

长三角一体化战略升级下哪些房企抢占先机

2019年5月28日

克而瑞研究中心

www.cricchina.com/research/

研究员/朱一鸣、李丹

5月13日，中共中央政治局会议审议了《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》，在今年两会的基础上正式将经历了36年长跑的“长三角一体化”概念上升为国家战略，强调要树立“一体化”意识和“一盘棋”思想，加强各领域互动合作，扎实推进长三角一体化发展。

对于房企而言，抓住长三角机遇是关键一步。一方面，地处“一带一路”和长江经济带的重要交汇点的长江三角洲地区，无论在经济、产业、人口及趋势等方面均处于全国四大板块中的领先地位，是我国经济增长的重要引擎，势必为楼市的发展提供重要支撑。另一方面，随着长三角区域一体化进入全面提速阶段，政策导向下上海、浙江、江苏、安徽一市三省全面对接，发挥各自优势合力发展，房企把握长三角发展利好意义重大。

地缘优势及资质强劲的房企长三角布局规模优势显著

整体来看，“长三角一体化”战略升级下，两类房企在长三角的布局规模占据优势：一是拥有地缘优势的房企；二是综合实力较强，实施全国化布局的房企。2018年至今，新城、中梁和中南等房企在长三角的拿地占比均在40%以上；而碧桂园、恒大、万科等龙头房企在长三角拿地覆盖面积总量占据绝对优势。

其中，新城大本营为常州，拥有先天的地缘优势，并实施从区域性深耕长三角向全国性扩张的布局战略，截至2018年末，其在投资核心区域长三角的土储建筑面积近5498万平方米，占总土储的50.2%。2018年，新城在全国化布局更趋均衡的情况下，长三角布局依然占据核心，新增的164幅地块中有一半以上来自长三角区域，长三角新增土地建面和投资金额别占比48.2%和58.7%。同时，长三角的销售业绩也为新城的发展带来有力支撑，江苏作为新城的大本营，2018年区域销售突破200亿，苏南、上海、南京、杭州等区域的销售也相继破百亿。

而自2017年起稳居销售榜榜首，规模与实力领军行业的碧桂园，从2008年在苏州落子首个项目，经过多年的深耕发展，完成了对长三角一体化规划中26城的全覆盖。去年1月份至今，碧桂园以其高周转、全覆盖的强势拿地策略，在长三角地区摘得约189宗地块，总建筑面积约2674.4万平方米，长三角拿地规模稳居第一；其中，于二线城市宁波、苏州，以及三线城市嘉兴、阜阳的布局比重较高。

表：部分重点房企 2018 年 1 月-2019 年 4 月长三角拿地情况

企业名称	2018 年 1 月-2019 年 4 月长三角新增土地情况				
	长三角建筑面积 (万平方米)	长三角区域占比	长三角区域城市能级分布		
			一线	二线	三四线
碧桂园	2674.4	18.9%	1.1%	15.9%	83.0%
万科地产	1897.0	31.9%	9.1%	45.6%	45.3%
新城控股	1750.4	52.5%	0.0%	13.8%	86.2%
绿地集团	1640.5	27.1%	4.6%	18.3%	77.1%
中梁地产	1397.3	44.8%	0.0%	12.6%	87.4%
中南置地	872.0	48.7%	0.0%	12.3%	87.7%
旭辉集团	779.5	35.4%	2.6%	38.9%	58.5%
招商蛇口	662.3	43.4%	1.5%	52.1%	46.3%
龙湖地产	468.2	20.2%	1.5%	77.1%	21.4%
金地集团	449.1	39.3%	4.1%	45.2%	50.7%
华润置地	355.3	13.2%	6.3%	39.2%	54.5%
华夏幸福	232.0	35.8%	0.0%	34.1%	65.9%
中海地产	228.0	11.2%	14.7%	45.0%	40.3%
蓝光实业	221.9	14.0%	0.0%	28.9%	71.1%
保利地产	208.0	8.6%	11.7%	16.2%	72.1%

数据来源：企业公告、CRIC

龙头房企抢占长三角一二线城市

长三角共有 5 个一二线城市，包括一个一线（上海）和 4 个二线（杭州、苏州、南京、宁波），其在长三角城市群中起到主导作用，且辐射能力强大，房地产发展迅速。从房企于长三角拿地的城市分布来看，销售业绩支撑持续稳定、资金实力相对雄厚的龙头房企在长三角的一二线城市布局比重相对较高。2018 年至今，万科、中海、招商、龙湖等房企在长三角一二线城市的拿地的占比均在 50%以上。

其中，万科作为一家全国化布局，且重点聚焦一二线的龙头房企，在长三角的布局也不例外。截至 2018 年末，万科 1.1 亿平方米的总土储中，有约 51.6%分布于长三角区域，覆盖长三角 25 个城市。其中，土储排名前三的城市分别为杭州、上海和合肥，占比 34.1%，一二线城市总占比 53.3%。2018 年以来，万科于长三角一二线的拿地势头依然强劲，占比约 54.7%，不变的策略为其巩固竞争优势加码。

产业转移重要窗口的核心三四线潜力可期

长三角区域的一二线城市固然蕴藏着楼市发展的巨大潜力，但毕竟其数量与资源有限。随着长三角一体化政策上升到国家战略层面，联动效应带动长三角城市群的产业、资金、人口分布更趋均衡，一些房企提前布局长三角中核心一二线城市的辐射区域，并结合政策导向规划项目，以在推动企业发展的同时促进长三角一体化趋势进程。

作为此类房企的典型代表的绿地，自 2017 年开始调整投资战略布局，围绕高铁新城主线加码沿线的三四线布局。2018 年下半年开始，绿地在政策导向下加大了长三角区域的投资力度，并结合“城际空间站”展开长三角的新一轮布局。值得关注的是，绿地 2019 年首个承接的长三角一体化发展的国家级战略项目——宿州科技产业园于 5 月 15 日奠基，该项目总投资约 150 亿元，占地约 3500 亩，涵盖“科技创新基地+企业总部+金融总部+综合服务区”四大功能内核。早在去年 12 月 3 日，绿地便瞄准作为京沪高铁沿线重要枢纽城市的宿州，与宿州市政府达成战略合作协议，将宿州作为深耕“高铁新城”的重要一站。这也标志着在长三角战略升级的重要契机下，综合“地产+多元化”优势的绿地将在推动自身战略深化的同时，促进区域产业对接，助力地方产业结构优化升级。

长三角一体化不仅是城市的一体化，还涉及到交通、政策、法律、市场等多方面的一体化。随着该政策的升级与加速推动落实，长三角核心城市的辐射区域范围将不断扩大，在变化的格局下，房企在长三角区域的探索将面临更多的可能性与挑战，如何更具前瞻性思维和敏锐的嗅觉，精准预判区域市场未来的走势，或将在房企的长三角竞争中起到至关重要的作用。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居·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·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。