



**百城土地成交月度跟踪报告
(2021年7月): 1-7月百城土地成交缩量20% 成交均价上涨15%**



1-7月，百城土地成交建面-20%，成交均价+15%，7月末成交占比持续走高 1-7月，百城土地成交建面为6.21亿平方米，累计同比-20%；成交总价为2.36万亿元，累计同比-7.8%；成交均价为3,799元/平方米，累计同比+15.2%；未成交土地占成交土地的累计比例为16%（1-6月为13%）。

按城市能级和土地类型拆分来看，1-7月土地成交结构分化明显 1)

按城市能级划分，1-7月，百城土地中一线、二线、三四线的成交建面分别为5,425万平方米、26,108万平方米、30,595万平方米，累计同比分别-2.3%、-20.1%、-22.4%。成交总价分别为4,681亿元、11,168亿元、7,751亿元，累计同比分别-1.8%、-9.9%、-8.2%。成交均价分别为8,630元/平方米、4,278元/平方米、2,533元/平方米，累计同比分别+0.5%、+12.8%、+18.3%。

2) 按城市能级划分，1-7月，百城土地中一线、二线、三四线的（住宅类）累计成交建面分别为2,391万平方米、13,667万平方米、12,631万平方米，累计同比分别-14.9%、-19.9%、-30.3%。成交总价分别为3,938亿元、9,793亿元、6,753亿元，累计同比分别-2.1%、-10.5%、-6.8%。成交均价分别为16,471元/平方米、7,166元/平方米，5,346元/平方米，累计同比分别+15.0%、+11.8%、+33.8%。

受热点城市土地第一次集中出让结束影响，7月一线城市无住宅类用地成交，二线城市的住宅类用地成交建面当月值大幅减少，单月同比

-89.5%。

3) 按土地类型划分, 1-7月, 百城土地中住宅、商服、商住、工业的累计成交建面分别为 19,241 万平方米、5,215 万平方米、9,447 万平方米、26,110 万平方米, 累计同比分别-10.2%、-31.5%、-43.0%、-11.5%。成交总价分别为 15,149 亿元、1,958 亿元、5,335 亿元、856 亿元, 累计同比分别+9.3%、-11.7%、-36.0%、-3.3%。

成交均价分别为 7,873 元/平方米、3,755 元/平方米, 5,647 元/平方米、328 元/平方米, 累计同比分别+21.6%、+29.0%、+12.3%、+9.3%。

投资建议: 我们认为地产开发子板块短期仍受限于“三道红线”和“两集中”的资金面约束, ROE 提升节奏仍有待观察, 但鉴于央企公开增持稳定悲观情绪, 遏制非理性拿地“稳地价”利于房地产行业的有序竞争和升级迭代, 维持行业“增持”评级。

建议关注经营能力、品牌优势、信用优势、产品美誉等综合实力较强的龙头房企, 包括万科 A/万科企业, 保利地产、金地集团、招商蛇口、融创中国、中国金茂、中国海外发展、华润置地、新城控股、金科股份等。

风险分析: 全球通胀预期和大宗商品上涨或导致利率有上行压力, 或对资金密集型的地产开发造成潜在影响; 新冠疫情和中美贸易摩擦或导致国内部分行业发展和就业情况不及预期, 进而影响居民收入和信贷扩张; 房企“三道红线”叠加债务集中偿还期, 部分房企或出现信用违约; 银行

贷款集中度管理或导致房地产信贷规模受限。

关键词: 疫情

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_34259

