

2012 年下半年典型企业积极揽地，一二线城市土储激增

2013 年 3 月 29 日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

分析师/朱一鸣、范宏华

2012 年，以万科、保利及中海等龙头房企为主的十大典型房企在土地市场表现方面呈现上半年观望，下半年疯狂揽地的态势，而新增土储中，一二线城市土地储量明显增加。而绝大多数房企土地储备充足，土储消化周期处于良好状态，个别企业库存较高、存在风险。

■ 土地市场回暖，下半年龙头房企积极拿地

2012 年房地产市场回暖明显，大型房企销售业绩节节攀升，但是主要房企该年拿地面积却降至近三年新低，而拿地均价却上升至最高点。十大房企 2012 年共计拿地 6129 万平方米，投入资金总额 2117 亿元，土地均价为 3454 元/平方米。其中，万科在拿地表现方面最为活跃，是年共计拿地 2534 万平方米，耗资 715 亿元，而土地成本却牢牢控制在 2282 元/平方米的低位。

从区域上来看，2012 年十大房企拿地选择逐渐重新回归一二线城市，在一线城市以及重点二线城市的拿地投入呈现明显增长，其中以往年坚持三四线城市为主的恒大、万科等企业增幅最大，企业改变策略应对回暖市场环境下逐渐释放的一二线城市改善需求的态势较为显著。

表：十大企业 2012 年土地交易及储备情况（单位：万平方米、元/平方米、年）

| 企业名称 | 新增土地储备 建筑面积 | 拿地金额 | 拿地均价 | 土地储备存量 | 土地消化周期 |
|------|----------------|------|-------|--------|--------|
| 华润置地 | 309 | 124 | 4019 | 2915 | 6.2 |
| 龙湖地产 | 704 | 187 | 2658 | 3952 | 9.5 |
| 中海地产 | 500 | 331 | 6616 | 3510 | 4.8 |
| 万科集团 | 2534 | 715 | 2822 | 3947 | 3.1 |
| 碧桂园 | 164 | 25 | 1528 | 5545 | 7.3 |
| 恒大地产 | 479 | 141 | 2944 | 14000 | 9.0 |
| 绿城中国 | 70 | 68 | 9752 | 4187 | 14.8 |
| 融创中国 | 54 | 66 | 12193 | 1360 | 6.8 |

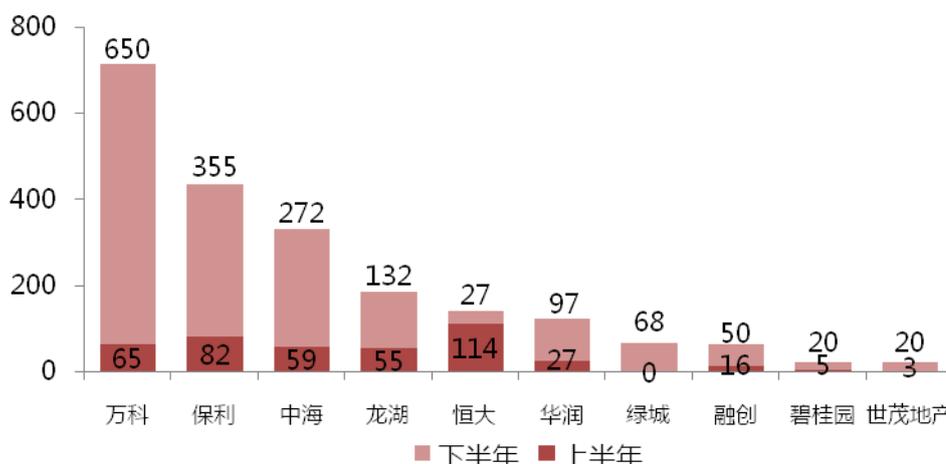
| | | | | | |
|-------|------|-----|------|------|-----|
| 保利地产 | 1253 | 437 | 3487 | 4278 | 4.8 |
| 世茂房地产 | 63 | 23 | 3669 | 3522 | 8.6 |

数据来源：企业年报、CRIC

2012 年十大企业拿地主要集中在下半年，拿地面积和金额方面较上半年均呈现显著上涨。而其中万科则是在下半年疯狂拿地，2012 年全年投资 715 亿元，新增购入 99 幅土地，新增土地的总建筑面积达 2534 万平方米，同比 2011 年增幅达到 45%；其次为保利、中海和龙湖，三家企业均依靠高周转为主要策略，拿地规模和速度也相对较大。

拿地策略较为激进，2012 年十大房企购地金额与销售金额比方面，万科达到 0.29，其次为中海的 0.22。而同时，万科下半年拿地投入为上半年的 10 倍，标杆企业均选择下半年疯狂拿地主要是因为企业在土地储备上略有不足，同时市场回暖态势增强，而土地市场比较冷清，对已有充裕资金做后盾的万科等龙头企业来说，正是抄底土地市场的好时机。

表：十大企业 2012 年拿地金额投入情况（单位：亿元）



数据来源：企业年报、CRIC

■ 多数房企土储适量，个别企业未来经营存风险

土地储备方面，十大房企土地储备总量达到 4.72 亿平方米，一线城市及重点二线城市土储经过下半年的强势反弹之后得到进一步扩增。十大房企中恒大地产土地储备量持续处于高位，达到 1.4 亿平方米；恒大董事局在年报中表示计划未来五年年均土地储备增长控制在 10% 以内，企业将严格控制土地购入投入，利用合作购地等方式提升企业资本利用率。

土地消化周期方面，在十大房企销售业绩均呈现良好态势的情况下，平均土地消化周期为 7.5 年，十大房企总体呈现较为健康的未来发展趋势。其中以高速周转为核心策略的万科、保利及中海的平均消化周

期为 4.2 年，而土储较大的恒大地产同样利用高周转策略，依靠上亿平方米的年度销售量，土储消化周期控制在 10 年以内，同时企业管理层已制定缩减拿地规模的短期计划，该数值将持续缩小；同样，土地消化周期高达 14.8 年绿城中国也做出积极的拿地策略改进，虽然企业 2011 年销售业绩不佳导致土储进一步囤积，土地消化周期一度达到 24 年，企业从 2012 年猛减拿地规模，积极发展与其他企业合作项目，尽力减少企业资金风险，未来绿地同样有望进一步缩小该数值，将企业推向健康发展的轨道上。

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

CRIC 研究中心 2013 版

E-mail : research2@cric.com

电话 : 021-60867863

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,组件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。