

# 房地产

## 土地成交环比降温，楼市因城施策 ——房地产土地周报 0912

证券研究报告

2021年09月12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

- 《房地产-行业研究周报:8月成交量同环比持续下滑,“住有所居”为行业再定调——房地产销售周报 0905》 2021-09-05
- 《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 0905》 2021-09-05
- 《房地产-行业点评:8月单月量价齐减,多数房企同比下降—8月百强房企销售点评》 2021-09-01

**土地供应 (2021.8.30-2021.9.5): 百城土地供应建筑面积累计同比下降 14.64%**

本周合计供应 410 宗地块; 其中住宅用地 250 宗, 商服用地 39 宗, 工业用地 114 宗, 其他用地 7 宗。

本周 100 城土地供应建筑面积合计 4155.26 万平方米, 环比上升 2.07%, 同比上升 22.25%, 累计同比下降 14.64%, 较前一周上升 1.17 个百分点。其中一线、二线、三线城市供应面积分别为 654.47、2413.38、1087.41 万平方米, 环比增速分别为 -48.01%、29.67%、14.33%; 同比增速分别为 407.45%、50.25%、-34.64%; 累计同比增速分别为 5.22%、-10.8%、-20.65%; 较前一周变动 7.24、2.09、-0.44 个百分点。本周 100 城土地挂牌均价 6584 元/平方米, 环比下降 14.89%, 同比上升 165.16%。其中一线、二线、三线城市挂牌均价分别为 21524、4692、1795 元/平方米, 环比增速分别为 75.36%、-39.25%、38.82%; 同比增速分别为 300.07%、21.93%、94.05%。

**土地成交 (2021.8.30-2021.9.5): 百城土地成交规划建筑面积累计同比下降 17.22%**

本周合计成交 120 宗地块; 其中住宅用地 25 宗, 商服用地 14 宗, 工业用地 76 宗, 其他用地 5 宗。

本周 100 城土地成交规划建筑面积 947.77 万平方米, 环比下降 27.39%, 同比下降 68.43%, 累计同比下降 17.22%, 较前一周下降 1.63 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 7.62、347.58、592.57 万平方米, 环比增速分别为 -93.69%、-19.53%、-21.27%; 同比增速分别为 -88.63%、-75.59%、-60.8%; 累计同比增速分别为 -3.16%、-20.25%、-16.45%; 较前一周变动 -0.89、-1.93、-1.43 个百分点。本周 100 城土地成交均价 1758 元/平方米, 环比下降 1.4%, 同比下降 42.72%。其中一线、二线、三线城市土地成交均价分别为 1312、1000、2209 元/平方米, 环比增速分别为 -72.13%、79.53%、9.52%; 同比增速分别为 -92.4%、-64.11%、-18.37%。本周 100 城土地成交总价 166.64 亿元, 环比下降 28.39%, 同比下降 81.92%。其中一线、二线、三线城市土地成交总价分别为 1、34.76、130.88 亿元, 环比增速分别为 -98.24%、44.39%、-13.77%; 同比增速分别为 -99.14%、-91.24%、-68.01%。

**投资建议:**

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 3 万套, 环比下降 3.33%, 同比下降 25.89%, 累计同比上升 20.06%, 较前一周减少 1.93 个百分点。本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 0.73 万套, 环比下降 12.15%, 同比下降 43.78%, 累计同比上升 6.78%, 较上周减少 0.47 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 66.13 万套, 去化周期 30.9 周, 环比下降 21.63%, 其中一线、二线、三线城市环比增速分别 -62.62%、-2.11%、0.58%。

**8月百城二手房价格涨跌转跌。**最新的一项 8 月市场数据研究报告显示, 全国 100 个重点城市的二手房均价为 15529 元/㎡, 环比下跌 0.20%, 在连续 4 个月均价上涨后出现下滑趋势; 房价同比上涨 1.38%, 同比涨幅较上月收窄 0.37%。分城市等级来看, 8 月份仅三四线城市的二手房均价小幅上涨, 一、二线城市的二手房均价延续下滑趋势。其中, 一线城市均价为 55228 元/㎡, 环比下跌 1.17%; 二线城市均价为 18881 元/㎡, 环比微跌 0.08%, 三四线城市的均价为 10142 元/㎡, 环比上涨 0.04%, 涨幅较上月收窄 0.15 个百分点。

**房地产贷款增速创 8 年新低。**截至 7 月末, 房地产融资呈现“五个持续下降”, 一是房地产贷款增速创 8 年新低, 银行业房地产贷款同比增长 8.7%, 低于各项贷款增速 3 个百分点。二是房地产贷款集中度连续 10 个月下降, 房地产贷款占各项贷款的比重同比下降 0.95%。三是房地产信托规模自 2019 年 6 月以来持续下降, 房地产信托余额同比下降约 15%。四是理财产品投向房地产非标资产规模近一年来持续下降, 相关理财产品余额同比下降 42%。五是银行通过特定目的载体投向房地产领域规模连续 18 个月持续下降, 相关业务规模同比下降 27%。

**楼市“稳字当头”开启双向调控。**在部分城市升级调控政策为房地产市场降温的同时, 有的城市正在着手“逆向”调控限制房价大幅下跌。8 月初, 沈阳的沈北新区某楼盘推出降价房源, 此举引发多个楼盘加入降价行列, 当地会同多个部门对房企进行了约谈。今年 8 月份, 由于昆明多个楼盘出现“跳水”, 昆明市房地产开发及经纪协会紧急组织房企等召开“稳房价、稳地价、稳预期”工作要求座谈会, 严格控制恶意降价行为。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。

**地产基本面逐渐回落, 土地双集中供应压缩房企毛利率但地价未明显下降, 我们在年度策略中判断行业销售毛利率有望触底回升, 加之目前估值低、持仓低, 我们认为地产股的估值或有修复的可能, 我们持续看好板块。**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（2021.08.30-2021.09.05）	3
2. 百城土地成交情况一览（2021.08.30-2021.09.05）	5
3. 本周地产公司拿地情况一览（2021.09.06-2021.09.12）	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 (2021.08.30-2021.09.05)

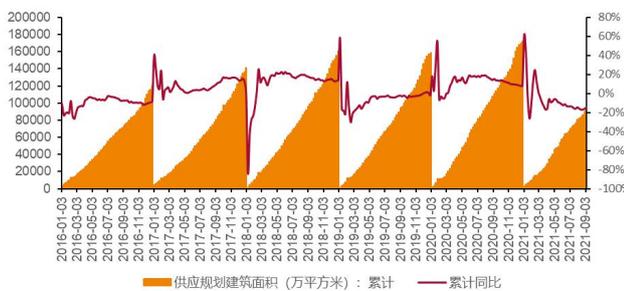
土地供应 (2021.8.30-2021.9.5): 百城土地供应建筑面积累计同比下降 14.64%

本周合计供应 410 宗地块; 其中住宅用地 250 宗, 商服用地 39 宗, 工业用地 114 宗, 其他用地 7 宗。

本周 100 城土地供应建筑面积合计 4155.26 万平方米, 环比上升 2.07%, 同比上升 22.25%, 累计同比下降 14.64%, 较前一周上升 1.17 个百分点。其中一线、二线、三线城市供应面积分别为 654.47、2413.38、1087.41 万平方米, 环比增速分别为 -48.01%、29.67%、14.33%; 同比增速分别为 407.45%、50.25%、-34.64%; 累计同比增速分别为 5.22%、-10.8%、-20.65%; 较前一周变动 7.24、2.09、-0.44 个百分点。

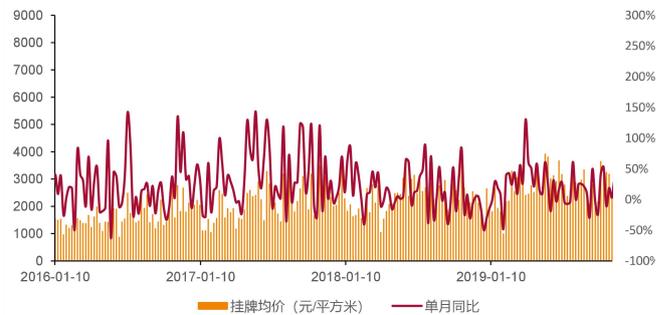
本周 100 城土地挂牌均价 6584 元/平方米, 环比下降 14.89%, 同比上升 165.16%。其中一线、二线、三线城市挂牌均价分别为 21524、4692、1795 元/平方米, 环比增速分别为 75.36%、-39.25%、38.82%; 同比增速分别为 300.07%、21.93%、94.05%。

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

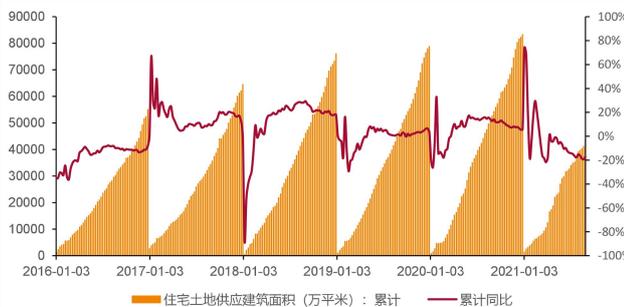


资料来源: Wind、天风证券研究所

本周 100 城住宅类土地供应建筑面积合计 3151.5 万平方米, 环比上升 26.9%, 同比上升 92.08%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地供应建筑面积分别为 496、2152.65、502.9 万平方米, 环比增速分别为 -57.7%、102.65%、102.24%; 同比增速分别为 1127.53%、94.06%、2.4%。

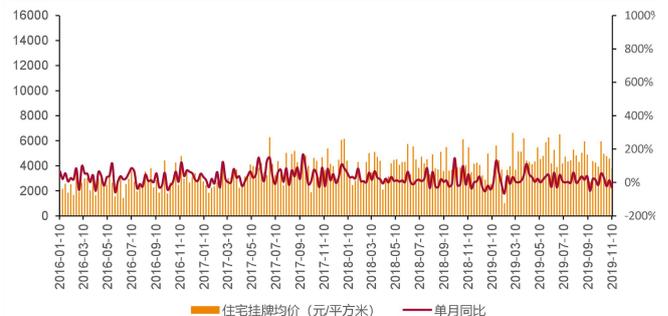
本周 100 城住宅类土地挂牌均价 8351 元/平方米, 环比下降 26.96%, 同比上升 76.37%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地挂牌均价分别为 27828、5061、3433 元/平方米, 环比增速分别为 115.29%、-56.69%、3.09%; 同比增速分别为 137.85%、1.83%、30.09%。

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)			
	2021/8/30-2021/9/5	环比增速 (%)	同比增速 (%)	前一周环比增速 (%)	年初至今	累计同比 (%)	2021/8/30-2021/9/5	环比增速 (%)	同比增速 (%)	前一周环比增速 (%)
合计	4155.3	2.1%	22.3%	69.3%	94584.0	-14.6%	6584.0	-14.9%	165.2%	236.2%
一线城市	654.5	-48.0%	407.5%	954.2%	7675.6	5.2%	21524.0	75.4%	300.1%	605.4%
二线城市	2413.4	29.7%	50.3%	27.9%	43219.6	-10.8%	4692.0	-39.3%	21.9%	163.5%
三线城市	1087.4	14.3%	-34.6%	14.6%	43688.8	-20.6%	1795.0	38.8%	94.1%	-8.9%
一线城市	北京	518.1	2990.2%	8770.7%			26668.0	2427.8%	371.2%	
	上海	55.6	102.0%	1.9%	-60.5%		5012.0	600.0%	115.6%	-52.4%
	广州	80.8	-91.4%	65.3%	2630.8%		380.0	-96.8%	-96.4%	337.5%
	深圳	0.0	-100.0%	-100.0%	1692.1%		0.0	-100.0%	-100.0%	2487.8%
二线城市	天津	22.0	63.9%	-88.3%	-37.5%		304.0	7.8%	-92.4%	3.7%
	重庆	1362.6	702.2%	837.8%	471.6%		3751.0	916.5%	-19.9%	91.2%
	哈尔滨	0.4	-99.0%	-92.7%	509.5%		440.0	-88.3%	26.1%	186.4%
	长春	6.7	-81.2%	-92.8%						
	沈阳	13.6	-82.0%	-91.0%	12.2%		487.0	-5.8%		-15.2%
	呼和浩特	0.0					0.0			
	石家庄	13.9	-8.0%		-77.6%		222.0	-58.8%		73.3%
	乌鲁木齐	0.0	-100.0%				0.0	-100.0%		
	兰州	0.3	-99.2%				6595.0	199.9%		
	西宁	12.3		-2.2%			2571.0		493.8%	
	银川	0.0			-100.0%		0.0			-100.0%
	郑州	0.0		-100.0%			0.0		-100.0%	
	济南	0.0		-100.0%	-100.0%					
	太原	1.1	-98.6%	3.1%	504.3%		3388.0	54.5%	82.1%	35.7%
	合肥	4.6	-78.4%	-91.1%	-55.1%		0.0			-100.0%
	武汉	862.8	3199.9%	199.2%	-52.3%					
	南京	16.1	-97.1%	-86.7%	3612.8%		183.0	-98.4%	-90.7%	547.7%
	成都	4.0	-39.5%	-89.9%	-90.9%		0.0		-100.0%	
	贵阳	32.6	-86.7%	383.8%	305.9%		832.0	-24.9%	269.8%	-59.3%
	昆明	60.3	68.0%	-51.0%			2524.0	-1.4%	63.9%	
	南宁	97.0	2665.0%	164.3%	-90.0%		3457.0	-1.2%	630.9%	343.0%
	杭州	0.0	-100.0%	-100.0%	6000.3%		0.0	-100.0%	-100.0%	4139.8%
	南昌	0.0		-100.0%			0.0		-100.0%	
	福州	0.0			-100.0%		0.0		-100.0%	-100.0%
海口	21.7					1073.0				
厦门	8.5	-75.4%	-57.0%			145.0	-59.9%	-99.5%		
青岛	15.2		-69.0%	-100.0%		745.0		-68.2%	-100.0%	
宁波	40.1	1143.6%	-45.7%	5584.7%		437.0	-86.5%	-94.0%	-94.7%	
苏州	0.0	-100.0%	-100.0%	2.3%		0.0	-100.0%	-100.0%	151.5%	
大连	33.6		4350.8%	-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 (2021.08.30-2021.09.05)

**土地成交 (2021.8.30-2021.9.5): 百城土地成交规划建筑面积累计同比下降 17.22%**

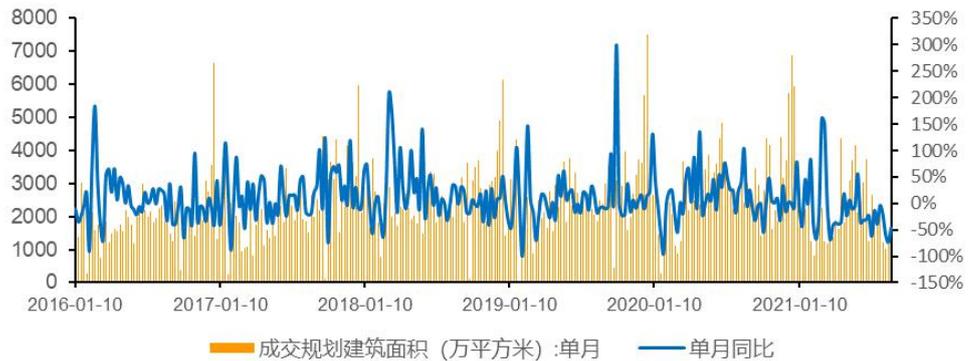
本周合计成交 120 宗地块; 其中住宅用地 25 宗, 商服用地 14 宗, 工业用地 76 宗, 其他用地 5 宗。

本周 100 城土地成交规划建筑面积 947.77 万平方米, 环比下降 27.39%, 同比下降 68.43%, 累计同比下降 17.22%, 较前一周下降 1.63 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 7.62、347.58、592.57 万平方米, 环比增速分别为 -93.69%、-19.53%、-21.27%; 同比增速分别为 -88.63%、-75.59%、-60.8%; 累计同比增速分别为 -3.16%、-20.25%、-16.45%; 较前一周变动 -0.89、-1.93、-1.43 个百分点。

本周 100 城土地成交均价 1758 元/平方米, 环比下降 1.4%, 同比下降 42.72%。其中一线、二线、三线城市土地成交均价分别为 1312、1000、2209 元/平方米, 环比增速分别为 -72.13%、79.53%、9.52%; 同比增速分别为 -92.4%、-64.11%、-18.37%。

本周 100 城土地成交总价 166.64 亿元, 环比下降 28.39%, 同比下降 81.92%。其中一线、二线、三线城市土地成交总价分别为 1、34.76、130.88 亿元, 环比增速分别为 -98.24%、44.39%、-13.77%; 同比增速分别为 -99.14%、-91.24%、-68.01%。

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

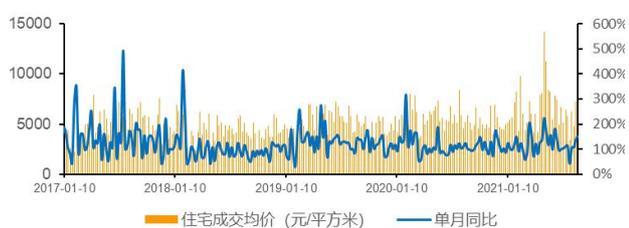
本周 100 城住宅类土地成交规划建筑面积 228.5 万平方米,环比上升 70.66%,同比下降 85.85%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地成交规划建筑面积分别为 0、55.34、173.16 万平方米,环比增速分别为 0%、3598.34%、30.79%;同比增速分别为-100%、-92.42%、-79.25%。

本周 100 城住宅类土地成交均价 2337 元/平方米,环比下降 61.53%,同比下降 60.32%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地成交均价分别为 0、1238、2489 元/平方米,二线、三线城市环比增速分别为-82.95%、-58.22%;同比增速分别为-100%、-79.32%、-44.6%。

本周 100 城住宅类土地成交均价 5528 元/平方米,环比下降 37.15%,同比上升 8.35%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地成交均价分别为 0、3378、6215 元/平方米,环比增速分别为 0%、172.86%、-30.03%;同比增速分别为-100%、-27.1%、36.8%。

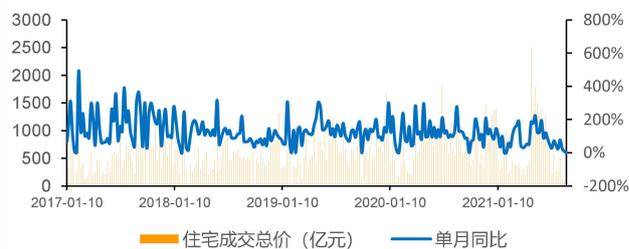
本周 100 城住宅类土地成交总价 126.31 亿元,环比上升 7.24%,同比下降 84.67%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地成交总价分别为 0、18.7、107.62 亿元,环比增速分别为 0%、9989.1%、-8.48%;同比增速分别为-100%、-94.48%、-71.61%。

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)			
	2021/8/30-2021/9/5	环比增速 (%)	同比增速 (%)	年初至今	年初至今累计同比 (%)	2021/8/30-2021/9/5	环比增速 (%)	同比增速 (%)	前一周环比增速 (%)
合计	947.8	-27.4%	-68.4%	80516.7	-17%	1758.0	-1.4%	-42.7%	-8.1%
一线城市	7.6	-93.7%	-88.6%	6282.5	-3%	1312.0	-72.1%	-92.4%	169.1%
二线城市	347.6	-19.5%	-75.6%	33766.1	-20%	1000.0	79.5%	-64.1%	-25.2%
三线城市	592.6	-21.3%	-60.8%	40468.1	-16%	2209.0	9.5%	-18.4%	-18.7%
一线城市	上海	7.6	-64.9%	-100.0%		1312.0		-88.0%	-100.0%
	广州	0.0	-100.0%	-100.0%	136.1%	0.0	-100.0%	-100.0%	-88.7%
	深圳	0.0	-100.0%	-100.0%	168.1%	0.0	-100.0%	-100.0%	2348.3%
二线城市	天津	33.3	-11.0%	-80.7%	-48.5%	289.0	27.9%	-69.9%	-48.5%
	重庆	94.6	357.9%	-17.6%	-68.5%	959.0	200.6%	-61.6%	-23.9%
	长春	2.0	-95.6%	-95.3%		2667.0	257.5%	375.4%	
	石家庄	21.4	-45.9%	292.5%	50.7%	5047.0	1161.8%	1477.2%	15.3%
	银川	0.0	-100.0%		208.1%	0.0	-100.0%		-93.1%
	郑州	0.0		-100.0%	-100.0%	0.0		-100.0%	-100.0%
	济南	0.0		-100.0%		0.0		-100.0%	

太原	4.9		-93.0%	-100.0%		2690.0		-8.1%	-100.0%
南京	0.0	-100.0%	-100.0%	351.6%		0.0	-100.0%	-100.0%	-46.2%
成都	0.0		-100.0%	-100.0%		0.0		-100.0%	-100.0%
昆明	1.0	-97.1%	-94.7%			2722.0	371.8%	684.4%	
杭州	14.3	93.4%	-66.1%	-37.7%		515.0	17.0%	-90.9%	-93.9%
南昌	0.0			-100.0%		0.0			-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	0.0	-100.0%				0.0	-100.0%		
青岛	5.0		-96.2%			218.0		-93.5%	
宁波	0.0	-100.0%	-100.0%	44.4%		0.0	-100.0%	-100.0%	123.6%
苏州	70.2	-42.5%	-21.7%	1580.9%		249.0	-32.3%	-98.0%	192.1%

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 (2021.09.06-2021.09.12)

【绿城】9月7日,舟山市定海区出让1宗商住用地,舟山合鸿实业有限公司(绿城)以底价11.78亿元摘得该地块。地块编号定自然资规告字[2021]9号,地块位于定海区昌国街道DH-34-05-07、16、18、20地块(义桥北街区),出让面积8.1万平,建筑面积20.8万平,起拍价11.78亿元,起始楼面价5664元/平,土地用途为商住用地,容积率1-2.57,绿地率 $\geq$ 25%。

【首开】9月7日,东莞市洪梅镇出让1宗商住用地,北京首都开发股份有限公司6.67亿元竞得该地块,成交楼面价12621.43元/平,溢价率19.68%。地块编号2021WR026,地块位于东莞市洪梅镇黎洲角村,出让面积1.79万平,建筑面积5.37万平,起拍价5.66亿元,起始楼面价10546.04元/平,土地用途为商住用地,容积率1-3,建筑密度 $\geq$ 30%。

【正荣】9月7日,正荣地产3.25亿元竞得2021-8编号地块,成交楼面价约7240.81元/平,溢价率1%。地块位于营前街道营滨路东侧、临江南路北侧,出让面积1.95万平,土地用途为商住用地,容积率1.5-2.3,建筑密度 $\leq$ 25%,绿地率 $\geq$ 35%,起始价3.2亿元。9月8日,福州正荣以3.32亿元+摇号竞得编号2021-45地块,楼面价约8311.97元/平,溢价率14.88%。地块名称原生物工程学院出让地块二,地块位于晋安区新店镇汤斜村,绕城高速公路以南,出让面积2.49万平方米,土地用途为商住用地,容积率1.6,其中商业建筑面积不低于4000平方米且不超过4500平方米,建筑密度30%以下,绿地率35%以上,建筑限高36米以下,住宅建筑高度21米以上,起始价2.89亿元,配建2.49万平方米安置型商品房。

【中骏】9月7日,中骏以底价3.94亿元摘得编号2021-37地块,楼面价约10230.8元/平。地块名称高旺路与高浦路交叉口西北侧出让地块,地块位于仓山区高旺路北侧,高浦路西侧,出让面积1.75万平方米,土地用途为住宅用地,容积率2.2,建筑密度22%以下,绿地率30%以上,建筑限高50米以下,应符合机场限高要求,住宅建筑高度应21米以上,起始价3.94亿元。

【绿城】9月7日,保利以17.13亿元+摇号竞得编号2021-40地块,楼面价约21506.59元/平,溢价率14.97%。地块位于晋安区福马路北侧,浦乾路东侧,红光村及周边地块旧屋区改造项目,出让面积3.18万平方米,土地用途为商住用地,容积率2.5,建筑密度25%以下,商业建筑面积不低于2000平方米、不超过3000平方米,绿地率30%以上,建筑限高80米以下,住宅建筑高度21米以上,起始价15.03亿元。

【金地】9月7日,金地以底价2.79亿元摘得编号2021-42地块,楼面价约8441.35元/平。地块名称斗顶新苑出让地块三,地块位于晋安区绕城高速北侧,出让面积1.83万平方

米，土地用途为住宅用地，容积率 1.8，建筑密度 25%以下，绿地率 35%以上，建筑限高 50 米以下，住宅建筑高度 21 米以上，起始价 2.79 亿元。

【华侨城】9 月 8 日，广东东莞 1 宗居住用地成功出让，最终华侨城以 31.89 亿元竞得，折合楼面地价 15779 元/平方米（剔除幼儿园和安居房）。地块编号网挂 2021WR027 号，地块位于高埗镇上江城村莞潢南路东侧，出让面积 11.36 万平，土地用途为城镇住宅用地、商服用地（R2 二类居住用地），起始价 27.89 亿元，溢价率 14.34%。

【绿城】9 月 8 日，绿城以 5.29 亿元竞得李沧区青山路以南、九水西路以西 LC0201-05 地块，成交楼面价 10500 元/平。地块编号 343-344-370213-008-007-GB00051，土地用途为商住用地，土地面积为 1.60 万平。容积率 $\leq$ 3.15，绿地率 $\geq$ 25%，建筑密度 $\leq$ 30%。另外，绿城以 4.56 亿元竞得李沧区青山路以南、九水西路以西 LC0201-15 地块，成交楼面价 10000 元/平。地块编号 342-343-370213-008-007-GB00052，土地用途为商住用地，土地面积为 1.4 万平。容积率 $\leq$ 3.9，绿地率 $\geq$ 25%，建筑密度 $\leq$ 30%。

【保利+每日产业园】9 月 8 日，青岛广驰利置业有限公司&青岛每日产业园管理有限公司（保利&每日产业园）总价 8.42 亿元摘得 2 宗地块。其中，保利&每日产业园以底价 7.3 亿元摘得城阳区流亭街道虹桥路北、中川路西地块，成交楼面价 4124 元/平。地块编号 QDCYP-2021-9-10，土地用途为住宅用地，土地面积为 8.01 万平，建筑面积 17.7 万平。容积率 1-2.5，建筑密度 $\leq$ 25%，绿地率 $\geq$ 35%。另外，保利&每日产业园以底价 1.12 亿元摘得城阳区流亭街道虹桥路北、中川路西地块，成交楼面价 2365 元/平。地块编号 QDCYP-2021-9-11，土地用途为商务用地，土地面积为 1.89 万平，建筑面积 17.7 万平。容积率 $\leq$ 2.5，建筑密度 $\leq$ 45%，绿地率 $\geq$ 35%，起始楼面价 2365 元/平。

【保利发展】9 月 8 日，保利江南实业有限公司（保利发展）以 15.15 亿元竞得 1 宗商住用地，成交楼面价 9694 元/平，溢价率 4.84%。地块编号 JZX20210906，地块位于经开区山水路南侧、枫尚路西侧。出让面积为 7.81 万平，起拍价 14.45 亿元，起始楼面价 9246.34 元/平。土地用途为商住用地，容积率 1-2，建筑密度 $\leq$ 22%，绿地率 $\geq$ 35%。

【龙湖】9 月 9 日，常州龙湖基业发展有限公司（龙湖）以 24.71 亿元竞得 1 宗商住用地，成交楼面价 11955 元/㎡，溢价率 14.88%。地块编号 JZX20210907，地块位于新北区新桥街道红河路以南、轩文路以东地块。出让面积为 9.82 万平，起拍价 21.51 亿元，起始楼面价 10406.62 元/平。土地用途为商住用地，容积率 1-2.1，建筑密度 $\leq$ 25%，绿地率 $\geq$ 35%。

【保利】9 月 10 日，保利以总价 15.48 亿元竞得天津 2 宗地块，地块编号分别为津武（挂）2021-024 号、津南（挂）2021-05 号。保利以 9.8 亿元摘得津武（挂）2021-024 号。地块编号为津武（挂）2021-024 号，地块位于武清区新城新开路东侧，出让面积为 6.71 万平，起拍价 9.87 亿元，土地用途为商住用地，容积率 1.5-1.6，建筑密度不大于 28%，绿地率不小于 40%。保利以 5.61 亿元摘得津南（挂）2021-05 号。地块编号为津南（挂）2021-05 号，地块位于津南区咸水沽镇，出让面积为 8.17 万平，起拍价 5.61 亿元，土地用途为商住用地，容积率 1.5，建筑密度不大于 30%，绿地率不小于 40%。

【旭辉】9 月 10 日，旭辉以 8.54 亿元摘得济南 2021TDGP05R0098 地块，楼面积 4403 元/平。地块编号为 2021TDGP05R0098，地块名称为天桥区标山片区二期项目地块 B-1，地块位于天桥区标山北路以南，标山中路以北，土地用途为住宅用地，土地面积为 6.69 万平，起拍价为 8.54 亿元，楼面价 4430 元/平，容积率 1.5-2.9，建筑密度 $\leq$ 22。

【绿地】绿地以总价 3.79 亿元摘得济南三宗地块，其中绿地以 8800 万元摘得编号 2021TDGPXXC0004 地块，地块位于济阳区（先行区）崔寨街道 G220 以东，青银高速以南，土地用途为文化设施用地，土地面积为 7.33 万平，起拍价 8800 万元，容积率 0.7-1.2，建筑密度 $\leq$ 60；以 1.38 亿元摘得编号 2021TDGPXXR0005 地块。地块位于济阳区（先行区）崔寨街道 G220 以西，中心大街以南，土地用途为住宅用地，土地面积为 2.55 万平，起拍价 1.38 亿元，容积率 1.6-2.0，建筑密度 $\leq$ 20；以 1.53 亿元摘得编号 2021TDGPXXR0005 地块。地块位于济阳区（先行区）崔寨街道 G220 以西，中心大街以南，土地用途为住宅用地，土地面积为 2.84 万平，起拍价 1.53 亿元，容积率 1.6-2.0，建筑密度 $\leq$ 20。

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