

## 调控之下，哪些企业还在抢地王？

2016年12月1日

克而瑞研究中心

[www.cricchina.com/research/](http://www.cricchina.com/research/)

研究员/房玲、易天宇

自从9月30日北京市发布楼市“京八条”政策后，天津、苏州、成都、郑州、无锡、济南、合肥、武汉、深圳、广州、佛山、南宁、南京、厦门、珠海16个城市都陆续发布了楼市调控新规。上海、南京、苏州、合肥等城市更是加严了限购政策。除此之外，近期银监会也发布了《关于开展银行业金融机构房地产相关业务专项检查的紧急通知》，检查内容包括银行资金是否违规用于购地，信托公司是否发放用于支付土地出让价款的信托贷款等等方面。

虽然楼市政策不断趋严，但是近期的土地市场却依旧火爆。11月1日济南推出15宗地全部成交，收金220亿元。11月1日成都推出6宗土地，并刷新了住商用地单价地王。11月22日、25日，广州两次拍地，共推出18宗地，收金高达309亿元，广钢、白云区域土地单价达到4万元，而番禺则超过了3万元。政策再严也依然挡不住房企拿地的决心。为何房企会如此积极呢？哪些房企此番一马当先呢？

### 近期热点城市土地成交情况

时间	房企	详情
10月27日	成都	万达斩获都江堰玉堂镇17宗地，共计面积1214.5684亩。
10月31日	济南	济南推出两宗地，共成交31.65亿元。
11月1日	成都	推出6宗土地，最终以总价39.39亿元陆续拍出。
11月16日	合肥	合肥出让6宗地块以总价1.49亿元成交，出让面积189.43亩。
11月17日	南京	南京推出9幅地块，全部成交，总起始价58.13亿元，成交总价87.90亿元，溢价29.77亿。
11月21日	福州	福州一口气推出15宗地块收入超120亿元。其中9宗商住地共揽金117亿元。
11月22日	广州	广州一次性推出10宗地块，总价共拍出了超204亿元。
11月22日	武汉	武汉公开出让17宗地块，平安110.65亿拿下杨泗港地块。
11月25日	广州	广州再拍出8宗地块，单日收获104亿元。
11月28日	杭州	杭州推出11宗土地总计吸金142.88亿元
11月30日	合肥	合肥共推出8宗地块，揽金108.3亿元。

数据来源：资讯监测，CIRC整理

## 国企央企拿地最猛，企业地王城市集中度较高

我们统计了新政以来两个月内的土地拍卖情况，从中筛选出了总价排名Top50及楼板价排名Top50的地块，共计71幅（有29幅地块既是总价地王又是单价地王），并对此进行分析。从企业性质来看，央企、国企获得地块幅数为31，可以看出，**央企国企背景的房地产企业依然是地王获取的主力，占据了半壁江山，且地王幅数获取最多的企业除万科之外，都是央企、国企。**

**从拿地幅数来看，绿地斩获地王最多，分别于济南、宁波和佛山拿下7幅地王，平均溢价率152%。**主要是11月1日在济南的土拍中，绿地以118亿元抢下9幅地块，其中6幅地块溢价率高达211%，5幅地块位列新政以来总价、单价TOP50地王之列。**金隅股份在天津拿下3幅地王，溢价率分别为476%、485%和521%，是所有房企中拿地溢价率最高的房企。**

**从总价来看，平安、绿地、中铁置业、保利地产地王获取总价最高，均超100亿元。**平安先后在天津、武汉以76亿和110.65亿元拿下两幅总价地王，溢价率分别高达99%和70%，以186.65亿元总价位居榜首。**保利地产虽然按地王总价位列第四，但是近期在土地市场上赚足了眼球，在11月22日和25日广州两场土拍中，以121亿元拿下了5幅地块。**

**综上，可以看出，企业获取地王城市比较集中，比如绿地主要在济南、保利主要在广州、金隅主要在天津，其他本土企业更是在其大本营及其周边大力拓展。究其原因，资金充裕是一方面，更多可能还是，企业集中在某个城市发力，补充项目资源，巩固长期市场地位。**

近期房企地王获取总价 Top5

房企	拿地总价(亿元)
平安	186.65
绿地集团	124.00
中铁置业	110.38
保利地产	106.94
万科地产	87.94

近期房企地王获取幅数 Top5

房企	地块幅数
绿地集团	7
中铁置业	5
保利地产	4
万科地产	3
金隅股份	3

\*绿地数据中也包含了绿地九龙仓联合体拿下的地块

数据来源：CIRC整理

## 龙头房企攻城略地冲刺业绩，本土企业不遗余力巩固大本营

从企业规模来看，Top10 房企在整个拿地总价中占到了相当大的一个比例，为 25.8%。此类企业，如万科、绿地、华润、保利等，因为自身规模较大，相对也需要通过更加频繁的拿地来补充自己的土地储备。如华润置地为了补充可售货源，近期更是频频出手，在大连、宁波的土地市场上表现活跃，10月31日，以 31.77 亿元的价格夺得大连两宗商住用地，溢价率都在 90%以上。

销售排名在 11-30 之间的房企在拿地总价中也占到了近 15%。此类房企由于自身销售速度增加较快，更希望通过拿地来加快其发展的规模。如首开、招商蛇口这类企业。其中首开于 11 月 22 日联合龙湖以总价 32 亿元拍得广州白云新城一块宅地，以楼面价 4.7 万每平方米刷新了广州当日的新地王。

此外，本土及周边企业为了巩固大本营的市场地位也是不遗余力，在本大本营及其周边区域拿下了 21 幅地王，充分发挥了“人多力量大”的优势，所获地王总价占了 71 幅地王总价的 26.5%。

不同规模房企地王获取总价

销售规模	拿地总价(亿元)	占比
TOP10	436.54	25.8%
TOP20	232.98	13.8%
TOP30	16.90	1.0%
TOP50	109.81	6.5%
TOP100	301.00	17.8%
TOP100 以后	592.71	35.1%
合计	1689.95	100.0%

数据来源：CIRC整理

总体而言，新政以来地王频出，拿地企业还是以资金实力雄厚的央企国企，以及销售规模遥遥领先的龙头企业为主，本土企业也是不甘落后，主要原因还是看好这些城市的 market 发展前景，抓住一切可能的机会拓展可售资源，促进企业销售增长，同时稳定或提升在既有城市的 market 地位。

## 免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居(中国)·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

克而瑞,易居(中国)企业集团旗下品牌。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。

### >>>关于研究中心

研究中心,易居(中国)旗下品牌克而瑞的专业研发部门,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7年发布中国房地产企业销售排行榜,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。