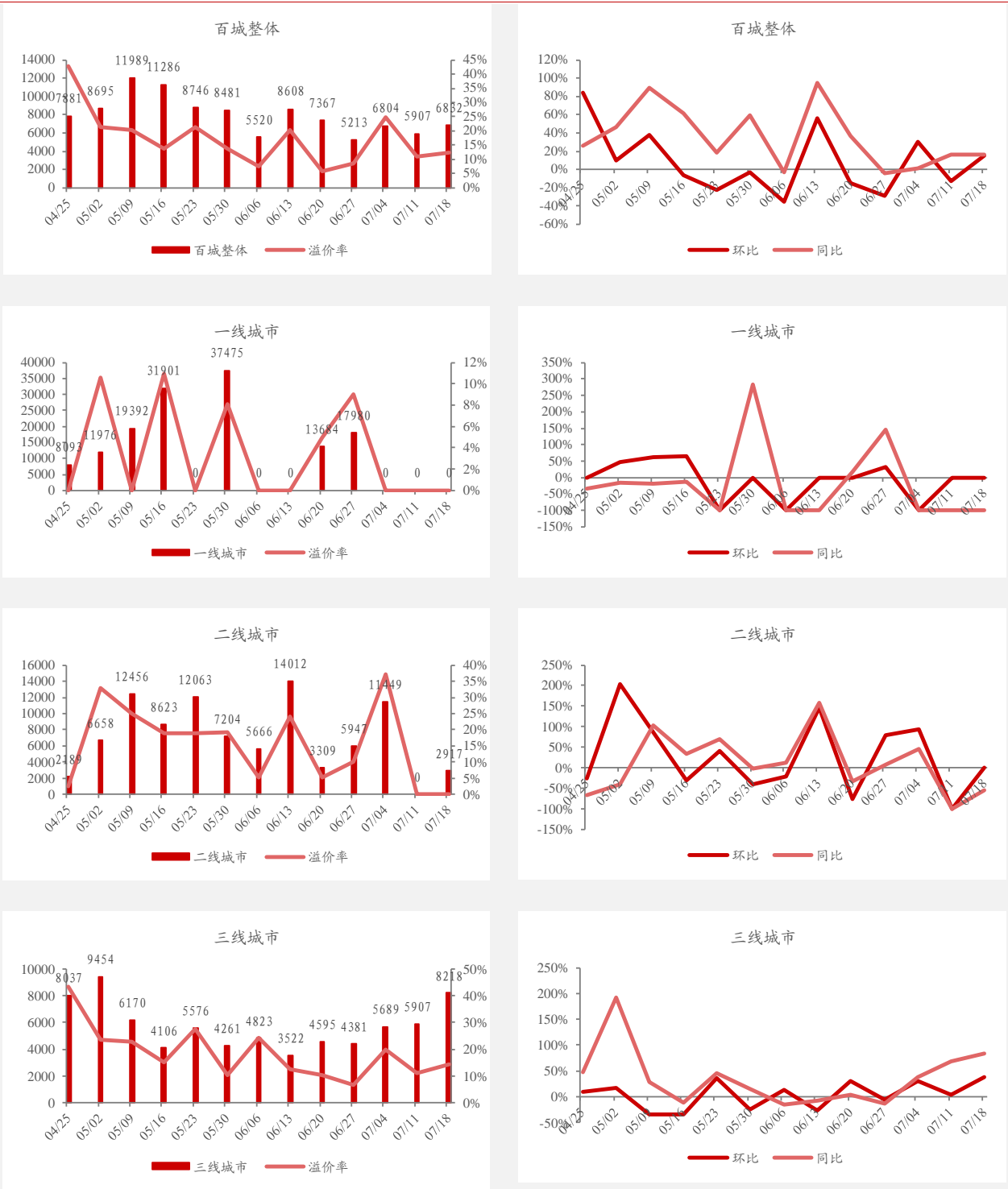
来源: Wind、中国土地大全、中泰证券研究所

图表 9: 百城土地成交量 (万m²、%)



来源: Wind、中国土地大全、中泰证券研究所

图表 10: 百城土地成交价及溢价率 (万m², %)



来源: Wind、中国土地大全、中泰证券研究所

风险提示: 融资环境超预期收紧; 调控政策超预期收紧。

投资评级说明:

	评级	说明
股票评级	买入	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 15%以上
	增持	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 5%~15%之间
	持有	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在-10%~+5%之间
	减持	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数跌幅在 10%以上
行业评级	增持	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在 10%以上
	中性	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在-10%~+10%之间
	减持	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数跌幅在 10%以上
备注：评级标准为报告发布日后的 6~12 个月内公司股价（或行业指数）相对同期基准指数的相对市场表现。其中 A 股市场以沪深 300 指数为基准；新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准；香港市场以摩根士丹利中国指数为基准，美股市场以标普 500 指数或纳斯达克综合指数为基准（另有说明的除外）。		

重要声明:

中泰证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证券监督管理委员会许可的证券投资咨询业务资格。

本报告基于本公司及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，反映了作者的研究观点，力求独立、客观和公正，结论不受任何第三方的授意或影响。但本公司及其研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断，可能会随时调整。本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。本报告所载的资料、工具、意见、信息及推测只提供给客户作参考之用，不构成任何投资、法律、会计或税务的最终操作建议，本公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。

市场有风险，投资需谨慎。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

投资者应注意，在法律允许的情况下，本公司及其本公司的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能为这些公司正在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。本公司及其本公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之前已经使用或了解其中的信息。

本报告版权归“中泰证券股份有限公司”所有。未经事先本公司书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。如引用、刊发，需注明出处为“中泰证券研究所”，且不得对本报告进行有悖原意的删节或修改。