

2016中國房地產500強測評成果正式發佈

萬科恒大綠地上榜三甲 500強房企銷售量提升明顯

【香港文匯報訊】2016年3月22日，「2016年中國房地產500強測評成果」在北京盛大發佈。榜單的三甲位置依然由萬科、恒大和綠地牢牢佔據。

中國地產業協會與中國房地產測評中心已連續八年進行此項測評，測評成果和研究報告在業內得到認可，已成為評判房地產開發企業經營實力及行業地位的重要標準。

測評報告指出，2015年，中國500強房地產開發企業銷售面積增長率均為18.79%，較2014年上升16.97個百分點；銷售金額增長率均為16.69%，增幅上升14.53個百分點。但成交表現呈現出一線城市市場回暖明顯，二、三線城市結構性回暖，四線城市整體下滑的分化格局。

局。整體而言，目前我國房地產市場規模保持高位運行，商品房待售面積佔銷售面積的比重仍處於歷史高位，市場去化壓力依然較大。

華東區域佔比提高

2016中國房地產開發企業500強區域分佈持續穩定。以500強房地產開發企業的總部所在地作為劃分標準來看，華東、華南和華北三大地區分別佔500強的40.80%、17.00%和13.20%，總計佔據約70%的席位。

其中，華東區域以一線城市上海為核心，區域內眾多重點二線城市南京、杭州、福州、蘇州、寧波、廈門等地經濟基礎良好，城市發展紅利促使全國房地產開發企業爭相入駐展開競爭，企業佔比較上年提高3個百分點。

具體來看，榜單的三甲位置依然由萬科、恒大和綠地牢牢佔據。其中，萬科以超群的綜合實力連續八年位居榜首。保利、中國海外、碧桂園、融創、龍湖、華夏幸福和富力分列四到十位，而華夏幸福憑借近幾年持續增長首次躋身前十。

會上，中國地產業協會與中國房地產測評中心聯合發佈了《2016中國房地產開發企業500強測評研究報告》和《2016中國房地產開發企業500強首選供應商服務商品牌測評研究報告》，並發佈了2016中國房地產開發企業500強、500強房企首選供應商服務商品牌兩大榜單，以及房地產開發企業綜合實力10強等序列子榜單。

領先房企融資成本下降

2015年以來，房地產企業融資環境明顯改善，銀行貸款利率經多次降息明顯下調，債券市場也有利好。與此同時，上市房企中票、再融資等多元融資渠道暢通。年內，企業紛紛加大融資力度，500強房地產開發企業2015年資產負債率均為66.34%，較上年小幅提升0.47個百分點；淨負債率均為72.23%，較2014年的93.77%下降21.55個百分點。

另外，自2014年以來，內地房企的融資環境就開始出現積極信號，再融資開關、公司債獲准、中票放開都意味着內地房企融資渠道重歸市場化。2015年至今上市房企定增規模超過三千億元，公司債發行規模也達千億，中票融資規模也創近年新高。

融資成本下移通道的打開，內地融資渠道的回歸，也使得上市房企和尚未搭建資本平台的房企之間差距進一步拉開。領先企業融資成本在年內有效下降，特別是20強企業資金成本大多能控制在不超過5%的水平。但由於銀行對於開發貸的風險偏好沒有改變，且三四線城市市場始終疲軟，非上市企業資金面仍舊匱乏。

500強銷售回升迅速

在貨幣寬鬆和持續的去庫存政策下，2015年商品房銷售回升迅速。全年全國商品房銷售面積為12.85億平方米，比上年增長6.5%；商品房銷售額為8.73萬億元（人民幣，下同），同比增長14.4%。商品房銷售額創下歷史新高，銷售面積也僅次於2013年高點。

受益於行業的銷售回升，500強房地產開發企業銷售明顯加速，500強企業全年商品房銷售面積總額達3.4億平方米，同比增長11.6%，銷售金額創下4.0萬億元的新高，同比增長17.5%。

由於銷售表現出色，包括旭輝在內的多家房企在2015年11月時就宣佈提前達到年度銷售目標，更有恒大、中海和龍光等上調銷售目標，並成功完成最終目標。百強企業銷售金額增長率達20.14%，銷售業績增長大幅領先於全國整體水平。其中恒大以全國性推廣、造勢的大營銷策略完成全年銷售額2013.4億元，銷售金額增長率高達53.1%。融信和華夏幸福也表現突出，銷售金額分別增長了76.8%和41.2%。

險資介入激增競爭壓力

隨著互聯網金融的快速發展，500強房地產開發企業紛紛攜手資本市場各類合作方，積極進行金融創新。華遠、遠洋、恒大、碧桂園等企業都加入了互聯網金融行列並推出相關產品。恒大地產以北京自住房項目「應付購房款」為投資標的，發行「恒大購房寶」，融資3億元。旭輝北京聯合拓之林公司推出「旭財寶」，華遠地產和諾亞員工寶發起房地產眾籌合作項目。

除積極湧入P2P市場外，具備規模優勢的企業還積極進行多元金融創新。年內萬科以前海萬科企業公館為投資標的的購華前海萬科REITs成為內地首只公募REITs。世茂房地產和匯添富資本推出的購房尾款ABS，將南京海峽開發、福建世茂置業、廈門市世茂新紀元等項目企業涉及的購房尾款進行資

產證券化，然後上市交易。綠地則先後設立貴州省綠地金融資產交易中心和黑龍江省綠地地產金融資產交易中心，並推出「地產寶」。

在房企涉足金融行業的同時，保險業也對上市房企表現出濃厚興趣，頻頻舉牌。年內，中國平安入股碧桂園，成為第二大股東。中國平安投資了62.95億元用於收購碧桂園增發股份，約佔碧桂園總股份9.9%。新華人壽以27.81億元人民幣認購中國金茂配股股份，從而以9.5%的持股比例成為第二大股東，二者計劃在戰略層面達成合作。

但並非所有險資舉牌成為大股東都是開發企業和資本市場達成戰略合作的結果。大部分開發企業股權極其分散，極易遭遇野蠻收購，如年末險資對萬科的爭奪就引發各方關注。

2016中國房地產開發企業10強榜單

- 1、萬科企業股份有限公司
- 2、恆地產集團
- 3、綠地控股集團有限公司
- 4、保利房地產(集團)股份有限公司
- 5、中國海外發展有限公司
- 6、碧桂園控股有限公司
- 7、融創中國控股有限公司
- 8、龍湖地產有限公司
- 9、華夏幸福基業股份有限公司
- 10、廣州富力地產股份有限公司

備註：因涉及上市公司信息披露，萬達不參加此次測評。

金匯 馮強

美元兌加元上週三受制1.3405阻力後急速轉弱，失守1.31水平，回吐上週早段所有反彈幅度，周五更反覆下挫至1.2925附近5個月以來低位。美元兌加元上週三呈現單日大幅下跌走勢，主要受到美國聯儲局會後聲明內容較預期溫和影響，再加上紐約期油上週二持穩每桶36美元水平後開始反彈，上週尾段更一度上揚至41美元水平近3個月以來高位，帶動美元兌加元跌勢轉急，輕易跌穿1.3000關位。

加總理言論助升勢

加拿大自由黨去年10月19日勝出大選執政，加元隨即展開連續數月的反覆下跌走勢，短短3個月之間，美元兌加元從1.29水平大幅走高至1月時的1.46水平，令加拿大央行在加元大幅下跌之際傾向保持貨幣政策不變。雖然加元近期持續反彈，大致收復去年10月中以來的所有跌幅，不過加拿大總理Justin Trudeau上週卻表示滿意現水平的加元匯價，反映加拿大政府本週二將公佈偏向刺激經濟的赤字預算之際，可能傾向容忍加元進一步上行。此外，加拿大1月份零售銷售按月掉頭上升2.1%，較12月的2.2%跌幅明顯好轉，有助年初經濟表現，不排除加拿大統計局本月31日公佈的1月份經濟增長有機會好於12月的表現。隨着油價反覆上行，預料美元兌加元將反覆下試1.2900水平。

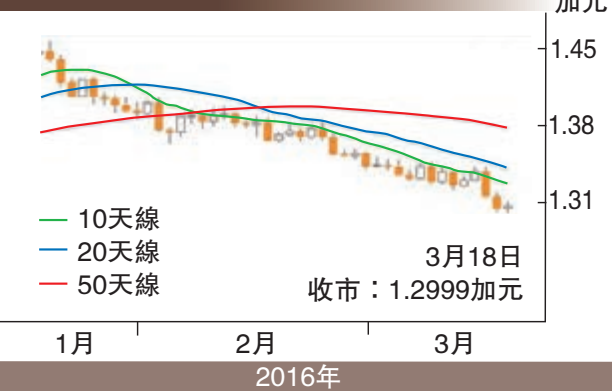
上週五紐約4月期金收報1,254.30美元，較上日下跌10.70美元。雖然現貨金價上週三出現大幅反彈，不過周四未能向上衝破1,270美元附近阻力後，周五更反覆回軟至1,247美元附近。美國聯儲局上週三會議傾向把今年加息幅度減半，導致美元急劇受壓，利好金價表現，但復活節假期臨近，不排除部分投資者現階段傾向逢高沽金獲利，限制金價升幅，預料現貨金價將暫時活動於1,240至1,270美元之間。

金匯錦囊

加元：美元兌加元將反覆下試1.2900水平。

金價：現貨金價料續於1,240至1,270美元上落。

美元兌加元



美元走貶 新興股市迎反彈浪

市場延續歐洲央行擴大寬鬆後的樂觀氣氛，美國聯儲局會後聲明比預期更鴿派，美元走貶，資金回流新興市場，加上市場期待石油輸出國組織(OPEC)凍產原油有望，油價續彈，新興股市有望延續反彈。

富蘭克林證券表示，今年全球央行的寬鬆政策像接力賽，一棒接一棒，日本央行跟進實施負利率，且被期待繼續政策加碼，歐洲央行再度加大資產購買計劃的規模與範圍，中國今年政府工作報告上調貨幣供給目標，美國聯儲局利率會議聲明更遠比預期鴿派。全球央行的積極寬鬆作為，市場逐漸恢復樂觀情緒，讓新興市場如釋重負，新興股市較高的股利率、較低的本益比水平，也吸引資金回流，讓新興股市自1月20日低點以來，像撐竿跳般，揚升約15%。不過，尚無明確基本因素支撐新興股市這波的大幅度揚升，在企業盈利重振旗鼓前，新興股市接下來的行情震盪勢必加大，超賣的技術性修正過後，資金選擇流入的標的，可能會更看重企業或國家的體質和前景。以經常賬與GDP增長率等指標來看，新興亞洲還是具有經濟體質較優的優勢，至於拉美地區，可觀察是否有更市場化的政策轉向，東歐股市則視油價變動與西歐國家的信貸增長等指標，作為投資的依歸。

摩根士丹利證券表示，俄羅斯經濟增長率可能在2016年第四季重現增長，然而若油價在2017年重返每桶40美元之上，俄羅斯2017年的GDP增長率有機會升至0.9%。通脹方面，隨着前兩月的數字出籠，意外偏低，使得俄羅斯今年的消費者物價年增率可能低於9%，使得利率有機會下調四碼至10%。由於俄羅斯政府進行結構性改革的可能性不高，使得中長期的經濟增長率可能限制在1

至1.5%之間。



新興亞洲股市在過去一周顯著回升。圖為印尼繁忙的港口貨櫃碼頭。資料圖片

新興國家小型股為首選

富蘭克林證券投顧表示，因應美元升值與中國經濟轉型的兩大背景下，投資人在新興市場減碼原料類股之佈局，減輕商品市場下對相關產業的影響，並且以新興國家小型股為首選，因在全球股市動盪下，受到國際資金移動，大型股較易受衝擊，而且許多新興國家正在厲行改革或推動刺激計劃，優先受惠的將是以內需為導向的中小企業。

金匯 出擊 英皇金融集團(香港)總裁 黃美斯

加息弱化 金價中線強勢

多間主要央行上週舉行貨幣政策會議，其中最矚目當為美聯儲。美聯儲周三決定維持利率不變，但將今年加息四次的預期下調至兩次。美聯儲主席耶倫稱在加息的問題上「宜謹慎行事」，強調了全球經濟帶來的挑戰，並點明她確信潛在通脹已經加速。市場認為該講話對通脹的態度更溫和。此後美元大幅滑落，兌日圓跌至17個月低位，美元指數則刷新五個月低點。

美元高位下滑

溫和的利率環境，以及對主要產油國將達成凍產協議的樂觀預期為油價帶來了支撐。石油輸出國組織(OPEC)核心國家——沙特及俄羅斯為首的非OPEC產油國將於4月17日在卡塔爾首都杜哈會晤，計劃達成15年來首份全球供應協議。過去兩個交易日美國原油大漲逾10%。展望本周，美國將公佈第四季國

內生產總值(GDP)，英國和日本則將發佈通脹數據，日、法、德、歐元區和美國將紛紛公佈製造業PMI數據，料將為投資者研判全球經濟狀況提供依據。

美聯儲利率決議之後，美聯儲官員的講話繼續強化年內加息的預期，美元高位滑落，有利形成金價中期升勢，金價升見1,270美元，惜沒能延續走高，目前雖處於1,250美元水平上方，不過一旦消息影響消退，依然有回落風險。周四公佈的美國經濟數據對黃金構成一定的壓力，美國上週季調後初請失業金人數有所回升但好於預估，顯示勞動力市場依然穩健；美國費城聯儲週四發佈報告稱，其轄區內3月製造業活動指數創2015年6月來最高，顯示出製造業的強勁勢頭。

短期支持1250

技術走勢而言，隨着相對強弱指

本周數據公佈時間及預測 (3月21-25日)

日期	國家	香港時間	報告	預測	上次
21	美國	11:00PM	2月份二手房屋銷售(單位)	537萬	547萬
22	英國	5:30PM	2月份消費物價指數#	-	+0.3%
			2月份生產物價指數(輸出)#	-	-1.0%
			2月份公共財政盈餘(英鎊)	-	112億
23	美國	11:00PM	2月份新屋銷售(單位)	51.1萬	49.4萬
24	德國	3:00PM	2月份進口物價指數#	-	-3.8%
			英國	5:30PM	2月份零售額#
25	美國	9:30PM	截至前周六的首次申領失業救濟人數	26.8萬	26.5萬
			2月份耐用品訂單	-2.9%	+4.9%
25	日本	7:50AM	2月份勞務生產物價指數#	-	+0.2%
			美國	9:30PM	第4季國內生產總值(修訂)

註：#代表增長年率

標及隨機指數均呈回落，4天與9天平均線已形成利淡交叉，預示着金價短線走勢料有下跌壓力，較近支持可先看1,250美元水平，預料跌破此區將加劇金價的回調走勢；較大支持估計為25天平均線1,238及本周低位1,225美元。上方阻力則可參考1,268及1,277美元。倫敦白銀方面，在周中於15.16企穩後，持續攀升，周五高見16.13美元。估計只要銀價守穩去年11月至今年1月的爭持區間頂部14.57美元，銀價料仍可保持上試態勢；較近支持可看15.70及15.20。