

五大房企 2013 年土地盘点：储备水平合理，一二线投入创新高

2013 年 12 月 17 日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

分析师/ 朱一鸣、顾柳菁、陈开朝

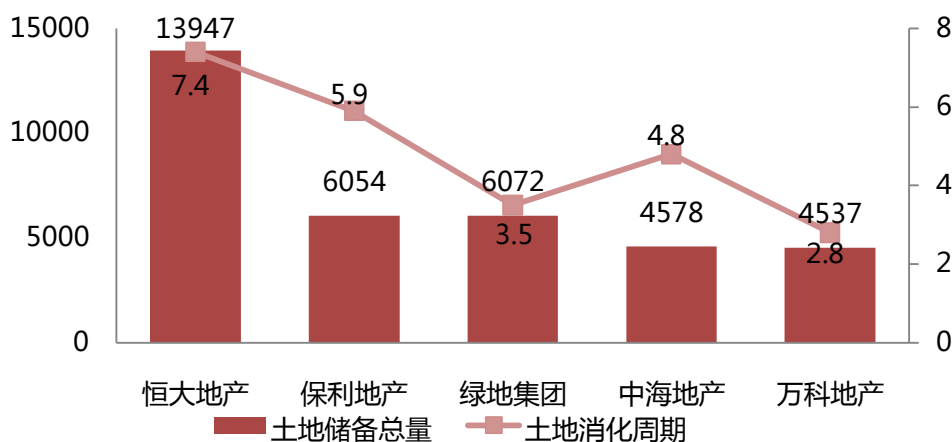
2013 年进入倒计时，我们对万科、绿地、保利、中海、恒大五大龙头房企的土地储备做了盘点：截至 2013 年 11 月底，五大房企的土地消化周期为 3.5-7.4 年，处于合理水平；跟随行业趋势，今年五大房企加大了一二线布局，一二线拿地投入占比普遍高达 8、9 成；进入 12 月，中海、恒大在超额完成年度目标的情况下，拿地进入冲刺状态。

五大房企土地储备合理，绿地消化周期相对较短

从五大房企的土地储备来看，截至 2013 年 11 月底，恒大地产的土地储备总量最多，达到 12947 万平方米，消化周期为 7.4 年，在五大房企中最长；保利的土地储备消化周期次之，为 5.9 年。值得注意的是，万科地产的土地总量为权益土地储备，如果按照权益前后 1:0.7 的比例，计算可得其土地储备的消化周期将达到 4.7 年。相对来说，绿地集团的土地储备消化周期较短，仅为 3.5 年。一般来说，4-7 年的土地消化周期较为合理。因此，目前五大房企的土地储备总量水平普遍较合理。

图 1：2013 年 11 月末五大龙头房企土地储备总量及消化周期

单位：万平方米，年



注：11月土地储备数据根据CRIC系统估算值；万科土地储备是权益数据。

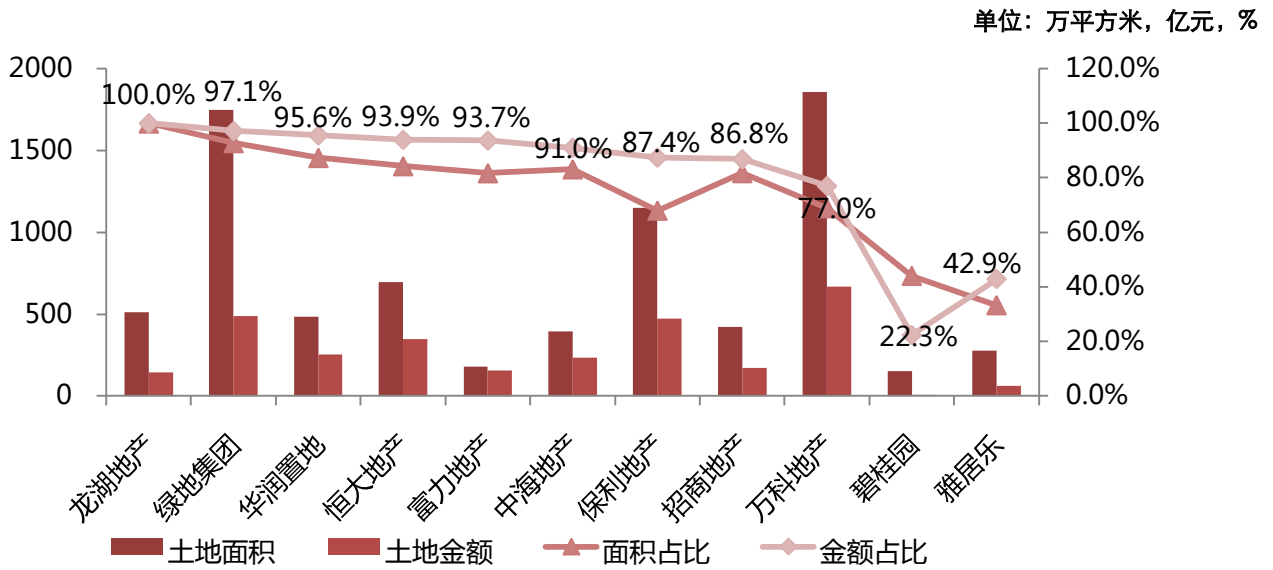
数据来源：中国房地产决策咨询系统（CRIC）

五大房企回归一二线城市，拿地金额和面积激增

2013年前11月，五大房企纷纷加大在一二线城市的投入，一二线的拿地金额和面积激增。绿地、恒大、中海在一二线的拿地金额占比均超过90%，其中绿地更是高达97%。保利和万科在一二线的拿地资金占比也分别高达87.4%和77%。

与其他重点企业相比较，绿地、恒大、中海在一二线城市拿地金额和面积占比处于较高水平，而保利、万科处于中游水平。

图 2：2013 年前 11 月重点房企在一二线城市拿地金额和面积及占比



数据来源：中国房地产决策咨询系统 (CRIC)

超额完成年度目标下，中海、恒大年末冲刺拿地

今年前 11 月，中海地产累计完成销售额 1317.6 亿港元，已完成年度目标的 109.8%。恒大前 11 月完成销售额 983.8 亿元，目标完成度高达 98.38%，全年超额完成年度目标也无悬念。进入 12 月，中海、恒大对业绩无诉求下，不约而同地进入冲刺拿地状态。根据 CRIC 监测，12 月 5 日和 12 月 13 日两天时间里，中海地产耗资 85.13 亿元在沈阳和福州连夺 5 地，这已是企业今年前 11 月拿地总投入的 33%；12 月 4 日-5 日，恒大地产以 103 亿元在上海、南京分别拿下 5 块和 2 块地，短短两天时间，企业拿地投入已占到今年前 11 月拿地总投入的 27.7%。

相比之下，万科、绿地、保利等龙头房企年末拿地力度大幅减弱。根据 CRIC 监测，2013 年 12 月 1 日-12 月 17 日，万科 0 拿地；绿地以 12.17 亿元在上海浦东拿下 1 块地，金额仅为前 11 月拿地总额的 2.4%；保利在成都、佛山、东莞、青岛 4 城市共拿 5 块地，但总金额只有 17.74 亿元，仅为前 11 月拿地总额的 3.2%。

表 3：2013年12月1日-12月17日五大房企拿地情况

单位：万平方米，亿元，元/平方米

| 拿地企业 | 土地名称 | 城市 | 拿地日期 | 土地属性 | 占地面积 | 建筑面积 | 成交金额 | 楼板价 |
|------|--|----|------------|-------|-------|--------|-------|-------|
| 恒大地产 | 2013年第22号玄武区 NO.2013G79 | 南京 | 2013-12-4 | 商住 | 11.62 | 21.81 | 33.60 | 15408 |
| | 2013年第22号雨花台 NO.2013G77 | 南京 | 2013-12-4 | 商住 | 6.01 | 15.32 | 21.50 | 14033 |
| | 长国土公发[2013]83号南关区220102013009GB00055号地块 | 长春 | 2013-12-12 | 商住 | 5.95 | 14.88 | 2.98 | 2276 |
| | 2013年200号公告嘉定区马陆镇43-05地块 | 上海 | 2013-12-4 | 住宅 | 5.10 | 12.74 | 18.60 | 14598 |
| | 2013年209号公告松江区中山街道SJC10010单元26-02号地块 | 上海 | 2013-12-4 | 住宅 | 4.53 | 6.29 | 7.84 | 12461 |
| | 2013年204号公告松江区佘山北大型居住社区36A-04A号地块 | 上海 | 2013-12-4 | 住宅 | 4.45 | 7.22 | 9.00 | 12460 |
| | 2013年207号公告松江区中山街道SJC10010单元27-02号地块 | 上海 | 2013-12-4 | 住宅 | 3.38 | 4.90 | 6.32 | 12903 |
| | 2013年210号公告嘉定区安亭镇于塘路以东、传媒路以南地块 | 上海 | 2013-12-5 | 住宅 | 3.09 | 6.18 | 6.14 | 9938 |
| 中海地产 | 胜利大街东地块、气象局南地块、滨河南以及金沙湾南地块等四块地 | 沈阳 | 2013-12-13 | / | 53.70 | 193.00 | 46.01 | 2384 |
| | 闽侯县一幅商服用地 | 福州 | 2013-12-5 | 商服 | 17.4 | 61.01 | 39.12 | 6412 |
| 保利地产 | CH40(252/211):2013-283成华区龙潭街道同仁社区3、4、8组、院山社区5组地块 | 成都 | 2013-12-12 | 商住 | 9.24 | 27.71 | 8.67 | 3130 |
| | 2013-1112(南海区TD2013(SZ)WG004) | 佛山 | 2013-12-11 | 商住 | 9.14 | 25.58 | 5.26 | 2056 |
| | 清溪镇2013WG063 | 东莞 | 2013-12-6 | 商住 | 7.12 | 15.67 | 2.67 | 1706 |
| | 青土资房告字[2013]18号李沧区文昌路以东、十梅庵路以北374-344-370213-010-004-GB01001地块 | 青岛 | 2013-12-13 | 住宅 | 3.03 | 3.34 | 0.65 | 2040 |
| | 青土资房告字[2013]18号李沧区文昌路以东、十梅庵路以北374-344-370213-010-004-GB01002地块 | 青岛 | 2013-12-13 | 住宅 | 2.30 | 2.53 | 0.49 | 2040 |
| 绿地集团 | 2013年213号公告浦东新区张江中区C-9-2地块 | 上海 | 2013-12-6 | 商业、办公 | 3.51 | 9.82 | 12.17 | 12388 |

数据来源：中国房地产决策咨询系统（CRIC）

免责声明

数据、观点等引用请注明“由 CRIC 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 CRIC 研究中心

CRIC 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，规模以万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。