

# 交投續跌 房企拚生死

## 業界：3年內迎洗牌潮 競爭激烈料1/3出局

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）外圍經濟波瀾雲詭，內地樓市的前景備受關注。根據最新《2014中國房地產上市公司測評研究報告》指出，進入2014年，內地地產發展增速放緩，持續回落的住宅交投向地產開發市場傳遞負面訊息。有業界憂慮，在地產市場變化周期較短、且風險增加的背景下，地產上市公司競爭加劇，將有三分之一房企退出市場，並預言3年內業內將迎來洗牌潮。

由中國房地產協會、中國房地產研究會及中國房地產測評中心合作的有關報告指出，去年內地樓市價量齊升，今年由於信貸偏緊而出現投資增速放緩，隨着A股上市房企今年首季逐步恢復融資功能，銀行信貸緊張對房企資金的影響有一定程度放鬆，地產資本市場機制回歸市場化。

去年上市房地產企業總資產平均為362.89億元人民幣(下同)，同比上升24%；收入上升46%，資產負債率按年增加1.09個百分點，至65.8%；平均淨利潤為13.76億元，按年增加16.4%。

報告又指出，2013年以來，不少房企向「輕資產」雙向發展的轉型，亦有企業堅持「重資產」模式以規模求勝，整體而言各有利弊。雖然內房企短時間內無法擺脫對銷售的倚賴，但預計未來將轉向多元化發展，不同企業發展將步向分化。

當天亦公布30大內房上市公司綜合實力榜，在H股和A股上市房企中，萬科連續第七年盤踞榜首，保利地產和中國海外(0688)列第2、3位，恒大地產(3333)、龍湖地產(0906)、世茂房地產(0813)居第4至6位。

### 樓市有望回歸健康水平

上海易居房地產研究院院長張永岳表示，內地房地產行業的整體盈利較高峰時期有所下降，因為供求發生了變化，但相比很多其他行業，地產業都是高利潤的行業。

易居中國執行總裁、中國房地產測評中心主任王祖望認為樓市在半年之後會慢慢走向平穩，回到健康水平。他相信內地樓市的基本需求較穩定，而政府減少行政干預有助市場自動調整，料今年全年內地樓價整體同比漲幅可能會是0，即回歸到2013年底水平。



有業界憂慮，內地房地產市場正步入下行周期，行業競爭加劇，將有三分之一房企退出市場。

### 朗詩：有特色房企生存

朗詩地產(0106)董事長田明認為，樓市現在沒有遇到風險，只不過是經歷一次洗牌，預料未來數年中，三分之一以上的房企或退出市場，當中以一些負債較高、產品沒有特點的房企相對比較危險，以後留下的企業一定要有自己的競爭特色。

### 寶龍：「地王」不會再現

寶龍地產(1238)總裁許華芳說，集團今年有項目出現降價，不過幅度在5%至10%內，並不算大。他認為現時中央對房產政策逐步理性，相信不會再強硬地令「地王」再次出現，料未來內地房企洗牌潮將持續至少3年。

上實城開(0563)主席倪建達認為，今年樓價仍處於分化階段，一線及部分二線城市價格上漲壓力仍大，三、四線城市將則有不小的下跌機會，不能單一概括整體升跌幅，又相信今年發展商拿地將更理性。

## 利豐中國：零售業須「全渠道」轉型



利豐研究中心副總裁林詩慧(左二)認為，業界要加快轉型「全渠道零售」。

香港文匯報訊（記者 方楚茵）內地百貨業正飽受電商網購盛行、消費者轉投專門店懷抱、內地反貪腐減少消費等因素衝擊。利豐研究中心副總裁林詩慧預期，未來數年百貨仍陷冰河期，缺乏自家品牌、同質化嚴重、流失經驗買手等都成致命傷，認為業界要加快轉型「全渠道零售」，將線上線下及資訊媒體結合，移動網購更將改革整體零售業。

去年中國網購市場規模增長按年增42%至1.85萬億元人民幣(下同)，預計2016年網購市場交易規模更達3.6萬億元，佔全社會消費品零售總額10.8%。林詩慧認為，內地消費者熱衷移動網購，移動網購已成行業必備要素，但不少百貨資金不足無力開發，又以轉營模式經營，未能控制定價及商品等，令行業轉型失敗。

### 宜聯動線上線下拉動銷售

利豐中國商業發展藍皮書作者兼利豐研究中心研究助理李曉怡直言，多數公司不擅善用收集到的客戶數據，聯動線上線下拉動銷售。「一般只會用作促銷宣傳，一無優惠個App就俾人刪除了。」但如內地連鎖百貨天虹商場，除百貨店外，另設天虹網、微訊及天虹微店，以四個渠道帶動銷售，當中微店兼具篩選、推廣功能，一機可達預訂、取貨及退貨服務，滿足客戶需求。

需留意的是，引入移動網購未必能即時反映於利潤，林詩慧指出，今年獲電商龍頭阿里巴巴入股的銀泰開業逾16年，忠實會員數約100萬，自阿里入股後會員數雖增至400萬，暫卻未見大貢獻，銷售仍靠忠實會員支撐，但相信影響正面兼可抓住先機。

## 獲利回吐 創業板跌1.85%

香港文匯報訊（記者 裘毅 上海報導）滬深兩市昨震盪走低，創業板指回調明顯，拖累主板跟隨下跌。上證綜指收報2,040點，失守60日線，跌9點或0.47%，成交694.72億（人民幣，下同）；深成指報7,341點，跌39點或0.53%，成交1,008億元；創業板指報1,314點，跌幅1.85%。

中國證券報指，隨着各家公司優先股發行預案出爐，優先股有望於三季度推出，7月或8月落地的可能性較大。市場對其帶來的擴容壓力有所擔心，大盤出現調整。周三大漲的創業板獲利回吐，全天下跌走勢為主，盤中跌近2%；上證綜指收盤失守60日線；深成指衝高回落，盤中探至7,400點整數位上方。在援疆會議召開的預期下，新疆板塊表現活躍；上海自貿區概念午後拉升。博彩概念股跌近3%領跌兩市，券商股跌近2%，回吐周二漲幅，個股全線下跌。

## 普華永道：TMT項目熱衷美上市

香港文匯報訊（記者 黃子慢）中國的科技、媒體和通信（TMT）領域自去年下半年起，IPO及併購退出的情況相當活躍，而去年第四季度該行業無論是IPO退出還是併購退出，單季度數量均超過前三季總和。普華永道的專家預計，今年中國TMT項目IPO及併購退出的情況持續，並且TMT公司於美國上市依然會較熱絡。

對於阿里巴巴集團計劃中的上市是否會對其他中資科技股造成壓力，普華永道科技行業主管合夥人高建斌表示，大公司IPO確實會給其他同行在某個時間段上市造成一些困難，但公司新的商業模型或新的技術始終會受到資本市場關注。雖然今年來已有不少中資科技股在美國上市，但目前還有很多中資TMT股排隊等待在美國和香港上市，因此未來還會出現更多中資TMT公司IPO退出的案例。

## 沿海綠色連續3年入內房50強

香港文匯報訊 在昨天公布的2014中國房地產上市100強排行榜中，沿海綠色家園(1124)居第37名，為集團連續三年入50強。2013年，沿海綠色家園成功踐行輕資產戰略，探索出創新商業模式，實現了代運營規模翻番增長，可售貨值大幅增加。

## 藍紹敏：宿遷人力資源具優勢



中國宿遷市委書記藍紹敏。張偉民攝

香港文匯報訊（記者 卓建安）江蘇省宿遷市委書記、市人大常委主任藍紹敏昨日在出席宿遷（香港）投資環境說明會時表示，歡迎港資背景的公司將實體企業轉移到宿遷，而宿遷具有人力資源的優勢。他並透露，京東商城繼在宿遷投資全國客服中心後，還計劃在該市投資雲計算中心、研發中心和倉儲物流中心。

藍紹敏昨日出席宿遷投資環境說明會接受記者採訪時表示，目前港資企業在珠三角面對很多困難，其中一個困難是人力資源短缺，難以招到工人。他說，本月初，他前往東莞考察時，拜訪一家IT企業，該企業負責人向他表示，10年前該企業請的是本科生，5年前請的是技校生，而現在請的是懂ABC的工人。他說，懂ABC並不是懂英文，而是由於該企業主要產品出口，請懂ABC的工人是不會搞錯公司的貨品。

藍紹敏指出，宿遷人口570萬，勞動力220萬，每年新增勞動力10萬，為當地企業提供勞動力資源的保障。他續稱，過去宿遷經濟不發達，該市有110萬人在外地打工，而隨着該市經濟的改善，目前每年回流的勞動力有10萬人，現在該市在外地打工的勞動力已少於70萬。

### 京東商城將加碼投資

藍紹敏表示，京東商城董事局主席兼首席執行官

劉強東是土生土長的宿遷人。基於宿遷良好的投資環境和配套服務，2009年，劉強東將公司的全國客服中心搬到了家鄉宿遷，不久將建成擁有2.5萬個坐席的客服中心。據了解，有關投資額約10億元。藍紹敏並透露，京東商城還計劃在宿遷投資雲計算中心、研發中心和倉儲物流中心等。

據介紹，目前港商已在宿遷興辦350多家企業，註冊資金達10億美元，近幾年來，實際到賬資金年均增長35%，佔該市實際到賬外資的62%。藍紹敏表示，目前港商在宿遷主要投資食品、紡織和電子等項目。他希望，未來港商可在宿遷多投資服務行業。

藍紹敏還表示，今年以來，面對宏觀環境複雜多變、經濟下行壓力加大、周邊地區經濟增長普遍放緩的嚴峻形勢，宿遷市經濟運行繼續保持強勁增勢。今年第一季度，宿遷市規模以上工業增加值、固定資產投資、工業投資、出口總額等8項指標增速繼續位居全省第一。

## 蘇寧魅族建300專賣店

香港文匯報訊（記者 軼璋 北京報導）中國內地零售業巨頭蘇寧雲商昨(29日)與魅族在北京宣佈達成戰略合作，雙方計劃在戰略合作夥伴的基礎上，全力推進在蘇寧門店內1年建設300家魅族專賣店，完成20億元人民幣（下同）魅族產品銷售額的戰略目標。

蘇寧雲商集團商品經營總部執行副總裁顧偉表示，手機不再是簡單的通訊工具，已經演變為用戶表達個性的外飾和移動互聯網的接入工具。蘇寧的互聯網轉型正在向細化的各個品類滲透，以前我們考慮更多的是如何把產品賣給用戶，現在則需要在用戶的角度去尋找讓用戶驚喜和尖叫的產品。與魅族的合作也正與基於這一理念，在基於蘇寧的O2O商業模式下，為用戶帶去多渠購物的全新體驗。

### 首家魅族體驗店今開業

據悉，蘇寧雲商與魅族將在覆蓋全國的蘇寧門店內建300家魅族體驗店，首家體驗店將於今日在北京聯想橋門店開業，將從用戶體驗、產品宣傳、產品銷售、用戶服務等不同

層面給消費者帶來極致的體驗，年度銷售目標20億元。為吸引延攬精英人才，蘇寧雲商高管近日紛紛赴內地高校的MBA、EMBA課堂，近距離給高才生講述了蘇寧雲商對互聯網時代零售業的思考，以及互聯網轉型節奏的把控與執行。據透露，蘇寧雲商今年內將在200所高校設立「蘇寧校園菁英俱樂部」，以密切校企合作與定向培養人才。

### 擬200所高校設菁英俱樂部

O2O模式是蘇寧雲商互聯網零售的重要內容，而蘇寧雲商這一轉型戰略也有着5年的歷程。從2014年開始，蘇寧雲商進入戰略轉型關鍵的執行與業務落地階段，通過進一步優化組織架構，成立大運營總部，統一管理門店、PC端、移動端、家庭互聯網等購物入口，打通線上線下面向消費者服務的前端各項職能，完成了基於「一體兩翼」的組織架構與人員調整，實現了18萬人的組織再造，堪稱內地零售業內轉型標桿。目前，蘇寧在全國擁有1,600多家門店和網上銷售渠道蘇寧易購，並擁有1億多會員和自主物流體系及售後服務體系。

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報導）代表萬科事業合夥人集團的深圳盈安財務顧問企業（「盈安合夥」）於5月28日在二級市場以約3億元人民幣購買35,839,231股萬科A，佔萬科總股本的0.33%。盈安合夥表示未來將繼續通過二級市場購買萬科股票。盈安合夥此次購買萬科股票的資金中，其中一部分來自萬科事業合夥人集團委託管理的經濟利潤獎金集體獎金賬戶，剩餘為引入融資槓桿融得的資金。此意味着，萬科的事業合夥人持股計劃也正式啟動。

## 成都市拍賣出讓國有建設用地使用權公告

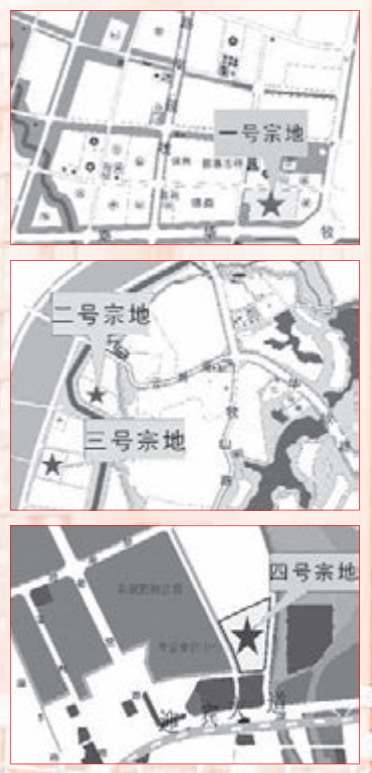
### 成公資土拍告〔2014〕14號

根據《土地管理法》、《城市房地產管理法》、國土資源部39號令、《成都市國土資源局關於完善建設用地指標交易制度促進農村土地綜合整治的實施意見》（成國土資發〔2011〕80號）等相關文件規定及成都市國土資源局《國有建設用地使用權出讓方案》，成都市公共資源交易服務中心定於2014年6月24日上午10時，在成都高新區天府大道北段966號天府國際金融中心7號樓，以拍賣方式組織出讓4宗國有建設用地使用權。現有有關事項公告如下：

序號	宗地編號	宗地位置	淨用地面積(平方米)	土地用途及使用年限	拍賣起叫價	競買保證金(萬元)	拍賣出讓時間	規劃設計條件				持證准用面積(畝)及方式	出讓人
								容積率	建築密度	建築高度	綠地率		
1	SL19(252/211):2014-060	雙流縣協和街道(原華陽街道)一心村4、5、7組，清河村8組，公興街道高新村2社	99365.21 合149.0478畝	城鎮混合住宅用地 商業用地 住宅70年 商業40年	510萬元/畝	23000	2014年 06月24日 10時	>1.0且≤3.0	≤20%	建築制高點應滿足機場航空限高要求，且應豐富建築天際線設計，做到高低錯落有致。	≥35%	二類住宅兼容商業用地(兼容比例≤10%，以計入容積率的總建築面積計算)	雙流縣國土資源局
2	SL18(251/211):2014-059	雙流縣黃水鎮紅橋社區(原紅柳村1組)	71218.4784 合106.8277畝	住宅用地 商業用地 住宅用地70年 商業用地40年	262萬元/畝	8500		>1.0且≤2.5	≤30%	建築制高點應滿足機場航空限高要求，且應豐富建築天際線設計，做到高低錯落有致。	≥40%	住宅用地兼容商業用地(兼容比例≤20%，以計入容積率的總建築面積計算)	雙流縣國土資源局
3	SL16(251/211):2014-057	雙流縣黃水鎮紅橋社區(原紅柳村9組)	66064.87 合99.0973畝	住宅用地 商業用地 住宅用地70年 商業用地40年	250萬元/畝	7500		>1.0且≤2.5	≤22%	建築制高點應滿足機場航空限高要求，且應豐富建築天際線設計，做到高低錯落有致。	≥40%	住宅用地兼容商業用地(兼容比例≤10%，以計入容積率的總建築面積計算)	雙流縣國土資源局
4	XJ06(252):2014-056	新津縣五津鎮紅石社區3組、杜江社區1組	69999.39 合104.9991畝	城鎮混合住宅用地 住宅用地70年 商業用地40年	289萬元/畝	7600		不大於3.5且大於1.0	不大於30%，主體建築密度不大於25%	擬建建築物(含構架物)最高點不超過航空限高對海拔高度515.5米(最終以民航管理部門審定意見為準)。	不小於35%	二類住宅用地	新津縣國土資源局

二、中華人民共和國境內外的法人、自然和其他組織均可申請參加競買，申請人可獨立競買也可聯合競買，但文件中有特殊要求或法律法規對申請人另有限制的除外。  
三、申請參加本公告多宗土地競買的，競買保證金只須按其申請競買的一宗土地繳納。拍賣以增價方式競價，自由選擇，價高者得。競得人競得多宗地的，在簽訂全部競得宗地的《出讓合同》並繳清交易服務費後方能按出讓人的要求將競買保證金轉作地價。  
四、請競買申請人在2014年06月23日16時之前，憑相關報名材料及競買保證金到成都市公共資源交易服務中心受理組織部窗口辦理報名手續，領取《競買應價牌領取單》。為規程流程和提高效率，請競買申請人在2014年06月20日前，持出讓文件規定的相關資料到成都市公共資源交易服務中心受理組織部窗口提前申報。  
五、須「持證准用」的競得人，在簽訂《國有建設用地使用權出讓合同》及《出讓合同補充協議》之前，應提交相應面積的建設用地指標證書或繳納相應面積的建設用地指標價款。建設用地指標可通過農村土地綜合整治獲取，也可在成都農村產權交易所購買；建設用地指標價格按成都市公佈的年度最低保護價徵收。（諮詢電話：028-85987005）  
六、本公告未盡事宜詳見出讓文件，並以出讓文件中的相關行政主管部門的法定文件為準。請於2014年06月03日起登錄成都市公共資源交易服務中心門戶網站下載出讓文件。（成都市國土資源局監督電話：028-61889185）  
聯繫地址：成都市高新區天府大道北段966號天府國際金融中心7號樓 諮詢電話：028-85987887、85987895、85987882  
詳情見：成都市公共資源交易服務中心（http://www.cdggzy.com/） 四川省國土資源廳（http://www.scdlr.gov.cn） 成都市國土資源局（http://www.cdrg.gov.cn） 中國土地市場網（http://www.landchina.com）

### 宗地位置示意圖



成都市公共資源交易服務中心  
2014年5月30日