

这家企业哪来的底气拿近 200%溢价率的地？

2015 年 10 月 14 日

克而瑞研究中心

www.cricchina.com/research/

研究员/沈晓玲、陈桢颖

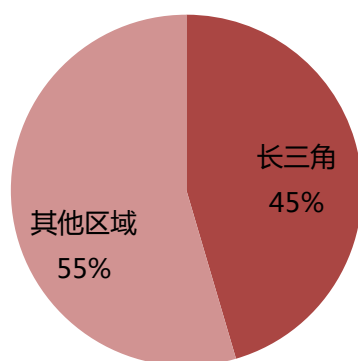
10 月 10 日，上海青浦区盈浦街道城中南路东侧地块被新城地产以 **5.18 亿** 拿下，**溢价率高达 191.16%**，成为了近 2 年来溢价率最高的地王。

虽然，该幅地块 16974 元/平方米的楼板价与 17000 元/平方米的周边二手房价格相当，但该地块所在区位商业配套成熟，教育资源齐全，再加上在建的 17 号线将势必提振未来青浦盈浦地块的房价。除了地块本身优质的条件之外，是什么驱动新城如此豪掷拿地？

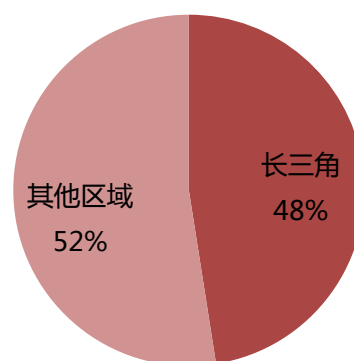
战略动力：深耕长三角，强化上海布局

新城在 2014 年年报中明确了其聚焦长三角的发展战略，而在 2015 年中报中突出了以上海为拓展中枢的战略方向。拿地方面，据 CRIC 监测，新城在 2015 年新增 30 幅地块，总建筑面积逾 566 万平方米。其中，**长三角区域拿地占比达 85%**。除了此次新增的青浦地块之外，新城就分别于 2 月和 8 月，在上海获得地块共计 9 幅（其中，新城于 8 月 17 日通过股权收购的方式在沪获得 8 宗商住地块，总土地出让面积为 33.32 万平方米）。**销售方面**，据中报显示，长三角地区作为新城的大本营，区域的销售贡献度占首位，**达 45.44%**。其中，上海项目的销售金额达 18.96 亿元，**贡献度为 17%，位居第三。**

2015年上半年新城控股销售金额区域分布



2014年新城控股销售金额区域分布



数据来源：企业公告、CRIC

土储需求动力：目标当前，积极拿地，保证未来货源

与往年不同的是，新城今年在拿地方面保持了“持续且稳健”的节奏，几乎每月都有地块“收入囊中”。截止到2015年6月30日，新城总土地储备为1805万平方米，按目前销售节奏来看，300万平方米的年度销售面积推算，土地消化周期大约为6年。

然而，今年良好的销售业绩和既定的目标势必要求企业积极增加土地储备。据新城公告，2015年首9月的销售金额为201.8亿元，同比增长35%，其中，9月销售金额高达41.28亿元，环比上升87%，同比提高109%。以这样的去化节奏来看，280亿元的年度目标完成无虞。而且，鉴于新城在2014年初就定下了“2017年完成500亿”的销售目标，若要达成该销售目标，企业则需要保证充足的货源。

财务支持动力：资金充沛，全面支持拿地

从15年中报看出，新城良好的财务状况为拿地扩张提供了支柱。首先，充足的现金量可以保证较强的短期偿债能力以及拿地资本。其次，在长短期有息债同时上升，长短期债务比也增加的情况下，净负债率比去年同期更是回落了10个百分点，仅71.99%，债务结构进一步得到了优化。另外，净利润同比增长177%，合约销售金额同比上升35%。一方面，源于新城准确把握市场判断，并坚持产品多元化及积极去

库存的发展战略，大幅提升了销售业绩；另一方面，在新城推行的合伙人制度下，提高了团队风险管理意识以及项目团队的效率，实现了利益最大化。**业绩和净利指标双双实现增长，也提升了新城积极扩张拿地的资本和信心。**

更重要的是，新城 B 转 A 方案已于 9 月 21 日正式获批。这意味着新城将拥有 A+H 境内外双融资平台,有效助力企业未来的拓展。

表 2：新城控股 2015 中期财务指标

财务指标	1H2015	1H2014
现金+受限现金（亿元）	64.40	56.49
短期有息债（亿元）	45.61	43.82
长期有息债（亿元）	110.47	99.60
长短期债务比	2.42	2.27
现金短债比	1.41	1.29
净利润增长率（同比）	177.27%	-7.89%
销售毛利率	16.82%	23.18%
销售净利率	7.90%	6.18%
净负债率	71.99%	82.11%
三费费用率	9.00%	14.85%
总资产周转率	0.16	0.08

数据来源：企业公告、CRIC

免责声明

数据、观点等引用请注明“由克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。

关于克而瑞信息集团（CRIC）

克而瑞信息集团，隶属于易居（中国）控股有限公司。作为中国最大的房地产信息综合服务商，以现代信息技术为依托的房地产信息及咨询服务为主营业务。克而瑞信息集团拥有中国房地产最大的信息数据库，构筑中国房地产上下游企业（包括开发商、供应商、服务商、投资商）和从业者信息的桥梁，形成资金、信息通路、营销、人才等各类资源的整合平台，为企业提供房地产信息系统、信息集成和解决方案的全面信息综合服务。

关于克而瑞研究中心

克而瑞研究中心是易居旗下克而瑞信息集团的专业研发部门，组建十年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止，已经连续五年发布中国房地产企业销售 TOP50 排行榜，引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域；还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份，规模已万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。