

# 房地产

证券研究报告  
2019年03月10日

## 全国土地成交继续疲弱、一线城市供需两旺

——房地产土地周报 20190310

投资评级

行业评级

强于大市(维持评级)

上次评级

强于大市

作者

陈天诚

分析师

SAC 执业证书编号: S1110517110001

chentiancheng@tfzq.com

土地供应 (2019.02.25-2019.03.03) : 百城土地供应建筑面积同比下降 12.51%

本周合计供应 194 宗地块; 其中住宅用地 78 宗, 商服用地 28 宗, 工业用地 80 宗, 其他用地 8 宗。

本周 100 城土地供应建筑面积合计 2059.13 万平方米, 环比上升 13.67%, 同比下降 12.51%, 年初至今累计增速 -22.55%, 环比降幅略有收窄。其中一线、二线、三线城市供应面积分别为 352.6、968.79、737.73 万平方米, 环比增速分别为 340.67%、50.27%、-32.12%; 同比增速分别为 557.18%、-17%、-34.87%, 年初至今累计增速分别为 18.5%、-34.7%、-30%。

本周 100 城住宅类土地挂牌均价 6762 元/平方米, 环比上升 58.4%, 同比上升 26.61%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地挂牌均价分别为 12661、6924、5814 元/平方米, 环比增速分别为 2.91%、60.58%、111.57%; 同比增速分别为 179.37%、-4.19%、101.46%。

土地成交 (2019.02.25-2019.03.03) : 百城土地成交规划建筑面积同比下降 12.4%

本周合计成交 270 宗地块; 其中住宅用地 79 宗, 商服用地 36 宗, 工业用地 149 宗, 其他用地 6 宗。

本周合计成交 270 宗地块; 其中住宅用地 79 宗, 商服用地 36 宗, 工业用地 149 宗, 其他用地 6 宗。

本周 100 城土地成交规划建筑面积 2066.51 万平方米, 环比上升 31.5%, 同比下降 12.4%, 累计同比增速 -14.06%, 降幅略有收窄 0.22PCT, 其中一线、二线、三线城市土地成交规划建筑面积分别为 258.04、727.03、1081.44 万平方米, 环比增速分别为 146.88%、-6.01%、55.93%; 同比增速分别为 119.09%、-14.54%、-22.23%; 年初至今累计增速分别为 58%、-24%、-12%。

本周 100 城土地成交均价 2615 元/平方米, 环比上升 2.43%, 同比上升 8.82%。其中一线、二线、三线城市土地成交均价分别为 9042、2299、1293 元/平方米, 环比增速分别为 28.47%、-21.96%、-10.21%; 同比增速分别为 40.56%、-43.51%、24.21%。

### 投资建议:

本周土地供应面积环比改善、同比下降, 但年初至今百城累计土地规划建面供应量继续下降, 且降幅 -12.51%, 降幅略有收窄, 其中一线城市土地供给环比、同比增速大增, 主要由于本周广州大幅供地。成交方面, 成交量来看, 本周一线城市成交土地规划建面继续明显改善, 二、三线城市持稳, 但从累计数据来看, 年初至今百城累计土地规划建面成交量下降 14%, 其中一线城市成交量累计同比增加 58%, 二三线城市分别累计下滑 24%、12%, 有所收窄。成交价格方面, 一线城市土地成交均价环比、同比分别上涨 28.47%、40.56%, 反应一线市场供需两旺, 二线城市土地成交均价、总价均有下滑, 三线城市量缩价升。我们认为经过前期调控, 一线城市土地供应、成交以价格相对处于底部, 随销售政策边际放松土地供不应求状态或将持续, 土地价格或继续回升, 二、三线城市土地成交有望保持平稳。中长期来看, 我们持续看好信用宽松利率下行的地产资管公司, 开发领域看好布局一二线为代表的地产企业, 中期看好竣工提升的物业公司, 推荐: 1) 利率下行: 光大嘉宝等; 2) 地产龙头: 万科、招蛇、保利、融创; 3) 二线优质: 新城控股、阳光城、华夏幸福、旭辉集团、荣盛发展; 4) 竣工受益: 南都物业。

风险提示: 市场对政策调控反应过度; 新房销售不及预期

### 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: 房地产税: 减税先行(交易税)、加税不易(持有税)》 2019-03-09
- 2 《房地产-行业点评: 关注基本面与流动性改善, 重视地产板块相对收益》 2019-03-05
- 3 《房地产-行业研究周报: 一线城市土地市场持续回暖, 土地成交量价齐升——房地产土地周报 20190303》 2019-03-04



## 内容目录

1. 百城土地供应情况一览（2019.02.25-2019.03.03） .....	3
2. 百城土地成交情况一览（2019.02.25-2019.03.03） .....	4
3. 本周地产公司拿地情况一览（2019.03.04-2019.03.10） .....	7
4. 投资建议 .....	9

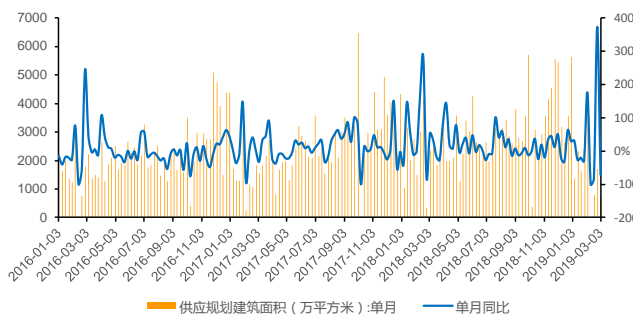
## 1. 百城土地供应情况一览 (2019.02.25-2019.03.03)

本周合计供应 194 宗地块；其中住宅用地 78 宗，商服用地 28 宗，工业用地 80 宗，其他用地 8 宗。

本周 100 城土地供应建筑面积合计 2059.13 万平方米,环比上升 13.67%,同比下降 12.51%。其中一线、二线、三线城市供应面积分别为 352.6、968.79、737.73 万平方米，环比增速分别为 340.67%、50.27%、-32.12%；同比增速分别为 557.18%、-17%、-34.87%。

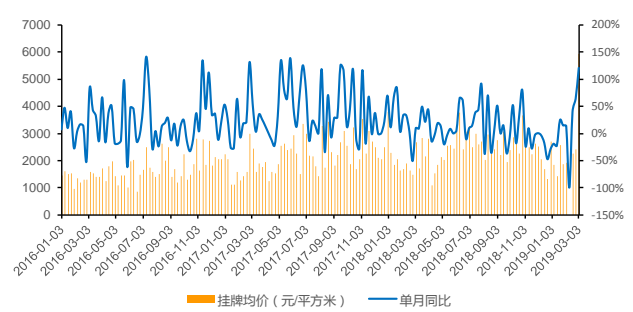
本周 100 城土地挂牌均价 3442 元/平方米,环比上升 45.35%,同比上升 28.29%。其中一线、二线、三线城市挂牌均价分别为 2336、5681、1230 元/平方米，环比增速分别为-66.35%、126.79%、-35.37%；同比增速分别为-48.72%、62.36%、-30.31%。

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

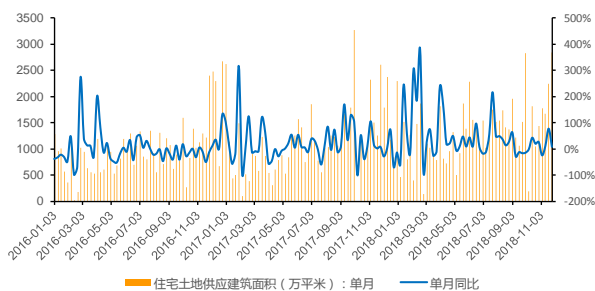


资料来源：Wind、天风证券研究所

本周 100 城住宅类土地供应建筑面积合计 882.1 万平方米,环比上升 12.4%,同比下降 20.19%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地供应建筑面积分别为 56.13、691.7、134.27 万平方米，环比增速分别为 33.04%、110.5%、-67.56%；同比增速分别为 66.93%、30.82%、-75.26%。

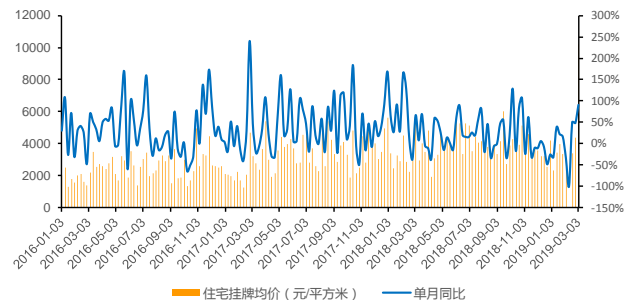
本周 100 城住宅类土地挂牌均价 6762 元/平方米,环比上升 58.4%,同比上升 26.61%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地挂牌均价分别为 12661、6924、5814 元/平方米，环比增速分别为 2.91%、60.58%、111.57%；同比增速分别为 179.37%、-4.19%、101.46%。

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)			年初至今	累计同比 (%)	供应均价 (元/平方米)		
	2019/2/25-2019/3/3	环比增速 (%)	同比增速 (%)			2019/2/25-2019/3/3	环比增速 (%)	同比增速 (%)
合计	2059.1	13.7%	-12.5%	17269.9	-29.9%	3442.0	45.4%	28.3%
一线城市	352.6	340.7%	557.2%	1230.4	18.5%	2336.0	-66.3%	-48.7%
二线城市	968.8	50.3%	-17.0%	7465.8	-34.7%	5681.0	126.8%	62.4%
三线城市	737.7	-32.1%	-34.9%	8529.6	-30.0%	1230.0	-35.4%	-30.3%
一线城市	北京	44.1	-	-		2456.0	-	-
	上海	14.4	-74.7%	-59.7%		3247.0	-65.8%	-25.8%
	广州	294.1	1171.6%	1542.7%		2273.0	250.8%	-54.5%
二线城市	天津	140.7	6.2%	76.7%		6673.0	170.5%	105.8%
	重庆	105.1	120.3%	82.8%		1261.0	-69.4%	-27.6%
	哈尔滨	24.8	-	-		618.0	-	-
	沈阳	20.0	-58.3%	16.2%		3759.0	9.3%	450.4%
	呼和浩特	94.1	-	-		2168.0	-	-
	石家庄	18.7	-	-85.8%		1886.0	-	88.2%
	乌鲁木齐	73.7	-	-56.3%		236.0	-	-89.2%
	郑州	29.8	-61.2%	-21.7%		3040.0	9.9%	150.4%
	太原	40.1	20.6%	130.3%		2448.0	61.6%	144.6%
	合肥	11.8	-1.1%	-74.6%		-	-	-
	南京	87.3	242.6%	185.8%		11578.0	397.8%	307.8%
	成都	39.1	-	-71.5%		8607.0	-	36.2%
	杭州	86.4	48.4%	-50.7%		11261.0	282.6%	-8.7%
	南昌	16.9	-17.4%	-		5320.0	52.9%	-
	厦门	6.9	-	814.7%		17988.0	-	3870.9%
宁波	21.3	-42.6%	-90.9%		9354.0	28245.5%	6395.8%	
苏州	38.1	-	8.2%		317.0	-	-34.6%	
大连	91.7	2251.7%	470.3%		-	-	-	

资料来源: Wind、天风证券研究所

## 2. 百城土地成交情况一览 (2019.02.25-2019.03.03)

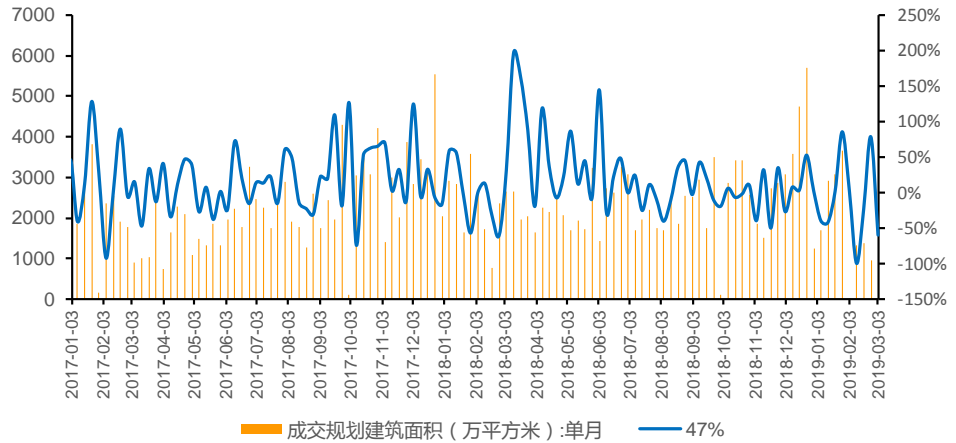
本周合计成交 270 宗地块; 其中住宅用地 79 宗, 商服用地 36 宗, 工业用地 149 宗, 其他用地 6 宗。

本周 100 城土地成交规划建筑面积 2066.51 万平方米, 环比上升 31.5%, 同比下降 12.4%。其中一线、二线、三线城市土地成交规划建筑面积分别为 258.04、727.03、1081.44 万平方米, 环比增速分别为 146.88%、-6.01%、55.93%; 同比增速分别为 119.09%、-14.54%、-22.23%。

本周 100 城土地成交均价 2615 元/平方米, 环比上升 2.43%, 同比上升 8.82%。其中一线、二线、三线城市土地成交均价分别为 9042、2299、1293 元/平方米, 环比增速分别为 28.47%、-21.96%、-10.21%; 同比增速分别为 40.56%、-43.51%、24.21%。

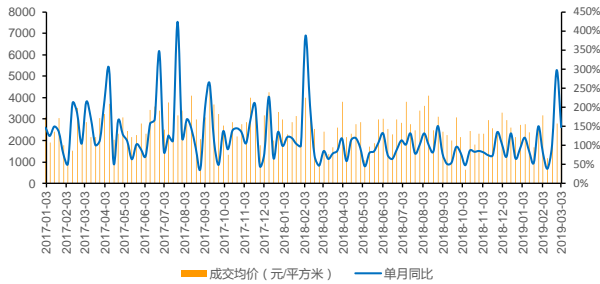
本周 100 城土地成交总价 540.29 亿元, 环比上升 34.64%, 同比下降 4.68%。其中一线、二线、三线城市土地成交总价分别为 233.33、167.11、139.85 亿元, 环比增速分别为 217.18%、-26.66%、40.06%; 同比增速分别为 207.95%、-51.74%、-3.38%。

图 5: 土地成交规划建筑面积



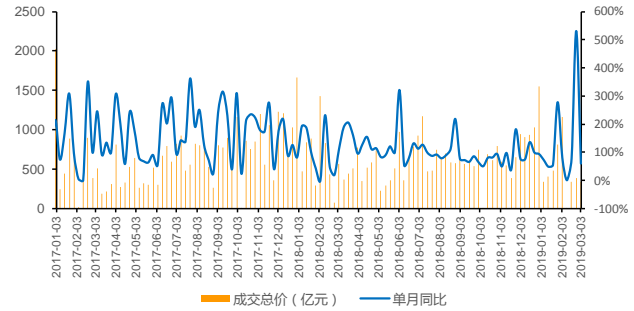
资料来源: Wind、天风证券研究所

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

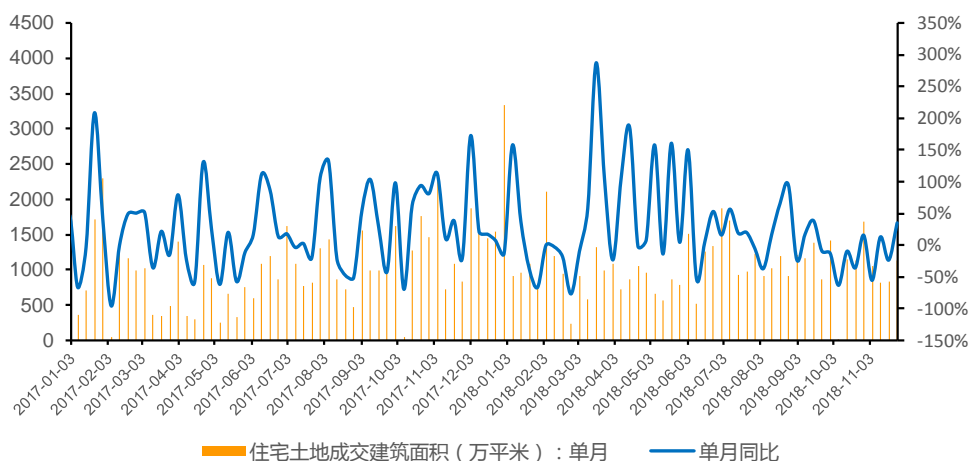
本周 100 城土地成交总价 540.29 亿元,环比上升 34.64%,同比下降 4.68%。其中一线、二线、三线城市土地成交总价分别为 233.33、167.11、139.85 亿元,环比增速分别为 217.18%、-26.66%、40.06%;同比增速分别为 207.95%、-51.74%、-3.38%。

本周 100 城住宅类土地成交规划建筑面积 817.66 万平方米,环比上升 19.62%,同比下降 10.65%。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 129.18、334.68、353.8 万平方米,环比增速分别为 127.55%、-3.06%、25.68%;同比增速分别为 124.32%、-4.08%、-30.43%。

本周 100 城住宅类土地成交均价 5686 元/平方米,环比上升 19.48%,同比上升 31.83%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地成交均价分别为 16582、4544、2752 元/平方米,环比增速分别为 62.66%、-18.99%、5.04%;同比增速分别为 262.37%、-38.1%、24.81%。

本周 100 城住宅类土地成交总价 463.67 亿元,环比上升 42.55%,同比上升 17.49%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地成交总价分别为 214.21、152.09、97.37 亿元,环比增速分别为 270.16%、-21.46%、32.02%;同比增速分别为 712.91%、-40.63%、-13.16%。

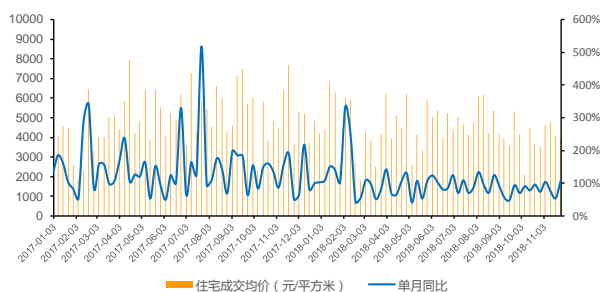
图 8: 住宅土地成交规划建筑面积



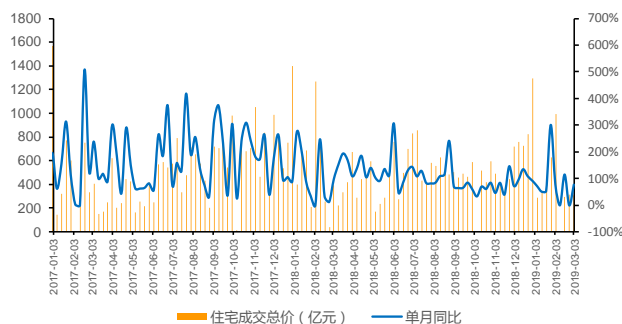
资料来源：Wind、天风证券研究所

图 9：住宅土地成交均价

图 10：住宅土地成交总价



资料来源：Wind、天风证券研究所



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）				
		2019/2/25-2019/3/3	环比增速 (%)	同比增速 (%)	年初至今	年初至今累计同比 (%)	2019/2/25-2019/3/3	环比增速 (%)	同比增速 (%)	前一周环比增速 (%)
合计		2066.5	31.5%	-12.4%	17682.6	-14%	2615.0	2.4%	8.8%	1.8%
一线城市		258.0	146.9%	119.1%	1696.6	58%	9042.0	28.5%	40.6%	816.4%
二线城市		727.0	-6.0%	-14.5%	7503.9	-24%	2299.0	-22.0%	-43.5%	-23.6%
三线城市		1081.4	55.9%	-22.2%	8482.1	-12%	1293.0	-10.2%	24.2%	31.9%
一线城市	上海	31.0	-49.8%	54.5%	77.5%		10436.0	11.1%	236.4%	1146.3%
	广州	186.5	18735.3%	170.0%	-54.6%		6437.0	1260.9%	-18.5%	-52.6%
二线城市	天津	97.9	22.9%	295.8%	268.4%		2311.0	-47.1%	-79.3%	1230.8%
	石家庄	10.0	-80.3%	-43.0%	3.0%		1857.0	199.5%	129.0%	-86.5%
	银川	13.3	70.7%		1847.6%		2240.0	152.0%		-91.2%
	郑州	74.9	165.6%	2707.7%			5038.0	87.4%	956.2%	
	太原	17.4	-23.8%	5.9%	-56.0%		1125.0	-50.3%	4.5%	-36.3%
	南京	49.6	-50.2%	411.8%	87.1%		305.0	69.4%	-77.0%	-38.6%
	成都	137.7	436.2%	312.7%			137.0	-87.5%	-94.2%	

昆明	17.2	-77.9%	-87.4%	225.8%		5325.0	199.2%	398.1%	36.8%
杭州	149.2	425.7%	2744.2%	195.7%		2345.0	585.7%	42.9%	-78.4%
厦门	9.0	147.8%	122.0%	-87.2%		141.0	-77.0%	-81.0%	159.7%
青岛	33.7	82.0%	-33.1%	-88.4%		7332.0	193.2%	50.7%	20.8%

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（2019.03.04-2019.03.10）

**【招商蛇口】**中山市火炬开发区张二村新草尾项目，该项目位于中山市火炬开发区张二村新草尾，东至港义路、南临能得湖公园、西至火炬国际会展中心、北至会展东路；土地面积 90,500.50 平方米，计容建筑面积 271,501.50 平方米；土地用途为二类居住用地；土地使用年限为 70 年；公司拥有该项目 51% 的权益，收购价款为 77,679.29 万元。

**【保利地产】**公司通过挂牌方式取得广州市白云区棠景街三元里大道西北侧地块（宗地编号：AB2809063、64、67、69、70，项目具体位置见图 1），项目用地面积 47450 平方米，规划容积率面积 281898 平方米，成交总价 538358 万元。土地用途为商住用地。公司目前拥有该项目 50% 权益。

**【保利地产】**公司通过挂牌方式取得广州市番禺区化龙镇现代产业园地块（宗地编号：GY-PY1604，项目具体位置见图 2），项目用地面积 83169 平方米，规划容积率面积 216706 平方米，成交总价 165277 万元。土地用途为商住用地。公司目前拥有该项目 25% 权益。

**【保利地产】**公司通过合作方式取得石家庄市裕华区仓兴街西侧地块（宗地编号：130108006006GB00003，项目具体位置见图 3），项目用地面积约 25120 平方米，规划容积率面积约 60289 平方米，我方需支付价款 17721 万元。土地用途为住宅用地。公司目前拥有该项目 49.5% 权益。

**【保利地产】**公司通过合作方式取得渭南市高新区敬贤大街南侧地块（土地证号：陕（2019）渭南市不动产第 C04892 号，项目具体位置见图 4），项目用地面积约 69957 平方米，规划容积率面积约 191589 平方米，我方需支付价款约 8028 万元。土地用途为商住用地。公司目前拥有该项目 51% 权益。

**【保利地产】**公司通过挂牌方式取得大连市金普新区渤海大道东侧 2 号地块（宗地编号：JZJW1J0502-1，项目具体位置见图 5），项目用地面积 46176 平方米，规划容积率面积约 62799 平方米，成交总价 15586 万元。土地用途为住宅用地。公司目前拥有该项目 100% 权益。

**【保利地产】**公司通过挂牌方式取得大连市金普新区渤海大道东侧 4 号地块（宗地编号：JZJW1J0701-1，项目具体位置见图 5），项目用地面积 68917 平方米，规划容积率面积约 93727 平方米，成交总价 23063 万元。土地用途为住宅用地。公司目前拥有该项目 100% 权益。

**【保利地产】**公司通过产交所挂牌方式取得长沙市岳麓区咸嘉湖熊家湾巷 1 号地块（宗地编号：018-D-26、27、28，项目具体位置见图 6），项目用地面积约 37508 平方米，规划容积率面积约 109564 平方米，我方需支付价款约 9298 万元。土地用途为商住用地。公司目前拥有该项目 49% 权益。

**【保利地产】**公司通过合作方式取得澳大利亚墨尔本市列治文区 171 Buckingham Street 地块（项目具体位置见图 7），项目用地面积 4871 平方米，我方需支付价款 2600 万澳元。土地用途为住宅用地。公司目前拥有该项目 100% 权益。

**【绿地控股】**山东青岛国科小镇项目一期（一批次）。该项目位于城阳区城阳街道驯虎山路东侧，凤山南路北侧。项目用地面积约 21.72 万平方米，容积率 1.48，计容建筑面积约 32.20 万平方米，土地用途为商住教育用地，总地价 9.45 亿元。公司拥有该项目 75% 权益。

**【绿地控股】**上海董家渡股权收购项目。该项目东至中山南路，南至东江阴街，西至外仓

桥街、南仓街，北至王家码头路。项目用地面积约 12.67 万平方米，容积率 5.54，地上计容建筑面积约 70.19 万平方米，土地用途为商住办用地。公司收购了该项目 50% 股权及相应债权，总收购价 121.00 亿元。

**【绿地控股】**浙江宁波杭州湾新区康乐宜居区块 5# 地块。该项目东临规划绿化带，西临规划滨海大道，南临规划龙轩路，北临规划海鸣路、规划水云边路。项目用地面积约 11.04 万平方米，容积率 1.51，计容建筑面积约 16.65 万平方米，土地用途为商住用地，总地价 4.58 亿元。公司拥有该项目 100% 权益。

**【绿地控股】**湖南衡阳城际空间站项目首期地块。该项目位于衡阳市珠晖区耒水以西，楚才街以东，雁城东路以南，衡州大道以北。项目用地面积约 25.65 万平方米，容积率 2.92，计容建筑面积约 74.90 万平方米，土地用途为商住用地，总地价 7.16 亿元。公司拥有该项目 100% 权益。

**【绿地控股】**青海海东市河湟新区低密度住宅项目。该项目位于海东工业区平西经济区。项目用地面积约 13.16 万平方米，容积率 1.0，计容建筑面积约 13.16 万平方米，土地用途为住宅用地，总地价 1.88 亿元。公司拥有该项目 100% 权益。

**【绿地控股】**陕西西安高新区绿地全球贸易港项目。该项目位于高新区双江二路以东，纬三十八路以南。项目用地面积约 9.16 万平方米，容积率 3.5，计容建筑面积约 32.04 万平方米，土地用途为商办用地，总地价 7.10 亿元。公司拥有该项目 100% 权益。

**【绿地控股】**河北石家庄东良厢城中村改造股权合作项目一期收购。该项目位于西三环辅路以东，南二环西延路以南，现状路以西，石铜路以北。项目用地面积约 9.49 万平方米，容积率 3.77，计容建筑面积约 35.79 万平方米，土地用途为住宅用地。公司收购了该项目 70% 权益，总收购价 7.70 亿元。

**【绿地控股】**山东潍坊经开区永康街新元路潍坊辰发置业 J13 地块收购项目。该项目位于永康街以北，新元路以东，清源街以南，规划支路以西。项目用地面积约 9.22 万平方米，容积率 2.3，计容建筑面积约 21.21 万平方米，土地用途为商住用地。公司收购了该项目 58.5% 权益，总收购价 2.56 亿元。

**【绿地控股】**江西上饶经开区滨江商务区项目一期。该项目东至发展路，南至规划绿化带，西至凤凰西大道，北至合口北路。项目用地面积约 27.78 万平方米，容积率 2.4，计容建筑面积约 66.67 万平方米，土地用途为商住用地，总地价 8.67 亿元。公司拥有该项目 100% 权益。

**【绿地控股】**四川成都都江堰国际康养小镇项目一期。该项目东至沙沟河，南至聚青线，西至青云阶，北至规划道路。项目用地面积约 22.40 万平方米，综合容积率 1.1，计容建筑面积约 22.73 万平方米，土地用途为商住用地，总地价 5.38 亿元。公司拥有该项目 100% 权益。

**【金地集团】**郑州市二七区竹桂园地块位于郑州市二七区。东至三官中路、南至芦庄路、西北至规划路。项目占地面积 44,949 平方米，容积率 2.5，计算容积率建筑面积 112,372 平方米。地块用途为住宅用地，土地使用年限为 70 年。项目成交总价 5.17 亿元。

**【金地集团】**清远英德市和平北路以东地块位于英德市英城街道。东至规划路，南至朗悦君庭小区，西至英德市商会大厦，北至规划路。项目占地面积 5,089 平方米，容积率 5.0，计算容积率建筑面积 25,445 平方米。地块用途为住宅用地，土地使用年限为 50 年。项目成交总价 3010 万元。

**【金地集团】**东莞市麻涌镇 2018WG022 地块位于东莞市麻涌镇华阳村。项目占地面积 29,454 平方米，容积率 3.5，计算容积率建筑面积 103,088 平方米。地块用途为城镇住宅、商业用地，土地使用年限为住宅 70 年，商业 40 年。项目成交总价 5.36 亿元。

**【金地集团】**北京大兴区黄村镇三合庄村 DX00-0202-6009 地块位于北京市大兴区黄村镇。北至陈庄子巷，南至富华路，西至陈庄子东巷，东至兴业大街。地块占地面积 34,940 平方米，容积率 2.7，计算容积率建筑面积 94,338 平方米。地块用地性质为住宅混合公建用地，



土地使用年限为居住 70 年，商业 40 年，办公 50 年。项目成交总价为 24.6 亿元。

【阳光城】2019 年 2 月，公司共计获得 1 个土地项目（福州区域-福州市 2019-02 号地），新增计容面积 33.94 万平方米，新增土地面积 10.63 万平方米，权益比例 100%，公司需按权益承担对价款 42.6 亿元。地块用途为商住。

【滨江集团】2019 年 3 月 4 日，杭州滨江房产集团股份有限公司（以下简称“公司”）与杭州西投置业有限公司联合在浙江省土地使用权网上交易系统举办的挂牌出让活动中，分别以人民币 39,954 万元和 36,069 万元竞得杭政储出[2019]3 号地块(35717 平方米)和杭政储出[2019]4 号地块（32244 平方米）的土地使用权，土地用途为商业商务用地。公司目前分别拥有上述地块 24%的权益以及 40 年的使用权。

【荣盛发展】2019 年 2 月 18 日，公司控股下属公司阳西荣华盛房地产有限公司（公司间接持股 65%）在广东省阳江市公共资源交易中心举办的国有建设用地使用权挂牌出让活动中，分别以 7,386.88 万元、8,541.73 万元、8,819.11 万元竞得阳江市阳西县 HZ-07-07A、HZ-07-07B、HZ-07-10 号地块的国有土地使用权，合计成交价款 24,747.72 万元。

【荣盛发展】2019 年 2 月 25 日，公司全资子公司廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司在河北省廊坊市自然资源和规划局举办的国有建设用地使用权拍卖出让活动中，分别以 53,925 万元、45,400 万元、28,200 万元竞得廊坊市廊开 2019-1 号、廊开 2019-2 号、廊开 2019-3 号地块的国有土地使用权，合计成交金额 127,525 万元。

【荣盛发展】2019 年 2 月 28 日，公司全资子公司信阳荣阳房地产开发有限公司在河南省信阳市国土资源局举办的国有建设用地使用权网上挂牌出让活动中，以 12,747.19 万元竞得信阳市 WG2019-501 号地块的国有土地使用权。

资料来源：公司公告，天风证券研究所

## 4. 投资建议

本周土地供应面积环比、同比均有所改善，但年初至今百城累计土地规划建面供应量继续下降，且降幅-22.5%，略有扩大。成交方面，本周一二线城市成交土地规划建面同比改善明显，三线城市持稳，但从累计数据来看，年初至今百城累计土地规划建面成交量下降 15.7%，其中一线城市成交量上升 50.7%，其余均为下降。成交价格方面，一、三线城市土地成交均价大幅上涨，其中一线城市土地成交价格同比、环比增速均在 5 倍以上，反应一线市场供需两旺，二线城市土地成交均价、总价均有下滑，三线城市增速较高，但价格相对平稳。我们认为经过前期调控，一线城市土地供应、成交以价格相对处于底部，随销售政策边际放松土地供不应求状态或将持续，土地价格或继续回升，二、三线城市土地成交有望保持平稳。

**风险提示：**市场对政策调控反应过度；新房销售不及预期

## 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