

2014中國房地產企業品牌價值50強揭曉

2014房企品牌價值測評成果發佈 中海連續4年蟬聯榜首

9月17日，「2014中國房地產企業品牌價值測評成果發佈暨房地產品牌價值高峰论坛」在北京舉行。這是中國房地產研究會、中國房地產協會與中國房地產測評中心連續第四年開展此項活動，憑藉科學、公正、客觀的評價方法和評價結果，該測評活動在業內產生了積極影響，並吸引了政府相關部門、品牌房地產企業、研究機構和媒體人士近500人出席。官方網站中房網對此次活動進行全程報道。

會上，中國房地產研究會、中國房地產協會與中國房地產測評中心聯合發佈了《2014中國房地產企業品牌價值測評研究報告》，其中含「2014中國房地產開發企業品牌價值50強」、「各區域房企品牌價值10強」、「商業地產品牌價值10強」、「物業管理企業品牌10強」、「房地產供應商民族品牌5強」、「房地產供應商綜合服務實力品牌5強」等榜單。

中海連續四年蟬聯榜首

經過客觀、公正、專業和科學的測評研究，形成了2014中國房地產企業品牌價值榜單。從近兩年中國房地產品牌價值20強榜單來看，2013-2014年連續兩次入選20強的企業共有19家，換榜率為5%。新晉的20強企業為華夏幸福。與上年相比，上榜企業總數排名變化不大，企業梯隊逐漸趨向穩定。

其中，中海以319.39億元的品牌價值繼續佔據首位，連續四年蟬聯榜首，恒大和萬科以291.86億元和271.10億元分列第二、三位。保利、綠地、龍湖、世茂和富力五家企業的品牌價值排名與上年保持一致，分別4至8位。碧桂園和融創排名較去年提升至9、10位，其中，融創是歷史上首次躋身前十。

測評報告顯示，2014年，20強和10強入圍門檻分別為96.80億元和147.08億元，較上年分別提升了10.21億元和2.58億元。第一梯隊依然是中海、恒大、萬科和保利4家企業，品牌優勢穩步積累，品牌價值超過200億元；品牌價值在100億元和200億元之間的第二梯隊繼續擴容，增加至14家；品牌價值在100億元之間的第三梯隊品牌房企則有3家。

此外，物業管理企業品牌價值測評結果顯示，萬科物業、金地物業、中海物業、新龍湖物業、綠地物業、保利物業和彩生活等企業相繼蟬聯10強。在供應商企業品牌測評方面，房地產供應商行業格局發生了變化，民族品牌逐漸發力，國內建築供應商緊緊把握住了房地產快速發展帶來的機遇。

品牌效應助力明顯

房地產市場中企業眾多，各企業在資質等級、企業文化、發展目標和綜合實力等方面存在很大的差

異。測評顯示，即便是同一區位的同質化產品，強勢品牌房企也往往會因知名度高、信任感強而成為多數購房者的最終選擇，他們更願意為承諾一致和高品質的產品支付溢價，這種消費心理成為企業獲取超額收益的基礎。在同區域內，品牌房企的項目往往能憑藉品牌效應較周邊競爭項目產生20%-30%的溢價，對於一些改善型項目來說，由於目標客戶的價格彈性較低，這一空間可能更大。

就城市來看，典型品牌房企2013年在北京、上海和廣州三個一線城市的溢價率均為24.74%，在其餘二線城市的溢價率均為30.72%。在二線城市，相對於眾多的地方性中小企業，品牌房企優勢更為突出，市場地位更加強勢，格外受購房者青睞。

2013年，在土地、資金和人力成本不斷上升的背景之下，品牌房企除了繼續通過標準化嚴控成本並加速周轉之外，還多渠道強化品牌影響力擴大銷售面積和溢價空間。超額收益的獲取最終使得品牌房企取得了高於行業水平的淨利潤和盈利效率。2013年，中海、保利和世茂等10家典型品牌房企的淨利潤均為73.69億元，接近行業水平的16倍，淨資產收益率均為19.62%，高出行業水平約13個百分點。

同時，品牌還能凝聚優質客戶，帶動房企市場份額提升。測評顯示，2013年，對典型房企的品牌價值與運營數據進行分析發現企業品牌價值與銷售金額之間存在顯著的正相關性，相關係數達到0.85，一定程度反映出品牌作為企業形象和綜合實力的集中展示在吸

引購房者和凝聚購買力方面所發揮的顯著作用。

在品牌的支撐下，區域佈局均衡、產品結構豐富的企業實現了持續增長，銷售業績和市場份額繼續擴大。2013年，20強品牌房企銷售金額合計為13,632億元，同比增長約33%，較上年提高約4個百分點，高於全國商品房銷售金額增長率約6個百分點；占全國商品房銷售金額的比重接近17%，較上年提高約1個百分點，品牌優勢明顯。

此外，品牌房企還因品牌帶來的銷售、溢價優勢，以及回款順暢、還款及時等表現，在資本市場積累了良好的信用記錄，進一步在融資渠道多元化和資金成本方面贏得了明顯優勢，更受各類金融機構的青睞，暢通融資渠道，品牌企業成本優勢突出。

2014中國房地產開發企業品牌價值50強

排名	企業名稱	品牌價值(億元)	排名	企業名稱	品牌價值(億元)
1	中國海外發展有限公司(中海地產)	319.39	26	越秀地產股份有限公司	75.30
2	恒大地產集團有限公司	291.86	27	億達集團有限公司	69.03
3	萬科企業股份有限公司	271.10	28	江蘇中南建設集團股份有限公司	68.72
4	保利房地產(集團)股份有限公司	232.89	29	建業住宅集團(中國)有限公司	68.36
5	綠地控股集團有限公司	180.41	30	旭輝控股(集團)有限公司	62.58
6	龍湖地產有限公司	174.28	31	首創置業股份有限公司	58.24
7	世茂集團	164.55	32	泰禾集團股份有限公司	57.69
8	廣州富力地產股份有限公司	163.75	33	正榮集團有限公司	57.27
9	碧桂園控股有限公司	157.38	34	融信(福建)投資集團有限公司	56.98
10	融創中國控股有限公司	147.08	35	寶龍地產控股有限公司	54.37
11	華夏幸福基業股份有限公司	143.45	36	上海升龍投資集團有限公司	53.89
12	招商局地產控股股份有限公司	140.30	37	金輝地產	53.42
13	金地(集團)股份有限公司	139.31	38	SOHO中國有限公司	52.92
14	綠城房地產集團有限公司	124.90	39	禹洲地產股份有限公司	50.08
15	佳兆業集團控股有限公司	115.79	40	龍光地產控股有限公司	49.82
16	遠洋地產控股有限公司	113.62	41	上海實業城市開發集團有限公司	48.60
17	金融街控股股份有限公司	107.56	42	天朗控股集團	46.72
18	新城控股集團有限公司	104.46	43	卓越置業集團有限公司	44.80
19	融僑集團股份有限公司	97.50	44	合生創展集團有限公司	43.76
20	華潤置地有限公司	96.80	45	浙江佳源房地產集團有限公司	41.88
21	復地(集團)股份有限公司	95.20	46	景瑞地產有限公司	40.88
22	雅居樂地產控股有限公司	94.83	47	大華(集團)有限公司	39.20
23	金科地產集團股份有限公司	88.23	48	農工商房地產(集團)股份有限公司	38.25
24	路勁地產集團有限公司	88.02	49	兩潤控股集團有限公司	37.80
25	陽光城集團股份有限公司	76.81	50	聯發集團有限公司	36.07

金匯 動向

馮強

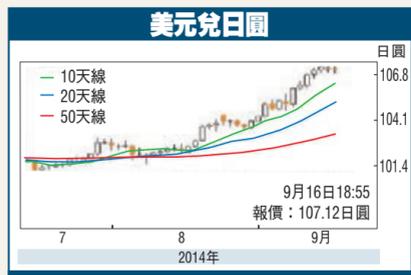
日圓弱勢未改 逢高沽

美元兌日圓上周持穩105水平後升幅擴大，一度於上周五反覆上揚至107.40附近6年高位。日本股市經過連續多日攀升，本周二掉頭出現0.23%回吐，引致美元兌日圓本周二略為受壓，反覆走低至106.92附近。美元兌日圓本周早段持續受制107.30至107.35之間阻力，除了受到美國8月工業生產按月下跌0.1%，遜於市場預期之外，日本首相安倍晉三近日對於是否提高銷售稅至10%持中立態度，反映日本政府傾向等候日本第3季經濟數據結果，才會在12月作出上調銷售稅的決定，是引致美元兌日圓周二表現偏軟的原因之一。

據日本內閣府公布的數據顯示，日本國內需求在經過連續4個季度呈現成長後，第二季按季掉頭下跌2.9%，按年更有10.7%的顯著跌幅，而且厚生勞動省本月公布經過調節通脹後的7月實質工資成長按年仍有1.4%跌幅，反映日本政府今年4月上調銷售稅後，日本下半年的內部需求將可能持續偏軟，加重日本央行推出新一輪寬鬆行動的機會，限制日圓反彈幅度。投資者繼續傾向逢高沽日圓。預料美元兌日圓將反覆走高至108.60水平。

金價弱反彈 料下試1225

周一紐約12月期金收報1,235.10美元，較上日升3.60美元。現貨金價本周初在1,225美元附近獲得較大支持後，一度於周二反彈至接近1,242美元水平。美國周一公布了弱於預期的8月工業生產數據後，美國10年期長債息率跌穿2.60%水平，並且於周二回落至2.56%，帶動金價稍為反彈。美國聯儲局周三晚公布的會議結果可能進一步有助美元表現，預料現貨金價將再度反覆下試1,225美元支持位。



金匯錦囊

日圓：美元兌日圓將反覆走高至108.60水平。
金價：現貨金價將反覆下試1,225美元支持位。

QE將退市 選可換股債基金

全球主要央行聯袂推行量化寬鬆(QE)政策，帶動經濟景氣復甦，讓今年以來全球主要股市表現漲多跌少，全球股市總市值在8月26日創下66萬億元(美元，下同)的歷史新高價位。倘若投資者憧憬股市仍可受惠景氣循環由復甦轉為增長，但又擔心股市要面對美國量寬將逐步退場的市場波動，不妨留意佈局相關可換股債基金建倉。 ■梁亨

量寬帶來的資金動能與低利率環境，讓發債企業得益於景氣溫和復甦態勢明確，強勁的企業資產負債表和提高發行人基本環境，使得與股市的相關係數高達九成的可換股債基金今年以來平均上升4.51%，較MSCI世界指數同期的3.96%漲幅，有過之而無不及。

加息後表現勝固定收益商品

即便美聯儲不會在今年內加息，但加息始終是無可避免，而加息期間可換股債表現通常勝過其他固定收益商品。可換股債價格與政府債價格相關性約為負10%，讓可換股債不失為減輕市場震盪時的進可攻、退可守的資產配置選擇。

以佔近三個月榜首的摩根士丹利添惠環球可換股債券基金為例，主要是透過成熟市場與新興市場發行的多元化貨幣可換股證券管理組合，以實現以美元計價的長期資本增長的投資策略目標。

基金在2010、2011和2012年表現分別為-6.21%、8.27%及13.75%。基金平均近三年的標準差與其他債為6.94%及0.5。資產百分比為97.4%債券及2.6%貨幣市場。

資產地區分布為46.01%美洲、27.08%新興亞洲及24.31%亞洲與其他地區。基金信貸評級為

35.1% BBB級、21.36% A級、17.75% BB級、8.19% AAA級、7.42% AA級、5.91% B級及4.26% B級以下。

資產行業比重為20.66%資訊科技、18.1%非必需消費品、17.41%金融業、9.93%工業、9.73%能源、8.06%健康護理、4.25%必需消費品、3.98%原材料、3.01%公用事業及2.27%電訊服務。

資產三大投資比重為2.02%埃尼，(票面收益0.25%，2015年11月30日到期，票面為10萬歐元)；1.68% Tesla Motors，(票面收益1.25%，2021年3月21日到期，票面為1,000美元)；及1.51% Cobalt International Energy，(票面收益2.625%，2019年1月12日到期，票面為1,000美元)。

環球可換股債券基金表現

基金	近三個月	今年以來
摩根士丹利添惠環球可換股債券基金 A	1.48%	5.30%
富蘭克林環球可換股債券基金 A Acc S	-0.25%	1.79%
木星全球可換股債券基金 L USD	-0.69%	0.70%
卡拉莫斯全球可換股機會基金 I USD Acc	-0.84%	4.67%
摩根環球可換股證券基金(美元)A股(累計)	-1.73%	2.85%
F&C環球可換股債券基金 A HKG	-3.40%	0.69%
法巴全球可換股債券基金 經典 資本類別	-6.11%	-4.11%

金匯 出擊

候聯儲談息魔 美元高位整固

美元兌主要貨幣周一走強，因預期美國聯邦儲備理事會(FED)本周將承認美國經濟進一步改善，並將提供即將開始的收緊政策周期的新細節。美元指數周一收報84.258，之前已連漲九周，因有跡象顯示，相對於其他主要國家，美國經濟成長繼續加速。此外，經濟合作暨發展組織(OECD)敦促歐洲央行(ECB)出台更加激進的刺激性政策，以抵禦歐元區的通貨緊縮風險。這給歐洲央行構成更大壓力。預計美國聯邦公開市場委員會(FOMC)將在周三結束為期兩天的會議後，確認經濟表現強勁，並可能提供何時開始加息的時間表。歐元兌美元則小幅下跌，一度低見1.2907。歐洲央行本月初降息引發的歐元賣壓消退之後，歐元近日爭持於1.2850至1.30區間。

歐元弱勢料考驗1.28

圖表走勢分析，歐元兌美元在上周跌破1.30的心理關口，同時亦受壓至10天平均線，預示歐元在技術上依然呈下行壓力，首個目標當指向1.28及1.2750水平，為2013年上半年的整固底部區域，由於其時歐三元三度守穩此區，故此一旦失守，將見歐元展開新一浪劇跌。之後目標先看1.2660及1.25水平。上方阻力則預估在1.30及1.31水平，較大阻力為25天平均線

1.3130。

澳洲央行警告稱，利率水平處於紀錄低點，有可能加劇房價和債務急劇上升。這再度表明，貨幣政策不大可能進一步放寬。澳洲央行公布的9月2日會議紀錄中重申，在一段時期內維持利率穩定，是最慎重的做法。央行在是次會議上連續第13個月維持目標利率在2.5%不變。澳洲央行表示，假如屋主對房價進一步下跌作出反應，削減消費的話，可能對澳洲經濟構成危險。對房價發出的警告，應僅會鞏固市場對利率將穩定更長一段時間的預期。澳洲央行上次降息是在2013年8月，投資者預計下次利率調整將是升息，但要到2015年中期才會升息。央行再次指稱澳洲對經濟產生拖累作用，因澳元仍高於多數對基本價值的估算。

圖表走勢分析，上周澳元失守250天平均線，同時亦是跌穿歷經五個月的爭持底部，示意澳元跌勢的開展，延至本周一更一度跌破0.90關口，日低報0.9081。由1月24日低位0.8658至7月1日高位0.9504的累積漲幅計算，61.8%的回調水平可看至0.8980。而3月3日低位0.8888則為下個參考，較大支持預料為0.88及1月24日低位0.8658。另一方面，向上阻力則料為0.9050及0.9110，重要阻力則為250天平均線0.9220。

英皇金融集團(香港)總裁 黃美斯

今日重要經濟數據公布

16:00	意大利	7月對歐盟貿易收支。前值12.23億盈餘
		7月對全球貿易收支。前值36.76億盈餘
16:30	英國	央行會議紀錄
		8月請領失業金人數。預測減少3萬。前值減少3.36萬
		截至7月三個月按季勞工組織(ILO)標準計算的失業率。預測6.3%。前值6.4%
		截至7月三個月平均每周薪資所得(包括獎金)年率。預測0.5%。前值-0.2%
		截至7月三個月平均每周薪資所得(不包括獎金)年率。預測0.7%。前值0.6%
17:00	歐元區	8月通脹率年率終值。預測0.1%。前值-0.7%
		8月通脹率年率終值。預測0.3%。前值0.3%
	瑞士	ZEW 9月投資者信心指數。預測5.0。前值2.5
20:30	美國	8月經季節調整的消費者物價指數(CPI)年率。預測0.0%。前值0.1%
		8月未經季節調整的消費者物價指數(CPI)年率。預測1.9%。前值2.0%
		8月經季節調整的核心消費者物價指數(CPI)年率。預測0.2%。前值0.1%
		8月未經季節調整的核心消費者物價指數(CPI)年率。預測1.9%。前值1.9%
		第二季經常帳。預測1,146億赤字。前值1,112億赤字
22:00		全美住宅建築商協會(NAR)9月房屋市場指數。預測56。前值55
23:30		克利夫蘭聯邦儲備銀行8月消費者物價指數(CPI)。前值0.1%
9月18日(星期四)		
02:00	美國	利率決議