

# 房地产

## 政治局会议重提房住不炒，一线城市土地市场热度略升 ——房地产土地周报 0802

 证券研究报告  
 2020年08月02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	

### 行业走势图



资料来源: 贝格数据

### 相关报告

- 《房地产-行业研究周报: 韩正再提“因城施策”长效机制, 多地出台楼市政策因地制宜, 推荐低估值优质房企——房地产销售周报 0726》2020-07-26
- 《房地产-行业点评: 主动基金持仓比创 17Q3 新低、持股集中度维持高位》2020-07-26
- 《房地产-行业研究周报: 土地供需放缓, 一、二三线持续分化——房地产土地周报 0726》2020-07-26

### 土地供应 (2020.7.20-2020.7.26): 百城土地供应建筑面积累计同比上升 16.01%

本周合计供应 192 宗地块; 其中住宅用地 71 宗, 商服用地 32 宗, 工业用地 87 宗, 其他用地 11 宗。本周 100 城土地供应建筑面积合计 1675.85 万平方米, 环比下降 33.99%, 同比上升 36.4%, 累计同比上升 16.01%, 较前一周下降 1.96 个百分点。其中一线、二线、三线城市供应面积分别为 179.09、694.41、802.35 万平方米, 环比增速分别为 -37.5%、-29.37%、36.78%; 同比增速分别为 87.19%、-35.38%、-45.23%; 累计同比增速分别为 66.46%、11.68%、14.62%; 较前一周变动 0.54、-1.64、-2.43 个百分点。本周 100 城土地挂牌均价 3053 元/平方米, 环比上升 40.24%, 同比上升 12.74%。其中一线、二线、三线城市挂牌均价分别为 9154、1815、2219 元/平方米, 环比增速分别为 53.21%、-15.93%、62.09%; 同比增速分别为 -22.05%、-43.39%、23.55%。本周 100 城住宅类土地供应建筑面积合计 895.95 万平方米, 环比下降 16.62%, 同比下降 30.34%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地供应建筑面积分别为 64.6、410.39、420.97 万平方米, 环比增速分别为 -22.33%、-14.52%、-17.66%; 同比增速分别为 -5.44%、-36.52%、-26.33%。本周 100 城住宅类土地挂牌均价 4978 元/平方米, 环比上升 19.55%, 同比上升 29.37%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地挂牌均价分别为 16116、3221、3937 元/平方米, 环比增速分别为 7.86%、-23.44%、75.76%; 同比增速分别为 8.09%、-29.04%、20.62%。

### 土地成交 (2020.7.20-2020.7.26): 百城土地成交规划建筑面积累计同比上升 14.33%

本周 100 城土地成交规划建筑面积 1678.07 万平方米, 环比下降 37.75%, 同比下降 24.07%, 累计同比上升 14.33%, 较前一周下降 1.31 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 185.63、375.15、1117.29 万平方米, 环比增速分别为 -21.47%、-60.66%、-25.81%; 同比增速分别为 46.19%、-54.12%、11.71%; 累计同比增速分别为 25.47%、5.9%、20.76%; 较前一周变动 0.64、-1.66、-1.32 个百分点。

本周 100 城土地成交均价 2886 元/平方米, 环比上升 2.74%, 同比下降 11.5%。其中一线、二线、三线城市土地成交均价分别为 12693、727、1981 元/平方米, 环比增速分别为 121.75%、-81.17%、17.5%; 同比增速分别为 87.13%、-78.95%、-28.87%。本周 100 城土地成交总价 484.22 亿元, 环比下降 36.06%, 同比下降 32.82%。其中一线、二线、三线城市土地成交总价分别为 235.62、27.27、221.33 亿元, 环比增速分别为 74.13%、-92.59%、-12.83%; 同比增速分别为 173.56%、-90.34%、-37.19%。本周 100 城住宅类土地成交规划建筑面积 537.98 万平方米, 环比下降 54.64%, 同比下降 56.28%。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 95.64、38.79、403.55 万平方米, 环比增速分别为 5.18%、-92.78%、-27.72%; 同比增速分别为 63.18%、-90.93%、-45.77%。本周 100 城住宅类土地成交均价 7299 元/平方米, 环比上升 26.78%, 同比上升 43.03%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地成交均价分别为 21601、4583、4170 元/平方米, 环比增速分别为 67.46%、-28.82%、5.89%; 同比增速分别为 96.86%、-23.88%、1.39%。本周 100 城住宅类土地成交总价 392.67 亿元, 环比下降 42.49%, 同比下降 37.46%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地成交总价分别为 206.6、17.77、168.3 亿元, 环比增速分别为 76.14%、-94.86%、-23.46%; 同比增速分别为 221.23%、-93.1%、-45.02%。

### 投资建议:

**克而瑞发布 2020 年 7 月地产公司销售额, 销售持续恢复、百强销售累计同比转正。**根据克而瑞数据, 10 强、50 强、100 强 7 月单月分别为 4284 亿元、9010 亿元、10952 亿元, 同比增速分别为 21.9%、25.1%、25.4%, 1-7 月累计销售额分别为 25154 亿元、51712 亿元、62011 亿元, 同比增速分别为 0%、2%、1%。前 20 中累计增速转正的房企数量达到 11 个, 而 5、6 月对应数据分别为 5、7 个, 恒大、金地、金科等累计增速更是达到 20%。从单月及累计的数据来看, 7 月房企销售数据明显好转。

**政策环境中性化、政治局会议再提房住不炒, 过热城市局部调整为主、未来供应增加或成为趋势。**2020 年 7 月底政治局会议召开, 涉房表述“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位, 促进房地产市场平稳健康发展”与一季度未并无差别, 房住不炒的政策一以贯之, 我们认为对于政策端不必过度担忧, 虽然近期, 深圳、南京、宁波、东莞等城市连续出现政策调整, 主要是针对上半年市场过热进行的局部调整, 并不会引发全局性的收紧。但同时也看到深圳出台了关于停止新的商务公寓项目的规划审批和用地出让方案审批, 从土地的供应端进行调结构, 加大住宅供应。对于土地供应不足的城市, 或许未来从供应端的调节会成为重要趋势。

**当前地产股政策环境中性化、7 月基本面修复超预期、但仍然处于估值的低位区间; 1) 三季度销售有望继续超预期; 上半年房企拿地积极、有动力加快周转推货; 2) 政策预期中性化; 少数热点城市局部调控、大范围政策收紧概率较低, 3) 流动性环境仍然偏宽松, 地产供需双方有望受益, 4) 地产板块估值低位。基于此我们短期重点推荐销售高增长房企: 保利地产、万科 A、金地集团、金科股份、阳光城、招商积余、南山控股等; 持续建议关注: 1) 优质地产公司: 万科 A、保利地产、金地集团、招商蛇口、金科股份、阳光城、融创中国、世茂、龙湖集团、旭辉控股、中南建设、美的置业等; 2) 物业管理龙头: 招商积余、保利物业、碧桂园服务、新城悦、永升生活、雅生活、绿城服务等; 3) 商业及 reits: 南山控股、城投控股、大悦城、光大嘉宝、中国国贸、城建发展。**

**风险提示:** 政策变化不及预期, 房屋销售不及预期、疫情二次反弹

## 内容目录

1. 百城土地供应情况一览（2020.07.20-2020.07.26） .....	3
2. 百城土地成交情况一览（2020.07.20-2020.07.26） .....	5
3. 本周地产公司拿地情况一览（2020.07.20-2020.07.26） .....	7

## 图表目录

图 1：供应建筑面积 .....	3
图 2：挂牌均价 .....	3
图 3：住宅供应建筑面积 .....	3
图 4：住宅挂牌均价 .....	3
图 5：土地成交规划建筑面积 .....	5
图 6：土地成交均价 .....	5
图 7：土地成交总价 .....	5
图 8：住宅土地成交均价 .....	6
图 9：住宅土地成交总价 .....	6
表 1：百城土地供应回顾 .....	4
表 2：百城土地成交回顾 .....	6

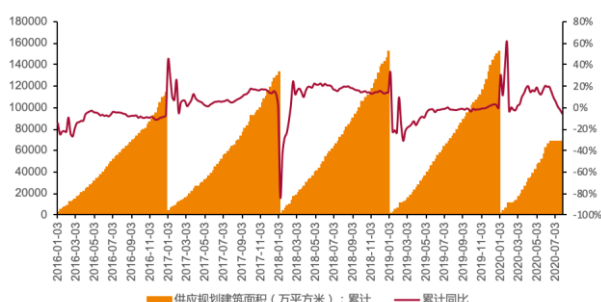
## 1. 百城土地供应情况一览 (2020.07.20-2020.07.26)

土地供应 (2020.7.20-2020.7.26) : 百城土地供应建筑面积累计同比上升 16.01%

本周 100 城土地供应建筑面积合计 1675.85 万平方米,环比下降 33.99%,同比上升 36.4%, 累计同比上升 16.01%, 较前一周下降 1.96 个百分点。其中一线、二线、三线城市供应面积分别为 179.09、694.41、802.35 万平方米, 环比增速分别为 -37.5%、-29.37%、36.78%; 同比增速分别为 87.19%、-35.38%、-45.23%; 累计同比增速分别为 66.46%、11.68%、14.62%; 较前一周变动 0.54、-1.64、-2.43 个百分点。

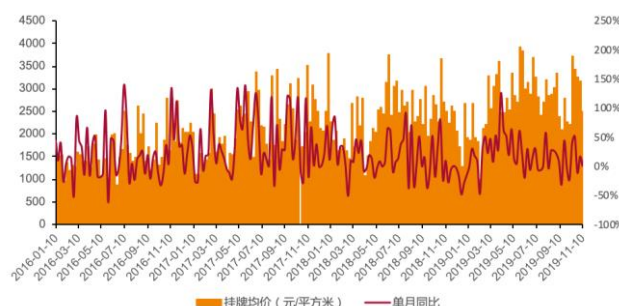
本周 100 城土地挂牌均价 3053 元/平方米,环比上升 40.24%,同比上升 12.74%。其中一线、二线、三线城市挂牌均价分别为 9154、1815、2219 元/平方米, 环比增速分别为 53.21%、-15.93%、62.09%; 同比增速分别为 -22.05%、-43.39%、23.55%。

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

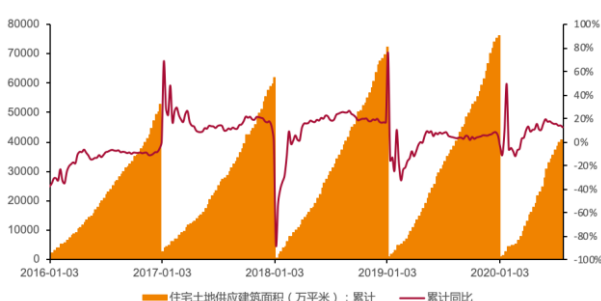


资料来源: Wind、天风证券研究所

本周 100 城住宅类土地供应建筑面积合计 895.95 万平方米,环比下降 16.62%,同比下降 30.34%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地供应建筑面积分别为 64.6、410.39、420.97 万平方米, 环比增速分别为 -22.33%、-14.52%、-17.66%; 同比增速分别为 -5.44%、-36.52%、-26.33%。

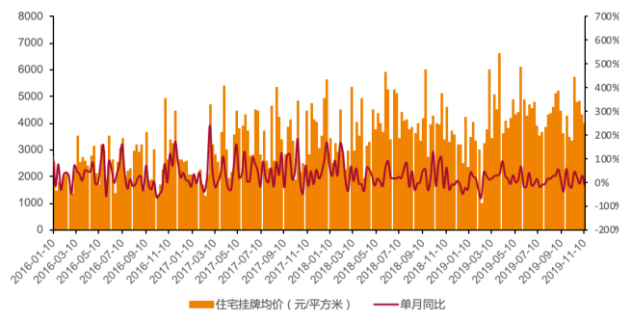
本周 100 城住宅类土地挂牌均价 4978 元/平方米,环比上升 19.55%,同比上升 29.37%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地挂牌均价分别为 16116、3221、3937 元/平方米, 环比增速分别为 7.86%、-23.44%、75.76%; 同比增速分别为 8.09%、-29.04%、20.62%。

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)						供应均价 (元/平方米)			
	2020/7/20-2020/7/26	环比增速 (%)	同比增速 (%)	前一周环比增速 (%)	年初至今	累计同比 (%)	2020/7/20-2020/7/26	环比增速 (%)	同比增速 (%)	前一周环比增速 (%)
合计	1675.9	-34.0%	-36.4%	-4.4%	84998.6	16.0%	3053.0	40.2%	12.7%	-17.9%
一线城市	179.1	-37.5%	87.2%	-25.3%	6291.6	66.5%	9154.0	53.2%	-22.1%	34.4%
二线城市	694.4	-29.4%	-35.4%	-27.3%	35740.8	11.7%	1815.0	-15.9%	-43.4%	-31.7%
三线城市	802.3	-36.8%	-45.2%	38.1%	42966.2	14.6%	2219.0	62.1%	23.6%	14.7%
一线城市	北京	50.6	501.9%	10.3%			16951.0	-27.7%	8.7%	
	上海	103.3	131.3%	828.8%	38.9%		7094.0	-20.6%	-57.3%	-63.7%
	广州	25.2	-86.3%	-34.8%	-47.6%		1526.0	-74.1%	-73.6%	144.8%
	深圳	0.0	-100.0%				0.0	-100.0%		
二线城市	天津	54.9	-22.9%	32.5%	87.7%		203.0	-88.7%	-89.8%	-87.2%
	重庆	42.4	-76.3%	-67.6%	11.0%		920.0	-51.4%	-21.2%	-32.2%
	哈尔滨	0.0	-100.0%		109.9%		0.0	-100.0%		394.5%
	长春	0.0	-100.0%	-100.0%	14.5%					
	沈阳	0.0		-100.0%			0.0			
	呼和浩特	0.0			-100.0%		0.0			-100.0%
	石家庄	10.3	-7.2%	4.1%	-79.0%		309.0	-82.4%	-89.3%	533.6%
	乌鲁木齐	0.0					0.0			
	兰州	0.0					0.0			
	西宁	0.0					0.0			
	银川	32.9	306.2%	539.3%			2719.0	8.8%	44.9%	
	郑州	113.0	45.9%	-31.2%	-2.5%		3279.0	332.0%	4.6%	-80.9%
	济南	167.3	471.9%	969.0%						
	太原	0.0	-100.0%	-100.0%	169.9%		0.0	-100.0%	-100.0%	-21.6%
	合肥	0.0					0.0			
	武汉	0.0		-100.0%	-100.0%					
	南京	0.0	-100.0%	-100.0%	49.4%		0.0	-100.0%	-100.0%	-90.4%
	成都	0.0	-100.0%	-100.0%	1175.2%		0.0	-100.0%	-100.0%	-57.2%
	贵阳	0.0	-100.0%		370.6%		0.0			-100.0%
	昆明	67.7	3145.8%	-40.2%	-97.5%		1570.0	80.0%	-60.8%	-71.7%
	南宁	0.0	-100.0%	-100.0%			0.0	-100.0%	-100.0%	
	杭州	54.1	14.4%	-65.8%	-55.6%		681.0	15.0%	1.3%	-24.0%
	南昌	31.8		-30.1%			2988.0		16.4%	
	福州	0.0		-100.0%			0.0		-100.0%	
海口	0.0	-100.0%				0.0	-100.0%			
厦门	0.0		-100.0%			0.0		-100.0%		
青岛	28.1	153.3%	-48.5%	-94.8%		1840.0	-42.3%	15.1%	43.6%	
宁波	0.0	-100.0%	-100.0%	23.8%		0.0	-100.0%	-100.0%	-57.6%	
苏州	0.0	-100.0%	-100.0%	-91.4%		0.0	-100.0%	-100.0%	-93.6%	
大连	6.3	323.8%	268.9%	-54.4%		0.0		-100.0%		

资料来源: Wind、天风证券研究所

## 2. 百城土地成交情况一览 (2020.07.20-2020.07.26)

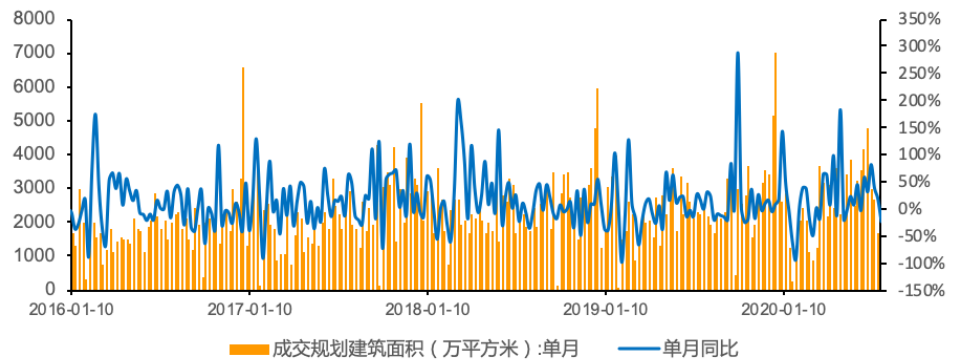
**土地成交 (2020.7.20-2020.7.26) : 百城土地成交规划建筑面积累计同比上升 14.33%**

本周 100 城土地成交规划建筑面积 1678.07 万平方米,环比下降 37.75%,同比下降 24.07%,累计同比上升 14.33%,较前一周下降 1.31 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 185.63、375.15、1117.29 万平方米,环比增速分别为-21.47%、-60.66%、-25.81%;同比增速分别为 46.19%、-54.12%、11.71%;累计同比增速分别为 25.47%、5.9%、20.76%;较前一周变动 0.64、-1.66、-1.32 个百分点。

本周 100 城土地成交均价 2886 元/平方米,环比上升 2.74%,同比下降 11.5%。其中一线、二线、三线城市土地成交均价分别为 12693、727、1981 元/平方米,环比增速分别为 121.75%、-81.17%、17.5%;同比增速分别为 87.13%、-78.95%、-28.87%。

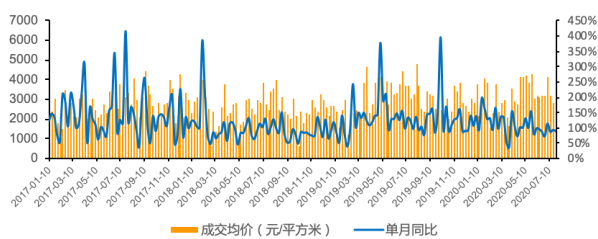
本周 100 城土地成交总价 484.22 亿元,环比下降 36.06%,同比下降 32.82%。其中一线、二线、三线城市土地成交总价分别为 235.62、27.27、221.33 亿元,环比增速分别为 74.13%、-92.59%、-12.83%;同比增速分别为 173.56%、-90.34%、-37.19%。

图 5: 土地成交规划建筑面积



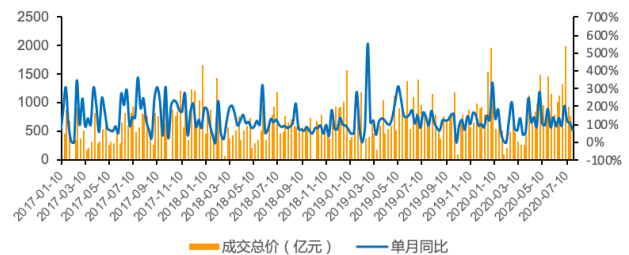
资料来源: Wind、天风证券研究所

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



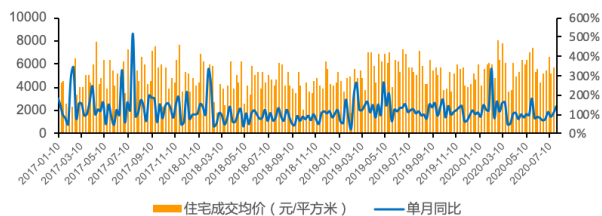
资料来源: Wind、天风证券研究所

本周 100 城住宅类土地成交规划建筑面积 537.98 万平方米,环比下降 54.64%,同比下降 56.28%。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 95.64、38.79、403.55 万平方米,环比增速分别为 5.18%、-92.78%、-27.72%;同比增速分别为 63.18%、-90.93%、-45.77%。

本周 100 城住宅类土地成交均价 7299 元/平方米,环比上升 26.78%,同比上升 43.03%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地成交均价分别为 21601、4583、4170 元/平方米,环比增速分别为 67.46%、-28.82%、5.89%;同比增速分别为 96.86%、-23.88%、1.39%。

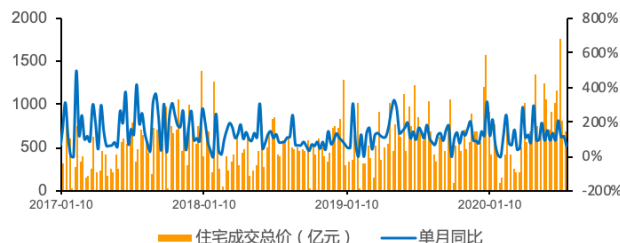
本周 100 城住宅类土地成交总价 392.67 亿元,环比下降 42.49%,同比下降 37.46%。其中一线、二线、三线城市住宅类土地成交总价分别为 206.6、17.77、168.3 亿元,环比增速分别为 76.14%、-94.86%、-23.46%;同比增速分别为 221.23%、-93.1%、-45.02%。

图 8: 住宅土地成交均价



资料来源: Wind、天风证券研究所

图 9: 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)			
	2020/7/20-2020/7/26	环比增速 (%)	同比增速 (%)	年初至今	年初至今累计同比 (%)	2020/7/20-2020/7/26	环比增速 (%)	同比增速 (%)	前一周环比增速 (%)
合计	1678.1	-37.8%	-24.1%	76466.2	14%	2886.0	2.7%	-11.5%	-11.2%
一线城市	185.6	-21.5%	46.2%	5337.3	25%	12693.0	121.8%	87.1%	29.4%
二线城市	375.2	-60.7%	-54.1%	32111.6	6%	727.0	-81.2%	-78.9%	-5.6%
三线城市	1117.3	-25.8%	-11.7%	39017.3	21%	1981.0	17.5%	-28.9%	-26.3%
一线城市	上海	102.5	19.2%	373.4%	-42.8%	11209.0	870.5%	5.5%	-80.2%
	广州	60.8	-42.3%	-42.2%	107.3%	7088.0	28.5%	18.3%	1587.5%
	深圳	0.0	-100.0%		397.5%	0.0	-100.0%		-71.7%
二线城市	天津	22.4	22.1%	-70.1%	433.0%	372.0	-88.2%	-94.6%	78.4%
	重庆	0.0	-100.0%	-100.0%	-79.5%	0.0	-100.0%	-100.0%	-55.8%
	长春	0.0	-100.0%	-100.0%	-47.3%	0.0	-100.0%	-100.0%	30.5%
	石家庄	89.2	553.4%	936.0%	-87.2%	1348.0	-63.2%	243.0%	-13.8%
	银川	0.0		-100.0%		0.0		-100.0%	
	郑州	16.0	0.8%		-66.3%	151.0	-93.4%		-29.4%
	济南	0.0		-100.0%		0.0		-100.0%	
	太原	0.0	-100.0%	-100.0%	-99.8%	0.0	-100.0%	-100.0%	84.4%
	南京	76.8	-31.9%		1.9%	120.0	-99.1%		1.4%
	成都	2.4	-87.5%	-95.8%	-56.3%	1475.0	-49.2%	-84.0%	156.5%
	昆明	73.4	-21.6%	-85.3%	263.2%	248.0	-96.5%	-92.7%	128.6%
	杭州	110.6	488.6%	40.1%	-80.1%	241.0	-55.9%	-57.2%	-93.9%
	南昌	6.5		-75.7%	-100.0%	57.0		-99.4%	-100.0%
	福州	0.0				0.0			
	海口	0.0	-100.0%	-100.0%		0.0	-100.0%	-100.0%	
	厦门	0.0			-100.0%	0.0			-100.0%
	青岛	8.9	-89.8%	-85.2%	258.6%	176.0	-90.7%	-96.1%	-28.0%
宁波	0.0	-100.0%	-100.0%	-71.8%	0.0	-100.0%	-100.0%	31.5%	
苏州	0.0	-100.0%		-0.5%	0.0	-100.0%		-98.1%	

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（2020.07.20-2020.07.26）

【远洋集团】7月24日，经过467次报价，远洋以3.85亿元竞得扬州市广陵区GZ190地块，成交楼面价为8544.4元/平方米。该地块位于江苏扬州广陵新城，南至规划快速路、西至迎宾路、东至沙湾河绿化，土地面积2.51万平方米，计容建筑面积4.5万平方米，容积率1-1.8，出让起始价为1.58亿元，起始楼面价约3500元/平方米。

【新城控股】7月24日，新城控股以181轮报价、2.21亿元竞得扬州市广陵南区GZ191地块（住宅），成交楼面价4908.8元/平方米。

【美的置业】7月24日，广东江门有两宗商住地竞价入市，编号为JCR2020-99（蓬江13）、JCR2020-100（蓬江14）（下称：13号、14号），分别由美的置业旗下的佛山市高明区美的房地产发展有限公司、鹤山市共和碧桂园房地产开发有限公司竞得，两宗地均为底价成交，成交价合计为12.64亿元，总出让面积8.89万 $m^2$ 。美的置业竞得13号地块位于江门市蓬江区华盛路南侧、石头路东西两侧、石头三路北侧地段（A地块），建设用占地面积4.95万 $m^2$ ，最大计容建筑面积13.61万 $m^2$ ，起始价71558万元，最高限价93806.658万元。

【碧桂园】7月24日，碧桂园在广东江门竞得的14号地块位于江门市蓬江区华盛路南侧、石头三路北侧、石头路以东地段（B地块）。建设用占地面积3.95万 $m^2$ ，最大计容建筑面积10.86万 $m^2$ ，起始价54828万元，最高限价74844.711万元。

【中梁控股】7月24日，温州市梁兴置业有限公司（上海中梁）以底价3.8亿元竞得浙江温州乐清一宗地块，楼面价5696元/平方米。该地块为乐清市人民政府公开出让地块[2020]002号（石帆街道朴湖社区），出让面积2.67万平方米，建筑面积6.67万平方米（其中商业建面3000-5000平方米），容积率1.0-2.5，建筑限高54米，土地用途为住宅用地（R21）兼容商业用地（B1）、商务用地（B2）及娱乐康体用地（B3）。

【世茂集团】7月24日，世茂旗下的武汉世茂天润置业有限公司以底价约1.22亿元摘得洪山区P（2020）062号住宅用地，楼面地价8113.33元/平方米。该地块位于洪山区站东路和八坦北路交叉处东北侧，规划净用地面积为6500平方米；住宅用地、公园与绿地；出让年限为住宅70年。根据出让文件要求，该地块为扩大用地，应与卓刀泉城中村改造规划B包K3地块统一规划。

【金科股份】7月24日，金科旗下的武汉金科长信置业有限公司以底价约12.44亿元摘得新洲区P（2020）063号住宅商服用地，楼面地价2999.98元/平方米。该地块规划净用地面积为18.52万平方米，地块须承诺引入1家《财富》2019年中国500强企业或其控股子公司的区域总部入驻；同时须自持商服建筑面积中不少于1万平方米用于运营颐养中心，投入运营时间不得晚于住宅最后一批交付时间，且自竣工验收之日起10年内不得整体或分割转让、销售。

【绿地控股】7月24日，绿地旗下武汉新高兴谷置业有限公司分别以1.28亿元、19.08亿元的价格摘得武汉P（2020）070、71号两宗地块。

【中国海外发展】7月24日，广州增城出让两宗涉宅地，总起价22.3亿元，总出让面积4.848万平方米，总建筑面积23.87万平方米。最终地块均成功出让，总成交价23.95亿元。其中住宅地块，经过33轮加价，最终由广州广奥房地产发展有限公司以成交价8.19亿元竞得，溢价率25.23%。该地块编号穗规划资源增挂出告（2020）25号，位于广州增城区荔城街荔城大道139号的83001008A20075号地块，出让面积2.29万平方米，为住宅地块，建筑面积5.95万平方米，容积率2.6。地块起价6.54亿，楼面起价10995.81元/平方米。

【华润置地】7月24日，无锡市江阴近几年来体量最大的涉宅用地永丰余造纸厂地块在网上竞拍，分为两块地出让，总出让面积约23.95万平方米，总起始价约39.97亿元，起拍楼面价8546元/平方米。最终，华润置地以总价43.18亿元夺得这两宗地块。澄地2020-C-19号地块经过1个小时、53轮竞价，最终由华润置地（常州）有限公司以33.05亿元竞得，楼面价9337元/平方米，溢价率9.26%。澄地2020-C-19号地块（即永丰余72号A地块）位于江阴市澄江街道通渡路东、西横河南、通江路西、毗陵路北，土地面积17.96万平方

米（约 269.47 亩），起始价为 30.25 亿元，起拍楼面价 8546 元/平方米，土地用途为商住，容积率 1.97。澄地 2020-C-20 号地块经过 1 个小时、14 轮竞价，最终亦由华润置地(常州)有限公司竞得，总价 10.14 亿元，楼面价 8915 元/平方米，溢价率 4.32%。澄地 2020-C-20 号地块（即永丰余 72 号 B 地块）位于江阴市澄江街道通渡路东、规划道路南、规划道路西、毗陵路北，土地面积 5.99 万平方米（约 89.77 亩），起始价为 9.72 亿元，起拍楼面价 8546 元/平方米，土地用途为居住，容积率 1.9。

【旭辉控股】7 月 23 日，昆明市公共资源交易中心在网上公开拍卖出让四宗国有建设用地使用权，编号 KCJ2019-16、KCJ2020-14、23、24 号地块都位于昆明经济技术开发区，总面积约 271 亩，起拍总价 8.62 亿元。旭辉以 5.54 亿元拿下 KCJ2020-23 号地块。根据出让公告，KCJ2020-23 号地块位于昆明经济技术开发区黄土坡片区 JK-QS-C6-02-01 地块，土地面积 46707.27 平方米，地块用途为城镇住宅用地，起拍价为 3.26 亿元。8 家房企经过 40 轮竞价、近两个小时的厮杀，最终由昆明和颂商务信息咨询有限公司以 5.54 亿元夺得，溢价 70%。资料显示，昆明和颂商务信息咨询有限公司由重庆旭辉房地产开发有限公司 100% 控股。

【碧桂园】7 月 23 日，碧桂园以总价 10.1 亿元竞得合肥市肥东县 FD202001 号居住用地，楼面价 4574.98 元/㎡，溢价率 8.93%。该地块位于合肥东部新城核心区得心路与酿泉路交口西南角，面积 165.59 亩，规划用途为居住，容积率≤2.0，参考地价 560 万元/亩，竞买保证金 2 亿元。根据竞买要求，该地块需要同步修建 1 座 18 班幼儿园和 1 个睦邻中心。

【香港中旅】7 月 23 日，港中旅以 19.55 亿元、溢价 19.94% 竞得厦门市集美区 11-14 环东海域新城片区滨海西大道与东安路交叉口西南侧地块，折合楼面价 26401 元/平方米。根据出让公告，该地块编号为 J2020P01，土地用途为住宅、商业，土地面积约 2.34 万平方米，总建筑面积为 7.48 万平方米，计价总建面约为 7.41 万平方米，容积率 3.2，土地起始价为 16.3 亿元，起始楼面地价为 22012 元/平方米。

【华侨城】7 月 23 日，成都公开出让一宗龙泉驿区的土地。最终土地由华侨城竞得，成交价 7.71 亿元，折合楼面价 2260 元/平方米，溢价率 1.95%。资料显示，该地块净用地面积 9.16 万平方米，容积率 3.17，可开发体量 29 万平方米，为商业兼容住宅用地，商业占比上线为 80.16%。据了解，上述地块是位于龙泉驿区的东安新城 CAZ 片区。

【中梁控股】7 月 23 日下午，昆明市公共资源交易中心在网上公开拍卖出让四宗国有建设用地使用权，编号 KCJ2019-16、KCJ2020-14、23、24 号地块都位于昆明经济技术开发区，总面积约 271 亩。出让公告显示，KCJ2020-24 号地块位于昆明经济技术开发区黄土坡片区 JK-QS-C6-03-01 地块，土地面积 50409.63 平方米，地块用途为零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融及城镇住宅用地，起拍价为 3.38 亿元。该地块最终由云南梁康置业有限公司以 3.48 亿元竞得，溢价 3%。资料显示，云南梁康置业有限公司由成都中梁置业有限公司 100% 控股

【中南建设】7 月 23 日，江苏常州市 2 宗商住地入市出让，总出让面积 47502 平方米，最终由常州龙涛房地产开发有限公司、苏州裕全置地有限公司（中南建设）各摘一宗，总成交价 4.8 亿元。据了解，苏州裕全置地有限公司（中南建设）以 3.13 亿元摘得季子路北侧、大宁路西侧地块，楼面价 7006 元/平方米，溢价率 1.62%。该地块编号为 JZX20201602，位于天宁区郑陆镇镇区，出让面积 37231 平方米，容积率 >1.0 且 ≤1.2，起价 3.08 亿元。

【绿地控股】7 月 23 日，河北省廊坊市以拍卖方式成功出让 2 宗商住用地，总出让面积 7.72 万平米，总成交价约 7.47 亿元。其中，绿地旗下的北京鹏程晟达房地产开发有限公司以 5.85 亿元竞得廊广 2020-1 地块，楼面价 5557.4 元/平米，溢价率 2.92%。资料显示，该地块位于廊坊市广阳区万庄镇，纬安路以南，经乾东路以东，经三路以西，地块出让面积 5.26 万平米，起始价 5.68 亿元。

【融创中国】7 月 23 日，融创旗下的廊坊市恒融房地产开发有限公司以 1.62 亿元竞得廊广 2020-5 地块，楼面价 2986.35 元/平米，溢价率 1.89%。资料显示，该地块位于芒店平婉道以南，文坛路以西，平安大道以北，安星路以东，地块出让面积约 2.46 万平米，起始约 1.59 亿元。



【万科】7月22日，徐州泉山区一宗宅地公开出让，为2020-36号十里村南（姚庄西路南）地块，最终经过134轮竞价，由万科以9.12亿摘得该地块，成交楼面地价8260元/㎡，溢价37.14%。该地块位于京沪东路东、十里路西，出让面积39573.5㎡，容积率2.58-2.79。地块挂牌起始价6.65亿元，起拍楼面价6023元/㎡。

【远洋集团&城建发展】7月22日，据北京市规划和自然资源委员会披露，历经44轮挂牌，远洋+城建联合体以48亿元、溢价26.5%竞得北京丰台区大瓦窑L33地块，即大瓦窑新村项目一期，成交楼面价4.66万元/平方米。出让文件显示，该地块为二类居住、基础教育及绿隔产业用地，建设用地面积4.11万平方米，建筑控制规模≤10.3万平方米，出让起始价37.95亿元，不设定商品房销售限价及户型限制要求。同时，竞得人须在DWY-L36地块内向大瓦窑村村民委员会（北京经纬诚信投资公司）无偿提供地上5880平方米产业用房，建设标准不低于5500元/平方米。

【路劲地产】7月22日，上海市嘉定区有一宗商住地成功入市，编号为202011403，由路劲旗下博崎发展有限公司以28.21亿元竞得，溢价率44.88%。具体而言，该宗地块位于嘉定区菊园新区，出让面积6.1万㎡，其中商业20%、住宅35%，集中绿地率下限为10%，起价19.4743亿元。根据出让要求，该宗地项目内中小型住宅建筑面积不得低于住宅总建筑面积的80%。

【首创置业】7月22日，据北京市规划和自然资源委员会披露，首创以29.6亿元、溢价18.26%击败6家房企，竞得北京丰台区大瓦窑L39地块，即大瓦窑馨城项目，成交楼面价43868元/平米（剔除配建）。出让文件显示，大瓦窑L39地块位于北京丰台区卢沟桥大瓦窑，土地编号为京土整储挂（丰）[2020]026号，为二类居住、基础教育及绿隔产业用地，建设用地面积4.47万平米，建筑控制规模≤11.99万平米，出让起始价25.03亿元，不设定商品房销售限价及户型限制要求。

【阳光城】7月22日，沈阳三宗地块入市出让，分别位于铁西区、浑南区，最终全部底价出让，阳光城6.98亿元拿下两宗、亿茂0.36亿元摘得一宗，总成交价达到7.34亿元。功勋北（南）地块被阳光城以底价4.38亿元竞得，楼面价8340元/平方米。该地块位于铁西区，土地面积27643.1平方米，用地性质为二类居住用地（R2）、商业用地（B1），容积率不大于1.9，商业比例不大于15%。TX2019-013号新利北地块被阳光城以底价约2.6亿元竞得，楼面价8290元/平方米。该地块位于铁西区，东至赞工街西侧道路红线及用地界限，土地面积17393.41平方米，用地性质为二类居住用地，容积率不大于1.8。

【华侨城】7月21日，上海浦东新区唐镇1宗宅地出让，经过超200轮竞价，最终华侨城以总价50.01亿元竞得该地块，楼面价4.42万元/平方米，溢价率19.07%。该地块东至诚礼路，北至德淳路，出让面积5.65万平方米，容积率2，建筑面积11.30万平方米，地块起价42亿元，楼面起价约3.71万元/平方米，住宅套数下限908。

【绿城中国】7月21日，杭州浙岚企业管理有限公司（绿城）以总价6.72亿元竞得浙江台州临海市1宗商住地，成交楼面价12738元/平方米，溢价率41.47%。该地块位于临海市大洋街道张洋路东侧、协成路南侧，出让面积26377平方米，容积率为2，建筑面积52754平方米，其中商业面积≤1000平方米。地块起价4.75亿元，楼面起价9004.06元/平方米。

【中国恒大】7月21日，恒大地产集团南京置业有限公司以底价3.78亿元竞得无锡江阴市一宗宅地，楼面价1634元/平方米。据了解，该地块位于江阴市月城镇新丰河东、水秀路南、文化路西、水华路北侧，出让面积10.52万平方米，容积率2.2。

【中梁控股】7月20日，江苏常州公开出让钟楼区1宗商住地。最终，经过27轮竞价，中梁以10.19亿元竞得该地块，楼面价10208元/平方米，溢价率36.05%。上述地块编号为JZX20201501，即丁香路南侧、童子河东路东侧地块，出让面积49911平方米，容积率2，建筑面积99822平方米，起价7.49亿元，起始楼面价7503元/平方米。

数据来源：观点地产网

## 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 邮编：100031 邮箱：research@tfzq.com	湖北武汉市武昌区中南路 99 号保利广场 A 座 37 楼 邮编：430071 电话：(8627)-87618889 传真：(8627)-87618863 邮箱：research@tfzq.com	上海市浦东新区兰花路 333 号 333 世纪大厦 20 楼 邮编：201204 电话：(8621)-68815388 传真：(8621)-68812910 邮箱：research@tfzq.com	深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 71 楼 邮编：518000 电话：(86755)-23915663 传真：(86755)-82571995 邮箱：research@tfzq.com