

2016 总结展望 | 房企“热血”抢地破万亿,好光景能否延续至明年?

2016 年土地市场异常火爆,地王频出,大部分房企拿地热情度较高。我们盘点了 30 家重点房企的拿地情况,究竟谁是今年土拍市场的“大赢家”?谁又是名副其实的“地王收割机”?

1、新增土地储备量价齐升,碧桂园“独占鳌头”

据 CRIC 统计,2016 年全年,30 家重点企业新增土储面积为 29278.78 万方,较去年同期上升 34%;拿地总金额也已高达 12727.39 亿元,不少房企新增土地金额创下了历年新高。从 30 家房企 2016 年新增土地金额同比情况来看,有 19 家房企同比上升,且有 7 家出现 100%以上的大幅度增长。

其中,碧桂园可谓是“独占鳌头”,全年新增土储 7446.18 万方,不仅居 30 家典型房企之首,同时也创下了碧桂园历年拿地面积之最,较 15 年大幅增长 95%。之所以碧桂园在 2016 年如此积极的扩张,原因无外乎以下两点:一是销售高增长背后亟需补仓,碧桂园此前曾发布公告,2016 年 12 月 11 日顺利完成“尖叫指标”,累计合同销售金额达到约人民币 3000 亿元,目标完成率高达 136.36%;并且截止 2016 年 6 月 30 日,碧桂园土地消化周期仅为 4 年,要实现业绩的再超越,补仓势在必行。二是碧桂园在郊区大盘上可谓“长袖善舞”,而我国的三四线城市的城市化率甚低,未来仍有较大的市场空间,碧桂园完全可凭借三四线投资布局将其优势进一步扩大。

表：2016 年典型房企新增土地储备明细（单位：万平方米，亿元）

企业名称	2016 年		2015 年		同比	
	总建面	总价	总建面	总价	总建面	总价
碧桂园	7446.18	1481.17	3821.00	560.00	95%	164%
中国恒大	4991.99	1150.47	3484.70	712.62	43%	61%
万科地产	2980.67	1854.75	1580.00	780.68	89%	138%
融创中国	1967.26	1025.55	1015.00	310.99	94%	230%
保利地产	1661.53	745.64	1308.00	656.00	27%	14%
阳光城	1036.27	319.78	326.30	192.34	218%	66%
万达集团	985.65	145.17	1773.00	274.28	-44%	-47%
中海地产	892.36	355.67	761.38	369.56	17%	-4%
绿地集团	889.57	654.13	1174.00	484.00	-24%	35%
新城控股	801.60	479.13	759.00	237.49	6%	102%
华润置地	782.60	392.98	510.60	592.10	53%	-34%
龙湖地产	717.47	581.49	583.00	435.44	23%	34%
招商蛇口	602.70	772.30	351.27	213.40	72%	262%
旭辉集团	471.85	168.15	440.00	295.37	7%	-43%
金地集团	446.91	306.11	447.00	297.00	0%	3%
远洋集团	423.77	76.46	230.80	140.79	84%	-46%
华夏幸福	321.04	69.99	306.73	37.25	5%	88%
首开股份	305.13	458.75	277.25	357.15	10%	28%
鲁能集团	279.37	244.01	389.34	147.81	-28%	65%
世茂房地产	182.84	192.99	289.10	251.31	-37%	-23%
中国金茂	181.85	383.21	245.63	201.90	-26%	90%
富力地产	164.32	79.08	338.39	51.54	-51%	53%
龙光地产	143.05	175.49	238.85	166.91	-40%	5%
建业地产	141.39	14.81	265.00	28.74	-47%	-48%
雅居乐	125.26	151.29	21.15	15.37	492%	884%
绿城中国	111.96	123.40	251.00	153.00	-55%	-19%
路劲基建	92.02	125.53	100.20	34.16	-8%	267%
越秀地产	84.82	98.70	211.91	153.90	-60%	-36%
首创置业	33.41	97.90	342.58	224.00	-90%	-56%
保利置业	13.94	3.29	49.20	70.00	-72%	-95%
合计	29278.78	12727.39	21891.38	8445.10	34%	51%

数据来源：企业公告，中国房地产决策咨询系统（CRIC）

注：华润不包含向母公司收购的项目，中海不包含与中建、中信整合的项目，保利不包含与中航整合的项目

2、核心城市地价与日俱增，房企“抱团取暖” 规避风险

楼市的火爆行情促使地价居高不下，开发商拿地所需资金与日俱增；此外，政府在土地

出让方面的管控愈发严格，大块土地更多的被拆散推出，单一地块门槛较低促使土拍竞争日趋激烈。因此为了达到降低运营风险、控制成本等目的，越来越多的开发商开始以联合体的形式进行拿地，这种情况在一线城市和重点二线城市尤甚。具体来看，主要有以下几种形式：

➤ **强强联合：标杆房企合作拿地，优势互补提升项目影响力**

标杆房企之间合作拿地，基于双方开发实力水准实力相当，标准化程度较高，后期在合作过程中阻力有望减少，实现**优势互补，进一步增强项目品牌影响力**。如保利和碧桂园在佛山先后拿下了中滨花园项目和天汇花园项目，正是看好佛山市场和项目后期的发展前景，加之此前二者也曾于 2015 年 9 月以 12.5 亿元共同拿下位于顺德区大良碧桂路以东、德胜东路以北地块，基于以往良好的合作经验，二者此次的拿地也显得极为顺遂；可以预想，后期项目入市也可借用各自的品牌优势，展开联合营销。

表：2016 年部分房企强强联合获取地块明细（单位：万平米、亿元、元/平米）

宗地名称	拿地时间	建筑面积	总价	楼板价	受让方
佛山保利碧桂园中滨花园项目地块	2016 年 1 月	35.37	12.50	353	碧桂园&保利
佛山保利碧桂园天汇花园项目地块	2016 年 1 月	52.22	19.59	3751	碧桂园&保利
苏州吴江项目(WJ-J-2015-046 号及 WJ-J-2015-047 号)	2016 年 2 月	33.09	11.30	9560	新城&招商
南京鼓楼区热河南路客车厂地块	2016 年 7 月	16.59	48.20	29046	招商&保利
佛山南海区里水镇沙涌村地块（宗地编号 GD0805001132）	2016 年 8 月	33.12	20.27	6121	万科&保利
上海浦东新区祝桥镇 G10 项目	2016 年 9 月	26.65	88.00	33023	金地&招商

数据来源：企业公告，中国房地产决策咨询系统（CRIC）

➤ **搭伙“金主”：与“不差钱”的险资合作，寻求强有力的资金支持**

自去年开始，险资与房企之间的关系逐步密切。**房企与险资合作，房企主导开发流程，险资提供资金支持，扮演财务投资角色**。毋庸置疑，保险公司的浮存金是“最便宜”的钱，“**资产荒**”促使险资迫切寻找有潜在增值空间的资产，而源于对资金的迫切需求，房企将目光瞄向保险公司，“资金+资产”成为了二者坚实的合作基础。2016 年越来越多的房企开始与保险公司合作拿地，诸如龙湖和平安在重庆两江新区礼嘉组团拿下多幅地块；当然也有险资拿地，后期引入房企的，如信达在拿下新江湾地块后，引入房企泰禾合作开发。

表：2016 年部分房企与险资合作获取地块明细（单位：万平米、亿元、元/平米）

宗地名称	拿地时间	建筑面积	总价	楼板价	受让方
杭州钱江新城南星单元 B-02 地块	2016 年 1 月	9.20	33.90	36679	滨江&信达
上海杨浦区新江湾城 N091104 单元 C1-02(D7)宅地	2016 年 1 月	14.85	72.99	49152	泰禾&信达
重庆两江新区大竹林组团 G 标准分区 G13-4-2/06、G14-4/05、G16/05、G17/05（部分）号宗地	2016 年 5 月	33.49	25.50	7614	龙湖&平安
杭州杭政储出(2016)9 号滨江奥体站上盖地块	2016 年 5 月	57.09	123.18	21576	滨江&融创&信达
重庆两江新区礼嘉组团 F 标准分区 F05-8/05、F05-16/03 号宗地	2016 年 6 月	29.54	12.00	4062	龙湖&平安
重庆两江新区礼嘉组团 F 标准分区 F06-1/05、F06-9/03、F06-12/04 号宗地	2016 年 6 月	28.97	14.90	5143	龙湖&平安
重庆两江新区大竹林组团 G 标准分区 G17/05 号宗地	2016 年 8 月	8.77	4.30	4901	龙湖&平安

数据来源：企业公告，中国房地产决策咨询系统（CRIC）

➤ 借力区域龙头：与区域品牌房企合作，联合营销互利共赢

部分房企在拿地时，也会考虑与本土开发商开展合作，一方面可以**借助其在当地的资源为拍地提供便利**，另一方面，**基于这类区域开发商在当地享有较好的口碑**，往往胜过标杆房企在当地的影响力，借助其声望，也有利于项目入市后实现较好的销售。此外，与区域品牌房企合作也有利于**实现利益共享，风险共担**；项目后期入市也可与区域品牌房企的项目**联合营销，实现互利共赢**。今年以来，诸如此类的合作层出不穷，万科与天房合作拿下的天津东第项目，首开与中庚斩获的福州 2016-03 号鹤林片区 HL-1-10 地块都是典型。

表：2016 年部分房企与区域品牌房企合作获取地块明细（单位：万平米、亿元、元/平米）

宗地名称	城市	拿地时间	建筑面积	总价	楼板价	受让方
杭政储出（2016）14 号地块	杭州	2016 年 6 月	12.23	48.30	39509	保利&滨江&滨岚
广州市黄埔区黄埔大道东南侧地块	广州	2016 年 8 月	23.48	11.27	4800	保利&物产美通
瓮安县文峰大道延伸段体育馆旁地块	瓮安	2016 年 2 月	5.24	0.31	592	碧桂园&麒龙置业
东第项目(西青区李七庄中医一附院项目)	天津	2016 年 2 月	29.36	26.91	9167	万科&天房
长阳镇 FS00-LX10-0042 等地块	北京	2016 年 11 月	17.91	37.80	21103	龙湖&首开
萧政储出(2015)32 号	杭州	2016 年 1 月	11.48	6.73	5863	旭辉&众安
2016-03 号鹤林片区 HL-1-10 地块	福州	2016 年 2 月	8.06	12.00	14895	首开&中庚
高新区 KI2-2 号地块	合肥	2016 年 7 月	22.71	36.69	16159	金茂&新华

数据来源：企业公告，中国房地产决策咨询系统（CRIC）

3、收并购达到小高点，中海、融创充当整合、收购之王

自 2015 年开始，房企之间的合作兼并便已全面启动，到今年达到了一个小高点。除了

大型央企整合外，也包括大量与项目公司和其他房企的合作，以获取土地和项目为目的的收购兼并更是不胜枚举。

央企整合目前是一大主流趋势，在政策的推动下，自身地产业务较强的房企往往可以通过“大鱼吃小鱼”的方式来吞并整合一些实力较弱的企业，如保利与中航、鲁能和广宇、五矿与中冶，等等。在今年所有的国企整合案例中，**单从土储方面来看，中海是目前收获最大的**。通过与中信的整合，中海以价值 310 亿元股份和价值 61.5 亿元的持有物业作为交换获得了中信总楼面面积 3155 万平方米的土地储备，折合楼面价约 1177 元/平方米，远低于公开土地市场的价格，其中还有不少项目位于一些热点城市。

此外，“并购王”融创今年继续“买买买”，通过大手笔收购企业股权或项目，获得了大量土地储备。如 5 月以 44 亿揽下莱蒙国际旗下 7 个项目共获得 160 万方项目建面（包含部分可租面积），9 月又以 138 亿元吞并了融科置地全国 42 个项目总计未售面积为 730 万方，加上近日收购的青岛嘉凯城项目股权。通过收并购，**融创一方面以相对较低的价格获得了大量土储**，收购土地单价近 2576 元/平米，较公开市场拿地价格低很多；另一方面，在**巩固已有布局的同时，借势快速全国化布局**，如收购莱蒙项目巩固上海、南京等市场、收购融科等于实现了新一轮全国性的布局。

4、四类房企成为名副其实的“地王控”，后期暗藏运营风险

2016 年堪称是地王年，全年产生了超 340 宗地王。在土地市场如此火热的背景下，拿地王破百亿的企业也不在少数，据 CRIC 统计，**2016 年拿地王总金额过百亿的房企共计 26 家，总拿地王金额为 4469.24 亿元**。值得一提的是，招商蛇口和华侨城联合拿下的深圳国际会展中心一期项目，单个地块总价便达到了 310 亿元，一举超过了多数房企全年拿地王的总额。

表：2016 年地王房企获取地王地块基本概况（单位：亿元，个）

企业名称	总价	地王个数	总价地王数	单价地王数
融创中国	353.97	17	8	13
招商&华侨城	310.00	1	1	0
万科地产	288.97	16	2	16
融信集团	240.46	5	1	5
新城控股	217.18	4	1	3
信达地产	215.13	3	1	2
平安不动产	206.05	3	2	2
绿地集团	205.48	5	2	3
鲁能集团	195.58	7	3	6
招商蛇口	194.59	5	2	4
恒大地产	181.93	11	4	10
保利地产	163.61	9	2	9
龙光地产	150.58	2	2	1
天房集团	142.25	2	2	1
合景泰富	139.35	3	1	3
金地集团	137.55	3	1	3
华润置地	130.14	6	3	3
上海建工	123.91	3	1	2
阳光城	121.65	7	2	6
电建&金茂	116.90	2	1	2
禹洲地产	114.78	6	0	6
泰禾集团	112.53	4	3	3
世茂房地产	103.80	3	2	1
文一地产	102.09	4	1	3
时代地产	100.66	4	0	4
金隅股份	100.10	4	1	3

数据来源：企业公告，中国房地产决策咨询系统（CRIC）

从上表中，我们不难看出，这些地王房企大致可分为以下几类：一是“不差钱”的**大型国有企业**，以招商、信达、上海建工为代表，斩获多幅地王项目。二是扩张较为积极的**闽系房企**，诸如阳光城、禹洲、泰禾，积极谋求长三角和珠三角等区域的扩张。三是**龙头标杆民营企业**，如融创、万科、新城、恒大，因全国化布局，靓丽销售业绩背后亟待补仓。四是**区域性深耕房企**，如天房、文一、龙光，为确保竞争优势“孤注一掷”。

此外，分析这些地王房企今年以来的新增土储情况，**将近半数的地王企业，地王金额占据了企业自身总拿地金额的半壁江山**，其中鲁能、天房、禹洲等都算表现较为突出的企业。这些占比较高的企业多以**区域性品牌房企居多**，事实上，立足于北上广深的房企受房价影响，

在销售有不俗表现的同时，**不得不承受地价上涨，利润空间被压缩的运营风险**；而且因行业本身的滞后性，**这些地王项目入市时能否有良好的业绩表现仍有待考证。**

表：2016 年地王企业地王金额与总拿地金额比较情况（单位：亿元）

企业名称	地王金额	拿地金额	占比
融创中国	353.97	1025.55	34.52%
招商&华侨城	310.00	/	/
万科地产	288.97	1854.75	15.58%
融信集团	240.46	364.66	65.94%
新城控股	217.18	479.13	45.33%
信达地产	215.13	215.13	100.00%
平安不动产	206.05	/	/
绿地集团	205.48	654.13	31.41%
鲁能集团	195.58	244.01	80.15%
招商蛇口	194.59	772.30	25.20%
恒大地产	181.93	1150.47	15.81%
保利地产	163.61	745.64	21.94%
龙光地产	150.58	175.49	85.81%
天房集团	142.25	173.26	82.10%
合景泰富	139.35	139.35	100.00%
金地集团	137.55	306.11	44.94%
华润置地	130.14	392.98	33.12%
上海建工	123.90	123.91	100.00%
阳光城	121.65	319.78	38.04%
电建&金茂	116.90	/	/
禹洲地产	114.78	132.08	86.90%
泰禾集团	112.53	400.22	28.12%
世茂房地产	103.80	192.99	53.79%
文一地产	102.09	192.15	53.13%
时代地产	100.66	113.26	88.88%
金隅股份	100.10	112.31	89.13%

数据来源：企业公告，中国房地产决策咨询系统（CRIC）

5、展望：2017 年公开拿地或将趋于谨慎，合作、并购规模将进一步扩大

总体来看，2016 年房企拿地热情高涨，在地王频出市场高涨的形势下，为了抑制地价、房价的上涨，9 月底以来，各地政府也相继出台了各类调控政策，如**广州、南京、厦门、东莞等城市均出台了“限地价，竞配建”的拍地模式**。此外，对房企融资和土拍资金来源也提出了诸多限制，如**上海成立了“商品住房用地交易资金来源监管联合工作小组”，对买地资金进行监管**，而且新入市土地的竞买资格的审查时间也延长了一个月左右。与此同时，**福州、**

武汉、郑州、珠海等城市也调高了房企在拍地时所需缴纳的保证金比例，其中以郑州最为严苛，除大棚户区改造用地外,居住用地及兼容居住用地的其他用地土地出让竞买保证金缴纳比例提高到 100%，溢价部分土地出让金在土地出让合同签订后 10 个工作日内缴清。这一系列政策的出台，将在一定程度上增加企业拿地成本和难度，从而限制企业拿地。

此外，为遏制房价过快增长，全国热点城市也陆续开展调控。先是国庆期间 21 城扎堆出台了限购限贷政策，11 月上海、天津、杭州、深圳、武汉、南京等城市亦再度加码了楼市调控政策，上海甚至提出了对首套房贷款认定实行“认房又认贷”来加速楼市去杠杆化。在这样的政策环境下，**2017 年整体销售将有所回落，加之今年多数房企新增土储“大丰收”，短期内补仓需求并不算强烈，2017 年房企投资将趋于谨慎。**

随着公开市场拿地难度持续增加，房企必定会继续寻求其他突破，合作、并购等助力企业低成本扩张的渠道也将继续备受亲睐。2016 年的并购已经达到一个小高点，中海、融创都是表现较为突出的房企。未来随着房企分化逐步拉大，楼市“优胜劣汰”加剧，规模房企会抓住机遇寻觅市场上的“便宜货”，并购规模有望实现新一轮超越，可以预想 2017 年将会有更多房企参与大并购大整合的浪潮之中。