

23城土地出让金环比上升，国央企领衔拿地

2024年01月04日

重点23城2023年12月涉宅用地供应建面环比下降，成交建面环比大涨，成交土地出让金环比上升175.9%。截至2023年12月31日，全国重点23城涉宅用地供应117宗，供应规划建面1161.2万平方米，环比下降77.9%；成交586宗，成交规划建面4917.0万平方米，环比上升180.7%；成交土地出让金3485.7亿元，环比上升175.9%。

图1：2022-2023年重点23城成交土地出让金与月度环比涨跌幅


资料来源：中指数据库，民生证券研究院

12月土地市场溢价水平小幅回落，土地市场年末成交高峰再现，三四线城市为主要战场，国央企强势领衔。中指数据显示，2023年12月重点23城涉宅土地成交溢价率为2.67%。战略上，头部企业重点布局核心城市，重点23城有586宗土地成功成交，三四线城市十二月份也有大量土地成交。2023年整年，房企在投资上持谨慎态度，在这样的投资局面中，央国企的优势显著，尤其是在重点城市、核心地块的竞拍上，央国企持续“霸榜”，有效提升了优质土储、优化了土储结构。

表1：2023年12月重点公司拿地情况

企业名称	拿地宗数(宗)	总权益拿地金额(亿)	总权益规划建面(万平)	总拿地金额(亿元)	总规划建面(万平)	拿地楼面均价(元/平)
汇总	63	946.05	515.5	1038.7	621.7	18351
保利发展	16	216.72	85.7	235.5	104.8	13301
绿城中国	9	138.83	87.3	142.8	91.3	15900
中海地产	8	139.91	51.5	161.3	60.8	10458
华润置地	5	145.28	54.5	177.0	69.2	26650
招商蛇口	5	75.73	77.5	80.9	86.2	9771
中国铁建	5	39.79	83.0	44.0	87.4	4795
越秀地产	5	111.90	10.7	150.1	10.9	52242
华发股份	4	46.14	26.7	12.0	57.5	17275
万科	4	7.65	26.7	11.1	41.8	2867
建发房产	2	24.10	12.0	24.1	12.0	20167

资料来源：中指数据库，民生证券研究院

投资建议：建议关注具备重点城市投资能力与拿地意愿积极的央国企如中海地产、中国金茂、华润置地；以及保利发展、招商蛇口等优质行业龙头。

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.地产行业政策点评：春江水暖鸭先知，关注地产板块底部机会-2023/12/15
- 2.房地产行业2024年度策略报告：行业复苏——经济的新引擎-2023/12/14
- 3.央企母公司回购点评：2023年累计销售同比为正，母公司增持信心尽显-2023/12/12
- 4.城中村改造深度报告：政策进入集中释放期，投资销售拉动几何？-2023/12/08
- 5.2023年11月中国房地产土地市场数据点评：23城土地出让金环比下降，国央企为拿地主力-2023/12/03

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。	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