

指标看房企系列之四：2013 年拿地最贵的企业

2013 年，众多房企拿地积极性高涨，各地地王频出，高溢价率地块层出不穷。据企业年报及 CRIC 数据统计，去年 TOP50 企业通过招拍挂新增土地储备平均溢价率达到 25%。从 50 强房企新增土地储备溢价率来看，阳光城、保利置业、金辉、卓越和中铁置业的拿地平均溢价率较高，均超过了 50%。

表：2013 年 TOP50 房企新增土地储备溢价率排名

排名	企业名称	新增土地储备溢价率
1	阳光城	72%
2	保利置业	62%
3	金辉集团	53%
4	卓越集团	51%
5	中铁置业	50%
6	首开股份	48%
7	佳兆业	47%
8	中国铁建	45%
9	华润置地	42%
10	金地集团	36%

数据来源：企业年报，中国房地产决策咨询系统（CRIC）

阳光城是 2013 年 TOP50 房企中新增土地储备溢价率最高的企业。据 CRIC 数据显示，去年阳光城通过招拍挂形式新增 13 幅地块，共耗资 108.49 亿元，平均溢价率高达 72%。其中，阳光城在上海浦东新区购置的 4 幅地块中，有 3 幅地块溢价率均超过 130%。而企业在苏州购入的两幅地块也均是高溢价地块，溢价率达到 87%。在上海、苏州的高溢价拿地与其坚持以上海为中心的区域战略有关。由于上海和苏州核心区域的土地资源稀缺，房企竞争激烈，因此溢价率一般都比较高的。

卓越新增土地储备溢价率达到 51%，位列 TOP50 房企第 4 位。卓越新增土地储备溢价率之所以如此之高，是因为其在深圳前海以 71.80 亿元和 51.89 亿元拿了两幅总价地王，溢价率分别高达 53%和 48%。此外，前海的未来发展潜力也吸引到了华润置地等龙头房企。数据显示，华润于去年 8 月以 109.00 亿元的总价和 62%的溢价率竞得深圳南山区 T201-0078 地块，刷新了当时的总价地王记录。其新增土地储备溢价率为 42%，位列 TOP50 房企第 9 位。

佳兆业进行战略转移，在拿地重心上选择回归一二线城市。2013 年，佳兆业在核心一二线城市大幅拓展土地储备，主要集中在上海、广州、杭州和武汉等核心城市。其中，企业

于5月和6月在广州购入两个地王项目,前者楼板价高达25597元/平方米,成为广州白云区的区域单价地王项目;后者总耗资45.57亿元,溢价率为45%。

此外,金地13年新增土地储备溢价率达到36%,在TOP50房企中排名第十。去年各地地王频出,其中不乏金地的身影。2013年5月,金地以35.79亿元竞得长沙芙蓉中路地块,溢价率44.3%,刷新了当年长沙土地成交最高总价。继5月夺得长沙总价地王之后,金地于6月以28.7亿元总价摘得当时南京仙林板块单价地王。金地此番不惜成本大量拿地,主要是因为相对于其他大型房企,其土地储备总量偏少。截止到2012年年底,金地的土地储备总量仅1916万方,而在刚刚公布的2013年年报中,公司全年获取土地26宗,涉及建筑面积超过750万方,公司土地储备总量已超过2500万方。