行業研究

房地產：房地產行業土地數據10月月報：全國土地需求下降，成交價與溢價率環比下降

10月，全國土地市場需求環比下降，土地成交價格和溢價率環比下降。

10月，一線城市供地環比下降，二、三四線城市供地環比上升。10月，全國、一、二、三四線城市分別推5.43、0.08、1.13、4.22億平，環比分別為-3.37%、-24.9%、14.5%、1.42%；1-10月，全國、一、二、三四線城市分別累計推地45.9、0.79、9.95、35.2億平, 同比分別+32.8%、+26.7%、+6.73%、+42.9%，增速比前一個月分別-3.29、-3.92、+1.37、-5.76個百分點。

10月，二線城市土地成交環比上升，一、三四線城市土地成交環比下降。10月，全國、一、二、三四線城市土地成交分別為4.34、0.06、1.05、3.23億平，環比分別為-3.05%、-36.1%、+7.63%、-5.17%；1-10月，全國、一、二、三四線城市土地累計成交分別為34.5、0.73、8.77、25.0億平，同比分別+34.4%、+30.1%、+10.6%、+45.5%，增速比前一個月分別-0.23、+0.05、+1.73、-1.63個百分點。

10月，全部統計城市住宅用地成交樓面價環比降2.46%，同比升10.8%。10月，全國、一、二、三四線城市的土地成交樓面價分別1487.7、8312.9、2273.7、1106.7元/平米，環比-0.93%、+37.1%、-24.5%、-1.92%，同比+6.35%、-8.36%、+2.24%、+15.0%。10月，全部統計城市當月住宅用地成交樓面價2726.4元/平米，環比-2.46%，同比+10.8%。

10月，當月第二梯隊開發商土地投資額環比上升。10月，開發商一、二、三梯隊土地投資額分別為502.8、675.0、280.1億元，環比分別為-18.4%、+12.4%、-19.9%；1-10月，一、二、三梯隊開發商累計土地投資額分別為4589.0、5416.5、3033.0億元，同比分別+21.7%、-6.05%、-5.33%，增速比前一個月分別+7.00、+7.13、+3.41個百分點。

10月，當月第二梯隊開發商土地投資強度（土地投資/銷售額）環比上升。10月，開發商一、二、三梯隊當月土地投資/當月銷售額比值分別為14.2%、34.3%、31.3%，環比分別為-3.74、+2.91、-0.79個百分點；1-10月，開發商一、二、三梯隊累計土地投資/累計銷售額比值分別為16.7%、35.4%、43.4%, 環比分別-0.38、-0.16、-1.77個百分點。

估值和投資。2020年11月16日，A股滬深300指數2020年動態PE在15.0倍，房地產板塊2020年動態PE在10.2倍。我們認為，房企杠杆率相對穩定會帶來土地成交量的相對穩定，行業供給總量相對穩定，供需格局穩定，政策對沖減弱。中長期來看，優質龍頭房企的業績增速穩定性加強，債務可控安全性增加，分紅確定性增加，長期估值上行。

備註：上文“+”和“-”分別表示“增加”和“減少”。本文全部統計城市為中指院土地庫收錄302個城市；一線城市為北京、上海、深圳和廣州；二線城市為除一線城市外的所有省會、直轄市和大連、蘇州、無錫、寧波、溫州、廈門、青島、北海和三亞市；三四線城市是中指院土地庫中其餘的262個中小城市。

風險提示。偏緊的貨幣政策和地產調控政策將影響房地產市場的需求以及價格。

免責聲明

本檔有關證券之內容由從事證券及期貨條例(香港法例第 571 章)中第一類(證券交易)及第四類(就證券提供意見)受規管活動之持牌法團－海通國際證券有限公司(“海通國際證券”)所編制及發行。

本檔所載之資料和意見乃根據被認為可靠之資料來源及以真誠來編制，惟海通國際證券及海通國際證券集團任何其他成員公司(「海通國際證券集團」)並不就此等內容之準確性、完整性或正確性作出明示或默示之保證，亦不就其準確性或完整性承擔任何責任。本檔內表達之所有意見均可在不作另行通知之下作出更改。本檔純粹用作提供資訊，當中對任何公司或其證券之描述均並非旨在提供完整之描述，而本檔亦並非及不應被解作為提供明示或默示的買入或沽出投資產品的要約。本檔所提到的證券或不能在某些司法管轄區出售。

海通國際證券集團或任何其董事，雇員或代理人在法律上均不負責任何人因使用本檔內資料而蒙受的任何損失(無論是直接，間接或相應的損失)。本檔只供指定收件人使用，在未獲海通國際證券事先書面同意前，不得翻印、分發或發行本檔的全部或部分以作任何用途。

本檔中提到的投資產品可能不適合所有投資者，投資者自己必須仔細考慮，自己的財務狀況、投資目標及有關投資是否適合閣下。此外，謹請閣下注意本檔所載的投資建議並非特別為閣下而設。分析員並無考慮　閣下的個人財務狀況和可承受風險的能力。因此，閣下於作出投資前，必須自行作出分析並（如適用）諮詢　閣下的法律、稅務、會計、財務及其他專業顧問，以評估投資建議是否合適。

如果一個投資產品的計價貨幣乃投資者本國或地區以外的其他貨幣，匯率變動或會對投資構成負面影響。過去的表現不一定是未來業績的指標。某些交易（包括涉及金融衍生工具的交易）會引起極大風險，並不適合所有投資者。人民幣計價股票的二手市場可能未必活躍，閣下或需承受有關的流通量風險。由於人民幣仍然不能在香港自由兌換，閣下可能無法在閣下所選定的時間兌換人民幣及／或兌換閣下選定的人民幣金額。人民幣匯率波動可能導致閣下於兌換人民幣為港幣或其他外幣時蒙受虧損。

本檔中所載任何價格或水準僅屬參考而已，可能因應市況變動而有所變化。本行概不就因使用此等市場資料而產生的任何直接、間接或相應損失承擔任何責任。證券價格可升可跌，甚至變成毫無價值。買賣證券未必一定能夠賺取利潤，反而可能會招致損失。海通國際證券及本集團的關聯公司、其高級職員、董事及雇員將不時於本文件中提及的證券或衍生工具（如有）持有長倉或短倉、作為主事人，以及進行購買或沽售。