



房企补充“弹药”备战未来

2014 年 11 月 27 日

CRIC 研究中心

www.cricchina.com/research

研究员/房玲

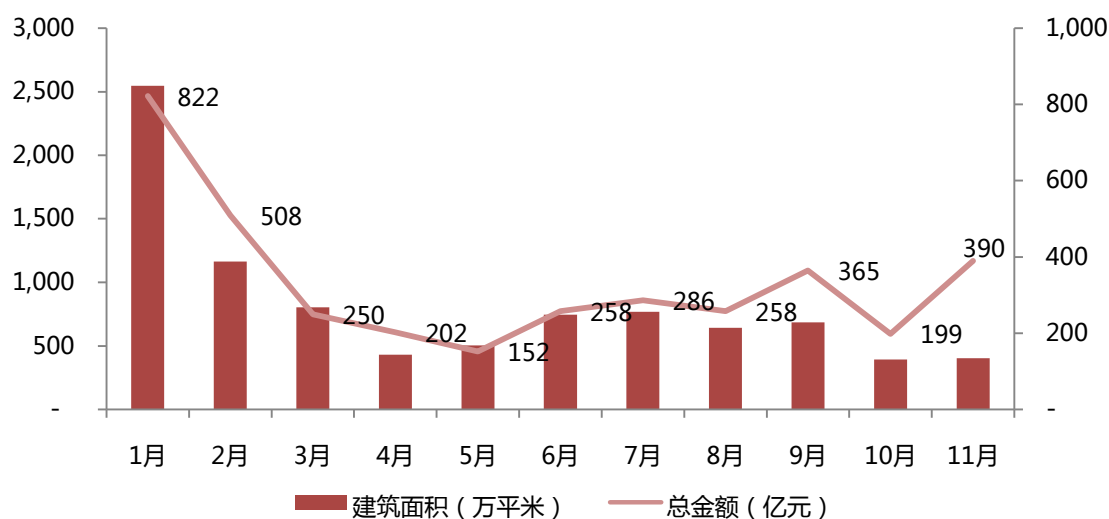
尽管已经临近年终岁末，但是房地产市场上依然硝烟弥漫，除了许家恒大已基本完成全年任务，各家房企依然高举销售大旗，大有拼到 2014 年最后一天之势。除了销售的紧抓不放，11 月各家房企在土地和融资市场双线火力全开。

房企无奈补仓一二线城市

11 月土地市场可以说地王频出，越秀在广州拿下总价地王、阳光城在上海拿下杨浦区域地王，可以说赚足了市场眼球。截至 11 月 26 日，20 家典型房企拿地金额 390 亿元，仅次于首两月。但是从拿地量的角度来看，却还是徘徊在低位。究其原因，市场形势还是没有明显好转，企业拿地意愿还没有完全恢复。之所以拿地金额创造最近几个月的小高峰，主要还是因为一线以及部分供求关系相对平衡的二线城市推出不少优质地块所致，这些城市的优质地块开发之后不愁卖，自然会吸引企业的竞争。

另一方面，在忍了 8 个月的时间之后，企业的补仓需求已经“忍无可忍”。一线以及供求关系相对均衡的二线城市可以说是今年典型房企的主要销售来源，一方面这些城市受市场调整影响比三四线城市小。另一方面，三季度以来二线城市一系列的救市政策推出之后，项目去化也随之加快，一线城市受政策影响，最近两个月的市场也出现明显回调。对于房企而言，一二线城市的项目加速去化之后，企业在一二线城市的土地储备更是亟需补仓。今年赚得再少，明年的日子还是得过，要么拿地，要么明年喝西北风。再加上近期降息等种种利好政策的出台，对企业的信心也有一定程度的提振，多重因素作用之下，导致 11 月企业拿地金额出现了小高峰。

图：20 家典型企业 2014 年 1 月-11 月 26 日企业拿地金额



注：企业包括：保利地产、中海地产、雅居乐、富力地产、华润置地、万科集团、招商地产、金地集团、绿地集团、龙湖集团、世茂房地产、绿城中国、远洋地产、保利置业、融创中国、佳兆业、新城控股、金科实业、旭辉集团、荣盛发展

数据来源：企业公告、CRIC 监测

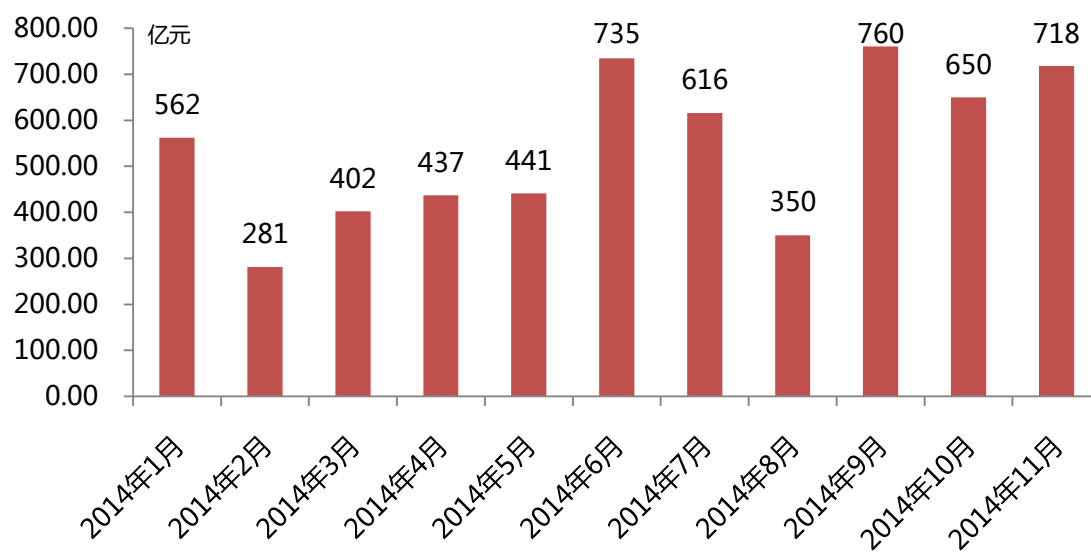
“钱”和“地”是房企最重要的弹药

近期企业在一二线城市积极拿地是出于补仓需要，但是备战 2015 不仅需要充足的项目储备，资金也是重要的一环。因此，近期房企在融资方面也是动作频频。

按照市场普遍预期降息会在明年发生，但是央妈这次又是周末大放送，赶在 11 月 21 日周五晚抛出重磅炸弹。上半年房企销售差、拿地少、债务到期情况也较少，因此融资需求低。进入下半年，随着部分房企的债务到期，企业开始主动融资，而企业补仓需求增加也从另一方面促进了房企融资增多。外加央行一枚高效催化剂作用，企业再不趁着利率低拿钱都对不起来自中央的关怀。

总体而言，随着市场的企稳，企业也开始陆续开始备战 2015 年，而“钱”和“地”就是房企最重要的弹药。不论是资金还是土地，企业都要趁机补仓，以便更好的应对未来的市场。

图：108 家企业 2014 年 1 月-11 月 26 日融资金额



数据来源：企业公告、CRIC 监测

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。