

2017 斩获千万方土储之后，金地将持续补仓

2018年1月17日

克而瑞研究中心

www.cricchina.com/research/

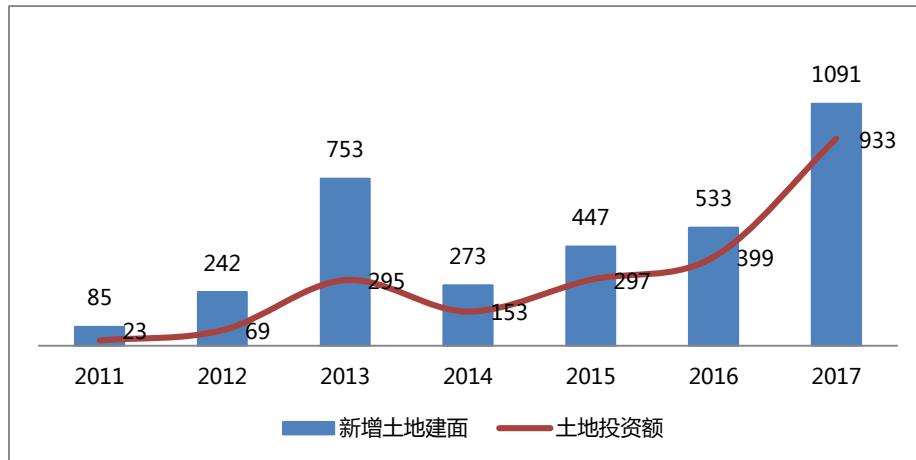
研究员/沈晓玲、冯惠

近日，金地公布2017年12月新增项目明细，单月新增14个项目，耗资208亿元，新增土地建面280万方，全年新增土地储备达1091万方。根据监测数据显示，今年年初，仅半月时间金地已在武汉成功获取58.5万方的土地储备，2018年金地将不改积极拿地之势。

整体情况：积极扩充土地储备，2017年新增土储规模同比翻番

2013年始，金地一直在规模化的道路上奋勇向前。根据金地公布数据中不难发现，从2013年开始，金地就积极拿地，2013年的新增建面相比2012年翻了两番，拿地金额明显上涨；2014年虽有下降趋势，但整体来看，今后几年在拿地方面还是稳步上升的。2017年，金地在土地投资方面立下军令状“550亿的权益投资额”，从其他房企少有公开提出土地投资目标上看，不难显出金地加速规模扩大的决心。通过迅猛的拿地节奏，金地2017年全年新增土储1091万方，规模同比翻番，同时新增土地投资额达933亿元，依照上半年的权益投资比例来看，2017年权益投资额目标基本完成。

表：2011-2017年金地新增土地建面及土地投资额（单位：万方、亿元）

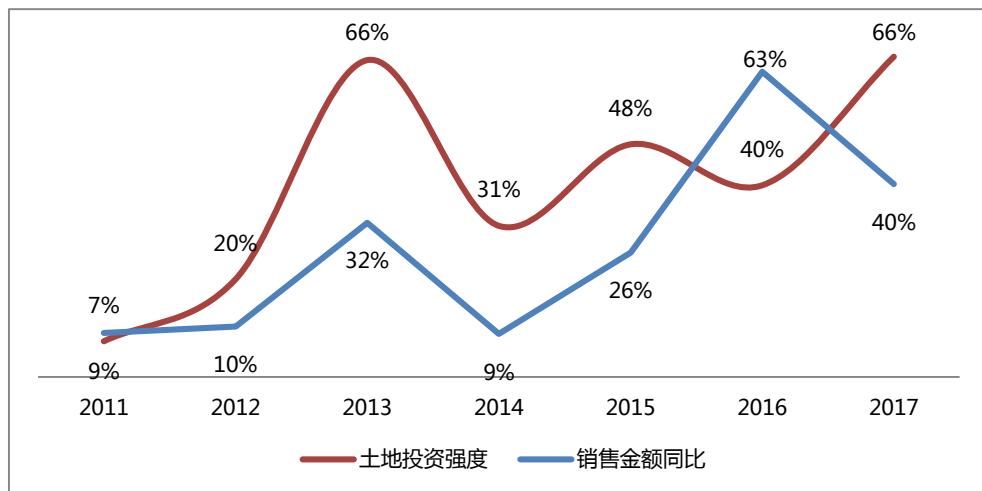


来源：CRIC整理

从2011-2017年历年的土地投资强度来看，同样不难看出，在2011-2012年期间，金地秉持着低调谨慎的拿地态度，直至2013年以后，才渐渐加大拿地力度，加速集团规模化扩张，不断为后两年的发展做补

仓准备，反映在2015-2017年的销售业绩增长上，同比增长明显。在2013年、2017年，金地土地投资强度均到达历年最高值66%，可以预见，金地2018、2019两年内发展后劲很足，今年可售货值有望放大。

表：2011-2017年金地土地投资强度及销售业绩同比情况



来源：CRIC整理

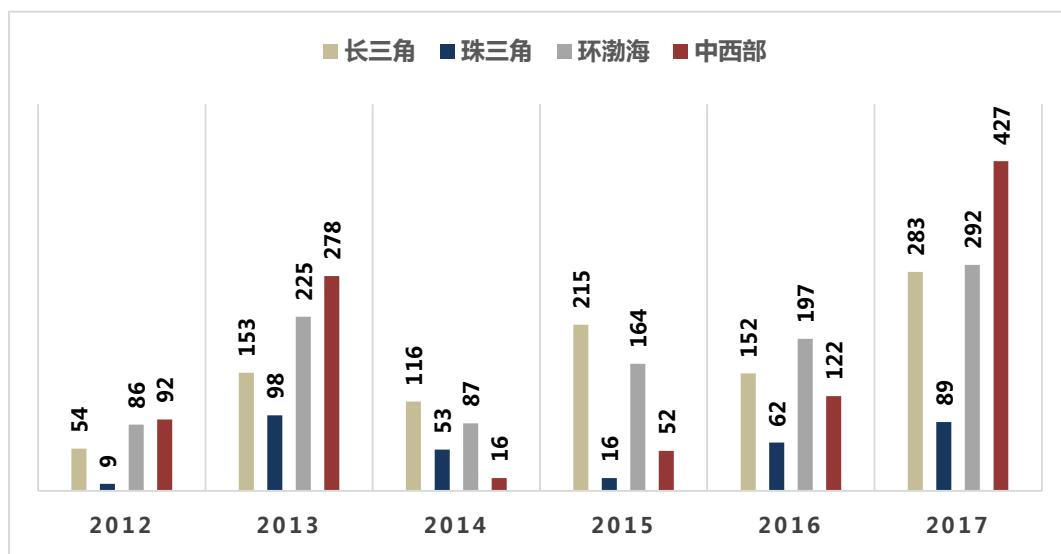
备注：土地投资强度=当期拿地金额/当期销售金额

区域布局：积极拓展中西部区域，或将拉低金地未来销售均价

金地在“均衡全国市场布局，聚焦于重点城市群”的战略导向下，坚持深耕一二线主流城市的投资策略，通过基于城市群研究的经济活动度、区域经济总量，辐射空间，市场容量等因素，已在珠三角、长三角、环渤海三大区域形成成熟的业务发展区域，相对而言，金地在中西部发展略显不足。

2017年，从新增土地区域分布来看，金地积极拓展中西部土地储备，将开发以西安、成都、重庆等核心城市为主的中西部业务发展区域，从全年新增土储分布区域来看，金地已在中西部区域成功获取427万方土储资源，较去年全年规模增长249%，基本占16年全国新增土地建面的8成。考虑到中西部城市普遍售价低于长三角、环渤海区域，随着2017年新增的中西部项目集中入市，未来金地整体的销售均价或将有所下降。

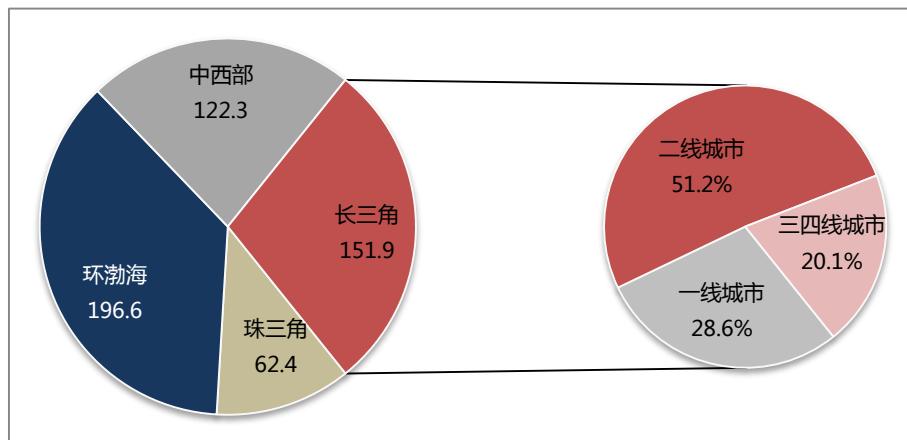
表：2012-2017年金地新增建面情况（单位：万方）



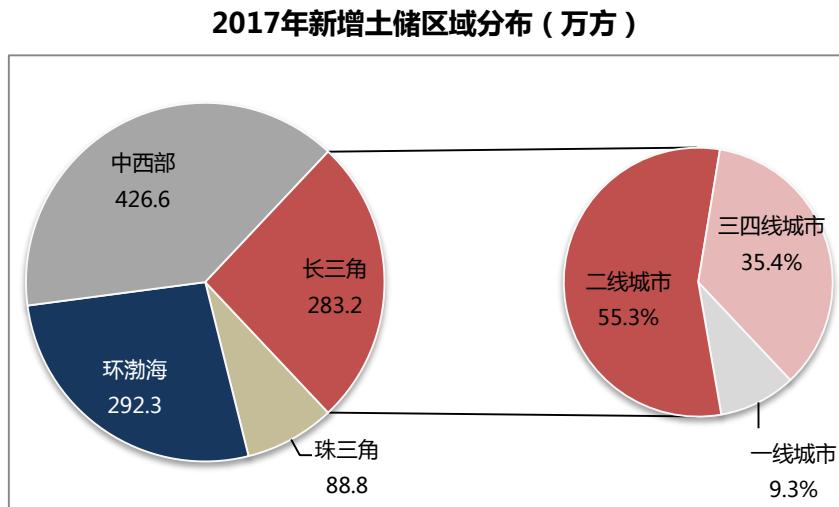
来源：CRIC整理

同时，金地持续深耕长三角区域，加大三四线城市投入。从2016-2017年金地在长三角投资土地分布来看，2016年，三四线城市成功获取30.6万方土地，占整个区域新增建面20.1%，2017年，长三角三四线城市新增建面达100.2万方，占比35.4%，较去年增长了15.2个百分点。

2016年新增土储区域分布（万方）



来源：CRIC整理



来源：CRIC整理

城市布局：持续深耕全国一线及强二线城市，首进海口、重庆、成都等城市

在城市持续深耕方面，虽然一二线城市政策调控严格，但金地依旧坚持重点发展全国一线城市及强二线城市战略。从2017年成功获取的土地成交总价来看，金地在北京、杭州共获取3宗耗资超60亿元地块；从成交单价来看，金地成功在广州、北京等地获取超3万元/平米地块共6宗。

2017年，金地在新城市市场开拓方面表现突出，首进海口、重庆、成都等二线城市，为集团发展拓展新的规模增长点，同时在太仓、镇江、滁州、常熟、徐州等长三角三四线城市寻找合适的发展机会，为整个长三角区域补仓扩地。2016年以前，金地虽然已深耕西安12年之久，但从未染指重庆和成都两座中西部的核心城市，2017年6月，金地首进重庆市场，12月成功拍下成都首宗地块，值得一提的是，金地2017年在重庆市场，共获取5宗地块，新增建面265万方，耗资64亿元，最为亮眼的是，金地12月拍下重庆渝北区一宗141万方地块。

总结：从金地2013年至2017年的新增土地建面以及投资规模来看，金地在拿地上逐渐放开手脚，逐步加速规模化发展，2017年8月集团还在土地战投方面将拿地权利下放至城市公司，使得金地在拿地管理上，更加灵活。从2017年克而瑞货值排行榜来看，金地虽拿地态度积极，但相较于同规模房企还是略显不足。

截止2017年上半年期末，金地集团持有货币资金人民币203.31亿元，较去年同期204.3亿元基本持平，现金短债比2.26，短期内无还款压力，净负债率40.75%，较去年同期虽增长了8.15个百分点，但依然保持在一个健康的水平。总的来说，金地目前的资金压力不大，杠杆并不算高，公司还可以加大杠杆获取资金。2017年全年，金地通过公司债、票据、ABS等多元化、超短期票据等低成本的融资渠道，加大集团杠杆，为拿地提供充足的资金准备。

今年年初，根据监测数据显示，金地已在武汉获取58.5万方的土地储备，2018年，金地拿地态度将不改积极之势。

免责申明

数据、观点等引用请注明“由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。

关于克而瑞研究中心

克而瑞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。