

【CRIC 年刊】50 强企业拿地盘点：积极补仓以备后续发展

2013 年 12 月 30 日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

分析师/房玲 李莹

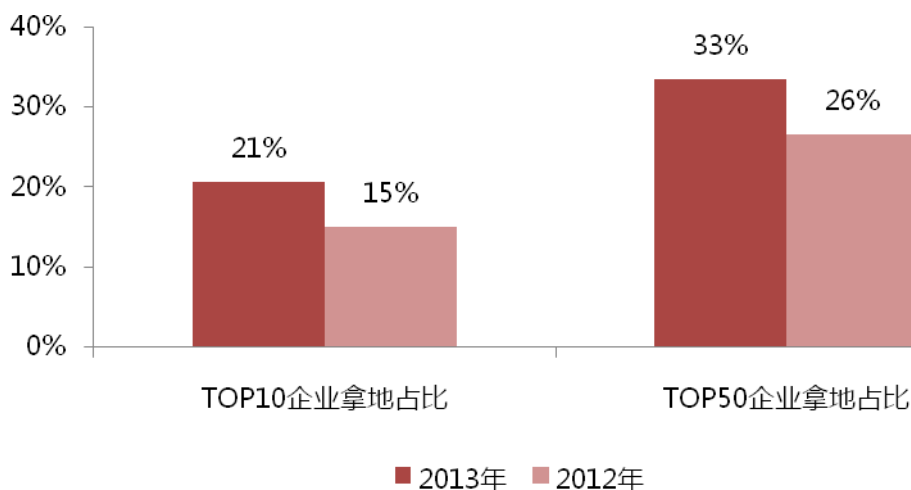
今年以来，房企在拿地规模上有较为明显的增长，且拿地量占全国重点城市土地成交量的比例提升至 33%，新增土地中有较高规模来自一二线城市，同时企业注重拿地成本的管控，虽然平均楼板价仍呈上涨趋势，但涨幅不及全国重点城市平均土地成交水平的增长幅度，体现了相对理性的拿地态度。

50 强房企拿地金额同比增长 57%，占全国土地成交量比例增加

今年以来，50 强房企通过招拍挂新增地块的建筑面积高达 1.87 亿平方米，同比增长 17%，投入金额总计 5875 亿元，同比增长 57%。其中，万科、绿地、保利等企业新增土地储备的规模排名较为靠前，万科今年在拿地方面表现相对积极，每月都有土地入账，这与企业高周转的运营策略是密切相关的。50 强企业拿地总量占到全国 53 个重点城市经营性用地成交总量的 33%，同比提升 7 个百分点，其中 TOP10 房企拿地量占全国比值进一步提升至 21%。

对比企业拿地规模与销售面积来看，50 强房企今年以来的拿地建面与销售面积比值为 1.3，比去年同期的 1.1 略有提升，两类企业拿地销售比增长显著，一是侧重三四线拿地的房企，二是高周转的企业。前者的代表为雅居乐和金科，这两家都侧重在三四线拿地，这些城市的土地价格较低廉，企业多成片拿地，因而拿地面积明显高于销售面积。而旭辉的发展模式具备“快速流通、高效销售”的特点，加上企业成功上市、融资渠道拓宽，拿地更显激进。

表：销售业绩 TOP10 及 TOP50 房企拿地建面占全国重点城市土地成交量比例



数据来源：CRIC

平均拿地成本同比增三成，地王获取数量明显提升

50 强房企拿地平均楼板价为 3396 元/平方米，同比提升 35%，房企间明显分化，销售业绩排名 20 位之后的企业平均拿地成本最高。业绩排名靠前的房企在拿地上更为理性，一方面是土地储备量大，无需冒风险抢地，二是企业布局范围广，摊低了平均拿地成本。

今年以来土地市场竞争激烈，地王频出，拿地企业中不乏 50 强房企的身影，根据 CRIC 监测，20 强企业今年共夺得了 34 幅地王地块，而去年的数字仅为 16 幅，增长幅度如此之快，一方面是去年基数较低，2012 年仍受调控影响，整体市场情况不太乐观，地王出现的数量偏少，另一方面，今年企业销售业绩再创新高，资金充裕，且拿地需求较大。

表：2013 年 50 强房企新增总价地王项目（部分）

地块名称	企业	城市	成交日期	成交总价 (亿)	溢价率
芙蓉中路地块 (原长沙火车北站地块)	金地集团	长沙	2013/5/3	35.79	44%
成华区北湖 7 号地块	中国铁建	成都	2013/7/10	21.46	100%
南山区 T201-0078 地块	华润置地	深圳	2013/8/16	109.00	62%
南山区 T201-0075 地块	卓越地产	深圳	2013/7/26	71.80	53%
南山区 T501-0069 地块	万科地产	深圳	2013/9/4	53.99	93%
南山区 T201-0077 地块	卓越地产	深圳	2013/7/26	51.89	48%
黄埔云埔工业区南岗片 49 号地段	佳兆业	广州	2013/6/8	45.57	2%
黄埔大道金融城起步区 A003 和 A005 地块	绿地集团	广州	2013/2/7	64.00	2%
津东海 (挂) 2013-096 号	招商地产	天津	2013/9/11	26.50	69%
津南红 (挂) 2013-102 号	融创中国	天津	2013/9/18	103.20	12%
徐汇区“徐家汇中心项目”地块	新鸿基	上海	2013/9/5	217.70	24%
张江高科技园区中区 C-11-3、C-11-4、 C-12-2、C-12-3 地块	万科地产	上海	2013/7/3	48.70	89%

数据来源：CRIC

表：2013 年 50 强房企新增单价地王项目（部分）

地块名称	企业	城市	成交日期	成交单价（元/ ㎡）	类型
[2013]网挂 020 号芙蓉中路地块	雅居乐	长沙	2013/6/9	10288	单价地王
翔安区 2012XP08	首开股份	厦门	2013/4/12	7020	区域单价地王
海珠区南洲路 1026 号地块	越秀地产	广州	2013/5/23	36361	单价地王
白云区同宝路 8 号、10 号地块	佳兆业	广州	2013/5/6	25597	区域单价地王
朝阳区孙河乡西甸村 HIJ 地块	中粮地产	北京	2013/7/23	48444	单价地王
朝阳区农展馆北路 8 号 0304-622	融创中国	北京	2013/9/4	73099	单价地王
万柏林区 CP-1341 地块	华润置地	太原	2013/9/6	5069	单价地王
宁丰蔬菜批发市场北侧 2#地块	中海地产	宁波	2013/9/11	11400	单价地王
栖霞区 NO.2013G25	金地集团	南京	2013/6/19	7863	区域单价地王
荔湾区珠江隧道口以西 AF020122	万科地产	广州	2013/7/8	19638	商业均价地王
津南复（挂）2013-121 号	融创中国	天津	2013/11/1	25082	宅地单价地王
南海区桂城街道金融 B 区 B10-13	中国铁建	佛山	2013/10/25	9418	单价地王

数据来源：CRIC

注：全国 53 个重点城市包括：上海、南京、杭州、合肥、苏州、宁波、常州、无锡、扬州、北京、天津、济南、青岛、大连、沈阳、长春、太原、广州、深圳、海口、南宁、厦门、武汉、长沙、郑州、南昌、成都、重庆、西安、贵阳，东莞，福州，佛山，北海，桂林，哈尔滨，惠州，吉林，江阴，九江，昆明，兰州，廊坊，连云港，泉州，三亚，石家庄，万宁，文昌，徐州，肇庆，镇江，中山。

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。