

# 100強

## 中國房地產上市公司百強

# 分化整合日益明顯 上市房企抗風險能力仍需提高

## 2013中國房地產上市公司100強測評成果

2013年5月23日，由中國房地產研究會、中國房地產業協會、中國房地產測評中心聯合主辦，北京中房研協技術服務有限公司承辦的2013中國房地產上市公司測評成果發佈會在北京和香港同步舉行，同期還在香港舉辦了新興上市房企論壇。這也是中國房地產系列測評成果首次在境外同步發佈。

### 2013年中國房地產上市公司綜合實力榜(前10強)

排名	企業簡稱	企業代碼
1	萬科	000002.SZ
2	保利地產	600048.SH
3	恒大地產	03333.HK
4	中國海外發展	00688.HK
5	華潤置地	01109.HK
6	龍湖地產	00960.HK
7	世茂房地產	00813.HK
8	富力地產	02777.HK
9	金地集團	600383.SH
10	融創中國	01918.HK

**根**據主辦方發佈的《2013中國房地產上市公司測評研究報告》及2013年中國房地產上市公司排行榜，萬科再次榮登榜首，這也是萬科連續六年蟬聯榜首，保利與恒大則分列此次綜合實力榜的二、三名；中國海外發展、華潤置地、龍湖地產、世茂房地產、富力地產、金地集團和融創中國則分列四到十位，其中融創是歷史上首次進入該榜單十強。此外，報告還發佈了風險控制、發展速度、經營業績、資本運營和創新能力等5大單項榜五強，上實城開(股票代碼：0563.HK)等二十餘家企業以出色表現分享了此項殊榮。

從本次測評成果的部分核心測評指標來看，2012年，雖然調控成為常態，但在差別化信貸政策以及企業大力營銷推廣的影響下，不少房地產上市公司堅持主流市場定位，適時調整策略，抓住有效需求，取得了良好的業績，各項運營規模指標均有所增加。2012年，全部上市房企總資產均值为291.87億元，同比上升7.86%；淨資產均值为87.66億元，同比上升8.66%；房地產業務收入均值62.80億元，同比增長12.32%；營業利潤均值16.07億元，同比上升3.34%。

不過，測評報告也指出，儘管年內部分企業通過積極的銷售策略有效地平衡了企業現金流，降低了資金鏈壓力，但從整個行業來看，負債水平仍在歷史高位徘徊，房地產上市公司資產負債率均值和淨負債率均值分別為64.72%和64.36%，其中資產負債率均值與上年基本持平，淨負債率均值較上年有所上升，資金鏈風險仍在累積。總體來看，2012年，A股上市房企融資渠道依然不暢，雖然上市房企紛紛加快海外融資步伐，但融資渠道仍顯狹窄。測評報告認為，面對市場漸強的不確定性和來自資金鏈的壓力，上市房企根據自身

情況積極應對以強化企業抗風險能力。

此外，測評報告還表明，2012年，上市房企盈利水平有所下滑，營業利潤下滑的企業較上年增加26家至87家。全部上市房企淨利潤均值为11.82億元，較上年小幅減少。從比率指標看，2012年，成本費用利潤率、淨資產收益率和總資產利潤率均呈三項指標均呈下跌之勢，分別為31.87%、11.23%和5.21%，盈利效率有所降低。測評報告對此指出，在過去十餘年房地產行業快速發展階段，房地產開發企業偏重於規模化發展，強調「做大」，注重利潤增長，內部管理問題被掩蓋在企業快速增長的規模和利潤中，在行業進入調整階段後，房企需要轉變傳統的規模速度型擴張模式，加強對成本和費用的管控，提高資源利用效率，向質量效益型增長方式轉變，進而提升企業核心競爭力。

2012年，除市場佔有率外，房地產上市公司在多項指標上兩極分化明顯。同時還有部分企業受限於土地儲備、融資渠道等因素難以適應市場變化而退出市場，進一步強化了行業的分化與整合。在此過程中，具備持續競爭優勢的領先上市房企動向也就格外引人關注。測評報告顯示，從土地市場上，萬科、保利、恒大、華潤置地和招商地產等企業的戰略重心重新聚焦一二線，而如上實城開等堅持以一線城市為核心佈局周邊區域的企業，將在之後的發展中佔據有利地位，獲得先機。中國房地產測評中心對此認為，這些領先企業佈局重心相繼回歸一二線城市，一方面反映了企業對部分三四線城市房地產市場風險的認識逐漸深入；另一方面也反映出企業城市佈局策略的回歸。在市場不確定性較強的大背景下，上市房企選擇回歸深耕優勢城市不僅有助於企業控制成本，還有利於深掘品牌價值，獲得良好的業績。

# 越秀刷廣州地王 樓面價近3.5萬

香港文匯報訊(記者 古寧 廣州報道)廣州5月土地市場繼續升溫，接連拍出地王。昨日廣州市中心區兩塊宅地出讓，15家房企報名競奪。海珠區南洲路1026號地塊由越秀地產(0123)以24.6億元(人民幣，下同)加上4.2萬平方米的保障性住房競得，該地塊除去保障性住房面積後，樓面價達3.459萬元/平，超過2012年恒大地產(3333)奪珠江新城地塊的樓面價，成穗新的單價地王；而白雲區沙太路梅花園20號地塊被佳兆業(1638)以7.98億元加上1.96萬平方米的保障性住房競得。



■6號競買人越秀地產以24.6億元人民幣加上4.2萬平方米保障性住房競得海珠區南洲路1026號地塊。

據了解，兩宗宅地掛牌出讓價格將設定最高限制地價，競買人的最高報價不超過最高限制地價，按照價高者得原則確定競得人。當報價達到最高限制地價後，競買方式轉為競配建保障性住房，凡接受最高限制地價的競買人均可參與競配建，競價階梯為400平方米保障房面積(每400平方米建築面積不少於10套保障性住房)，競買人報出配建建築面積最大者為競得人。

**加建4.2萬平米保障房**

海珠區南洲路1026號地塊用途為二類居住用地，面積42,714平方米，容積率5.0，建築面積113,145平方米，掛牌起始價169,718萬元，折合樓面地價1.5萬元/平方米。地塊在未開拍前已獲7家企業報價，其中萬科報價17.5718億元，樓面價1.553萬元/平方米。在達到最高限制價24.6億元後轉入競配建保障性住房，在與恒大爭奪中，越秀地產以建4.2萬平方米保障房勝出。

初步計算，扣除保障性住房後樓面價3.459萬元/平方米。此前廣州拍地歷史最高樓面地價是2012年恒大奪下的珠江新城地塊，樓面地價3.2967萬元/平方米。由此，南洲路地塊成為新的樓面地王。

對於海珠區南洲路1026號地塊，部分業界人士似乎並不看好。方圓地產首席市場分析師鄧志浩認為，該地塊雖望江，但沿江無綠化帶，貨船多、水質也不好，整體景觀價值有限，開發商天價買地後如何賺錢還是未知數。據了

解，離該地塊三分鐘路程的珠江御景灣，剛推出時也是以豪宅市場為目標，2011年推出大戶型單位均價3萬元/平方米，毛壞交樓。目前該項目二手的200平方米以上大戶型，均價在16,732元到26,477元之間。

**佳兆業7.9億拿白雲地**

另一塊白雲區沙太路梅花園地，在未開拍前已獲13家企業報價，經20多輪競奪後佳兆業以7.98億元拿下，去掉19,600平方米的保障性住房面積後，樓面價22,510元/平方米。加上本月初的白雲同寶地塊，佳兆業已在兩月內拋出60億元，將穗近期推出的白雲地塊盡數拿下。

佳兆業相關人士稱，公司爭取取年底在廣州再尋項目。

### 深圳開盤銷售不足3成

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報道)隨著整個房地產市場調控政策的逐漸明朗，以及3、4月市場需求的集中釋放，深圳中原副總經理賀曉麗認為，因5月初開盤銷售率不足3成，種種跡象表明，深圳樓市正在逐步降溫。

據深圳中原研究中心監測顯示，3月至4月間每周開盤項目無論數量多寡，低價還是高價樓盤，平均銷售率均能達到7成以上。而進入傳統的銷售旺季5月，市場卻出乎意料的冷清，原本預計25個左右的開盤項目，當前入市量僅個位數。市場總體供應量驟然下降，需求則更為冷清。5月初入市的新盤，開盤銷售率不足3成，上週入市的4個項目，雖然定價趨於合理銷售率有所回升，但也未出現8成以上熱銷情況。

### 世茂廈門推1.5億天價樓王

香港文匯報訊(記者 葉臻瑜、實習記者 陳逸靜 廈門報道)「新國五條」地方版細則已落地一個多月，廈門近期成交量明顯下滑，世茂集團旗下世茂地產(0813)在廈門卻逆市打出1.5億(人民幣，下同)總價的樓王單位。

廈門世茂海峽大廈置業顧問潘小姐稱，此次推出的1.5億樓王產品，是該項目頂層300米之上環形地標大平層，面積近1,700平方米，單價9萬元左右，具體推出時間估計為6月份。世茂海峽大廈項目將建成兩棟約300米高的「雙子星」塔樓及30米高的裙樓，其中「雙子星」塔樓，一幢作為五星級酒店和頂級寫字樓，另一座則作為辦公樓，均價每平米4萬元左右。

### 綠地5.24億奪上海商地

香港文匯報訊(記者 沈夢珊 上海報道)上海浦東新區周浦鎮08單元06-07商辦地塊掛牌昨日截止並進入現場競價環節，最終由綠地集團以總價5.24億元(人民幣，下同)奪得，成交樓板價9,590元/平方米，溢價92.65%。

據上海規土局官方網站的出讓公告顯示，該地塊出讓面積36,426.6平方米，容積率為1.5，起始總價為2.72億元，起始樓板價為4,978元/平方米。據了解，參與此次競拍的有中華企業、旭輝集團(0884)、綠地以及寶龍地產(1238)等。

### 越秀交通路費收入增17%

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)越秀交通基建(1052)昨表示，總計首四個月，公司旗下附屬公司之累計路費收入為5.40億元(人民幣，下同)，較去年同期增長約17.4%。4月旗下附屬公司項目路費收入為1.43億元，按年增長12.6%。

## 房價越調越漲



■官方數據顯示，內地4月70個大中城市，67個房價按月上漲。

內地樓市新政「國五條」，若以官方部署的落地執行時間(3月底)為開端，至今已在各地執行50日。雖近期多個重點城市展現樓市調控政策收緊跡象，但內地主要城市的房價依然保持強勁的上漲態勢。

中新社指出，雖然政策出台後即遭遇多地政府的「化骨綿掌」，交易個稅按差額的20%徵收等關鍵政策並未在一二線城市廣泛推開，但其間不乏有包括北京、廣州等一線城市頻頻傳出通過「限價」、「強化預售監管」等嚴厲管控手段調控房價的消息。政策收緊調控下，多個城市

出現住宅成交量「跳水」。據中國指數研究院(微博)監測，4月內地43個城市成交量環比八成下跌，其中，北京商品住宅銷售量跌一半。而中原地產研究中心的統計顯示，5月中上旬，54個主要城市新建住宅合計簽約套數為14.6萬套，少於三月同期的19.6萬套及4月同期的16.9萬套。

**一線城市漲幅最高**

不過下跌的成交量卻難以阻擋房價上漲的腳步。官方數據顯示，4月70個大中城市中，67個城市房價較3月上漲。而這個數字在2月和3月分別為66個和68個。而4月漲幅最高的城市仍是以調控最為嚴厲的一線城市為主。該月廣州房價環比漲2.1%，居各地之首，上海和北京房價以2.0%和1.8%的環比漲幅隨其後。

與房價的「步步高升」相呼應，近兩個月來土地市場交投活躍，高單價、高溢價率的地塊不斷湧現。國家行政學院教授汪玉凱分析，高地價會通過房價轉嫁給購房者，近期頻頻「現身」的「地王」，將成為房價下一輪上漲的信號。

正如許多專家所指，近年來房價難逃「越調越漲」的怪圈——「限價」、「限購」等行政手段硬性壓制需求卻屢遭復性反彈；在交易環節徵收重稅反而壓縮供應抬高房價；地方政府的土地財政依賴使「地王」出現的根源難斷，樓市調控難度不斷加大。

記者 蔡競文

特稿