

1 月份上市房企购地：华润绿城滨江较活跃

■ 研究背景

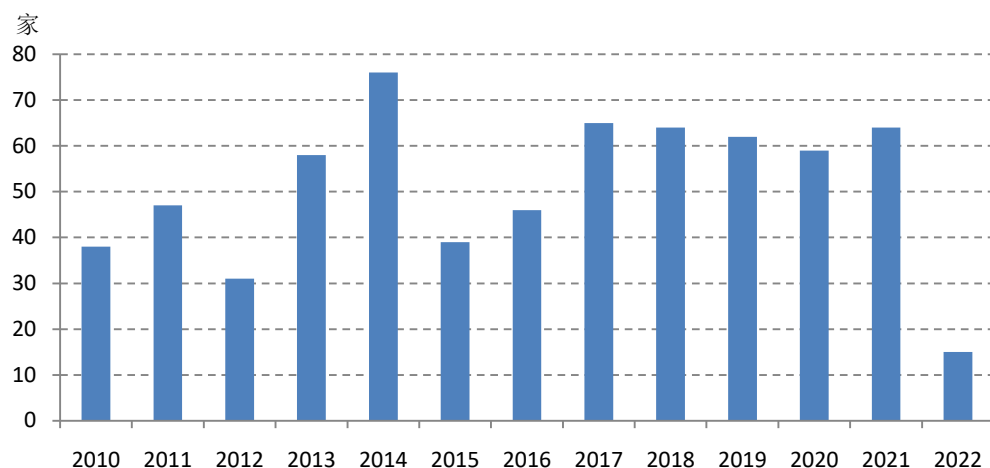
进入1月份，全国土地市场总体温和平静。不过反过来可以思考一个问题，即当前究竟还有哪些房企在拿地呢？系统梳理1月份至今房企的拿地情况，将有助于我们更好把握房企拿地动向、明晰土地市场状况。《1月份上市房企拿地排行》报告，盘点了港交所、上交所和深交所的上市房企拿地情况，对于我们了解当前房企拿地情况和压力、更好完善土地供应政策等都有积极作用。

■ 房企拿地情况

今年1月1日-25日，全国上市房企拿地的积极性总体不高，属于2010年以来同期积极性最低的一次。数据显示，1月1日-25日，上市房企中，仅有15家房企参与了拿地，拿地金额为166亿元。而2021年1月1日-25日，全国有64家上市房企参与了拿地，拿地金额为2506亿元。如此对比，今年1月1日-25日全国上市房企拿地意愿是非常弱的，拿地的房企数量和拿地金额同比下跌了77%和93%。而对比2010年以来历年的同期数据，也可以看出类似的特征。除了1月份各地供地节奏略慢的因素外，很大原因还在于，上市房企普遍经营压力较大。从房屋销售行情看，1月份明显偏弱，市场预期短期内难以快速扭转。从房企的资金和现金流角度看，也依然略紧张，所以拿地工作也会暂缓。

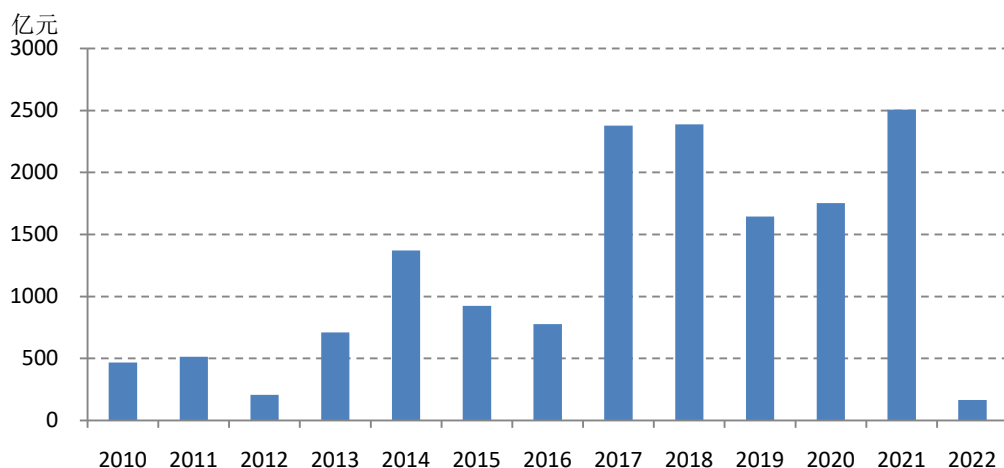
图1 历年1月1日-25日全国有土地交易记录的上市房企数量





数据来源：CRIC、易居研究院智库中心

图2 历年1月1日-25日全国上市房企拿地金额



数据来源：CRIC、易居研究院智库中心

■ 房企拿地排行

今年1月1日-25日,全国有15家上市房企在全国招拍挂市场上购置了土地,涉及纯住宅、商住、商办和综合用地。下表给出了拿地金额排名前10的房企名单。从数据看,华润、绿城和滨江属于三家拿地最为积极的企业。这充分说明,虽然大环境看,土地市场下行压力较大,但对于一些财务状况稳健、购地意愿较强的房企,其依然会积极参与土拍市场。类似状态和2021年下半年的土地市场非常相似。另外,统计这15家房企23幅地块的情况,可以看出,央企拿了9幅、国企

7幅、民企7幅。这其中，央企加国企的拿地幅数占比为70%，而民企占比为30%。

表1 1月1日-25日全国上市房企拿地金额TOP10名单

企业名称	幅数	拿地金额(亿元)	溢价率(%)	企业性质
华润置地	4	57	6	央企
绿城中国	2	30	7	民企
滨江集团	1	27	14	民企
建发股份	3	12	8	国企
万科集团	1	9	0	民企
漳州发展	1	7	5	国企
中国铁建	2	6	0	央企
龙湖集团	1	5	13	民企
厦门国贸	1	5	0	国企
陕国投	1	4	0	国企

数据来源：CRIC、易居研究院智库中心

■ 市场预判

观察1月份前25日上市房企拿地情况，可以看出，房企拿地意愿是比较弱的。但从当前房企基本面和市场基本面看，也总体符合预期。这说明，虽然政策层面总体以宽松为方向，但是要传导到房企经营层面和购地层面，是存在时滞的。换句话说，“政策底-市场底-企业底”的传导是需要时间的。

后续上市房企购地情况能否改善，很大程度上取决于销售市场能否活跃。所以从增强房企拿地意愿、活跃土地市场的角度看，关键要确保各地房屋销售市场的活跃。随着后续购房政策的进一步宽松，房企购地意愿则有增强的可能。而此类上市房企属于购地的主力，其很大程度上也可以提振全国土地市场的景气度。

执笔人：易居研究院智库中心研究总监严跃进

邮 箱：fudan-2007@163.com

电 话：021-60868887