

# 房地产

## 土地成交环比降温，楼市因城施策 ——房地产土地周报 0808

**土地供应 (2021.7.26-2021.8.1): 百城土地供应建筑面积累计同比下降 16.23%**

本周合计供应 457 宗地块；其中住宅用地 248 宗，商服用地 59 宗，工业用地 130 宗，其他用地 20 宗。本周 100 城土地供应建筑面积合计 4089.76 万平方米，环比上升 86.84%，同比上升 6.69%，累计同比下降 16.23%，较前一周上升 1.01 个百分点。其中一线、二线、三线城市供应面积分别为 71.48、3346.25、672.03 万平方米，环比增速分别为-44.73%、177.71%、-21.37%；同比增速分别为-39.12%、131%、-70.36%；累计同比增速分别为-12.59%、-13.9%、-18.69%；较前一周变动-0.5、5.63、-2.67 个百分点。本周 100 城土地挂牌均价 5552 元/平方米，环比上升 41.74%，同比上升 99.93%。其中一线、二线、三线城市挂牌均价分别为 2020、6443、1553 元/平方米，环比增速分别为-44.18%、10.57%、30.61%；同比增速分别为-82.67%、60.35%、-7.67%。

**土地成交 (2021.7.26-2021.8.1): 百城土地成交规划建筑面积累计同比下降 16.38%**

本周合计成交 108 宗地块；其中住宅用地 23 宗，商服用地 14 宗，工业用地 61 宗，其他用地 10 宗。本周 100 城土地成交规划建筑面积 1077.56 万平方米，环比下降 34.22%，同比下降 48.58%，累计同比下降 16.38%，较前一周下降 0.85 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 101.02、494.73、481.81 万平方米，环比增速分别为-48.58%、-22.45%、-40.05%；同比增速分别为-39.62%、-48.09%、-50.59%；累计同比增速分别为 5.82%、-17.36%、-18.56%；较前一周变动-1.41、-0.88、-0.78 个百分点。本周 100 城土地成交均价 2191 元/平方米，环比上升 2.57%，同比下降 63.24%。其中一线、二线、三线城市土地成交均价分别为 1613、1043、3492 元/平方米，环比增速分别为 47.31%、-14.09%、11.82%；同比增速分别为-89.74%、-84.07%、-5.88%。

### 投资建议:

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 2.97 万套，环比下降 20.03%，同比下降 26.84%，累计同比上升 31.72%，较前一周减少 2.59 个百分点。本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 0.86 万套，环比下降 20.11%，同比下降 43.89%，累计同比上升 17.5%，较上周减少 1.36 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 42.63 万套，去化周期 20.1 周，环比下降 28.66%，其中一线、二线城市环比增速分别-59.95%、-0.15%。

**房价上涨态势放缓。**58 同城、安居客发布 2021 年《7 月国民安居指数报告》。数据显示，全国房价整体上涨的态势不断放缓，部分城市已经开始出现降温。2021 年 7 月全国重点监测 65 城新房在线均价 17419 元/㎡，环比上涨 0.07%，其中有 37 城新房在线均价环比上涨。二手房在线挂牌均价 17025 元/㎡，环比上涨 0.50%，其中有 45 城二手房挂牌均价出现环比上涨情形。

**多地银保监局对房地产金融监管工作作出部署。**银保监会召开全系统 2021 年年中工作座谈会提出，严格执行“三线四档”和房地产贷款集中度要求，防止银行保险资金绕道违规流入房地产市场。同时，多地银保监局在近期召开的年中工作座谈会上对房地产金融监管工作作出部署。例如，天津银保监局提出，“严控房地产市场金融风险，严格执行房地产贷款集中度管理要求”；安徽银保监局要求，“严格执行‘三线四档’和房地产贷款集中度要求，防止银行保险资金绕道违规流入房地产市场”。

**重点城市楼市政策趋严。**北京市住房和城乡建设委员会 8 月 5 日发布《关于进一步完善商品住房限购政策的公告》明确提出，夫妻离异的，原家庭在离异前拥有住房套数不符合本市商品住房限购政策规定的，自离异之日起 3 年内，任何一方均不得在本市购买商品住房。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

证券研究报告

2021 年 08 月 08 日

投资评级

行业评级

上次评级

强于大市(维持评级)

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-行业点评:7 月单月量减价升，多数房企同比下降—7 月百强房企销售点评》 2021-08-01
- 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 0801》 2021-08-01
- 3 《房地产-行业研究周报:“房住不炒”定位不变，楼市调控持续加码——房地产销售周报 0801》 2021-08-01

## 内容目录

1. 百城土地供应情况一览（2021.07.26-2021.08.01） .....	3
2. 百城土地成交情况一览（2021.07.26-2021.08.01） .....	5
3. 本周地产公司拿地情况一览（2021.08.02-2021.08.08） .....	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 (2021.07.26-2021.08.01)

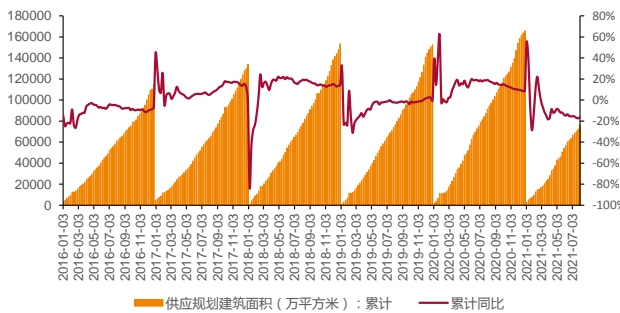
**土地供应 (2021.7.26-2021.8.1): 百城土地供应建筑面积累计同比下降 16.23%**

本周合计供应 457 宗地块; 其中住宅用地 248 宗, 商服用地 59 宗, 工业用地 130 宗, 其他用地 20 宗。

本周 100 城土地供应建筑面积合计 4089.76 万平方米, 环比上升 86.84%, 同比上升 6.69%, 累计同比下降 16.23%, 较前一周上升 1.01 个百分点。其中一线、二线、三线城市供应面积分别为 71.48、3346.25、672.03 万平方米, 环比增速分别为 -44.73%、177.71%、-21.37%; 同比增速分别为 -39.12%、131%、-70.36%; 累计同比增速分别为 -12.59%、-13.9%、-18.69%; 较前一周变动 -0.5、5.63、-2.67 个百分点。

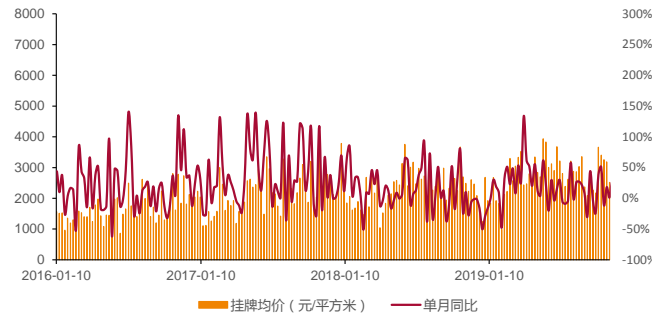
本周 100 城土地挂牌均价 5552 元/平方米, 环比上升 41.74%, 同比上升 99.93%。其中一线、二线、三线城市挂牌均价分别为 2020、6443、1553 元/平方米, 环比增速分别为 -44.18%、10.57%、30.61%; 同比增速分别为 -82.67%、60.35%、-7.67%。

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 2691.81 万平方米, 环比上升 177.08%, 同比上升 38.09%。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、2489.6、202.21 万平方米, 二线、三线城市环比增速分别为 209.45%、21.11%; 一线、二线、三线城市同比增速分别为 -100%、230.82%、-82.35%。

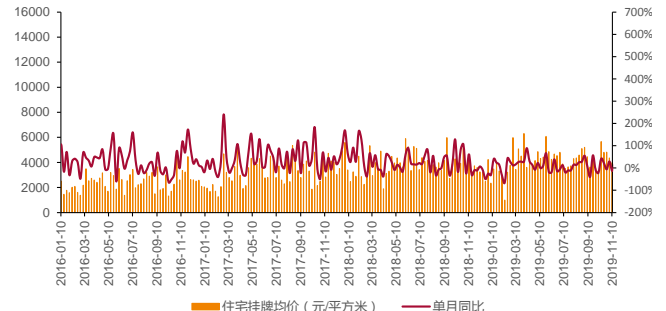
本周 100 城住宅类土地挂牌均价 7644 元/平方米, 环比上升 1.65%, 同比上升 66.64%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地挂牌均价分别为 0、7918、4271 元/平方米, 二线、三线城市环比增速分别为 -4.91%、17.5%; 一线、二线、三线城市同比增速分别为 -100%、22.61%、42.41%。

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)			
	2021/7/26 - 2021/8/1	环比增速 (%)	同比增速 (%)	前一周 环比增速 (%)	年初至今	累计同比 (%)	2021/7/26 -2021/8/1	环比增速 (%)	同比增速 (%)	前一周环 比增速 (%)
合计	4089.8	86.8%	6.7%	49.4%	76421.1	-16.2%	5552.0	41.7%	99.9%	84.0%
一线城市	71.5	-44.7%	-39.1%	22.9%	5588.1	-12.6%	2020.0	-44.2%	-82.7%	11.1%
二线城市	3346.2	177.7%	131.0%	218.8%	33342.3	-13.9%	6443.0	10.6%	60.4%	223.2%
三线城市	672.0	-21.4%	-70.4%	-13.0%	37490.7	-18.7%	1553.0	30.6%	-7.7%	-44.9%
一 线 城 市	北京	0.0	-100.0%	-100.0%	-50.5%		0.0	-100.0%	-100.0%	27.2%
	上海	50.7	1388.9%	-2.6%	-93.3%		669.0	-10.8%	-93.0%	-81.6%
	广州	14.5	-78.9%	-27.6%	420.0%		206.0	-60.0%	-7.6%	-94.5%
	深圳	6.3	-86.6%	-37.5%	136.3%		17118.0	91.9%	1345.8%	2107.7%
二 线 城 市	天津	21.6	-96.8%	95.2%	2391.0%		230.0	-97.1%	-95.5%	143.4%
	重庆	60.0	687.9%	-53.9%	-77.9%		368.0	-81.4%	-72.4%	100.0%
	哈尔滨	4.1	175.0%	-77.2%	-94.0%		601.0	-51.5%	31.8%	367.2%
	长春	6.2	-88.1%	-89.4%						
	沈阳	778.0			-100.0%		4849.0			
	呼和浩特	0.0					0.0			
	石家庄	47.0	-36.8%	-38.8%	1227.5%		2525.0	711.9%	-28.1%	19.2%
	乌鲁木齐	0.0					0.0			
	兰州	25.5	1612.2%				2106.0	256.3%		
	西宁	0.0	-100.0%				0.0	-100.0%		
	银川	26.3			-100.0%		202.0			-100.0%
	郑州	0.0		-100.0%	-100.0%		0.0		-100.0%	-100.0%
	济南	395.8		541.7%	-100.0%					
	太原	88.6		27.0%	-100.0%		2407.0		-8.7%	-100.0%
	合肥	0.0		-100.0%			0.0			
	武汉	21.0	98.7%	-51.7%	217.6%					
	南京	28.8	3150.3%	-49.8%	-86.5%		354.0	-71.9%	-31.3%	78.1%
	成都	41.7	153.9%	366.5%	298.4%		103.0	-96.0%	-95.6%	
	贵阳	0.0	-100.0%	-100.0%			0.0	-100.0%	-100.0%	
	昆明	34.7	13650.9%	81.3%			443.0	-97.7%	27.7%	
南宁	0.0	-100.0%	-100.0%	4486.3%		0.0	-100.0%	-100.0%	-38.8%	
杭州	464.5	6165.3%	1887.0%	-60.7%		13323.0	2928.0%	154.4%	-90.6%	
南昌	7.0			-100.0%		150.0			-100.0%	
福州	0.0	-100.0%	-100.0%			0.0	-100.0%	-100.0%		
海口	0.0	-100.0%		-91.3%		0.0	-100.0%		21.5%	
厦门	8.6	43.3%	-84.5%			192.0	-95.7%	-98.9%		
青岛	629.8	4987.9%	2442.6%	-55.9%		4620.0	1917.5%	1087.7%	-55.3%	
宁波	0.0	-100.0%	-100.0%	-63.6%		0.0	-100.0%	-100.0%	47.7%	
苏州	653.2	534.5%	4166.4%	92.5%		9635.0	2428.9%	4071.0%	76.4%	
大连	4.4		-28.6%	-100.0%		0.0				

资料来源: Wind、天风证券研究所

## 2. 百城土地成交情况一览 (2021.07.26-2021.08.01)

**土地成交 (2021.7.26-2021.8.1): 百城土地成交规划建筑面积累计同比下降 16.38%**

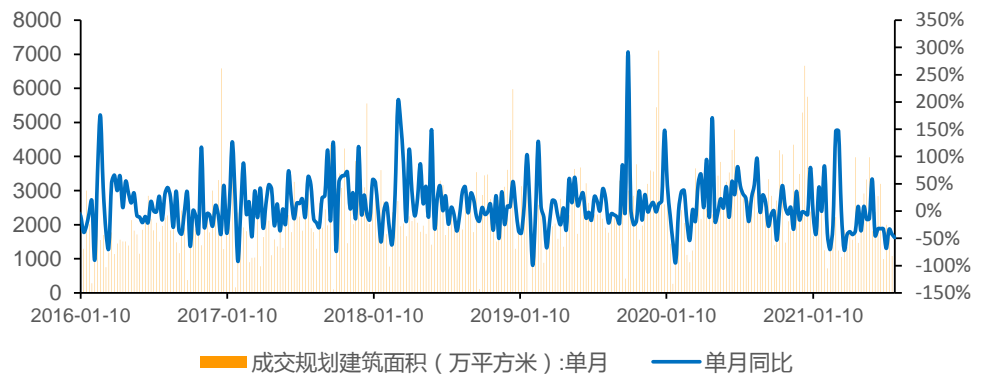
本周合计成交 108 宗地块; 其中住宅用地 23 宗, 商服用地 14 宗, 工业用地 61 宗, 其他用地 10 宗。

本周 100 城土地成交规划建筑面积 1077.56 万平方米, 环比下降 34.22%, 同比下降 48.58%, 累计同比下降 16.38%, 较前一周下降 0.85 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 101.02、494.73、481.81 万平方米, 环比增速分别为 -48.58%、-22.45%、-40.05%; 同比增速分别为 -39.62%、-48.09%、-50.59%; 累计同比增速分别为 5.82%、-17.36%、-18.56%; 较前一周变动 -1.41、-0.88、-0.78 个百分点。

本周 100 城土地成交均价 2191 元/平方米, 环比上升 2.57%, 同比下降 63.24%。其中一线、二线、三线城市土地成交均价分别为 1613、1043、3492 元/平方米, 环比增速分别为 47.31%、-14.09%、11.82%; 同比增速分别为 -89.74%、-84.07%、-5.88%。

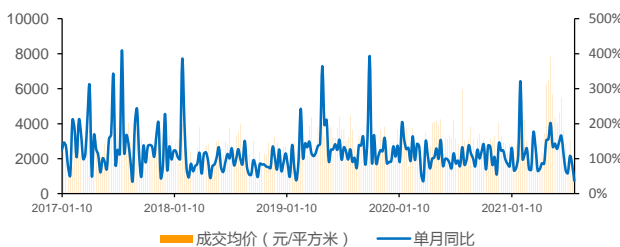
本周 100 城土地成交总价 236.14 亿元, 环比下降 32.52%, 同比下降 81.09%。其中一线、二线、三线城市土地成交总价分别为 16.3、51.58、168.26 亿元, 环比增速分别为 -24.23%、-33.41%、-32.95%; 同比增速分别为 -93.81%、-91.73%、-53.5%。

图 5: 土地成交规划建筑面积



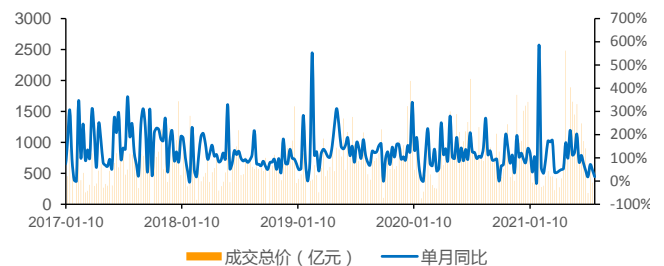
资料来源: Wind、天风证券研究所

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



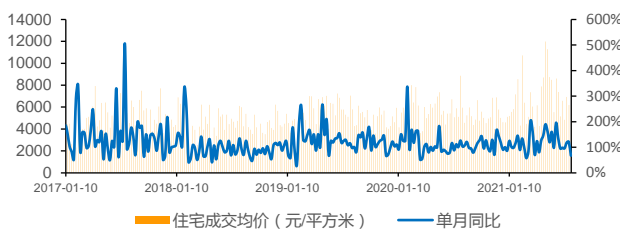
资料来源: Wind、天风证券研究所

本周 100 城住宅类土地成交规划建筑面积 309.53 万平方米,环比下降 27.74%,同比下降 76.02%。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、51.25、258.27 万平方米,二线、三线城市环比增速分别为 22.22%、-33.16%;一线、二线、三线城市同比增速分别为-100%、-92.26%、-50.57%。

本周 100 城住宅类土地成交均价 5931 元/平方米,环比下降 3.97%,同比下降 33.1%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地成交均价分别为 0、4795、6157 元/平方米,二线、三线城市环比增速分别为-40.61%、3.13%;一线、二线、三线城市同比增速分别为-100%、-43.6%、-1.96%。

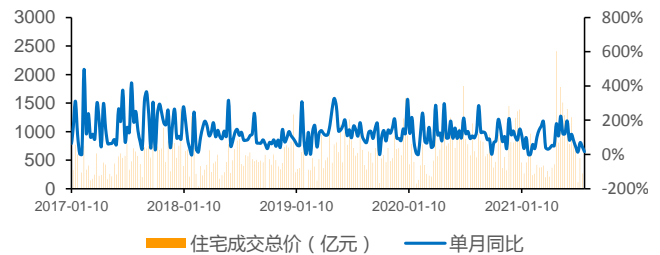
本周 100 城住宅类土地成交总价 183.59 亿元,环比下降 30.6%,同比下降 83.95%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地成交总价分别为 0、24.58、159.02 亿元,二线、三线城市环比增速分别为-27.41%、-31.07%;一线、二线、三线城市同比增速分别为-100%、-95.63%、-51.54%。

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)			
	2021/7/26-2021/8/1	环比增速 (%)	同比增速 (%)	年初至今	年初至今累计同比 (%)	2021/7/26-2021/8/1	环比增速 (%)	同比增速 (%)	前一周环比增速 (%)
合计	1077.6	-34.2%	-48.6%	67747.4	-16%	2191.0	2.6%	-63.2%	-30.5%
一线城市	101.0	-48.6%	-39.6%	5888.1	6%	1613.0	47.3%	-89.7%	-68.3%
二线城市	494.7	-22.5%	-48.1%	28408.8	-17%	1043.0	-14.1%	-84.1%	-23.6%
三线城市	481.8	-40.0%	-50.6%	33450.5	-19%	3492.0	11.8%	-5.9%	-14.8%
一线城市	上海	91.9	-0.7%	173.4%	211.9%	1659.0	44.5%	-96.5%	-30.8%
	广州	4.0	-94.3%	-95.6%	37.9%	490.0	-56.6%	-94.2%	-73.5%
	深圳	5.2	-84.9%	-68.0%	1119.1%	1660.0	88.4%	177.6%	-88.7%
二线城市	天津	21.6	-85.3%	61.7%	193.2%	1155.0	134.3%	96.4%	83.3%
	重庆	49.0	-18.4%	-48.1%	547.5%	333.0	22.4%	-91.9%	30.1%
	长春	0.0	-100.0%	-100.0%	66.2%	0.0	-100.0%	-100.0%	-73.5%
	石家庄	13.1	-86.4%		55.2%	516.0	59.8%		50.2%
	银川	0.0				0.0			
	郑州	0.0	-100.0%	-100.0%	42.9%	0.0	-100.0%	-100.0%	-87.9%
	济南	0.0	-100.0%		557.4%	0.0	-100.0%		21.9%
太原	17.9	92.9%	-79.0%	-84.7%	3032.0	7.4%	22.3%	27.7%	

南京	47.8	194.4%	879.2%			1166.0	218.6%	135.1%	
成都	3.7			-100.0%		107.0			-100.0%
昆明	0.0		-100.0%	-100.0%		0.0		-100.0%	-100.0%
杭州	153.2	604.1%	63.5%	-57.4%		677.0	-31.8%	-96.0%	-38.7%
南昌	0.0			-100.0%		0.0			-100.0%
福州	10.2					206.0			
海口	0.0	-100.0%				0.0	-100.0%		
厦门	0.0					0.0			
青岛	5.8	-49.6%	-81.8%	-35.7%		300.0	-91.5%	-95.5%	1487.9%
宁波	7.5	29.7%	-95.3%	-70.5%		633.0	-38.1%	-94.7%	85.0%
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（2021.08.02-2021.08.08）

【万达】8月3日，大连集中出让12宗地块，总出让面积26.52万平方米，其中11宗地块为居住用地，1宗地块为商住用地。最终万达地产集团有限公司以总价15.12亿元全部摘得，均以底价成交。

【碧桂园】8月4日，佛山市顺德区出让1宗商住用地。最终鹤山市共和碧桂园房地产开发有限公司（碧桂园）以底价7.74亿元摘得，成交楼面价7400.07元/平方米。出让面积4.18万平，土地用途为商住用地，容积率2.5，建筑面积10.46万平，起始价7.74亿元，楼面起始价7400.07元/m<sup>2</sup>。

【旭辉】8月4日，江西南昌2宗地块集中出让，总出让面积477.112亩。最终旭辉以总价21.33亿元竞得。

【中海】8月4日，台州市路桥区出让2宗商住用地，总起价10.21亿元。最终经过347轮竞价，中信房地产集团有限公司（中海）以上限价8.89亿元竞得台州市路桥区文化路以北、财富大道以西地块，楼面价6991元/平方米，溢价率29.78%，竞返还住宅面积10650平方米。

【绿城】8月6日，温州鹿城区集中出让3宗双限商住用地，总起价42.72亿元。最终经过31轮竞价，杭州浙琴企业管理有限公司（绿城）以11.24亿元竞得温州市七都岛04-C-13地块，楼面价18465元/m<sup>2</sup>，溢价率15.4%。

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