

## 房企竞争加剧，二三线城市商业地产运营或存风险

2014年1月16日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

分析师/沈晓玲、范宏华

华润置地近来继续向二、三线城市扩张，继 2013 年年底 20.15 亿元拿下厦门湖滨南路地块后，1 月 13 日又以总价 38.34 亿元摘得福州鼓楼区工业路沿线两地块。华润置地商业扩张初见规模，不只是在福建，目前其万象城已进入杭州、沈阳、南宁等多个二、三线城市。监测数据显示，多家大型房企将目光投入到了二三线城市的商业地产上，而今后两年则是商业地产上市的爆发期，在二三线城市，即便像华润置地这样的企业在运营上有一定优势，但面临的竞争将加大，各家企业现金流情况或将受到影响... ..

### 二三线城市成众矢之的，城市消化力不足带来商业运营风险

2013 年，在一线城市土地市场热火朝天之时，全国化布局较为完善的大型企业则适时地增加商业地产的土地储备，特别是万科、保利、龙湖、华润等年初确定了商业地产发展方向和比重的企业，商业用地扩容方面表现突出。根据 CRIC 研究中心监测数据显示，以华润、万达为代表的企业在二线城市纯商业用地的扩容较为明显，分别达到 293.46 万方和 295.21 万方，占比分别为 75.7%和 87.5%。而万科、保利及龙湖在扩大商业土储之时更多地选择商业环境较成熟的“北上广深”一线城市。

表：部分大型企业 2013 年纯商业新增土地及二三线城市占比情况

企业	新增纯商业用地建筑面积	二三线城市建筑面积	二三线城市所占比例	主要城市
华润置地	293.46	222.18	75.7%	广州、深圳、 <b>太原、杭州、厦门</b>
万科地产	248.67	73.31	29.5%	北京、广州、深圳、 <b>佛山、昆明、南宁、济南、东莞</b>
万达集团	295.21	258.45	87.5%	上海、广州、 <b>杭州、青岛、大连、成都、哈尔滨</b>
龙湖地产	32.65	-	-	上海
保利地产	75.98	29.3	38.6%	北京、广州、 <b>珠海、大连</b>

数据来源：CRIC 研究中心监测数据

就城市来看，二线城市中杭州、大连、厦门等成为热点城市，以杭州为例，2013 年包括万达、华润、绿地、复地等多家企业均在杭州集中购入纯商业用地，这些企业均具备国内领先的商业地产运营经验，未来或将面临直接竞争，特别是万达商业广场、华润万象城这样的同质性产品竞争尤为激烈。而考虑到杭州本身市场环境下，无论住宅还是商业均已出现趋于饱和的态势，价值城市消化力不足，供大于求的市场环境将急剧增加企业商业运营的难度，为企业未来运营带来较大风险，杭州如此，其他企业重点投资的二线城市亦是如此。

### 大型房企纷纷加大商业地产规模，商业领域竞争剧增

据监测，2013 年万达、华润、龙湖等大型房企在商业地产市场动作频频，万科更是推出其首个购物中心宣布正式进入商业地产领域，转型以及扩大商业地产份额已逐渐成为城市大型房企的发展趋势，企业纷纷提出未来商业地产的计划，并将不断扩大在商业地产领域的投入。

然而，房地产企业在不断进入商业地产的同时，必须意识到诸多不定性因素或导致的经营风险。主要包括以下几方面：

首先，从企业层面而言，商业地产的门槛要比住宅地产高，包括人才、资金等多方面的要求。而且，其在开发、运营、物业管理等方面，都和住宅地产有很大的不同。尽管部分龙头房企在住宅经营方面游刃有余，但商业地产经验依然十分欠缺，短期内只能依靠合作经营的方式来弥补自身的不足，但会限制企业的利润增长速度。

其次，商业地产的发展应该因地制宜，要与当地的经济水平发展、相关产业的发展、普通老百姓的消费能力等因素相匹配，不同地区的商业地产的布局 and 结构都值得房企认真研究。特别是当前一线城市土地

价格直线飙升的情况下，房企纷纷转战二三线城市发展商业地产，但二三线城市规模有限，城市消化力不足，而各大企业的持续增持导致竞争日趋激烈，更将加剧各自项目的运营难度，利润空间受到压缩或导致现金流风险。

表：2013 年部分大型企业对商业地产的扩张计划和动态

企业	主要计划和动态
远洋地产	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 集团内部确定了“四三一”战略：即商业地产占资产规模的 40%，贡献 30% 的利润，营业额占比 10%</li> <li>✓ 未来两年，将陆续在北京、天津、沈阳、大连、杭州、中山等城市投入市场，新增 50 万平米的商业供应，并确保每年有 20 多万平米的商业项目开业，2017 年后将持有超过 200 万平米商业地产</li> </ul>
万科地产	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 万科当前商业住宅“二八开”的局面已经形成，当前万科在商业地产领域的投资已超百亿元</li> <li>✓ 第一个购物中心项目金隅万科广场于 12 月 24 日正式营业</li> </ul>
龙湖地产	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 未来 10-15 年，整个商业地产的利润将占集团的 30%。计划到 2015 年，开业运营商业面积达 337.5 万平方米，覆盖北京、上海、杭州等十三座城市。未来三年其销售型商用物业的总货值达到 300-500 亿元</li> </ul>
保利地产	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 目前在广州、北京、上海、天津、成都、武汉等中心城市已建商业地产项目总建筑面积超过 250 万平方米</li> <li>✓ 未来商业地产比例将达到 20-30%， “十二五” 期间，公司拥有的购物中心和酒店项目将分别达到 12 个和 15 个，未来将有 13 个购物中心和 18 家星级酒店实现开业</li> </ul>

数据来源：CRIC 研究中心监测数据

开拓商业地产对开发商的经营能力和资金状况都是较大挑战。在目前商业地产的割据战中，不论对于老牌商业地产开发商还是新晋商业地产开发商来说，在商业地产开发和运营上保持谨慎，才是最重要的策略。

## 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。