

房地产

土地市场冷淡，供应成交均不活跃

——房地产土地周报 20190113

证券研究报告
2019年01月13日

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

徐超 分析师
SAC 执业证书编号: S1110518070007
xuchao@tfzq.com

行业走势图



资料来源: 贝格数据

相关报告

- 1 《房地产-行业专题研究:地产债专题004: 宏观调控视角下的房地产政策周期——20 年房地产调控史全复盘(下)》 2019-01-09
- 2 《房地产-行业研究周报:降准有望改善行业资金面, 销售下滑板块有望迎衰退型收益——房地产销售周报 0103》 2019-01-07
- 3 《房地产-行业研究周报:供应上升, 成交下降, 地价持续低迷——房地产土地周报 20190106》 2019-01-07

土地供应 (2018.12.31-2019.01.06): 百城土地供应建筑面积同比下降 24.46%

本周 100 城土地供应建筑面积合计 1153.86 万平方米,环比下降 77.58%, 同比下降 24.46%, 较去年全年下降 41.49 个百分点。其中一线、二线、三线城市供应面积分别为 11.63、431.81、710.41 万平方米, 环比分别增速分别为-98.07%、-82.59%、-65.55%。二线、三线同比增速分别为-40.61%、-11.25%; 较去年分别下降 52.82、33.14 个百分点(一线城市去年同期数据缺失)。

本周 100 城土地挂牌均价 1560 元/平方米,环比下降 43.44%,同比下降 14.52%。其中一线、二线、三线城市挂牌均价分别为 2321、2946、478 元/平方米, 环比增速分别为-69.46%、-0.37%、-58.61%; 同比增速分别为-77.19%、2.9%、-28.01%。

土地成交 (2018.12.31-2019.01.06): 百城土地成交建筑面积同比下降 40.17%

本周 100 城土地成交规划建筑面积 706.72 万平方米,环比下降 86%,同比下降 71.15%, 较去年全年减少 80.19 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 5.71、390.63、310.38 万平方米, 环比增速分别为-98.12%、-79.96%、-88.89%; 同比增速分别为-94.25%、-47.22%、-80.72%; 较去年分别降低 89.26、53.13、92.93 个百分点。

本周 100 城土地成交均价 3264 元/平方米,环比上升 12.09%,同比上升 60.63%。其中一线、二线、三线城市土地成交均价分别为 773、5280、773 元/平方米, 环比增速分别为-89.13%、48.31%、-61.43%; 同比增速分别为-93.31%、79.23%、-24.51%。

本周 100 城土地成交总价 230.7 亿元,环比下降 84.3%,同比下降 53.65%, 较去年全年减少 53.17 个百分点。其中一线、二线、三线城市土地成交总价分别为 0.44、206.26、24 亿元, 环比增速分别为-99.8%、-70.28%、-95.71%; 同比增速分别为-99.62%、-5.41%、-85.45%; 较去年分别增加-85.94、0.2、-99.65 个百分点。

投资建议: 随着经济下行压力不断加大, 稳定汽车家电消费、进一步针对小微企业减税等“逆周期操作”宏观政策不断推出, 货币政策方面除降准之外, 央行还推出 TMLF 引导中长期利率下行。我们认为房地产行业资金面将逐步改善, 尤其按揭贷款改善会相对明显, 促进基本面恢复; 此外, 根据我们之前地产投资矩阵的建议, 销售面积累计增速转负后是配置地产股的较好时机, 基于政策宽松和长期基本面我们看好住宅地产龙头(万科、保利等)、基于持续利率下行看好商业地产公司、基于交房和竣工大幅提升看好物业公司。

风险提示: 市场对政策调控反应过度; 新房销售不及预期, 潜在加息风险。



内容目录

1. 百城土地供应情况一览（2018.12.31-2018.01.06）	3
2. 百城土地成交情况一览（2018.12.31-2018.01.06）	5
3. 本周地产公司拿地情况一览（2018.12.31-2018.01.06）	9
4. 投资建议	9

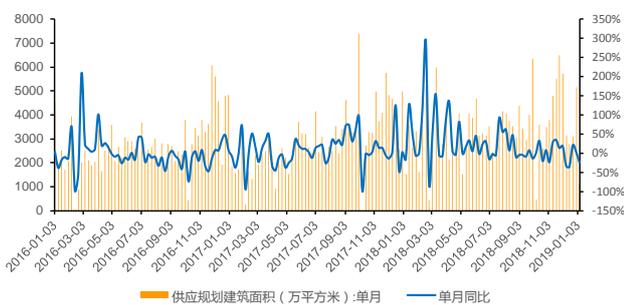
1. 百城土地供应情况一览 (2018.12.31-2018.01.06)

本周合计供应 131 宗地块；其中住宅用地 62 宗，商服用地 25 宗，工业用地 39 宗，其他用地 5 宗。

本周 100 城土地供应建筑面积合计 1153.86 万平方米,环比下降 77.58%,同比下降 24.46%。其中一线、二线、三线城市供应面积分别为 11.63、431.81、710.41 万平方米，环比增速分别为 -98.07%、-82.59%、-65.55%；二线、三线同比增速分别为 -40.61%、-11.25%（一线城市去年同期数据缺失）。

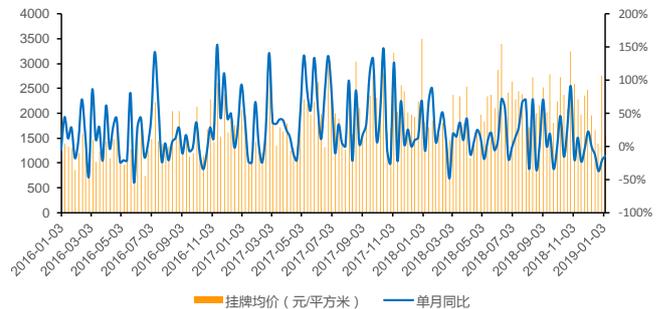
本周 100 城土地挂牌均价 1560 元/平方米,环比下降 43.44%,同比下降 14.52%。其中一线、二线、三线城市挂牌均价分别为 2321、2946、478 元/平方米，环比增速分别为 -69.46%、-0.37%、-58.61%；同比增速分别为 -77.19%、2.9%、-28.01%。

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

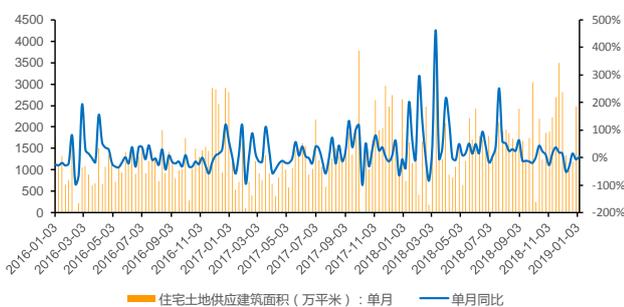


资料来源：Wind、天风证券研究所

本周 100 城住宅类土地供应建筑面积合计 753.3 万平方米,环比下降 69.53%,同比上升 2.21%。其中二线、三线城市住宅类土地供应建筑面积分别为 248.16、505.15 万平方米，环比增速分别为 -78.92%、-49.12%；同比增速分别为 -32.26%、36.29%。（一线城市数据缺失）

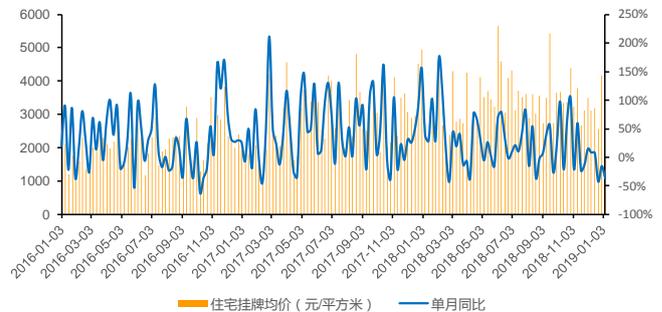
本周 100 城住宅类土地挂牌均价 1694 元/平方米,环比下降 59.34%,同比下降 37.26%。其中二线、三线城市住宅类土地挂牌均价分别为 4633、543 元/平方米，环比增速分别为 -10.06%、-71.81%；同比增速分别为 -10.16%、-55.75%。（一线城市数据缺失）

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

资料来源: Wind、天风证券研究所

		供应规划建筑面积 (万平方米)				供应均价 (元/平方米)			
		2018/12/31	环比增速	同比增速	前一周环比	2018/12/31	环比增速	同比增速	前一周环比
		-2019/1/6	(%)	(%)	增速 (%)	2019/1/6	(%)	(%)	(%)
	合计	1153.9	-77.6%	-24.5%	65.7%	1560.0	-43.4%	-14.5%	98.4%
	一线城市	11.6	-98.1%	-	74.5%	2321.0	-69.5%	-77.2%	70.3%
	二线城市	431.8	-82.6%	-40.6%	138.4%	2946.0	-0.4%	2.9%	75.6%
	三线城市	710.4	-65.5%	-11.2%	19.9%	478.0	-58.6%	-28.0%	11.5%
一 线 城 市	北京	0.0	-	-	931.0%	0.0	-	-	251.9%
	上海	0.0	-	-	366.1%	0.0	-	-	-24.6%
	广州	0.0	-	-	-53.0%	0.0	-	-	-89.3%
	深圳	11.6	-	-	-	2321.0	-	-	-
二 线 城 市	天津	18.6	-89.3%	-67.6%	-	3946.0	23.6%	-68.5%	-
	重庆	111.4	-19.9%	-24.7%	123.7%	926.0	124.2%	39.7%	-63.9%
	哈尔滨	0.0	-	-	87.4%	0.0	-	-	-75.9%
	长春	0.0	-	-	-88.8%	-	-	-	-
	沈阳	0.0	-	-	6504.2%	0.0	-	-	-
	呼和浩特	0.0	-	-	-	0.0	-	-	-
	石家庄	27.8	558.9%	-	-92.8%	4989.0	812.1%	-	-49.8%
	乌鲁木齐	0.0	-	-	-	0.0	-	-	-
	兰州	0.0	-	-	255.9%	0.0	-	-	-16.7%
	西宁	0.0	-	-	-	0.0	-	-	-
	银川	14.1	-11.8%	81.7%	-	406.0	-55.4%	6.3%	-
	郑州	0.0	-	-	-91.4%	0.0	-	-	-43.9%
	济南	15.2	-93.4%	-87.5%	-	-	-	-	-
	太原	0.0	-	-	-58.1%	0.0	-	-	-0.6%
	合肥	0.0	-	-	-	0.0	-	-	-
	武汉	40.4	-86.2%	-42.0%	787.0%	-	-	-	-
	南京	28.5	-73.1%	-42.7%	28.2%	1039.0	271.1%	-56.6%	-64.6%
	成都	80.7	-58.7%	121.4%	-40.4%	4519.0	973.4%	75.8%	-45.4%
	贵阳	226.1	517.6%	1508.5%	-63.7%	0.0	-	-	-
	昆明	0.0	-	-	676.2%	0.0	-	-	-16.4%
	南宁	0.0	-	-	87.8%	0.0	-	-	-
	杭州	10.2	-92.7%	-23.8%	293.6%	2550.0	-73.1%	-85.5%	30.8%
	南昌	0.0	-	-	-	0.0	-	-	-
	福州	7.5	-	-	-	27004.0	-	-	-
	海口	0.0	-	-	-	0.0	-	-	-
	厦门	0.0	-	-	-	0.0	-	-	-
	青岛	36.0	-52.7%	146.1%	-	972.0	-54.2%	197.2%	-
	宁波	17.8	-57.8%	677.3%	-	408.0	16.6%	-35.7%	-
苏州	0.0	-	-	811.6%	0.0	-	-	3523.2%	
大连	33.0	-52.9%	746.5%	-30.2%	0.0	-	-	-	

2. 百城土地成交情况一览 (2018.12.31-2018.01.06)

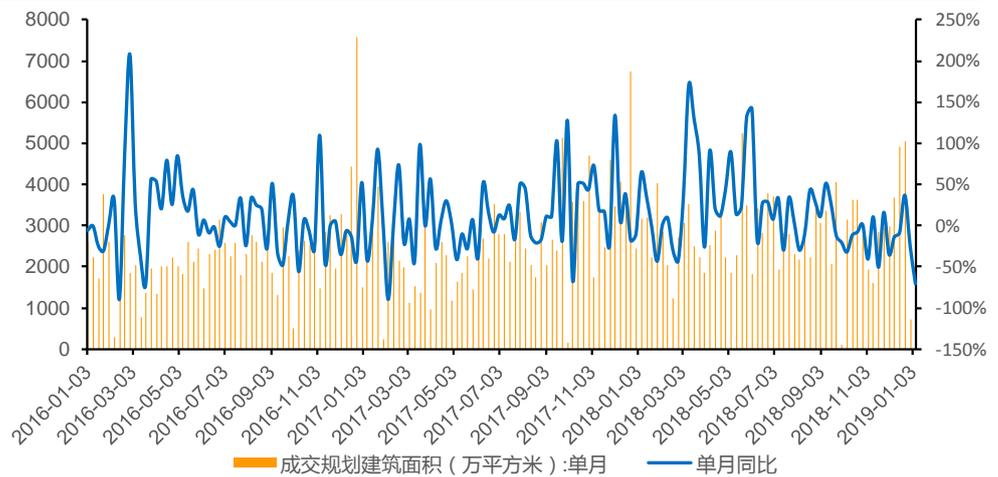
本周合计成交 96 宗地块；其中住宅用地 19 宗，商服用地 13 宗，工业用地 63 宗，其他用地 1 宗。

本周 100 城土地成交规划建筑面积 706.72 万平方米,环比下降 86%,同比下降 71.15%。其中一线、二线、三线城市土地成交规划建筑面积分别为 5.71、390.63、310.38 万平方米,环比增速分别为-98.12%、-79.96%、-88.89%；同比增速分别为-94.25%、-47.22%、-80.72%。

本周 100 城土地成交均价 3264 元/平方米,环比上升 12.09%,同比上升 60.63%。其中一线、二线、三线城市土地成交均价分别为 773、5280、773 元/平方米,环比增速分别为-89.13%、48.31%、-61.43%；同比增速分别为-93.31%、79.23%、-24.51%。

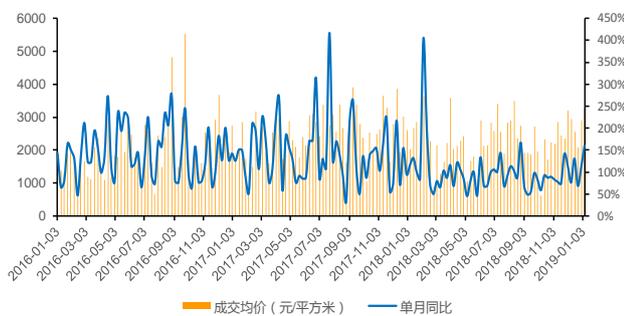
本周 100 城土地成交总价 230.7 亿元,环比下降 84.3%,同比下降 53.65%。其中一线、二线、三线城市土地成交总价分别为 0.44、206.26、24 亿元,环比增速分别为-99.8%、-70.28%、-95.71%；同比增速分别为-99.62%、-5.41%、-85.45%。

图 5: 土地成交规划建筑面积



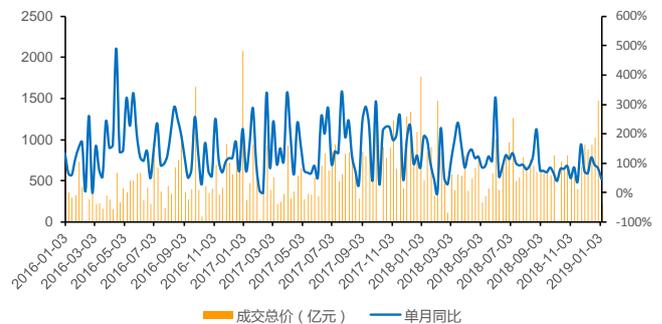
资料来源：Wind、天风证券研究所

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



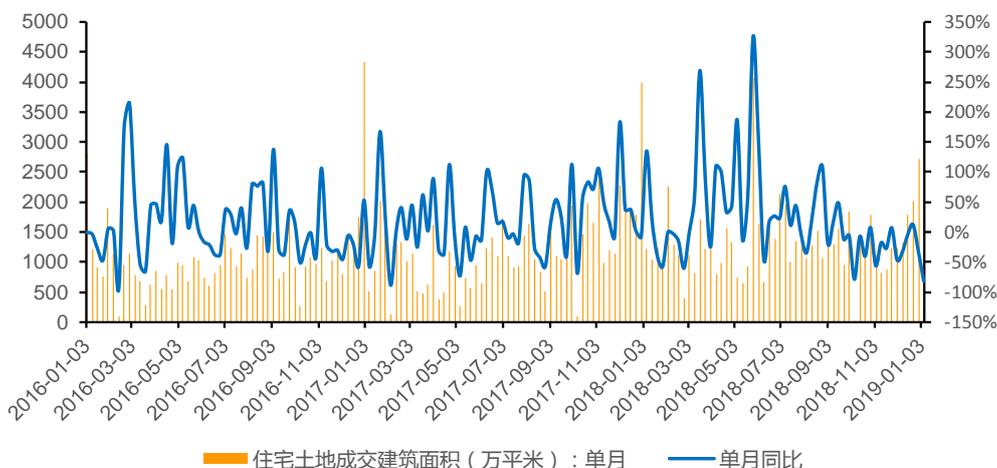
资料来源：Wind、天风证券研究所

本周 100 城住宅类土地成交规划建筑面积 227.1 万平方米,环比下降 91.65%,同比下降 81.37%。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、123.59、103.52 万平方米,环比增速分别为-100%、-88.26%、-93.02%;同比增速分别为-100%、-60.53%、-87.73%。

本周 100 城住宅类土地成交均价 8357 元/平方米,环比上升 83.35%,同比上升 142.16%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地成交均价分别为 0、13765、1902 元/平方米,环比增速分别为-100%、153.55%、-39.98%;同比增速分别为-100%、138.89%、22.47%。

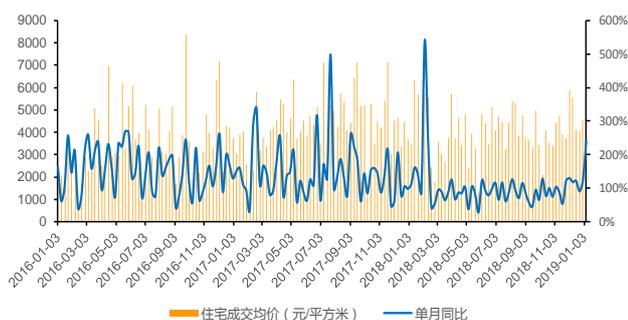
本周 100 城住宅类土地成交总价 189.8 亿元,环比下降 84.7%,同比下降 54.88%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地成交总价分别为 0、170.11、19.69 亿元,环比增速分别为-100%、-70.24%、-95.81%;同比增速分别为-100%、-5.72%、-84.97%。

图 8: 住宅土地成交规划建筑面积



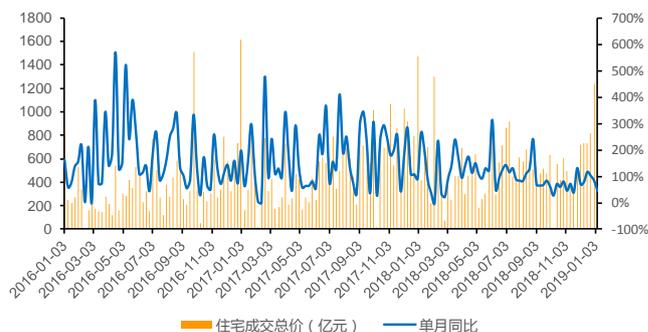
资料来源: Wind、天风证券研究所

图 9: 住宅土地成交均价



资料来源: Wind、天风证券研究所

图 10: 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)			
		2018/12/31- 2019/1/6	环比增 速 (%)	同比增 速 (%)	前一周环比增 速 (%)	2018/12/31- 2019/1/6	环比增 速 (%)	同比增 速 (%)	前一周环 比增速 (%)
合计		706.7	-86.0%	-71.1%	2.5%	3264.0	12.1%	60.6%	39.9%
一线城市		5.7	-98.1%	-94.2%	-6.0%	773.0	-89.1%	-93.3%	309.3%
二线城市		390.6	-80.0%	-47.2%	9.3%	5280.0	48.3%	79.2%	5.6%
三线城市		310.4	-88.9%	-80.7%	-0.8%	773.0	-61.4%	-24.5%	53.7%
一 线 城 市	北京	3.5	-93.4%	-89.0%		957.0	-94.7%	-96.9%	
	上海	2.2	-98.0%	-95.3%	187.3%	488.0	-91.1%	-82.5%	-30.7%
	广州	0.0	-100.0%		-54.7%	0.0	-100.0%		413.8%
	深圳	0.0	-100.0%	-100.0%		0.0	-100.0%	-100.0%	
二 线 城 市	天津	15.5	-70.9%	-56.6%	-46.8%	557.0	-90.0%	-79.3%	-11.0%
	重庆	2.0	-98.5%	-98.3%	54.4%	150.0	-95.1%	-95.7%	167.7%
	哈尔 滨	0.0	-100.0%	-100.0%	-88.5%	0.0	-100.0%	-100.0%	114.0%
	长春	0.5	-99.3%		524.6%	566.0	-84.2%		20.7%
	沈阳	0.0	-100.0%			0.0	-100.0%		
	呼和 浩特	0.0				0.0			
	石家 庄	0.0	-100.0%	-100.0%	88.9%	0.0	-100.0%	-100.0%	-79.5%
	乌鲁 木齐	4.5	-98.2%		-34.8%	191.0	-90.0%		58.0%
	兰州	0.0			-100.0%	0.0			-100.0%
	西宁	0.0				0.0			
	银川	0.0	-100.0%			0.0	-100.0%		
	郑州	23.3	-86.5%	317.8%	450.0%	181.0	-94.7%	-44.0%	825.5%
	济南	0.0	-100.0%			0.0	-100.0%		
	太原	0.0	-100.0%	-100.0%	-49.5%	0.0	-100.0%	-100.0%	258.6%
	合肥	0.0	-100.0%	-100.0%	-19.2%	0.0	-100.0%	-100.0%	-28.2%
	武汉	0.0	-100.0%	-100.0%	38.1%	0.0	-100.0%	-100.0%	-16.9%
	南京	19.2	-79.0%		-41.6%	119.0	-98.7%		123.4%
	成都	22.0	-90.3%	16.4%	69.9%	2070.0	-54.0%	-35.8%	-32.5%
	贵阳	0.0	-100.0%		-23.9%	0.0	-100.0%		-89.3%
	昆明	0.0	-100.0%	-100.0%	-41.9%	0.0	-100.0%	-100.0%	-35.3%
	南宁	0.0	-100.0%	-100.0%	500.1%	0.0		-100.0%	
	杭州	170.4	358.3%	309.1%	-52.6%	3282.0	661.5%	-39.3%	-90.8%
	南昌	0.0	-100.0%	-100.0%	12.9%	0.0	-100.0%	-100.0%	-68.6%
	福州	1.2				10559.0			
海口	0.0			-100.0%	0.0			-100.0%	
厦门	0.0	-100.0%	-100.0%	-39.5%	0.0	-100.0%	-100.0%	-76.2%	
青岛	10.6	-73.5%	-91.3%	-56.7%	4579.0	113.1%	266.0%	32.9%	
宁波	0.0	-100.0%		-9.6%	0.0	-100.0%		1334.7%	
苏州	114.3	47.6%			11807.0	4860.9%			

	大连	0.0	-100.0%		-66.2%	0.0	-100.0%		-76.7%
--	----	-----	---------	--	--------	-----	---------	--	--------

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（2018.12.31-2018.01.06）

【**云南城投**】子公司沧江文旅在景洪市取得九宗土地项目，合计土地面积 34.42 万平米，合计成交金额 35848 万元，规划用途为商业用地；子公司云辰置业在景洪市获得三宗土地，合计土地面积 13.46 万平米，合计成交金额 15440 万元，规划用途为商业用地。

【**绿地控股**】12 月公司新增房地产项目 12 个，总计容建面 555.94 万平米，总成交价款 125.91 亿元，平均楼面价 2264.75 元/平米。

【**阳光城**】1-12 月公司累计销售金额 1628.56 亿元，销售面积 1266.38 万平米。12 月，公司共计获得 4 个土地项目，新增计容面积 45.73 万平方米，权益价款 12 亿元。

【**新城控股**】12 月公司新增 14 块土地，土地面积合计 128.53 万平米，权益价款合计 149.77 亿元。

【**华夏幸福**】12 月公司及下属子公司获得土地面积合计为 389,962.23 平方米，成交金额合计为 502,146,900 元。

【**首开股份**】2018 年 12 月份，公司共实现签约面积 74.32 万平方米，签约金额 166.99 亿元。12 月共获得 7 个土地项目，计容建面合计不超过 89.58 万平米。

4. 投资建议

随着经济下行压力不断加大，稳定汽车家电消费、进一步针对小微企业减税等“逆周期操作”宏观政策不断推出，货币政策方面除降准之外，央行还推出 TMLF 引导中长期利率下行。我们认为房地产行业资金面将逐步改善，尤其按揭贷款改善会相对明显，促进基本面恢复；此外，根据我们之前地产投资矩阵的建议，销售面积累计增速转负后是配置地产股的较好时机，基于政策宽松和长期基本面我们看好住宅地产龙头（万科、保利等）、基于持续利率下行看好商业地产公司、基于交房和竣工大幅提升看好物业公司。

风险提示：市场对政策调控反应过度；新房销售不及预期，潜在加息风险。

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