

春节前后土地市场传统转淡，金融端主要发力

➤ **重点23城12月土地供应环比提升，成交面积环比下降，成交土地出让金环比下降93.4%。**截至2023年1月31日，全国23个重点城市土地供应总数为37宗，规划建面为261.22万平方米，环比下降76.3%；成交地块34宗，规划建面由12月的3966.31万平降至329.89万平，环比降幅达91.7%；成交金额方面，金额较12月降低93.4%。

图1：2022-2023年成交土地出让金（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，金融端政策成为主要发力点。**1月共有2家重点房企拿地，累计获地2块，总权益拿地金额为6.44亿元，总权益规划建面为10.24万平，拿地楼面均价降至6300元/平。国央企拿地积极性不高，考虑到一月春节期间是传统的淡季。土地端政策较少，金融端主要通过改善优质房企资产负债表等方式，增强房企拿地能力，提振拿地信心。

表1：2023年1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	2	6.44	10.24	17.11	34.42	6300
合景泰富	1	0.97	3.14	6.37	20.5	3108
绿城中国	1	5.47	7.1	10.74	13.93	7709

资料来源：中指研究院，民生证券研究院

➤ **投资建议：**强烈建议关注优质地产企业的行情和机会，A股关注规模大、投资能力强的地产龙头保利发展、招商蛇口；拿地积极的金地集团、滨江集团、华发股份；港股关注有资本运作机会的中国金茂、碧桂园；规模增长弹性较大的越秀地产、建发国际、中国海外宏洋；修复空间弹性较大的旭辉控股集团；及上述企业对应的物业股。

➤ **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

相关研究

1. 土地市场行业深度：“两集中”施行两年，地市楼市的变化与展望-2023/02/01
2. 2023年1月中国房地产销售数据点评：春节返乡置业购买力不足，TOP10 销售同比数据较亮眼-2023/02/01
3. 地产行业2022年度数据点评：销售回暖须房企拿地金额先企稳-2023/01/19
4. 地产行业周报 (20230102-20230108)：金融端决心力度大于需求端，预计投资先行带动销售转好-2023/01/11
5. 地产行业周报 (20221226-20230101)：房地产行业支柱地位再次确认，中央与地方政策持续刺激-2023/01/06

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受到任何形式的补偿。

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。	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
	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