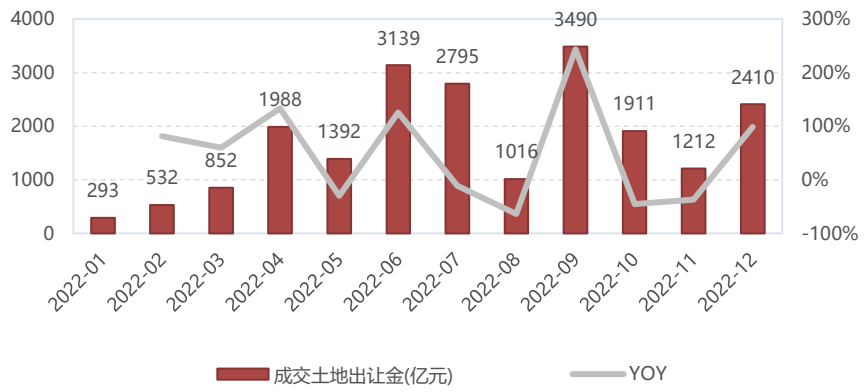
十二月土地市场热度回升，国央企仍为拿地主力

2023 年 01 月 05 日

➢ **重点 23 城 12 月土地供应环比下降，成交面积环比上升，成交土地出让金环比上升 98.8%。**截至 2022 年 12 月 31 日，全国土地供应总数为 102 宗，规划建面为 1103.14 万平方米，环比下降 72.2%；成交地块 431 宗，规划建面由 11 月的 1854.79 万平升至 3966.31 万平，环比增幅达 113.8%；成交金额方面，金额较 11 月上升 98.8%。

图1：2022 年 1-12 月成交土地出让金（亿元）与环比涨跌幅



资料来源：中指研究院，民生证券研究院

➢ **国央企拿地积极性不高，多地放宽集中供地次数限制。**12 月共有 7 家重点房企拿地，累计获地 16 块，总权益拿地金额为 283.46 亿元，总权益规划建面为 152.51 万平，拿地楼面均价降至 18586 元/平。国央企拿地积极性不高，拿地宗数与总权益拿地金额相较 11 月有小幅上涨。同时，多地增加供地次数，减少每次的出让块数，如武汉、苏州、长沙等城市，“少量多次”或将成为常态。

表1：2022 年 12 月重点公司拿地情况

企业名称	拿地宗数	权益拿地金额(亿)	权益规划建面(万平)	拿地金额(亿元)	规划建面(万平)	拿地楼面均价(元/平)
汇总	**16**	**283.46**	**152.51**	**296.98**	**157.37**	**18586**
保利发展	4	140.68	68.68	144.41	70.7	20484
华润置地	3	37.33	13.36	47.12	16.19	27953
招商蛇口	2	18.51	12.94	18.51	12.94	14300
龙湖集团	1	11.4	6.1	11.4	6.1	18683
保利置业	3	19.98	22.77	19.98	22.77	8777
绿城中国	1	14.4	4.5	14.4	4.5	32000
越秀地产	2	41.16	24.16	41.16	24.16	17033

资料来源：中指研究院，民生证券研究院

➢ **投资建议：建议关注前期被低估、又能在融资端政策中受益的企业**如中国金茂、城建发展、金地集团、万科 A、中国海外发展；**以及**保利发展、招商蛇口**等优质行业龙头。**对地产行业维持“推荐”评级。

➢ **风险提示：**信心修复不及预期，销售回暖不及预期。

推荐 维持评级



分析师 李阳
执业证书：S0100521110008
电话：15270997227
邮箱：liyang_yj@mszq.com
研究助理 徐得尊
执业证书：S0100122080038
电话：13818319641
邮箱：xudezun@mszq.com
研究助理 陈立
执业证书：S0100122080002
电话：18817507365
邮箱：chenli_yj@mszq.com

相关研究

1.2022 年 12 月中国房地产销售数据点评：十二月房地产销售小幅翘尾，国央企领先态势持续-2023/01/03

2.地产行业周报（20221219-20221225）：房地产行业支柱地位再次确认，中央与地方政策持续刺激-2022/12/28

3.地产行业周报（20221212-20221218）：销售表现维持平淡，金融政策多管齐下助力市场信心恢复-2022/12/21

4.地产行业周报（20221205-20221211）：销售表现维持平淡，金融政策多管齐下助力市场信心恢复-2022/12/14

5.地产行业周报（20221128-20221204）：销售表现有所改善，金融政策多管齐下助力市场信心恢复-2022/12/08

分析师承诺

本报告署名分析师具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并登记为注册分析师，基于认真审慎的工作态度、专业严谨的研究方法与分析逻辑得出研究结论，独立、客观地出具本报告，并对本报告的内容和观点负责。本报告清晰准确地反映了研究人员的研究观点，结论不受任何第三方的授意、影响，研究人员不曾因、不因、也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

评级说明

投资建议评级标准	评级		说明
以报告发布日后的 12 个月内公司股价（或行业指数）相对同期基准指数的涨跌幅为基准。其中：A 股以沪深 300 指数为基准；新三板以三板成指或三板做市指数为基准；港股以恒生指数为基准；美股以纳斯达克综合指数或标普 500 指数为基准。	公司评级	推荐	相对基准指数涨幅 15%以上
		谨慎推荐	相对基准指数涨幅 5%～15%之间
		中性	相对基准指数涨幅-5%～5%之间
		回避	相对基准指数跌幅 5%以上
	行业评级	推荐	相对基准指数涨幅 5%以上
		中性	相对基准指数涨幅-5%～5%之间
		回避	相对基准指数跌幅 5%以上

免责声明

民生证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。

本报告仅供本公司境内客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告仅为参考之用，并不构成对客户的投资建议，不应被视为买卖任何证券、金融工具的要约或要约邀请。本报告所包含的观点及建议并未考虑个别客户的特殊状况、目标或需要，客户应当充分考虑自身特定状况，不应单纯依靠本报告所载的内容而取代个人的独立判断。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而导致的任何可能的损失负任何责任。

本报告是基于已公开信息撰写，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、意见及预测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，且预测方法及结果存在一定程度局限性。在不同时期，本公司可发出与本报告所刊载的意见、预测不一致的报告，但本公司没有义务和责任及时更新本报告所涉及的内容并通知客户。

在法律允许的情况下，本公司及其附属机构可能持有报告中提及的公司所发行证券的头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或正在争取提供投资银行、财务顾问、咨询服务等相关服务，本公司的员工可能担任本报告所提及的公司的董事。客户应充分考虑可能存在的利益冲突，勿将本报告作为投资决策的唯一参考依据。

若本公司以外的金融机构发送本报告，则由该金融机构独自为此发送行为负责。该机构的客户应联系该机构以交易本报告提及的证券或要求获悉更详细的信息。本报告不构成本公司向发送本报告金融机构之客户提供的投资建议。本公司不会因任何机构或个人从其他机构获得本报告而将其视为本公司客户。

本报告的版权仅归本公司所有，未经书面许可，任何机构或个人不得以任何形式、任何目的进行翻版、转载、发表、篡改或引用。所有在本报告中使用的商标、服务标识及标记，除非另有说明，均为本公司的商标、服务标识及标记。本公司版权所有并保留一切权利。

民生证券研究院：

上海：上海市浦东新区浦明路 8 号财富金融广场 1 幢 5F； 200120

北京：北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 A 座 18 层； 100005

深圳：广东省深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 32 层 05 单元； 518026