

【CRIC 年刊】50 强房企拿地盘点（二）：

一二线拿地量激增，十强房企占比超六成

2013 年 12 月 31 日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

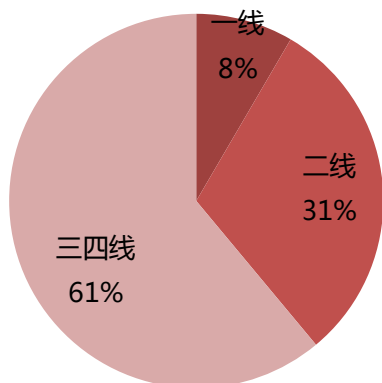
分析师/房玲 李莹

目前房企普遍往一二线城市进行战略转移，一二线城市投资占比明显提升。2013 年以来 50 强房企在一二线城市的拿地量高达 1.31 万平方米，占企业拿地总量的 75%，比去年同期占比提升了 9 个百分点，占全国 32 个重点一二线城市土地成交总量的 28%，而去年的占比为 19%。

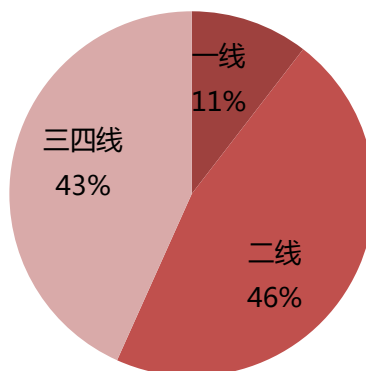
聚焦一二线城市，企业城市扩张速度放缓

2013 年企业城市扩张速度明显放缓，50 强房企新进入城市数量总计 67 个，而去年新进入的城市数量为 95 个。从新进入城市分布来看，2013 年企业新进入一二线城市比例增加 18 个百分点至 57%。一方面，企业纷纷转向一二线城市，面临的市场竞争压力更大，进入门槛相对较高，因此导致整体城市进入步伐放缓。另一方面，销售业绩排行前 50 的房企在城市布局上已然领先，本身的城市覆盖数量就相对较大，所以新进入的城市数量增速放缓也在情理之中。

图：2012年新进入城市分布（95个）



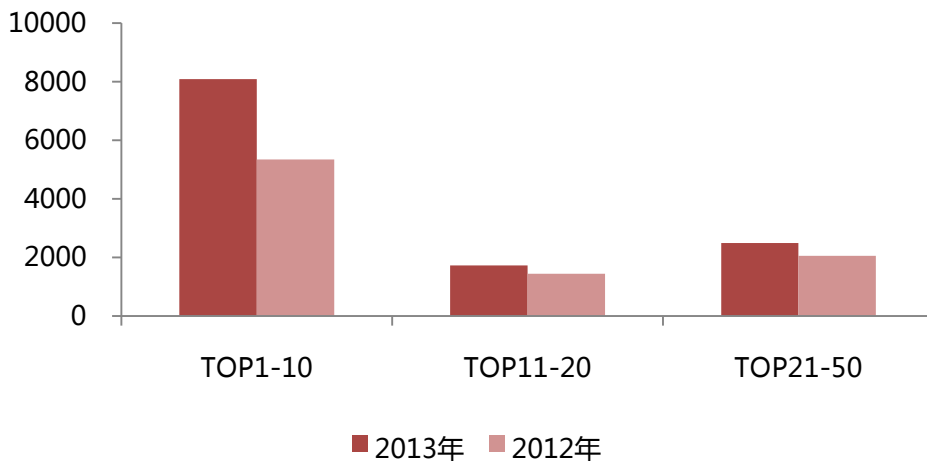
图：2013年新进入城市分布（67个）



数据来源：CRIC

2013年50强房企在一二线城市的拿地量高达1.31万方，同比增长36%。其中销售业绩排名前十的房企在一二线城市拿地建面同比增长53%，占50强房企一二线拿地量的62%，明显比其他两类企业的拿地量高。在房地产政策无显著收紧的态势下，一二线城市的增长性将显露出来，从而进一步促进TOP10房企销售业绩的提升，梯队间的差距可能再度拉大。

表：房企一二线城市拿地建面变动（单位：万平方米）

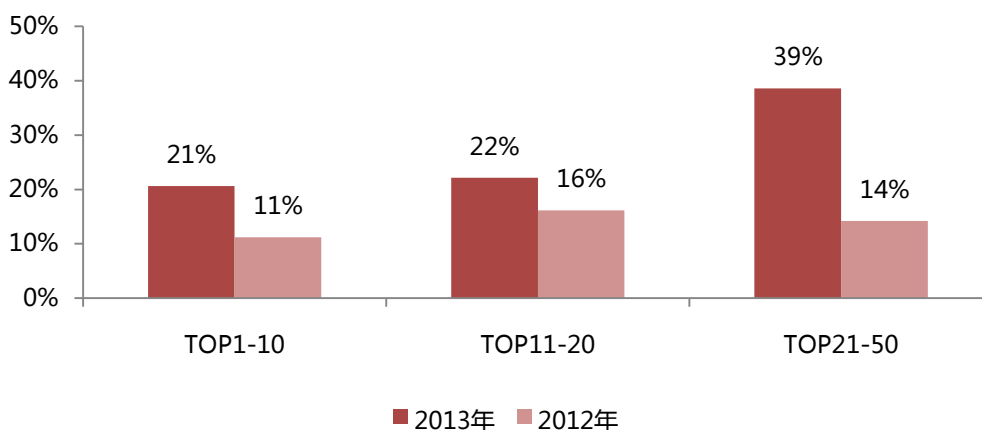


数据来源：CRIC

TOP20 拿地态度理性，平均溢价率相对较低

从企业拿地溢价率指标来看，50 强房企间差异较大，前 20 位房企拿地相对理性，平均拿地溢价率在 21%左右。前 20 房企大多具有较广泛的城市布局，拿地较为理性。例如招商、龙湖，这些企业 2013 年新增土地都位于一二线城市，但是其城市布局相对广泛，投资区域范围较大，因为可以从区域上平衡土地储备，避开过于激烈的竞争。另外，碧桂园、万达等企业则专注于三四线城市，这些区域竞争不激烈，因而新增地块大部分是底价成交的。销售业绩排名 20 位之后的企业拿地更为激进，例如，融侨、保利置业等企业新增土地储备较少，且都位于个别一二线城市，区域的局限性和一二线城市的市场竞争激烈，导致企业新增土地溢价率较高。

表：房企 2013 年新增土地平均溢价率



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。