



中国房地产企业品牌价值 China Real Estate Brand Value

房地產業進入品牌價值競爭時代

2012中國房地產品牌價值榜發佈 中海、恒大、萬科位列前三

2012年10月中國房地產品牌價值測評成果發佈會暨房地產品牌發展高峰論壇在北京國貿大酒店隆重舉行。此次發佈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聯合主辦，旨在全面反映中國房地產開發企業及產業鏈相關企業等在產品開發、經營管理、社會責任等方面的品牌價值，共同探討品牌戰略在行業轉型期取得突破、贏得競爭優勢的作用與意義。政府相關部門領導、品牌房企負責人、投資機構代表、業內專家以及媒體人士共300餘人與會。

全國政協常委、全國政協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會上指出，房地產業加快轉變發展方式已經刻不容緩，房地產業要順應形勢、加快轉型。他強調，品牌化經營、精細化管理，是企業持續健康發展的基礎。企業要注重品牌建設，發揮品牌效應，要把品牌和文化當作企業的「軟實力」，通過企業公民的人格精神塑造，培養健康向上、誠實守信的企業品牌，樹立良好的社會形象。

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佈了《2012中國房地產品牌價值測評研究報告》及2012中國房地產開發企業品牌價值20強、品牌價值成長性10強、專業特色10強、區域10強、優秀品牌項目、優秀供應商綜合品牌價值10強榜單等系列榜單。其中，中海、恒大、萬科的品牌價值分別以252.77億元、248.64億元和247.95億元（單位：人民幣，下同），列本房地產業開發企業品牌價值排行榜前三位。

從測評研究報告數據來看，2012年品牌企業入榜門檻略有上升，房地產業品牌價值20強的入榜門檻較上年小幅提升了約1.67億元，為75.58億元。2012年10強品牌價值均為174.09億元。其中，品牌價值逾200億元的第一梯隊企業數量為4家，較上年新增一家，除中海、恒大、萬科外，位列第四的保利地產以214.98億元的品牌價值躋身第一梯隊；品牌價值在100億元和200億元之間的第二梯隊品牌房企共有11家；品牌價值在門檻值和100億元之間的第三梯隊品牌房企則有5家。第一梯隊較二三梯隊的企業品牌價值領先幅度增大，優勢愈加明顯。

從此次測評的過程和成果來看，2011年，以限購限貸為特徵的調控政策沒有放鬆跡象。房企經營狀況和資金情況面臨嚴峻考驗，且房企之間的分化進一步加劇。但品牌房地產企業憑藉雄厚的資金實力和較高的品牌溢價效應，面對市場波動表現出較強的適應能力，銷售業績整體表現穩定，高品牌價值房企表現尤為突出。分析顯示，20強品牌房企2011年銷售額合計為8003.16億元，同比增長18.22%，佔全國商品房銷售額的13.54%，銷售面積合計

為7670.42萬平方米，同比增長15.21%，銷售業績整體良好。中國房地產業協會副會長宋中一對此表示，從品牌房企的銷售情況可以看出，房地產市場已逐步進入品牌競爭時代，房企在堅持以合理價格銷售的同時，還通過優質的產品、良好的信譽以及周到的服務打造品牌效應，挖掘客戶資源，從而促進銷售業績的增長和獲取較高的市場份額。特別是隨着消費者品牌意識的形成，品牌成為除了產品價格、產品質量外，左右購房者選房的又一重要指標。品牌企業正是意識到這些變化，加強了在品牌上的投入和維護，才在市場冷淡的情況下取得了相對不錯的業績。

2012中國房地產開發企業品牌價值20強

排名	企業名稱	2012 品牌價值(億元)
1	中國海外發展有限公司(中海地產)	252.77
2	恒大地產集團有限公司	248.64
3	萬科企業股份有限公司	247.95
4	保利房地產(集團)股份有限公司	214.98
5	廣州富力地產股份有限公司	152.61
6	綠地控股集團有限公司	132.53
7	碧桂園控股有限公司	129.65
8	龍湖地產有限公司	125.43
9	綠城房地產集團有限公司	118.75
10	華潤置地有限公司	117.59
11	世茂房地產控股有限公司	115.32
12	金地(集團)股份有限公司	113.45
13	招商局地產控股股份有限公司	112.57
14	融創中國控股有限公司	106.76
15	佳兆業集團控股有限公司	106.14
16	遠洋地產控股有限公司	98.34
17	金科地產集團股份有限公司	94.50
18	新城控股集團有限公司	88.70
19	融僑集團股份有限公司	80.17
20	華夏幸福基業投資開發股份有限公司	75.58

測評主辦方背景

中國房地產研究會簡介

中國房地產研究會是經國家民政部批准，業務上由國家住房和城鄉建設部主管，由從事房地產規劃設計、開發建設、經營管理、部品供應、投資融資、研究諮詢等業務，並熱心房地產研究的事業單位和地產社會組織，以及對房地產問題有較強研究能力的人士自願結成的學術性的全國性的非營利性的社會組織，主要從事房地產及住宅問題研究。

中國房地產業協會簡介

中國房地產業協會是經國家民政部批准，業務上由國家住房和城鄉建設部主管，由各地房地產業協會和從事房地產開發經營、市場交易、流通服務、裝修裝飾等企業事業單位及有關部門自願參加組成的全國性行業組織。協會以加快發展房地產業，提高人民居住水平為宗旨，堅持為行業、企業改革發展服務，為政府政策服務的方針，協助政府加強行業管理，傳達、貫徹國家的法規與方針政策，反映廣大會員與企業願望與要求，在政府與企業之間發揮橋樑與紐帶作用。

中國房地產測評中心簡介

中國房地產測評中心是由中國房地產研究會、中國房地產業協會、中國企業評價協會、北京大學不動產研究鑒定中心、上海易居房地產研究院、新浪網技術(中國)有限公司等六家單位共同成立。中國房地產測評中心依托發起單位的研發力量，本着「科學、公正、客觀、權威」的原則，展開深入翔實的房地產及產業鏈企業研究。經過多年的不懈努力，建立《中國房地產測評系統》，運用該系統對房地產開發企業、供應商企業、服務商企業、設計機構等進行全面測評，每年定期發佈各類企業測評榜單和研究報告，以權威媒體為渠道向全社會發佈測評成果，旨在促進中國房地產業的良性競爭和健康發展。



責任編輯：劉理建

財經新聞

工銀冀3年躋身本地大行

副行政總裁梁銘謙：主打人民幣業務突圍

香港文匯報訊(記者 馬子豪) 港銀近月為搶人民幣引發高息大戰，食息一族固然受惠，而銀行願以高息搶人仔，無非強攻「大茶飯」人民幣業務。工銀亞洲副行政總裁梁銘謙接受訪問時明言，銀行未來在港地位繫於人民幣業務上，該行擴人民幣融資業務，由漸趨成熟的貿易融資業務，繼而將貸款對象拓展至銳意「走出去」內地企業，配合發展本地零售銀行業務，冀於2至3年內將稅前盈利翻番，躋身本地大型銀行。

截至今年7月底止，本港人民幣貸款額已增至600億元(人民幣，下同)，較今年3月底止的420億元增43%。雖然內地經濟前景未明，來自內地的貸款需求應減弱，但隨着本港人民幣出路增多，如與海外銀行進行雙邊貸款、拆借人民幣，而本地人民幣同業拆借市場亦趨活躍，故各銀行均渴求人民幣資金，滿足自身業務需要。

「由09年一開始已賺錢」

擁有母行工商銀行(1398)強大靠山的工銀亞洲，其人民幣業務大多與內地企業有關。工銀的人民幣業務先由最基本的貿易結算作開端，梁銘謙指出，其中代付貸款業務標榜，兩年內業務量倍增，而貿易相關業務的息差水平亦較其他銀行為高，明言「人民幣業務由09年

一開始已賺錢」。賺錢另一要素為節省成本。相對於港銀以高息搶人仔，梁銘謙指該行早於兩年前發行大額存款證，吸納成本低廉的人民幣資金，「當時兩年存款證息率僅2.1厘，現在6個月定存也要達3厘，故比其他銀行節省不少」。至今工銀透過發行存款證及人債，共籌得105億元資金；其人民幣佔整體存貨總額，由09年起亦累升3倍。

貸款增長看「走出去」客戶

貿易結算業務仍為其上半年人民幣貸款的主要增長動力，但梁銘謙指增長已見飽和，未來將貸款對象拓展至「走出去」的客戶，如內企的境外分公司、在港上市的內地公司等，透過內保外貸等渠道借款。



工銀亞洲副行政總裁梁銘謙(右)指出，該行早兩年以低息吸納大批人民幣資金，減省發展相關業務成本。旁為管理信息部主管黎國裕。記者張偉民攝

雖然內地經濟前景不明，梁銘謙亦坦言「目前人民幣業務難做」，但管理信息部主管黎國裕補充，內企走出去的意態未有減退，不論大中小業界均欲將業務擴展及進行收購；又透露業務轉型進展理想，冀成為明年的貸款引擎，未來

私有化後母行「泵水」不斷

香港文匯報訊(記者 馬子豪) 雖然母行工商銀行為全球市值最大銀行，惟工銀亞洲在港地位一直被「同行」中銀香港(2388)比下去。不過，自2010年私有化後，母行注資比以往簡便，資本無後顧之憂，工銀兩年間業績迅速增長，盈利水平屬港銀中上游之列。

年底再度注資56億

工銀副行政總裁梁銘謙表示，在私有化後，母行向該行增資61億元，而今年底前將再有一筆56億元資金注入，料令該行一級資本水平提升13%至14%。目前工銀佔工銀總資產2%，對於未來能否續獲母行注資，梁銘謙仍視乎工銀業績表現，以現時資本水平無後顧之憂下加速發展，認為有能力令其躋身成大型銀行之列，為母行帶來更大利潤貢獻。

綜觀盈利水平，工銀亞洲今年上半年稅前利潤25.1億元，同比增30%，利潤水平與星展香港期內的27.19億元稅前利潤相若，但與華資大行東亞(0023)的38.17億元仍有距離。梁銘謙認為，大型銀行的定義各有不同，以其理解為「客戶的主要往來銀行」。他坦言發展本地零售業務屬長期戰鬥，需大額投資，如將分行數目由現時的53間增至60間，人手亦要增聘。

稅前盈利冀三年翻倍

梁銘謙仍看好發展前景，因相信美國經濟有復甦可能性，令香港經濟趨好；加上內地客南來資金，為港銀帶來存款及財富管理商機，配合企業人民幣業務，則冀於兩至三年內將稅前盈利翻一番。至於貸款增長，工銀上半年較去年底增21%，屬港銀較高水平，梁銘謙目標保持每年增長20%勢頭。

收回3G牌勞民傷財

香港文匯報訊(記者 陳遠威) 流動通訊服務已成智能手機用戶必需品，本港四大電訊商手上3G牌照快將到期，政府就有關3G頻譜重新安排向市場進行諮詢工作，提供選擇方案大致包括：讓現有4家3G持牌商續牌以維持服務；終止現有安排收回頻譜重新進行拍賣；讓現有持牌商保留3分之2服務而將其餘頻譜收回進行拍賣。除維持現有狀態不變方案外，其餘2個方案恐怕會影響營運商及正在使用服務的市民，政府需深思當中之影響，免得勞民傷財。

如政府決定將頻譜收回重拍，不管是全部收回還

是只收回3分之1，均會影響正在使用服務的市民，由於服務供應商將需要重新調整頻段，服務自然會受到干擾，預料將會造成6至12個月的服務受阻，相信會對市民造成不便。

此外，3G網絡發展至今，有關服務供應商已投資約10億元鋪設網絡，若服務牌照有可能被收回，電訊商便有可能停止或減少對網絡的投資，以免血本無歸。相對地，市民的使用質素及付出費用便會受影響。

事實上，政府於2004年就2G牌照續期上，已曾讓原有電訊商繼續使用有關頻譜，既然已有先例，在

3G牌照續牌問題上若採取不同方式，便會令人不解當中的玄機。

據了解，在海外地區亦很少情況會出現收回正在使用的頻譜予重新拍賣，而在英國更有條例讓持牌者自行買賣頻譜，由市場決定發展。

新頻譜待推 非僧多粥少

現時提供3G服務的2,100兆赫頻譜已相當飽和，而明年中政府將會把仍持有的2,600兆赫頻譜公開拍賣，有意再發展3G網絡的服務供應商其實仍有其他選擇，無須要求收回現有頻譜。

現有3G牌照將於2016年10月期滿，政府將於2013年10月決定如何處理有關問題，明年初將會第2輪諮詢，預料將會傾向性討論。

長建購英配氣網絡完成



香港文匯報訊 長江基建(1038)宣布，由其牽頭的財團已完成收購英國配氣網絡Wales & West Utilities(WWU)之交易。長建董事總經理甘慶林表示，完成交易後，長建現持有80億元現金，淨負債對權益比率為7%，並稱將繼續於世界各地尋求合適的投資機遇。

WWU行政總裁Graham Edwards(右)向長江基建集團董事總經理甘慶林介紹運配氣設施。