



近期,特别是7月以来,在全国土地市场上,越来越多的房企开始活跃起来,频频出手抢地、拿地。

李铁峰/CFP

## 标杆房企加快拿地节奏

8月6日,龙湖以42亿元的价格竞得重庆北部新区四宗土地,规划建设体量近200万平方米。根据记者不完全统计,近两月,龙湖在成都、厦门、常州等地频频出手,购地金额已经超过100亿。

近期,特别是7月以来,在全国土地市场上,越来越多的房企一改前几个月的安静,开始活跃起来,频频出手抢地、拿地。在地方加大土地特别是优质地块供应的前提下,房企拿地热情迅速释放。

### 标杆房企下半年开始集中购地

8月4日,房企龙头万科公布7月简报显示,在刚刚过去的一个月,万科在上海、宁波、南昌、青岛、天津和西安6个城市拿地,净用地面积合计超过45万平方米,万科根据权益比例需支付金额超过30亿元。当月,万科全国销售金额为103.9亿元。

7月失手北京万柳地块的融创,则在天津连下3宗宅地。在上海,融创与绿城联手的合资公司也以16.44亿元的价格拿下上海一地块。

根据北京中原地产统计,另一家龙头级房企保利地产7月也在济南、沈阳等地出手拿地,半月斩获土地储备达150万平方米。

从种种迹象看,相对于前几个月,万科等标杆房企加快购地的势头明显。此外,7月以来出手拿地的企业还包括中海、金科、中信、绿地等。诸如万科、保利等房企也表示会继续关注下半年土地市场机会。保利地产方面还表示,下半年,优先考虑住宅地块,产品线仍以长线为主,中高端、刚需都会涉猎。

### 房企拿地的“不差钱”

就近期房企拿地的势头,北京中原地产认为,并不能解读为市场的根本扭转。一方面就是上半年土地市场较冷,开发商补

充土储的热情不高,对比出目前的相对转暖。

兰德咨询总裁宋延庆也认为,对于需要维持一定量土地储备的大房企来说,现在加快拿地速度也是必要的。

不过对于房企来说,从需要拿地到加快拿地,还不可或缺的一个因素就是销售回款带来的资金实力。就上半年手持470亿元现金的万科来说,一位副总裁就在8月8日的业绩会上表示,万科不缺买地的资金。

同样提到“不差钱”的,还有融创中国董事长孙宏斌。在大手笔接盘绿城9项目50%股权后刚满一个月,7月25日,融创和绿城合资公司就在上海斥资16.44亿元拿地,楼面价折合约1.5万元/平方米。孙宏斌随后对媒体表示,合资公司并不缺钱。在孙宏斌看来,只要有销售额保证,有地块品质保证,就不会担心土地价款和借款对负债率的影响。

宋延庆也对记者表示,对于房企来说,用相当于同期销售额30%-40%的价款去拿地,都是比较正常的。

多位业内人士表示,现在正是不少企业低成本拿地的时候。

### “抄底”仍是拿地主旋律

8月初,龙湖在重庆所拿四块地都是底价竞得。万科7月拿下的地块,也以底价成交为主。融创天津3地块也是底价取得。虽然近期出现了一些高价地,但都是由地块本身罕见的品质决定的,相对仍是少数,“抄底”仍然是目前房企拿地的一大主旋律。龙湖有关人士也对记者表示,当下会继续关注土地市场,寻找机会抄底。

业内人士也提到,相对于上半年,下半年各地势必加大土地供应,这也给房企更多选择的机会。然而为避免高价地集中入市影响市场预期,例如北京等城市核心区优质地块将不会集中入市,下半年土地市场主基调将是平稳。

### 十大标杆房企近几年购地情况

年份	购地金额(亿元)	销售金额(亿元)	购地占销售金额比
2007	1515	1532	99%
2008	511	1655	31%
2009	2023	3319	61%
2010	2206	4677	47%
2011	1092	5249	21%
2012上半年	304	2996	10%

(北京中原地产统计,标杆房企包括万科、中海、保利、富力、恒大、华润、金地、绿城、雅居乐、招商。)

### ■ 房企回应

## 万科 只看机会 但不追地王

8月8日,在集团2012年半年度业绩会上,万科高层多次被问到下半年拿地的问题。万科执行副总裁王文金表示,当前万科不缺买地的资金。截至6月底,万科持有现金470亿。

万科总裁郁亮在谈到拿地问题时则说,万科拿地主要取决于两个条件,一是机会,二是资金。只要有好的机会和足够的金钱,万科是愿意拿地的,但不会去追逐地王。郁亮还说,万科根据自己的节奏与计划增加土地储备,但不会预设一个金额,“只看机会”。

根据万科公开资料披露,今年上半年,万科新增项目13个,但7月一个月就增加6个。事实上,万科7月增加的项目还要多,在杭州、成都、重庆三地还各下一城。

值得一提的是,万科7月在公开市场上获得的项目基本都是底价成交,抄底储粮的意味明显。

对于下半年,万科董秘谭华杰此前表示,公司既会关注土地市场的机会,也会坚持严格的项目投资标准,不会把项目的盈利预期建立在房价大幅上涨的假设前提下。

这或许再一次体现了万科的谨慎。郁亮也认为,当下房价的有所上涨只是个别城市出现,也只是与去年持平,而不能说市场已经回暖。现在市场库存量依然更大,房企主要任务还是去库存。

### ■ 北京市场

## 多家房企表示 将在土地市场发力

8月8日,北京市国土局公布了今年第二批拟供应宅地,合计28宗,土地面积超过422公顷。这些地块分布在顺义、房山、朝阳、丰台等10个区,其中也不乏一些位置相对较好、规模较大的地块。这也被视为给了不少房企可以选择的机会。

7月,在包括万柳、旧宫、通州等地块的争夺中,很多企业都显示出拿地的需要、兴趣和实力。其中既包括万科、龙湖这样的大品牌公司,也包括和裕、懋源等中小企业。

对于下半年房企在京拿地预期,一家央企拿地负责人对记者表示,受销售回暖、回款增加的鼓励,不少企业预期更加乐观,拿地心态更积极。这家央企自身也有意向伺机而动。

龙湖地产、保利地产有关人士也向记者透露,下

年都会在北京土地市场上发力。值得一提的是,这两家上市房企也都曾有意备受瞩目的万柳地块,前者也直接参与了竞争,后者则因为央企背景在“开赛”前临时退场。不过,保利地产上半年在京销售超70亿,提前完成全年目标,拿地也更有底气。

万科北京公司总经理毛大庆曾向记者表示,在京拿地没有具体计划,合适就会出手。有业内分析认为,万科近年来一直是北京土地市场大户。7月也参与了万柳、旧宫、通州等地块争夺,拿地意愿可见一斑。

拥有港资背景的长江实业在京负责人也表示,一直在寻找北京优质地块,下半年会继续寻找。近期,同为港企的九龙仓也多次通过联合中建等企业,出现北京土地市场上。

本版采写/新京报记者 张旭 李捷 实习生 张旭东