房企500强分化加劇 百强企業引領轉型

— 2012中國房地產500强測評成果在京發布 —

2012年3月21日，2012中國房地產500强測評成果發布會暨500强峰會在北京舉行。峰會旨在分享强先企業成功經驗，整合全產業鏈核心資源，探討房地產業的創新、轉型與發展。此次峰會由中國房地產研究會、中國房地產業協會與中國房地產測評中心主辦，北京中房研協技術服務有限公司、中國房產信息集團承辦。全國政協常委、人口資源環境委員會副主任、中國房地產研究會會長、中國房地產業協會會長劉志峰、中國房地產研究會副會長兼秘書長、中國房地產業協會秘書長黃衆和、中國房地產業協會副會長宋中一、中國房地產測評中心專家指導委員會執行主任、上海易居房地產研究院院長張永岳、中國房地產測評中心主任丁祖昱等業內領導和專家，以及房地產企業、研究機構和媒體人士近500人出席了本次峰會。

會上，中國房地產研究會、中國房地產業協會與中國房地產測評中心聯合發布了《2012中國房地產開發企業500强測評研究報告》、《2012中國房地產開發企業500强供應商首選品牌測評研究報告》及2012中國房地產開發企業綜合實力10强、經營績效10强、綜合發展10强、責任地產10强、發展潛力10强、運營效率10强、區域運營10强、整體運營10强、外資企業10强、商業地產10强、城市綜合體10强等系列測評榜單。以專業深入的研究、客觀公正的結果，爲轉型時期的房企戰略調整和模式創新提供了思路與範本。

500强 中国房地产

2012 中国房地产五百强 评测成果发布会 暨500强峰会

構立地產行業標杆 加快轉型升級步伐

全國政協常委、人口資源環境委員會副主任、中國房地產研究會會長、中國房地產業協會會長劉志峰在發布會上表示，中國房地產500强測評活動，力求以公正的立場、權威的數據、科學的測評方法客觀展示房地產開發企業的發展成績，並通過舉行發布會，將房地產500强測評成果和相關企業成功發展經驗推廣給社會各界，經過這幾年的努力，中國房地產500强相關測評在展示行業成果、倡導優秀經驗、提高發展質量、促進轉型發展、推動行業合作交流、引領行業全面健康發展等方面發揮了積極作用。同時，中國房地產500强測評成果和研究報告也在業內得到認可，已成爲評判房地產開發企業經營實力及行業地位的重要標準。

劉志峰表示，當前，我國房地產行業面臨的主要任務有三項：一是貫徹落實國家宏觀調控政策不動搖，促進房價合理回歸，加快普通商品住房建設，擴大有效供給，促進房地產持續穩定健康發展；二是強化住房保障功能，加快保障性安居工程建設；三是轉變行業發展方式，提高發展質量和效益。房地產企業必須正確認識中央宏觀調控政策，引領房地產市場健康發展；必須充分認識加快房地產業轉型發展的必要性和緊迫性；必須努力創新房地產業轉型發展，他表示，加快轉型發展，提升發展質量是一項艱巨的任務，也是開拓行業發展空間的戰略性選擇。中國房地產500强測評工作，要更好地促進創新轉型，發揮標杆房企爲行業可持續健康發展起到引領作用，爲行業的長遠健康發展作出貢獻。對於中國房地產企業和標杆企業的未來出路，劉志峰也提倡指出，「通過中國房地產500强測評展示出的成果，倡導標新、順應形勢發展要求，自己轉，主動調，在轉型創新發展上花大氣力，下真功夫，求真實效。如此，企業就會獲得更大的發展空間，就會迎來冬，迎來春天。」

萬科再登榜單之首 高周轉企業贏先機

2011年，房地產行業經歷了不平凡的一年。儘管如此，房地產企業仍然憑藉自身的發展路徑獲得了穩定的業績增長。中型房企在規模成長上也獲得了長足的進步，形成超大型房企領軍、大中型房企群雄逐鹿的局面。在經受陣痛的2012中國房地產開發企業500强榜單上，萬科集團以超群的綜合實力位列榜首，恒大地產和萬達集團緊隨其後。中國海外、綠地集團、保利房地產、龍湖集團、華潤置地、世茂房地產和富力地產分列第四至十位。

2012中國房地產500强測評研究報告顯示，在2011年信貸緊張、資金成本很高的特定環境下，高周轉顯然已成爲業房企的追求目標。「快速快出」提高效率使這一模式有了更大的生存空間。500强前五位被高周轉企業包攬。事實證明，從2011年的表現來看，高周轉模式更勝一籌。從測評榜單來看，領先企業基本都具備了快速銷售的策略，對市場變化保持極高的靈敏性，或推出針對百次置業者和自住的普通老百姓需求的產品，或調整中高端價格，率先降價推出來網。

此外，融創中國以193億的銷售金額、119萬平方米的銷售面積排在18位，較上年上升42位。另一黑馬佳兆業集團在2011年的40位上升至17位，融信集團、融創中國、榮盛房地產、合景泰富、建業地產均有不同程度的上升，表現出良好的成長能力。另一方面，綠城中國由於產品受調控政策影響較大，發展受限，由上年第7位下降至25位。

百强門檻顯著提高 行業競爭分化加劇

2011年，房地產調控政策不斷深入細化，房地市場進入調整期，在三輪政策及行政表態重壓之下，全國市場銷售却仍然保持了增長態勢。2011年，全國商品房銷售面積爲10.99億平方米，同比增長4.9%，房地產開發企業500强商品房銷售面積達2.19億平方米，同比增長26.9%，增幅較全國水平高出22個百分點；銷售金額方面，年內全國商品房銷售額爲5.91萬億元，同比增長12.1%，銷售額增幅大幅放緩。在此背景下，房地產開發企業500强企業銷售創下2.28萬億元的新高，同比增長32.3%，增長速度較全國高出20.2個百分點，表現出持續的發展勢頭。

其中，根據2012中國房地產500强測評研究報告顯示，2011年百强企業的銷售金額均值爲148.81億元，較上年增長12.44%，標準差爲188.12億元，標準差較大11.14億元，可以看出百强企業銷售業績較上年穩步提升，但企業間差距有所擴大。

2011年，百强房企銷售金額的中位數爲64.98億元，較上年57.01億元大幅提升，門檻起點顯著提高，整個行業的競爭進入百億競爭。更多企業達到百億銷售業績後，其中實力突出的企業正在向200-500億的更高目標集結，銷售金額也在向排名全國20强以及50强企業集中，這些企業的發展狀況及極大地影響了房地產行業整體的競爭態勢。

不過，儘管近年來我國房地產業市場集中度有所提升，但整體而言，我國房地產業市場集中程度仍然相當低，因此，即使是處於領先地位的企業，就單個企業而言，對市場的影響程度仍然是較低的，也就是說，在市場進入調整期時，任何不能及時適應環境變化的企業都有可能給大發展機會。

庫存去化壓力增加 盈利模式改變在即

500强企業在市場壓力不斷上升的宏觀背景下，銷售業績大幅領先於全國水平，這表明500强企業在變化的市場環境中，具備更强的競爭能力，企業憑藉自身特點快速應對市場變化，抵御市場風險，更好、更快、更靈活地適應環境，有效地抓住市場機遇，從而保證了企業持續有序增長。

但另一側加以忽視的問題是，2011年，500强房地產開發企業存貨均值同比增加50.34%，增幅較上年進一步擴升6.47個百分點，絕對值99.89億元亦位於歷史高點。在政策高壓、存貨高企和緊縮下行的背景下，地產行業已開始進入去庫存時代，已經成爲不爭的事實。

存貨均值加速上升的同時，存貨周轉率放緩，存貨的消化速度下降加上上一年地產公司經營性現金流的大幅下降，使資金壓力隱之而來。在行業面臨調控常態化的大背景下，房地產行業的發展趨勢是回歸民生需求，回歸住宅產品屬性，過去十餘年內依賴土地增值、房價高速上漲的盈利模式在常態化的行業調控下將會發生變化。企業盈利模式將逐漸轉移到產品價值維度，這種盈利模式的轉變實際上代表着行業整體的理性回歸，而房地產行業的理性回歸實質上意味着產業進入真正意義的企業競爭階段。因此，企業經營、管理方面的競爭將日趨激烈。經過一年多的行業調整，一些內在管理能力較好，具有差別化產品，富有社會責任心，擁有較高品牌價值的企業通過較高的產品價值保持了持續的盈利能力，同時精細化經營管理的盈利模式將逐漸成爲更多開發企業，特別是500强企業的選擇。

全面創新綜合管理 關注民生需求與責

2011年以來，不少開發企業在商業地產、旅遊地產等方面動作頻頻，通過創新產品結構等途徑取得良好成績，比如社區商業、旅遊綜合體項目等。在營銷方面，微博營銷、微信產概念得到越來越多的企業的關注。

同時，2011中國房地產開發企業500强納稅額繼續提升，500强企業營業稅金及附加的均值約爲1.31億元，同比增長32.04%，較上年縮小近2個百分點。從所得稅來看，500强均值約爲2.67億元，同比增長39.42%，增幅較2010年縮小近10個百分點。儘管今內企業納稅額增幅有所放緩，但房地產開發企業納稅水平仍保持較高的。企業通過用心經營，積極履行企業社會公民責任，更多地參與到以慈善捐贈爲代表的社會公益事業中。

隨着國家對保障性安居工程建設的重視程度的提高，越來越多的開發企業積極參與到這一領域的投資和建設。實際上，參與保障性安居工程的投資和建設不僅能爲企業贏得良好的社會聲譽，樹立良好品牌形象，而且在房地產逐步回歸居住屬性，產業發展回歸理性的趨勢下，參與保障性安居工程的投資和建設無疑能爲企業帶來融資便利等多方面的好處。今內，上海城投、恒盛地產、金隅集團、首開股份等企業先後獲得了保障房開發專項資金。隨着保障性安居工程的建設工作的逐步推進，更多開發企業特別是在官方的500强開發企業會更積極主動地參與到其中。

房產電商時代開啓 行業整合再掀高潮

近年來，樓盤網上宣傳、網上展示、網絡看房、網絡團購等形式層出不窮，網絡對房地產銷售的影響日益顯著。2011年主流房產網站如新浪樂居、搜房電子商務平台如淘寶拍拍等建設房產電商平台真正拉開了房地產業電商時代的大幕。

年內，主要開發商如萬科、恒大、保利、綠地、碧桂園、龍湖、世茂，SOHO等都參與了房產電商平台運作。電商平台在2011年興起並非偶然，在限貸、限購、限價等高壓調控手段的壓力下，對於開發企業而言，尋找行之有效的營銷渠道和手段，不斷嘗試新的營銷方式成爲共識；服務商在微利時代降銷成本施壓；經紀公司的情況也不容樂觀，成交低迷，徐帶客戶即效果堪憂。房產電商作爲房地產領域的新興事物，在目前市場環境下只有超越傳統營銷模式的優勢，但房地產電子商務絕不僅僅是作爲一種新的營銷模式出現，而是作爲產業整合提升的平台，快速發展並影響着整個產業。電子商務平台給房地產業帶來的絕非僅僅是銷售渠道的改變，而是基於產業高度的以消費者利益爲核心的保障改的變革。可以預見，隨着房地產電子商務平台的逐步完善，將能爲產業內不同主體爲房地產市場帶來新的增長動力。

2012中國房地產開發企業10强 TOP 10

1、萬科企業股份有限公司
2、恒大地產集團
3、大連萬達集團股份有限公司
4、中國海外發展有限公司
5、綠地控股集團有限公司
6、保利房地產(集團)股份有限公司
7、龍湖地產有限公司
8、華潤置地有限公司
9、世茂房地產控股有限公司
10、廣州富力地產股份有限公司

更多詳情 ► 敬請關注 | 中房網 www.fangchan.com |
► 或關注 | 中房網官方微博 weibo.com/zhongfw |

中国房地产报 21世纪经济报道 经济观察报

主办单位：中国房地产研究会 中国房地产业协会 中国房地产咨询中心
承办单位：北京中房研协技术服务有限公司 CRIC
独家网络支持：中房网 www.fangchan.com
合作网络支持：
会场地点：中国国际贸易中心三期（国贸三期）
中国·北京·建国门外大街一号

金匯動向 馮 強

油價漲難降息 澳元料續反彈

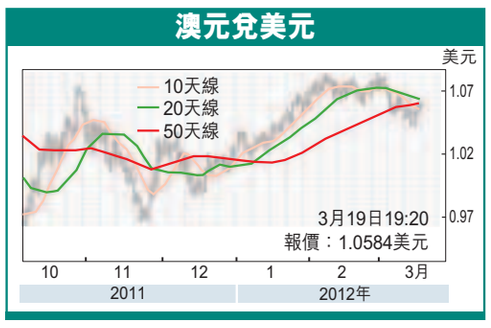
澳元匯價上周在1.0425美元附近獲得較大支持後，已逐漸作出反彈，在重上1.05美元水平後，更一度於本周初反覆走高至1.0618美元附近的1周高位。由於澳元匯價從本月初的1.08美元水平反覆下滑至上周的1.04美元水平後，部分投資者已是略有逢低吸納澳元的傾向，再加上美國聯儲局的長期超低息政策還沒有改變，因此當息差因素仍頗爲有利澳元的情況下，預期澳元匯價的反彈幅度將會進一步擴大。

另一方面，歐元匯價在上周守穩1.3000美元主要關位後，已逐漸反彈至本周初的1.3185美元附近，故此當歐元的反彈幅度已是略有擴大之際，這亦對商品貨幣的表現構成正面影響，並且有利澳元的短期走勢。受到油價仍居高不下影響，澳洲央行現階段將可能不會有急於寬鬆其貨幣政策的傾向以便有效抑制通脹，因此受到澳洲央行將會推遲其降息步伐的情況下，與日圓相關的利差交易活動亦將會進一步有助澳元兌日圓交叉匯價的攀升，而澳元兌日圓本周初能一度上揚至88.60附近的10個月以來高位，亦已反映出該個狀況，所以隨着澳元兌日圓交叉盤仍處於偏強走勢的帶動下，預料澳元匯價將反覆走高至1.0690美元水平。

金價料走高至1670美元

現貨金價上周在1,634至1,640美元之間獲得較大支持後，已逐漸作出反彈。雖然現貨金價在近日的反彈仍暫時受制於1,664至1,665美元之間的阻力，但隨着美元匯價仍可能進一步回軟的影響下，預料現貨金價將反覆走高至1,670美元水平。

澳元兌美元



金匯錦囊

澳元：澳元將反覆走高至1.0690美元水平。

金價：現貨金價將反覆走高至1.670美元水平。

金匯出擊 英皇金融集團總裁 黃美斯

日圓空倉五年高 料下試85關

在美國發佈更多良好數據後，美聯儲局進一步放寬政策前景轉淡，並令美元作爲利差交易融資貨幣的魅力降低，促使美國公債收益率跳升至數月高位，這進一步支撐美元。美元兌日圓上周累計攀升1.1%，錄得連續第六周上揚。美元兌日圓上周觸及11個月高位84.17。美元兌日圓年內迄今累計上揚約8%，美國兩年期公債與日本可比公債收益率差仍保持在2011中以來的高位。周五美元稍爲回撤，美國通脹數據溫和促使投資者重新審視升息預期。然而，在美國數據改善且利率攀升的趨勢下，周一美元的走勢可能僅爲短暫之調整，美匯指數回落至80水平下方。

據商品期貨交易委員會(CFTC)公佈的數據顯示，過去一周外匯市場投機者增持日圓空頭倉位，規模達至五年最高。3月13日止當周，日圓空頭倉位增至42,380張合約，上一周爲19,358。

另一邊廂，日本央行上周維持貨幣政策不變，否決了一名委員的推出更多刺激政策提議，令部分市場人士失望，他們原先認爲央行會繼續上月作法，再度放寬政策來擴大其影響。日本央行維持政策利率在0-0.1%水平不變，並未擴大資產購買規模，一如預期。央行上月將資產購買規模擴大10萬億日圓。此外，日本央行將針對成長性行業的貸款規模擴大了2萬億日圓，至5.5萬億日圓。在此計劃下，日本央行還新設了幾項新的貸款安排，包括動用美元儲備，用於外幣計值投資和貸款項目。

日央行總裁竭力壓通縮

日本央行審議委員宮尾龍藏建議將資產購買和貸款計劃規模再擴大5萬億日圓至70萬億日圓，但以1對8的投票結果遭拒絕。日本央行總裁白川方明強調該行竭盡全力應對通縮的決心，並警告稱原油價格上漲等給經濟前景帶來風險的因素猶存，但對該央行何時會再次行動並未提供多少線索。

技術走勢而言，美元兌日圓持續上行，雖然帶動RSI及隨機指數均上攀至超買區域，但由於尚未顯現回調跡象，故仍可望在短暫整固過後，然後還會維持着上試行情。若果以2010年5月高位94.98至2011年10月30日低位75.55累積跌幅計算，50%之反彈水平可至85.30，擴展至61.8%則爲87.60水平。較近阻力則可先參考84.50，此區曾在2010年12月持續多時而未可作出突破。支持位方面，較近見於82.80及10天平均線82.30水平，下一級則留意81.85及80.50水平；中期而言則要重點關注着79.50之頸線位置，只要未有回破此區下方，預計美元兌日圓仍會保持着強勢。

建議策略：0.8250賣出日圓，0.8150止損，目標0.8420，0.8550。

3月20日重要經濟數據公布

08:30	澳洲	3月央行會議紀錄
15:00	德國	2月生產物價指數（PPI）月率。預測：0.5%。前值：0.6%
15:00	德國	2月生產物價指數（PPI）年率。預測：3.2%。前值：3.4%
15:15	瑞士	第4季度工業訂單年率。預測：-6.5%。前值：-4.3%
17:30	英國	2月扣除貸款RPI年率。預測：3.7%。前值：4.0%
17:30	英國	2月扣除貸款RPI月率。預測：0.7%。前值：-0.6%
17:30	英國	2月零售銷售物價指數（RPI）年率。預測：3.5%。前值：3.9%
17:30	英國	2月零售銷售物價指數（RPI）月率。預測：0.6%。前值：-0.6%
17:30	英國	2月消費物價指數（CPI）年率。預測：3.3%。前值：3.6%
17:30	英國	2月消費物價指數（CPI）月率。預測：0.5%。前值：-0.5%
19:00	英國	3月工業聯盟（CBI）總工業訂單差值。前值：-3
19:45	美國	ICSC/高盛連鎖店銷售（3月17日當週）。前值：0.7%
20:30	美國	2月房屋開工年率。預測：70.0萬戶。前值：69.9萬戶
20:30	美國	2月建築許可年率。預測：69.0萬戶。前值：68.2萬戶
20:55	美國	Redbook連鎖店銷售年率（3月17日當週）。前值：3.3%

台股基金踏浪而上

投資攻略

今年台股氣勢如虹，大盤開年起由7,071點起步，上月中已首度突破了8,000點，在外資由開年到上月底投入超過33億美元帶動金額下，大盤收盤來到8,121點，也讓基金一、二月分別錄得7.97%及8.6%平均漲幅；雖然三月以來大盤兩度回落至8,000點下方，只要外圍市場不會出現大震盪，本月7日和12日的7,824點及7,927點兩波支撐點雙底形態，有利台股更上層樓。 ■梁亨

據基金經理表示，儘管「新一代」蘋果iPad在月初的產品推介會後，功能和產品創度的市場劣評如潮，然而由於市場預期今年平板電腦銷售達10萬台，蘋果市佔率可達三分之二，帶動具蘋果影子概念的鴻海精密單日股價就漲了2.2%，因此即使當地有2成人預期島內未來6個月的經濟會衰減，但也無損企業面的欣欣向榮。

比如鴻海、台積電上月的收入來到2,365.5億元(新台幣，下同) 和335.8億元，同比分別增加54.73%和5.8%；佔2.57%權重的緯創，今年至月初的銷售金額上升37.48%至978.34億元。

由於美國的8.3%失業率來到2008年金融風暴的低水準，而美商務部公布1月經調整的零售銷售上調0.6%、2月的數字也上升1.1%，只要美國總統大選年的政策面有支撐，有貿易關連的台股企業在今年前三季業績也會因此受惠。

以佔今年以來榜首的瑞銀台灣股票基金爲例，主要是透過具市場領導地位的台灣公司股票管理組合，以達致提高回報目標。

基金在2009、2010和2011年表現分別爲92.24%、12.95%及-21.71%。基金平均市盈率和標準差爲12.34倍及28.41%。資產百分比爲96.7% 股票及3.3% 現金。

資產行業爲63.84% 科技、9.84% 周期性消費、9.95% 金融服務、4.91% 工業、4.76% 基本物料、1.71% 健康護理及1.69% 電訊。基金三大資產比重股票爲10.02% 鴻海精密、9.41% 台積電和4.54% 宏達電。

科技電子業旺景助投資氛圍

科技電子業數字亮麗，也帶動島內投資氣氛，使得當地85家券商上月淨利環比上升94.29%至52.9億元；近日有一調查指預期台股未來6個月還會進一步上漲的統計比例就超過42%，較對台股悲觀的比例多24%，只要這樂觀的氛圍沒有逆轉，台股指數有望再下一城。

台灣股票基金回報表現

基金	今年以來	近一年
瑞銀台灣股票基金P ACC	20.31%	3.27%
施羅德台灣股票基金A ACC	18.65%	12.00%
宏利台灣股票基金AA	18.51%	10.87%
惠理台灣基金	17.66%	1.81%
富達台灣基金A	17.57%	-5.00%
JF台灣（美元）A股（累計）	14.91%	3.25%
匯豐台灣股票基金AD	14.54%	-2.67%