

企业转战一二线，土地资源向实力房企集中

2013年12月5日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

分析师/李莹

12月4日-5日，恒大地产在上海连夺5宗宅地，地块占地面积共计19.2万方，成交总价47.9亿元，平均楼板价12831元/平方米，另外在南京斩获2幅地块，耗资55.1亿元，地块总占地面积17.63万方。两天之内，恒大在沪宁两地共投入了103亿元。

恒大优化项目布局，提升利润空间

近半年来，恒大频频在北京、广州、杭州等一二线城市出手拿地，目前已在北京投入127亿，并刷新了北京年内总价地王纪录，近日又在上海、南京连入七幅地块，耗资超百亿。恒大在土地市场上的积极表现建立在企业资金状况良好及销售业绩大幅度增长的基础上，同时，这一系列动作也反映了企业战略的重大变化。

在销售规模达到一定高度后，恒大积极调整运营战略，拓展一二线城市市场，试图平衡土地储备结构，优化住宅项目布局。这将有利于其企业品牌形象的树立，同时，随着企业今年新增的项目相继动工入市，恒大销售均价及中长期的利润率或将得到提升。预计年底土地市场供应放量的情况下，恒大很可能在北上广等地再度新增少量土储。

表：恒大近期在一二线城市拿地明细

城市	宗地名称	成交时间	建面 (万㎡)	总价 (亿)	楼板价(元 /㎡)	溢价率
广州	白云区沙太南路 623 号之一白云配件厂地块 (穗国房挂出告字 [2013] 19、23 号)	2013/6/18	14.48	23.09	15950	45%
北京	昌平区沙河镇 (沙河高教园二期 (一) 地块) R2 二类居住用地	2013/7/3	51.12	35.60	6964	17%
北京	朝阳区豆各庄乡土地储备项目 B 地块、C 地块	2013/9/4	29.46	40.40	13713	65%
杭州	萧政储出 (2013) 21 号	2013/9/3	24.58	25.95	10557	53%
天津	津东海 (挂) 2013-139 号	2013/11/29	22.04	36.35	16495	65%
北京	东坝南区 1105-654、656、658 号	2013/11/21	20.84	51.35	24643	30%
上海	嘉定区马陆镇 43-05 地块	2013/12/4	12.74	18.60	14598	82%
上海	松江区佘山北大型居住社区 36A-04A 号	2013/12/4	7.22	9.00	12460	149%
上海	松江区中山街道 SJC10010 单元 27-02 号地块	2013/12/4	4.90	6.32	12903	134%
上海	松江区中山街道 SJC10010 单元 26-02 号地块	2013/12/4	6.29	7.84	12461	127%
南京	雨花台区赛虹桥街道凤凰三组一期	2013/12/4	15.32	21.50	14033	56%
南京	玄武区红山街道华飞路 1 号 NO.2013G79	2013/12/4	21.81	33.60	15408	80%
上海	安亭镇于塘路以东、传媒路以南地块	2013/12/5	6.18	6.14	9938	99%

数据来源：CRIC

房企纷纷加大一二线城市投入，强者恒强格局或难转变

恒大积极进入一线城市的战略转变是众多房企的典型案列，事实上，今年有相当多的房企提高对一二线城市的重视程度。根据我们的监测数据，荣盛、佳兆业等房企今年在一二线城市的拿地量比去年同期增长幅度超六成，另外，阳光城、福建正荣、首创置业等房企也积极争夺北京、上海项目。

一二线城市曾是房地产宏观调控的重灾区，导致企业向三四线城市转移，但这类城市本身的经济水平不高，购买力较弱、未来市场空间有限，极个别城市存在较显著的供过于求问题，因而较多房企今年年初便提出要加大一二线城市的投入比例，随之而来的是北上广深等地的地王纪录频频被刷新。一线城市土地稀缺、竞争激烈，尽管今年的土地争夺中有不少中小型房企参与，但恒大、绿地等资金雄厚的房企获胜的概率更高一些，如此一来，大部分一线城市土地储备将落入大型房企囊中，中长期内强者恒强的局面也将愈加清晰。

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。