

调

头

# 房企投资重心回归一二线城市



棚改货币化安置措施、相对宽松的置业政策、一二线城市购房需求外溢，造就2014年以来三四线楼市热销。凭借这一机遇，碧桂园、新城控股、中南置地等土储集中在三四线城市的房企实现“弯道超车”，连续几年销售排名迅速攀升。曾经聚焦一二线的融创、旭辉、中骏等房企纷纷效仿，下沉至三四线。

2018年下半年起，三四线城市棚改货币化安置部分收紧，楼市整体成交也随之下滑。如今市场前景不明，曾经“重仓”三四线的房企将何去何从，谁开始撤离，谁还在坚守？

## 全年成交量同比降幅或达15%

在中央严控金融风险、着力推动金融去杠杆的背景下，“催化”三四线楼市发展的棚改货币化安置政策逐渐淡出。公开数据显示，2019年以来，国家棚改开工量明显缩减，4成以上省市的棚改计划开工量同比“腰斩”，山东更是在全省范围全面取消棚改货币化安置奖励。

“房价上涨压力较高的热点三四线城市，更多采用新建棚改安置房形式代替货币化安置。”克而瑞机构分析师朱一鸣在接受记者采访时表示，当前房地产行业整体尚处于下行调整期，特别是对于三四线城市而言，随着棚改带动的增量购房需求快速抽离，部分三四线城市市场将面临调整压力。

上半年三四线楼市成交量整体低迷，也印证着上述观点。据克而瑞机构发布最新数据显示，1~5月，三四线城市整体成交量累计同比下降5%，环比降低14%。仅长三角、粤港

澳城市群三四线城市，在市场需求尚存与政策利好下成交量表现良好；部分前期热度较高的城市在政策面收紧、居民购买力透支之下，成交量萎缩明显。

对此，朱一鸣分析认为，2019年三四线城市市场将加剧分化，全年同比降幅预计在15%左右。

市场面对下行压力，三四线城市松绑消息频出。据中原地产研究中心统计，2018年至今，全国有接近10个三四线城市，针对限售、限制购买、二手房税费等政策执行了微调松绑；另有百城针对人才政策宽松，变相出现调整。

## 中西部核心二线城市成热点

市场步入调整周期，房企在三四线城市拿地积极性也随之减弱，投资力度明显缩减。

在年初举办的2018年业绩发布会上，“回归一二线”便已成为多家房企的战略共识，世茂、雅居乐、阳光城等房企均表示2019年投资重心将向一二线城市倾斜，如今半年过后成效初现。数据显示，2018年第四季度至今，百强房企在三四线的投资下滑10个百分点。

以雅居乐为例，截至2018年末，其3623万平方米的土地储备中，约七成土储集中在三四线城市；2018年全年新增土地投资中，三四线城市的权益建筑面积占比也近84%。2018年第四季度以来，雅居乐战略在三四线城市投资收缩，投资金额占比下降了22.7%。在其“重点聚焦一二线和核心城市周边的优质三线”策略下，加码布局二线城市，6月

更是以逾30亿元的总价竞得亦庄经开区一宗住宅用地。

无独有偶，正荣集团前6个月新增土储有8成以上位于一二线城市，严格、高度执行了年初提出的“专注二线”战略。世茂、阳光城、中骏的新增土储中，一二线城市占比也超过一半，相比2018年一二线城市占比均提升10%左右。拿地体量方面，大型规模房企在一二线城市拿地上的优势依然显著。融创、万科2019年在一二线城市的新增土储建面都超过了1000万平方米。

规模房企投资集中在二线城市表现更为明显。旭辉、中海上半年在一二线城市新增土储建面占比超过9成。相比2018年“激进”押注三四线城市，旭辉2019年大幅增加了一二线城市的拿地比例，较2018年全年上涨40%。

据记者不完全统计，上半年拿地热点，二线城市近半数来自中西部地区，如重庆、武汉、西安、成都等城市，这也造成上述城市平均地价同比明显上涨，市场热度提升。

克而瑞研究中心谢杨春称，上述城市房地产处于快速发展状态，供地较东部核心城市更加充足；土地成交均价相对东部而言仍处于洼地，房企拿地的资金压力较小。

## 碧桂园、祥生等房企仍深耕三四线城市

在部分房企“调转船头”回归一二线城市的同时，仍有部分企业坚守在三四线城市拿地。在百强企业中，祥生、福晟、建业2019年在三四线城市新增土储建面达80%以上，较

2018年占比不降反升。

“上述企业发源于三四线城市且处于深耕三四线城市阶段，战略上暂未向一二线城市扩张。”对此，谢杨春分析称，祥生专注深耕泛长三角区域，2019年新增土储尤其集中于诸暨、宣城等三四线城市，有着“深耕浙江省完成千亿销售”的销售目标；建业地产则作为河南的龙头房企，其主要布局的二线城市仅有郑州，企业在河南省内的影响力和辐射能力较强，郑州周边的三四线城市如开封、许昌、洛阳等都为其提供了较多的销售贡献。

除上述区域型房企外，碧桂园仍是上半年在三四线城市拿地最多的企业，近3500万平方米新增土储建面，占其总体新增土储建面的78%，与去年基本持平；绿地上半年在三四线城市新增土储建面也突破千万平方米，占新增土储的6成左右。

当拿地能级下降至三四线城市时，长三角、珠三角依然是房企聚焦的重点区域。数据显示，百强房企上半年拿地总量最高的20个三四线城市中，长三角城市占据14席，珠三角仅有3个城市上榜。其中，温州以超过500万平方米的成交建面位列第一，佛山和常州上半年百强拿地也超过100万平方米。

“房企对于中西部三四线城市的投资态度谨慎，位于长三角、珠三角已通高铁的城市尤其受到青睐。”谢杨春称，未来一段时间内，企业在三四线拿地或将更为谨慎，重点转向经济基本面、交通配套、人口、产业等诸多方面指标均表现优异的城市。

(据《北京晚报》)