

# 2009 中国房地产开发企业 500强测评研究报告

## 目录

一． 测评背景.....	2
二． 测评榜单.....	3
三． 测评分析.....	5
四． 上榜企业分析.....	12
五． 测评结论.....	12
附件 1 2009年中国房地产开发企业 500强测评之各区域榜单.....	18
附件 2 2009年中国房地产开发企业 500强测评参选标准.....	26
附件 3 2009年中国房地产开发企业 500强测评数据来源和核实.....	27
附件 4 中国房地产测评中心简介.....	28

中国房地产测评中心专家委员会委员构成：

顾云昌、张永岳、李春伟、冯长春、罗军、丁祖昱、龙胜平、彭加亮、孙斌艺

中国房地产测评中心研究团队：

龙胜平 孙斌艺 王盛 刘顺玲 陆勇 喻建齐 杜静 沈迪 周克

## 一 . 测评背景

2009年,对于中国房地产行业来说是一个重要的转折点,“信心比黄金更重要”得到了验证。面对国际金融危机的挑战,中央政府适度宽松的货币政策效应显现,拉动了内需,房地产开发企业纷纷提交了令人欣慰的成绩单。房地产业强劲复苏,为中国经济的企稳回升起到了积极作用。

在房地产行业整体向好的背景下,中国房地产测评中心对中国房地产开发企业 500强展开持续全面的测评研究,以往发布的测评成果和研究报告在业内得到认可,在房地产市场激起强烈反响。“中国房地产开发企业 500强测评研究”已经成为中国房地产测评中心重要的测评研究项目之一,同时是中心的日常跟踪与研究重点。

中国房地产开发企业经过 20多年的发展,企业规模和数量上均有了超量级的扩张,全国注册的房地产开发企业(含各类项目子公司)总数 6万余家。中国房地产测评中心从中优选出千余家开发企业作为研究蓝本,通过科学、公正、客观、权威的评价指标体系和评价方法,评估房地产开发企业的综合实力,不仅为房地产行业整个产业链上各利益相关者提供一种决策基准点,也为政府决策,为金融投资者以及消费者等市场参与方提供具有参考价值的企业信息;同时,通过房地产开发企业 500强测评,提升优秀企业的品牌形象,彰显企业的品牌价值,构建诚信、有序的市场竞争环境。

在市场出现动荡的 2009年,中国房地产测评中心继往开来,经过一年时间的跟踪研究,在年终盘点时隆重推出了“2009中国房地产开发企业 500强测评排行榜和研究报告”。本次推出的榜单有:2009中国房地产开发企业 100强以及各城市房地产开发企业排行榜(具体请详见附件)。

中国房地产测评中心依托发起单位具备的核心优势,试图建立“科学、公正、客观、权威”的房地产开发企业测评体系:(1)遵循专家委员会审核论证与多种评价方法并举原则,同时运用成熟的 Borda组合评价法,对不同方法得的测评结果进行综合,以保证科学性;(2)遵循非盈利原则,不牵涉商业利益,以保证公正性;(3)遵循测评中心主导原则和独立测评原则,对数据进行多层次审核校验,以保证客观性;(4)依托 CRIC决策咨询系统丰富而完整的数据资源和专业团队,

强调多渠道数据,建立严格的审核机制,各个数据渠道相互验证,以保证权威性。

## 二. 测评榜单

### 2009年中国房地产开发企业 500强之百强榜单

2009年排名	企业名称
1	万科企业股份有限公司
2	中国海外发展有限公司
3	保利房地产(集团)股份有限公司
4	绿地集团
5	华润置地有限公司
6	恒大地产集团有限公司
7	世茂集团
8	碧桂园控股有限公司
9	广州富力地产股份有限公司
10	万达集团股份有限公司
11	龙湖集团
12	雅居乐地产控股有限公司
13	金地(集团)股份有限公司
14	合生创展集团有限公司
15	远洋地产控股有限公司
16	绿城中国控股有限公司
17	招商局地产控股股份有限公司
18	大华(集团)有限公司
19	金融街控股股份有限公司
20	北京首都开发股份有限公司
21	融侨集团股份有限公司
22	首创置业股份有限公司
23	SCHO中国有限公司
24	世纪金源集团
25	中信地产
26	星河湾地产控股有限公司
27	瑞安房地产有限公司
28	中华企业股份有限公司
29	越秀城建地产
30	重庆市金科实业(集团)有限公司
31	北京北辰实业股份有限公司
32	复地(集团)股份有限公司
33	新湖中宝股份有限公司
34	上置集团有限公司

35	江苏新城地产股份有限公司
36	方兴地产(中国)有限公司
37	四川蓝光和骏实业股份有限公司
38	凯德置地
39	北京万通地产股份有限公司
40	中铁置业集团有限公司
41	鸿荣源房地产开发有限公司
42	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
43	卓越置业集团有限公司
44	珠海华发实业股份有限公司
45	北京融科智地房地产开发有限公司
46	上海中星(集团)有限公司
47	泛海建设集团股份有限公司
48	合景泰富地产控股有限公司
49	亿达集团有限公司
50	浙江省商业集团有限公司
51	厦门建发股份有限公司
52	新世界中国地产有限公司
53	建业地产股份有限公司
54	河北卓达房地产集团有限公司
55	上海城投控股股份有限公司
56	雅戈尔集团股份有限公司
57	苏宁环球股份有限公司
58	上海实业发展股份有限公司
59	沿海绿色家园有限公司
60	天津市房地产发展(集团)股份有限公司
61	鑫苑(中国)置业有限公司
62	南京栖霞建设股份有限公司
63	佳兆业集团控股有限公司
64	北京金隅股份有限公司
65	旭辉集团股份有限公司
66	青岛海尔房地产开发投资有限公司
67	荣盛房地产发展股份有限公司
68	杭州滨江房产集团股份有限公司
69	北京城建投资发展股份有限公司
70	恒盛地产控股有限公司
71	上海城投置地有限公司
72	上海建工股份有限公司
73	武汉地产开发投资集团有限公司
74	上海宝华企业集团有限公司
75	阳光100置业集团
76	上海市上投房地产有限公司
77	青岛海信房地产股份有限公司

78	北京住总集团有限责任公司
79	安徽元一集团
80	农工商房地产(集团)股份有限公司
81	宁波银亿房地产开发有限公司
82	中粮地产(集团)股份有限公司
83	上海证大房地产有限公司
84	亿城集团股份有限公司
85	中国奥园地产集团股份有限公司
86	天津泰达股份有限公司
87	深圳华侨城控股股份有限公司
88	江苏国信地产
89	盛高置地(控股)有限公司
90	湖北福星科技股份有限公司
91	上海爱家投资(集团)有限公司
92	中国宝安集团股份有限公司
93	上海新长宁(集团)有限公司
94	广东珠江投资股份有限公司
95	阳光新业地产股份有限公司
96	华远地产股份有限公司
97	中体产业集团股份有限公司
98	上海鹏欣(集团)有限公司
99	上海景瑞地产(集团)股份有限公司
100	坤和建设集团股份有限公司

榜单说明：根据用主成份分析法对房地产上市公司的各项指标进行测算的结果，发现其第一主成分指标对企业综合实力的代表性达到 70%以上。考虑到房地产开发企业 500强测评研究需要收集的数据量巨大，本次测评排行中，将房地产销售收入作为第一核心测评指标，其中，对于租赁经营业务、自主开发经营业务占比较大的开发企业，加上房地产租赁经营收入和房地产其他业务收入；将房地产销售面积作为第二核心测评指标，而对于考核年度内，核心指标数据差距较小的企业，我们则通过企业提供调查表中的相应参考指标，并将所有指标数据录入测评模型进行测算，得出最终的排行结果。

### 三．测评分析

#### 1. 强者恒强，百强企业综合实力大增

与 2008年相比，百强企业依然保持着强者恒强的梯队格局。万科仍以综合

实力排名第一的身份位居榜单首位，中国海外紧随其后，它们作为国内第一梯队中房地产企业的代表，依然领跑百房企。保利、绿地、华润等央企背景的房地产企业凭借其雄厚的资金实力、丰富的土地资源和绝佳的地缘优势在 2009 年的宏观政策利好下加速规模扩张，其中，保利地产以其 2009 年的良好销售业绩升至季军的宝座。而恒大地产、碧桂园、龙湖地产等民营房企则转变经营战略，充分挖掘自身优势，抓住资本市场有利平台实现企业的华丽转身。其中，恒大地产 11 月 5 日在资本市场上的价值实现使其迅速跻身全国房地产开发企业综合实力 10 强行列，龙湖地产也将在 11 月份成功完成首发上市。

强劲的住房需求带动企业销量猛增，百强企业的综合实力大为增强。从销售金额来看，万科 2009 年前三季度销售额达到 426.46 亿元，预计全年将突破 500 亿元；中国海外、保利、绿地、恒大等企业其 2009 年全年销售额预计达到 300 亿以上；富力、金地、合生创展、远洋地产等企业的年销售额预计也将超过百亿。在新上榜企业中，世纪金源、中信地产、星河湾地产、越秀城建地产、方兴地产、浙商集团，作为行业领先开发企业凭借其今年骄人的销售业绩，排名突飞猛进，一举进入全国房地产开发企业综合实力 50 强。

此外，重庆金科、深圳鸿荣源、河北卓达、安徽元一、武汉地产集团等地方龙头企业，经过在当地区域多年的经营发展以及品牌价值积累，区域业绩斐然，故而继续荣列中国房地产开发企业百强榜单。

## 2. 北上西进，问鼎中原，百强房企跨区域经营战略日益成熟

中国房地产测评中心对 500 强的测评研究发现，500 强房企依然主要分布在华南、华东和华北区域，其中处于广东、上海、北京的企业数量均达到 10% 及以上，分别为 12%、10% 和 12%。

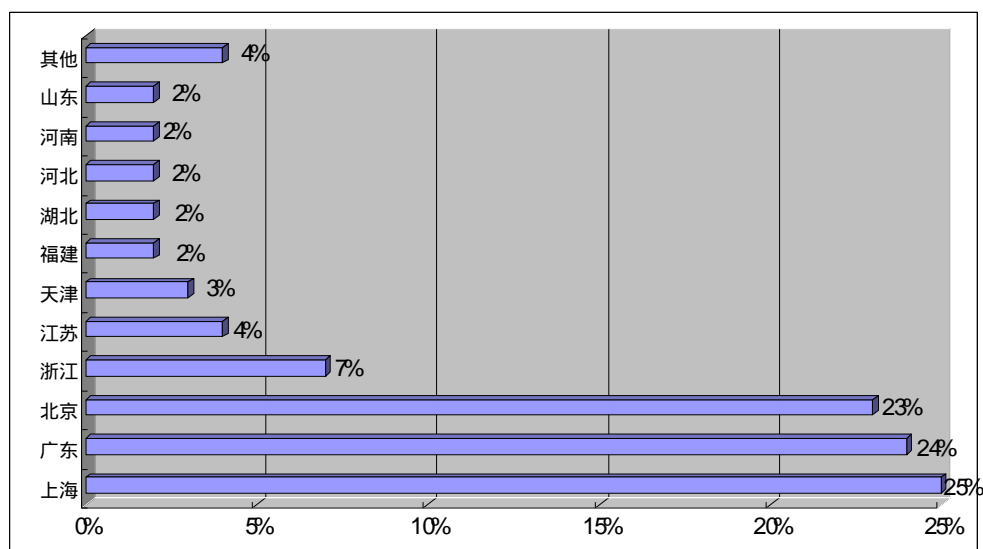


图 1 百强房企城市分布图

百强企业中，北京、上海、广州、深圳四大城市的企业数量占比综合达到了 72%。由于这四个城市的房地产市场发展较为成熟，企业竞争激烈，优势开发企业早已开始向周边乃至中、西部区域的二三线城市拓展。其中，万科、保利、招商、金地等全国 20强企业在全国布局上表现出很高的整体运营水平，从 2009 年上半年四家公司的地产业务分布区域可以看出（如图 2 所示），四家公司均发源于广东，拥有国内最先进的房地产开发经营理念和管理经验。在站稳珠三角区域的基础上，四家公司将业务成功拓展到长三角、环渤海区域以及中西部地区。通过直接进驻当地市场，经过多年的耕耘成为这些地区的龙头开发企业；或者通过与当地开发企业合作开发的模式，使企业的规模效益和品牌影响力在全国范围内得以迅速提升。

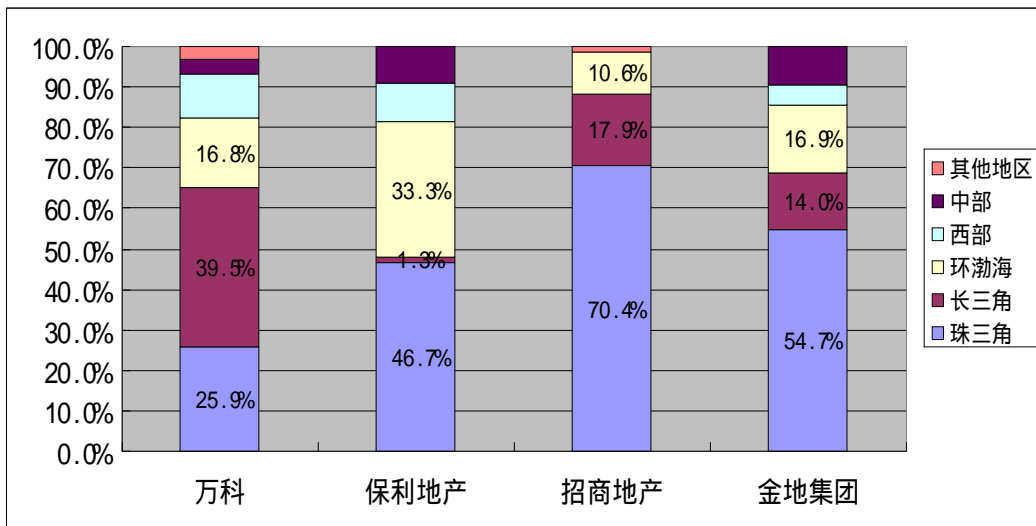


图 2 2009年上半年万科、保利、金地、招商地产业务区域分布

还有一些企业如恒大地产、碧桂园、新城地产、新湖中宝等品牌房企则一直以来深耕于二三线城市，随着二三线城市房地产市场的兴起和发展，住宅成交量

出现快速增长，这些企业的综合实力也大为增强。CRIC信息系统显示，2009年前10个月中，十大一线城市<sup>1</sup>的住宅成交量总和占全国住宅总成交量的比重在逐渐走低，所占比重由年初的26%降低到10月的17%，充分表明开发企业对二三线城市的发展有了足够的重视和充分的规划，二三线城市的需求和供给在市场稳步复苏中不断增长。随着领先企业将其先进的开发技术和经验运用至二三线城市，有效地提升了中西部地区乃至全国的房地产开发水平的，进而推动全国房地产市场产生联动效应并迅速走向成熟。

### 3. 资本优势凸显，上市公司占据百强房企过半席位

在中国房地产市场的现有融资条件下，传统的融资模式依然居于主导地位，寻求资本市场的融资之路便成为优势房企加速规模扩张和实现企业规范治理的重要选择。在2009年的百强房企排行榜中，房地产上市公司占据了62个席位，50强企业中的上市公司占比更是达到三分之二以上。其中，恒大地产、恒盛地产借道香港首发上市，金科、华远则通过借壳上市，殊途同归，均实现其进军资本市场的目标。同时如绿地集团、融侨集团、大华集团、万达集团等明确有上市计划的地产企业，在百强企业中的比例也达到了11%。

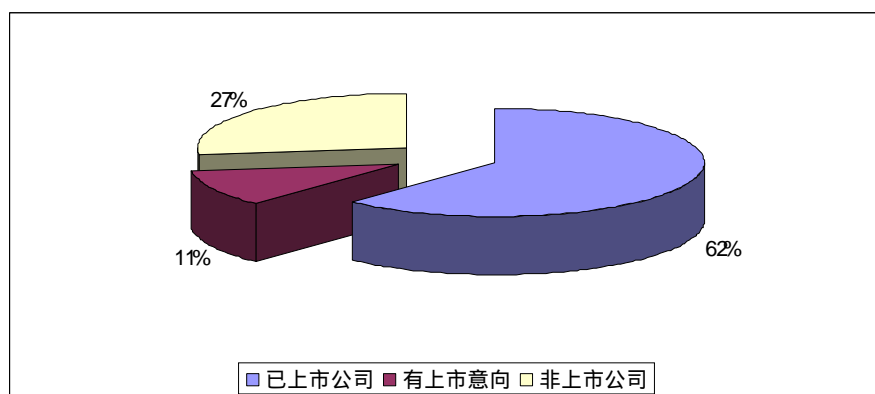


图 3 百强企业中上市公司占比

受益于今年前三季度资本市场的好转，一线房地产开发企业抓住有利时机，扩大在资本市场融资力度。从图4可以明显看出，保利、招商、金地三家上市公司2009年前三季度的银行信贷额度在企业资金来源中的比例较2008年同期均出现明显下降，尤其是金地集团的信贷资金在企业资金来源中的比例降幅达到

<sup>1</sup> 十大一线城市指北京、上海、广州、深圳、南京、杭州、武汉、天津、成都、重庆。



70%，这得益于保利、金地两家公司充分利用国内资本市场回调所带来的融资机会，经过上半年的筹划准备，分别于 2009 年 7 月和 8 月成功完成定向增发，筹集资金分别为 80 亿和 46 亿元。万科在 8 月份积极启动了 112 亿的公开增发方案，在 9 月份的临时股东大会上顺利通过，招商地产也在 7 月份的董事会上通过了定向增发近 50 亿的融资方案，从而为公司的下一轮扩张储备了足够的资金。

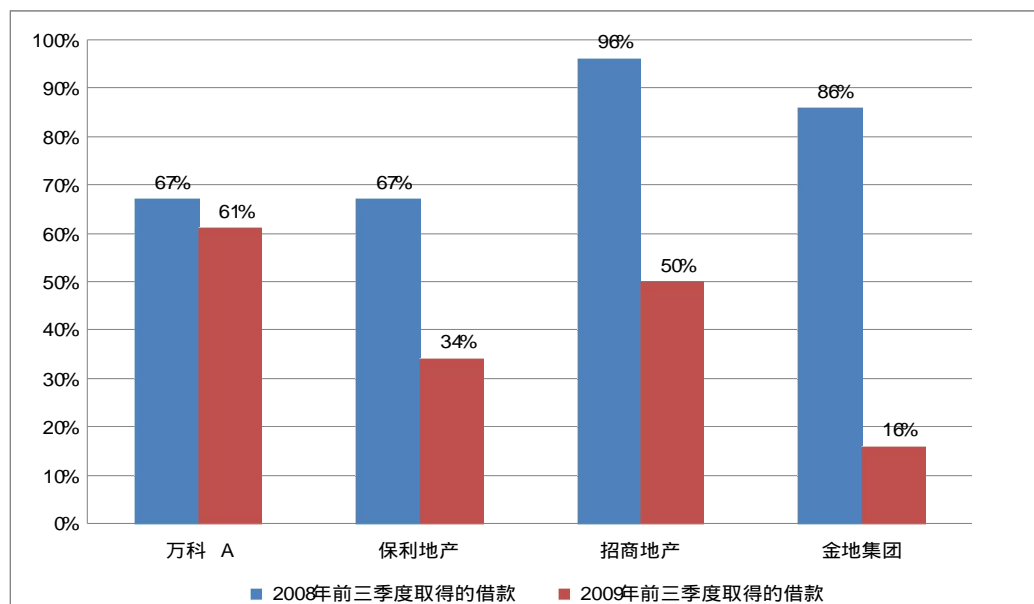


图 4 四家公司取得借款占公司资金来源的比例

#### 4. 需求强劲加速企业销售，百强房企抗风险能力增强

2008 年 9 月 15 日，央行近 6 年来首次下调贷款基准利率，实行下调个人住房贷款利率等优惠政策；2008 年 10 月 17 日，国务院常务会议要求降低住房交易税费、出台支持居民购房的政策；2008 年 12 月 21 日，国务院办公厅下达《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》。地方政府积极贯彻中央精神出台相关细则。在购房优惠政策刺激下，2009 年以来居民购房热情激发，上半年全国个人住房贷款比年初增加 4662 亿元，同比多增 2835 亿元<sup>2</sup>。与此同时，前三季度全国商品房销售面积和销售金额同比增长 44.8% 和 73.4%。企业销售回款速度的加快和销售额迅猛增长，为企业及时补充了流动资金和相应的准备金。图 5 显示，世茂房地产、恒大、绿城、富力上半年均取得了骄人的销售业绩，上半年

<sup>2</sup> 数据来源于中国人民银行第二季度的《中国货币政策执行报告》

销售额均达百亿及以上。销售状况的极大改观，有效地缓解了企业短期借款的还贷压力，百强房地产企业已基本摆脱资金链困境，抗风险能力明显增强。

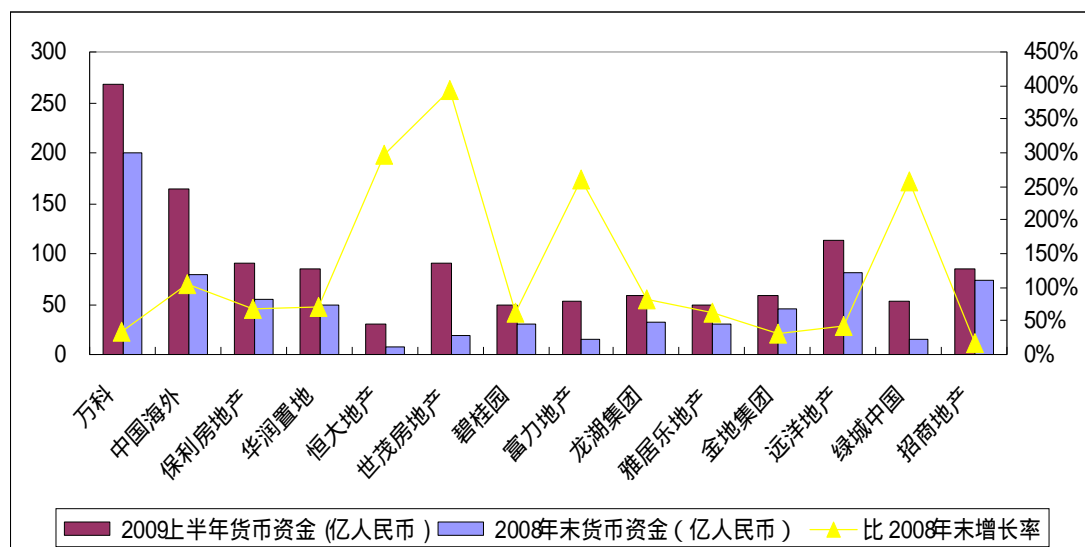


图 5 典型企业货币资金对比

### 5. 宏观环境利好带动优势房企盈利水平稳升

得益于房价的迅速回升，房地产百强企业在销售收入猛增的同时，其上半年的盈利水平也得到较为明显的提高。但由于房地产销售收入的确认在签订销售合同的一定时间之后才能实现，导致在上市公司上半年年报中净利润体现相对不明显。不过，如下图所示，与2008年上半年相比，2009年上半年良好的销售状况在抚平去年年底业绩创伤的基础上，已经使业绩稳步增长。第三季度以来房地产市场上掀起一股豪宅热销浪潮，在2009年和2010年的报表中将会亮点频现。

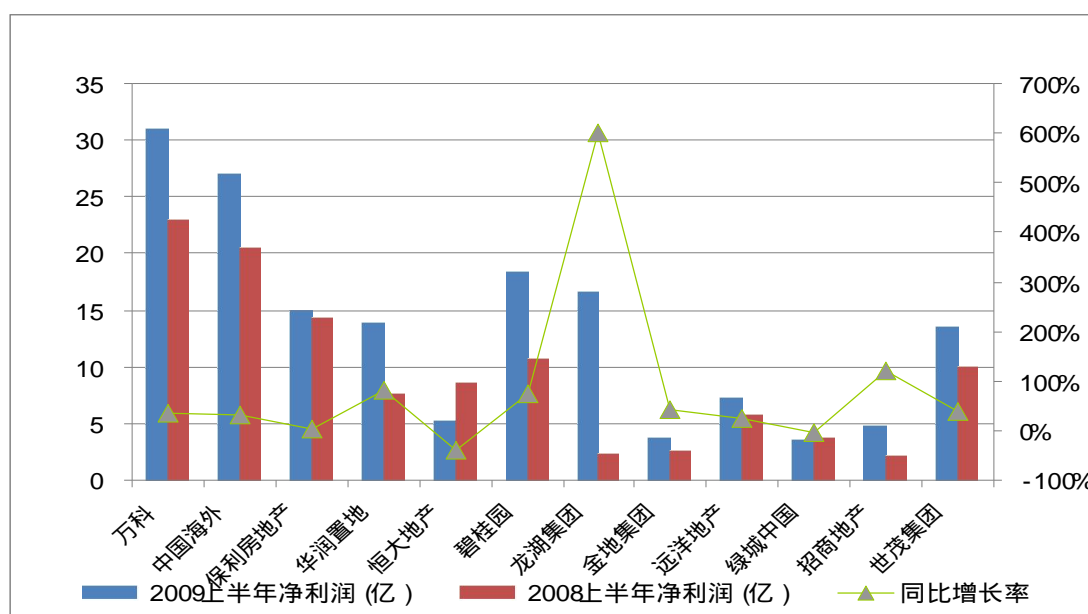


图 6 主要开发企业 2009年上半年净利润增长情况

## 6. 供需两旺成为描述 2009年下半年土地市场的主要特点

与去年“土地流拍”、“底价成交”现象形成鲜明对比的是今年5月份以来，全国经济形势持续向好，房地产市场的需求热情持续升温，开发企业的投资信心随之恢复，在政府加大土地供应力度的情况下，全国土地市场成交量在不断加速增长。鉴于土地市场启动较住宅市场存在一定的滞后，第三季度土地购置面积开始回升，根据国土资源部公布的“全国主要城市地价状况分析报告”显示，第三季度末35个重点监测城市综合地价水平为3345元/平方米，同比增长0.36%，环比增长2.49%，结束了此前两个季度同比下降的局面。富力地产今年5月份在北京拍得广渠门外10号地创出“地王”拉开了今年争夺土地的序幕，中海地产以70.06亿元拿下上海长风地块、绿地集团以72.45亿元受让龙华1960号地块，将一线城市的土地成交价格推向新的高点。

在一线城市土地市场竞争激烈的情况下，万科、保利、绿城等综合实力较强的开发企业在布局一线城市的同时，也抓紧进入二三线城市进行土地储备，在这些城市的土地拍卖市场中身影频现。截止到今年第三季度末，恒大地产与碧桂园分别以5100万平方米和4360万平方米分列2009年第三季度末土地储备的冠亚军，其他几家的土地储备量也均在2000万平方米以上。在国内市场相对向好的环境下，住房需求强劲，开发企业手握充裕的现金，加速启动新一轮投资，在土地市场上掀起新一轮“圈地运动”，随着二三线城市的土地成交量和价格增长，各地“地王”接连出现。第四季度，地方政府会继续加大推地力度，在行业景气度持续平稳回升的情况下，开发企业会继续加大土地储备以保证企业的持续增长。

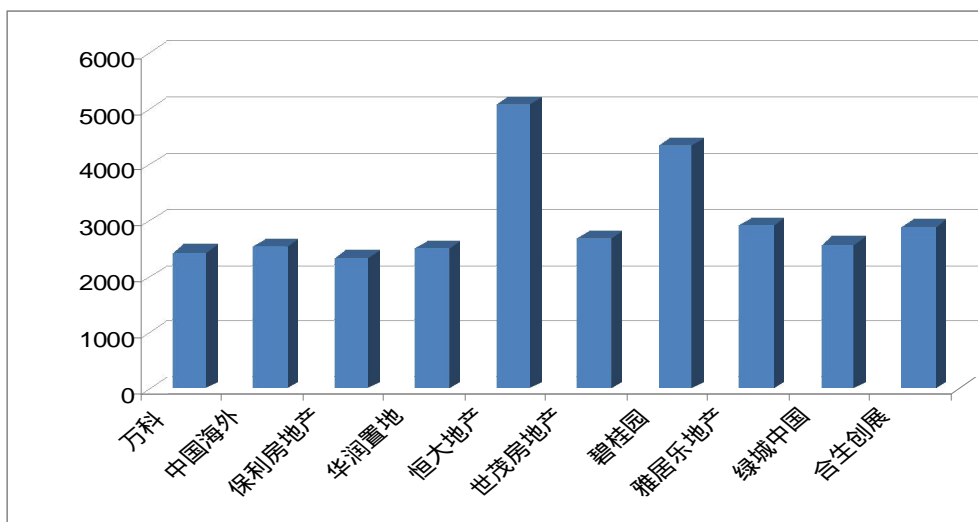


图 7 重点企业土地储备情况

## 四．上榜企业分析

### 1 业绩稳增，万科仍居榜首

在房地产市场回暖形势下，企业加快去库存化的进程，根据市场供求变化加推项目，百强企业在销售规模上取得突破，年内业绩稳增。以万科为例，万科今年 9 个月销售简报披露，由 1 月份新增 1 个项目以来，3 至 4 月回吐存货，直至 5 月才启动新项目 6 个，截至 9 月份，今年累计新增项目 31 个。万科 2009 年前三季度的营业收入为 295.4 亿，净利润 29.6 亿元，分别较去年同期增长 31.1% 和 29.9%，土地储备达 2450 万平方米，财务状况稳健。截止到第三季度末，万科资产负债率为 67.29%，货币资金达 276.1 亿元，同时，8 月份建行宣布为其提供 500 亿元授信额度，加上将增发 A 股融资百亿，充裕的现金储备有力支撑万科后续的稳健扩张。因此，以综合实力来看，万科仍稳居全国房地产开发企业综合实力榜单首位。

### 2 全国谋局，中海、保利加快步伐

受益于适度宽松货币政策，作为大型央企旗下的上市公司，拥有大股东雄厚的资源支撑，中海和保利两大企业在信贷融资和获取土地方面具有其他企业无可比拟的优势，在今年的资本市场和土地市场中频现身影，布局全国，斩获颇丰，综合实力得到进一步强化。

中海发展作为中国海外集团旗下的房地产上市公司，历经香港房地产市场的熏陶洗礼，凭借集团在规划设计、建筑施工等方面的专业优势，大范围开拓国内市场，成为中国房地产企业的典范。上半年在内地房地产业务收入达 148.3 亿港币，同比增长 58.1 亿，在香港业务同比萎缩 73.6% 的状况下，内地业务占总营业收入的比重达到 95.8%。第三季度结束了前两季度零购地的境况，先后拿下济南、上海等地的优质地块，其中 70.06 亿元购买上海长风 6B、7C 地块，楼面价高达 2.24 万元/平方米，形成上海地价的新坐标。

保利作为保利集团旗下房地产业务的巨擎，与保利香港双剑合璧，强攻国内房地产市场。保利 2009年一季度利润率回升企稳后，公司在大盘开发与销售方面的综合能力强势显现。上半年，广州保利中环广场、北京保利西山林语、北京保利百合花园、北京保利嘉园、上海保利叶上海和佛山保利花园等 6个项目单盘签约额均突破 10亿元。前三季度实现营业收入达 114.5亿元，同比增长 71.09%；实现净利润 17.87亿元，同比增长 40.98%。此外，公司在 7月份成功定向增发 A 股融资 80亿元后，公司持有货币资金量同比增加近 200%。在充裕的现金支持下，公司一方面加大了项目投入，截至 9月末，在建拟建项目达 80多个，存货为 528.48亿元，较年初有 31.48%的增长；另一方面，公司加快在全国范围内购置土地，成为今年以来新增土地储备最多的开发商。保利地产以其突飞猛进的态度在排行榜中的位置从去年的第八名跃进前三甲，位居第三名。

### **3 土地造势，恒大、碧桂园潜力凸显**

恒大、碧桂园在二三线城市市场上拥有大量低廉的土地，截至 2009年 9月 30日，恒大、碧桂园的土地储备分别达 5100万平方米和 4360平方米。

在市场表现方面，恒大地产 2009年下半年开始发力，第三季度住宅销售金额达 123.3亿，超过前两季度的总和，荣登全国第三季度销售金额排行榜榜首位置。同时，恒大于 11月 5日成功登陆香港资本市场挂牌交易，超额认购 45倍，首日交易收盘大涨 34%，一扫此前内资房企赴港上市遭遇破发的窘境，表明实力房企依然受到投资者的追捧和青睐。而碧桂园 10月份实现合同销售金额约 36亿元，同比增长约 142%，截至 10月底，已签约合同销售金额约 163亿，同时先后共发行 3.75亿美元优先票据，补充未来扩展及增长计划的资金需要。

### **4 商业为基，世茂、万达延伸拓展**

世茂、万达积累了多年商业地产的开发运营经验，商业地产项目品牌受到业界普遍认可，通过将商业品牌延伸至住宅产品，开发多元化的综合房地产项目，形成商住互补多业态的经营模式。

万达在全国首创了“订单商业地产”的全新商业模式，其商业地产发展到目前的第三代城市综合体，成为中国商业地产的龙头企业。万达计划到 2010 年开业

40 个城市综合体，持有物业总面积达到 600 万平方米，年租金收入超过 30 亿元。在大连、长春、昆明、成都、南昌、南京等地开发高品质的住宅项目，受到消费者的追捧。

世茂集团拥有“世茂房地产”和“世茂股份”两大上市公司，其中，世茂房地产以开发住宅为主，世茂股份以开发商业地产为主，并积累了丰富的酒店物业和投资物业的运营经验。公司上半年推出了 24 个项目，借助其强大的商业地产品牌效应，实现合约销售额达 132 亿元，同比增长幅度为 200%，其中，上海世茂滨江花园和福州世茂天城合约销售额均突破 20 亿元。下半年，世茂集团可供出售的建筑面积达 196 万平方米，公司将加快项目推进，实现企业经营业绩的跨越式增长。

## 5 精品领先，龙湖、星河湾精彩演绎

以开发公寓、花园洋房、别墅等高品质住宅闻名的龙湖和星河湾地产，在 2008 年的低迷楼市中，不改精品战略路线，精耕细作，继续演绎着高品质的经典之作。

龙湖逐渐降低起步城市重庆的项目开发比重，北上北京，成为龙湖另一业务阵地。2009 年上半年，营业收入和利润分别为 58.76 亿元和 16.6 亿元，同比增长 163.47% 和 601%，由于销售畅通，龙湖银行结余及现金达 59.19 亿元，占总资产的 17.38%，流动资产净额达 29.12 亿元，同时近期重启港股 IPO，融资近 70 亿元，充裕的现金流为下一步扩张和风险防范提供了保障。

星河湾相继在广州、北京、上海、太原成功推出的品牌项目，以建筑、环境、配套、服务等方面的优异品质，再加上“跨界营销”的创新模式，赢得消费者的青睐，品牌知名度一跃而起。公司今年 8 月在上海浦东推出的浦东星河湾项目，以品质感动上海，首日开盘便创下了成交金额超 40 亿的中国楼市销售奇迹，再次成为市场关注的焦点。

# 五．测评结论

## 1 企业生存环境发生积极变化

2009 年前三季度我国国内生产总值（GDP）分别为 65745 亿元、139862 亿元、217817 亿元，分别比 2008 年同期增长 6.1%、7.1%和 7.7%，全年止跌回稳的态势十分明显，全球性经济金融危机的影响正在逐渐退潮。在国内宏观环境企稳的大背景下，房地产企业的生存环境发生了积极变化，主要表现在：

从房地产开发投资方面看，2009 年 1-10 月，全国完成房地产开发投资 28440 亿元，同比增长 18.9%，其中，商品住宅完成投资 19954 亿元，同比增长 14.1%。

从房屋施工面积和新开工面积看，2009 年 1-10 月，全国房地产开发企业房屋施工面积 28.83 亿平方米，同比增长 16.4%；房屋新开工面积 8.14 亿平方米，同比增长 3.3%，增速自年初以来首次实现由负转正。

从房屋销售情况看，2009 年 1-10 月，全国商品房销售面积 66369 万平方米，同比增长 48.4%。其中，商品住宅销售面积增长 50.1%；1-10 月，商品房销售额 31529 亿元，同比增长 79.2%。其中，商品住宅销售额增长 84.3%。

综上所述，经过近一年的传导，在适度宽松货币政策和国家积极的财政政策引导下，房地产企业的生存和发展环境正在向更为积极的方面转变。

## **2. 适度宽松的货币政策助推企业加速融资**

2008 年 11 月，中央宣布实行积极的财政政策和适度宽松的货币政策，并出台了投资规模达 4 万亿元的扩大内需、促进增长的十大措施，在政策指引下，2009 年房地产企业的信贷规模出现猛增。根据国家统计局数据显示，2009 年 1-10 月，房地产开发企业本年资金来源 44034 亿元，同比增长 43.4%。其中，国内贷款 9119 亿元，增长 53.0%；企业自筹资金 14320 亿元，增长 16.7%；其他资金 20218 亿元，增长 69.5%。在其他资金中，定金及预收款 11755 亿元，增长 59.2%；个人按揭贷款 6163 亿元，增长 119.7%（详见图 8）。

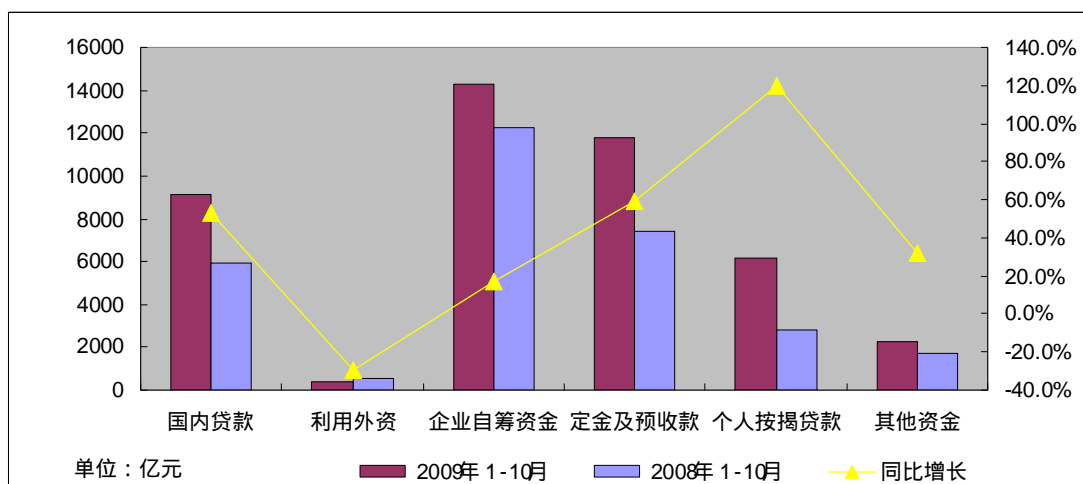


图8 开发企业主要资金来源变化情况

数据来源：国家统计局

房地产企业可谓是 2009年资本市场上的“主角”，综合实力较强的上市公司通过定向增发、公开增发、公司债等方式，为公司的新一轮扩张筹得足够的资金。截止到第三季度末，共有 59家房地产上市公司提交增发预案，其中，57家公司提交了定向增发方案，万科和卧龙地产为公开增发，卧龙地产已获证监会有条件批准；在定向增发中，保利、金地、首开等 10家上市公司已成功完成增发。公司债方面，共有 25家上市公司提交公司债预案，金融街、亿城股份、泛海建设等 11家公司已成功实施，中华企业、华发股份等 8家企业已成功获批。

此外，一些国内品牌房企则抓紧了上市步伐，恒大地产在 11月 5日上市开盘当天，以收盘价 4.7港元计算，总市值达 705亿港元，超过碧桂园，成为内地目前在港上市民营地产股中市值最大的一只，一举进入行业一线品牌地产行列；另一国内大牌房企龙湖地产 11月份于香港完成自己的华丽转身；而浙商集团、恒盛地产等中型地方龙头企业也通过上市融资，综合实力和品牌价值得到很大提升，今年入选百强行列。对于已上市的优秀房地产公司也纷纷抓住了资本市场回暖的有利时机，拓展融资渠道，实现多元化发展。

在融资渠道拓展领域，一些优秀的房地产企业在积极推进创新融资模式的探索和应用。如今年新修订的《保险法》加入了关于保险资金可进入房地产业的规定，平安保险旗下的平安信托就分别与金地、绿城等著名房企签署了共计 250亿元的合作投资房地产协议。创新融资模式将对优秀房地产企业的未来发展发挥更加积极的作用。



### 3. 百强企业商业模式日渐清晰，核心竞争优势凸显

百强房地产企业经过 20 多年的发展逐渐历练出一套适合自身生存和发展的商业模式。万科继续专注于住宅市场，推行“工业化”的开发理念，以规模化和低成本开发的商业模式成为引领行业的风向标。

碧桂园、恒大地产实行区域差异化的经营战略，避开在一线城市的激烈竞争，在二三线城市提前加大土地储备，凭借低廉的土地成本，实行低成本快速滚动开发的商业模式，在市场复苏的态势下，销售业绩直线上升。而宝龙地产、恒盛地产两家民营中型房地产开发企业凭借其在二三线城市的土地资源和开发经验，今年成功地在香港完成首发上市。

龙湖、星河湾、绿城地产等为代表的一线品牌民营房企不断从产品角度打造企业的核心竞争优势，最终形成打造精品、高端住宅的商业模式。这些企业始终不移地执行产品差异化的经营战略，对高端住宅的和谐居住要求达到了近乎苛刻的标准，高品质住宅所产生的高溢价为消费者所接受，在渡过楼市寒季之后在 2009 年的盛夏金秋收获了丰硕的果实。

中海、富力、世茂等国内知名地产企业秉承同心多元化的经营战略，已逐渐形成住宅为主、商业地产为辅的商业模式。商业地产的运营得当可以为住宅业务开发提供稳定的现金流，进而平滑经济周期波动带来的经营风险。一直专注住宅开发的保利地产近期也加大了商业项目的投资力度，其 10 月份在广州、佛山获得的两个项目都包含了大量的商业用地，显示出保利地产在逐渐调整业务比例以实现战略转型。中海集团目前也已经持有 150 万平方米的商业地产，大部分可于 2010 年年底前完成，届时将会为中海集团每年贡献稳定而可观的收入。

### 4. 精装修房助推房地产企业提升品牌价值

早在 1999 年和 2002 年，中央就出台了《关于推进住宅产业现代化提高住宅质量的若干意见》（国办发〔1999〕72 号）和《商品住宅装修一次到位实施导则》（建住房〔2002〕190 号），引导和鼓励新建商品住宅一次装修到位或菜单式装修模式。在国内房地产市场日渐成熟的情况下，2008 年住房和城乡建设部发布《关于进一步加强住宅装饰装修管理的通知》（建质〔2008〕133 号），指出要完善

扶持政策，推广全装修房。

随着政府相关政策的推动下，全装修房比例逐渐增加，装修品质日益提高，受到越来越多的购房者青睐。根据 CRIC系统对上海、北京、广州、深圳四大一线城市的预售楼盘的统计，结果显示，2009 年前三季度四城市全装修房屋的预售占比分别达到了 22.5%、20%、47.6%和 19.7%，其中，高档住宅在全装修房中占比更高。优秀房企普遍意识到全装修不仅提高物业的附加值，而且在很大程度上提升了企业的品牌价值和市场美誉度。

为了顺应住宅市场的需求趋势，开发企业逐渐开始尝试精装修房的开发。星河湾、华润、龙湖作为精品住宅房企的代表，早已在上海、北京等一线城市中进行精装修住宅的开发。星河湾地产今年推出的上海浦东星河湾堪称装修品质精致绝伦，成为众目所矚的标志性楼盘，企业品牌也因其创下单日销量桂冠而名声大振。在装修房的质量方面，大型开发企业通常用集团招标采购的方式与国内外知名品牌达成协议，以保障装修用材的质量。中国房地产测评中心研究发现，作为房地产业供应商产业链环节，亟需建立一套切实可行、严谨、完善的供应商评价体系和产品库，从而帮助开发企业提高产品质量，保护消费者利益。

## 附件 1 2009年中国房地产开发企业 500强测评之各区域榜单

### 1. 北京房地产开发企业 20强

排名	2009北京房地产开发企业 20强
1	北京首都开发股份有限公司
2	SOHO 中国有限公司
3	远洋地产控股有限公司
4	北京城建投资发展股份有限公司
5	保利房地产（集团）股份有限公司
6	北京首创股份有限公司
7	龙湖地产
8	金融控股股份有限公司
9	广州富力地产股份有限公司
10	华润置地有限公司
11	合生创展集团有限公司
12	冠城大通股份有限公司
13	亿城集团股份有限公司

14	北京金隅嘉业房地产开发有限公司
15	阳光新业地产股份有限公司
16	北京国华置业有限公司
17	北京北辰实业集团公司
18	北京高盛房地产开发有限公司
19	星河湾地产控股有限公司
20	中海地产集团有限公司

## 2. 上海房地产开发企业 20强

排名	2009上海房地产开发企业 20强
1	上海绿地集团有限公司
2	大华(集团)有限公司
3	保利房地产(集团)股份有限公司
4	万科企业股份有限公司
5	仁恒置地集团有限公司
6	中华企业股份有限公司
7	金地(集团)股份有限公司
8	星河湾地产控股有限公司
9	瑞安房地产有限公司
10	合生创展集团有限公司
11	上置集团有限公司
12	和记黄埔有限公司
13	汤臣集团有限公司
14	上海世茂股份有限公司
15	上海城开(集团)有限公司
16	农工商房地产(集团)有限公司
17	上海新长宁(集团)有限公司
18	上海鹏欣(集团)有限公司
19	绿城中国控股有限公司
20	中国海外发展有限公司

## 3. 广州房地产开发企业 20强

排名	2009广州房地产开发企业 20强
1	保利房地产(集团)股份有限公司
2	广州富力地产股份有限公司
3	碧桂园控股有限公司
4	恒大地产集团有限公司
5	越秀城建地产
6	雅居乐地产控股有限公司
7	合生创展集团有限公司
8	合景泰富地产控股有限公司

9	中国奥园地产集团股份有限公司
10	广东珠江投资有限公司
11	时代地产
12	广东利海集团有限公司
13	广东广物房地产开发有限公司
14	方圆地产控股有限公司
15	祈福集团
16	广州珠江实业开发股份有限公司
17	番禺区庄士房地产开发有限公司
18	广东华标创业集团有限公司
19	中颐集团
20	广州云星房地产开发集团

#### 4. 深圳房地产开发企业 20强

排名	2009深圳房地产开发企业 20强
1	深圳市万科房地产有限公司
2	深圳市鸿荣源房地产开发有限公司
3	深圳中海地产有限公司
4	深圳华侨城房地产有限公司
5	深圳市卓越维港房地产开发有限公司
6	深圳南海益田置业有限公司
7	深业南方地产(集团)有限公司
8	佳兆业地产(深圳)有限公司
9	深圳招商房地产有限公司
10	和记黄埔地产(深圳)有限公司
11	深圳市中铁诺德投资有限公司
12	深圳市华来利实业有限公司
13	深圳天安数码城有限公司
14	深圳市华联置业集团有限公司
15	百仕达地产有限公司
16	深圳市金地住宅开发有限公司
17	深圳市宝安区西乡镇物业发展公司
18	深圳市新世界房地产开发有限公司
19	深圳中信红树湾房地产有限公司
20	深圳市皇庭房地产开发有限公司

#### 5. 重庆房地产开发企业 20强

排名	2009重庆房地产开发企业 20强
1	重庆龙湖地产发展有限公司

2	重庆金科实业（集团）有限公司
3	保利（重庆）投资实业有限公司
4	恒大地产集团重庆有限公司
5	重庆鲁能开发（集团）有限公司
6	重庆庆隆屋业发展有限公司
7	融侨长江（重庆）房地产有限公司
8	重庆华宇物业（集团）有限公司
9	重庆中海房地产开发有限公司
10	重庆万达商业广场有限公司
11	重庆协信控股（集团）有限公司
12	重庆奥林匹克花园置业有限公司
13	重庆隆鑫地产（集团）有限公司
14	重庆长安房地产开发有限公司
15	广州富力地产（重庆）有限公司
16	重庆光华控股（集团）有限公司
17	招商局地产控股股份有限公司
18	重庆融科智地房地产开发有限公司
19	重庆晋愉地产股份有限公司
20	重庆中渝物业发展有限公司

## 6. 成都房地产开发企业 20强

排名	2009成都房地产开发企业 20强
1	四川蓝光和骏实业股份有限公司
2	中海兴业（成都）发展有限公司
3	成都万科房地产有限公司
4	成都龙湖地产发展有限公司
5	华润置地（成都）发展有限公司
6	中房集团成都房地产开发总公司
7	成都万华房地产开发有限公司
8	成都人居置业有限公司
9	成都森宇实业集团有限公司
10	成都通瑞汇港置业有限公司
11	成都华宇业瑞房地产开发有限公司
12	四川省国嘉地产有限公司
13	成都瑞升房地产开发(集团)有限公司
14	成都兴元房地产开发有限公司
15	首创置业成都有限公司
16	成都市岷江房地产开发总公司
17	成都深长城地产有限公司
18	成都高新置业有限公司
19	成都博瑞房地产开发有限公司
20	成都市正成投资开发有限公司

## 7. 天津房地产开发企业 20强

排名	2009天津房地产开发企业 20强
1	天津富力城房地产开发有限公司
2	天津万科房地产有限公司
3	天津住宅建设发展集团有限公司
4	天津市房地产发展(集团)股份有限公司
5	万通地产
6	金融街(天津)置业有限公司
7	首创(天津)置业管理有限公司
8	天津市红磡房地产开发有限公司
9	天津泰达建设集团有限公司
10	天津星耀投资有限公司
11	远洋地产
12	天津融科智地有限公司
13	天津松江集团有限公司
14	天津招商房地产有限公司
15	天津市川正投资有限公司
16	天津融创奥城投资有限公司
17	保利(天津)房地产开发有限公司
18	天津津滨发展股份有限公司
19	天津中新房地产开发有限公司
20	恒大地产集团天津有限公司

## 8. 江苏房地产开发企业 20强

排名	2009江苏房地产开发企业 20强
1	江苏新城房产股份有限公司
2	苏宁环球股份有限公司
3	南京栖霞建设股份有限公司
4	江苏国信地产
5	江苏吴中地产集团有限公司
6	江苏阳光置业发展有限公司
7	银城地产股份有限公司
8	江苏中南建设集团股份有限公司
9	南京朗诗置业股份有限公司
10	江苏申华置业有限公司
11	江苏亚东建设发展集团有限公司
12	江苏新能源置业集团
13	江苏九洲投资集团
14	江苏百兴房地产开发有限公司
15	江苏华广置业有限公司

16	无锡市华夏房地产开发有限公司
17	苏州工业园区建屋发展集团有限公司
18	江苏武房集团有限公司
19	无锡市益多投资发展集团有限公司
20	江苏永鼎股份有限公司

## 9. 浙江房地产开发企业 20强

排名	2009浙江房地产开发企业 20强
1	绿城中国控股有限公司
2	新湖中宝股份有限公司
3	浙江省商业集团有限公司
4	雅戈尔集团股份有限公司
5	杭州滨江房产集团股份有限公司
6	宁波银亿房地产开发有限公司
7	坤和建设集团股份有限公司
8	广宇集团股份有限公司
9	浙江金都房产集团
10	浙江国都房产集团有限公司
11	保亿置业
12	中大房地产集团有限公司
13	浙江广厦股份有限公司
14	浙江国际嘉业房地产开发有限公司
15	浙江昆仑建设集团股份有限公司
16	卧龙地产集团股份有限公司
17	莱茵达置业股份有限公司
18	众安房产有限公司
19	野风集团房地产股份有限公司
20	浙江名城房地产集团有限公司

## 10. 海南房地产开发企业 10强

排名	2009海南房地产开发企业 10强
1	海南雅居乐房地产开发有限公司
2	三亚鹿回头旅游区开发有限公司
3	海南富力房地产开发有限公司
4	海南海兴房地产开发总公司
5	三亚凤凰水城开发有限公司
6	三亚亚龙湾开发股份有限公司
7	鲁能海南地产公司
8	三亚安国海岸建设有限公司
9	中信海南博鳌投资控股有限公司
10	海南达凯房地产开发有限公司

## 11. 安徽房地产开发企业 20强

排名	2009安徽房地产开发企业 20强
1	安徽世纪金源置业发展有限公司
2	蓝鼎投资集团
3	上海绿地集团合肥置业有限公司
4	安徽利港投资集团
5	安徽绿城房产开发有限公司
6	安徽信旺集团(合肥大唐置业有限公司)
7	华润置地(合肥)有限公司
8	安徽新华房地产有限公司
9	安徽置地投资有限公司
10	安徽万振房地产开发有限责任公司
11	合肥环美房地产发展有限公司
12	上海城开集团合肥置业有限公司
13	安徽元一投资集团
14	合肥市发能房地产有限公司
15	合肥市城建房产开发有限责任公司
16	合肥滨湖投资控股集团有限公司
17	合肥拓基房地产开发有限责任公司
18	合肥宋都房地产开发有限公司
19	安徽幸福联盟投资管理有限公司
20	安徽华阳置业有限公司

## 12. 济南房地产开发企业 20强

排名	2009济南房地产开发企业 20强
1	山东鲁能巨富开发有限公司
2	山东鲁商置业有限公司
3	济南海尔绿城置业有限公司
4	济南万达商业广场置业有限公司
5	济南中海地产有限公司
6	保利山东置业有限公司
7	山东鑫苑置业有限公司
8	济南顺城房地产开发有限公司
9	济南阳光壹佰房地产开发有限公司
10	山东南丰房地产发展有限公司
11	山东诚基房地产开发有限公司
12	中国重型汽车集团房地产开发公司
13	济南银丰房地产开发有限公司
14	山东中齐房地产开发有限公司
15	齐鲁置业有限公司
16	济南发祥置业有限公司



17	山东茗筑世家置业有限公司
18	济南海信置业有限公司
19	山东力高房地产开发有限公司
20	山东天业房地产开发有限公司

### 13. 青岛房地产开发企业 10强

排名	2009青岛房地产开发企业 10强
1	青岛海信房地产股份有限公司
2	青岛海尔房地产开发投资有限公司
3	中海地产(青岛)投资开发有限公司
4	青岛天泰房地产开发股份有限公司
5	青岛万科房地产有限公司
6	青岛泰山房地产开发有限公司
7	青岛万达广场置业有限公司
8	青岛城市建设集团
9	青岛上实城市发展有限公司
10	青岛百通城市建设集团股份有限公司

### 14. 沈阳房地产开发企业 10强

排名	2009沈阳房地产开发企业 10强
1	沈阳万科房地产开发有限公司
2	保利(沈阳)房地产开发有限公司
3	沈阳万达房地产有限公司
4	恒大地产集团沈阳分公司
5	沈阳市碧桂园房地产开发有限公司
6	金地集团沈阳分公司
7	新世界(沈阳)房地产开发有限公司
8	沈阳格林豪森房地产开发有限公司
9	沈阳银基发展股份有限公司
10	沈阳宏发地产开发有限公司

### 15. 大连房地产开发企业 10强

排名	2009大连房地产开发企业 10强
1	大连万达集团股份有限公司
2	亿达集团有限公司
3	远洋地产大连明远置业有限公司
4	华润(大连)有限公司
5	大连万科房地产开发有限公司
6	沿海绿色家园有限公司
7	大连中海地产有限公司
8	大华集团(大连)公司

9	香港九龙仓集团大连时代广场发展有限公司
10	大连正源房地产开发有限公司

## 16. 武汉房地产开发企业 10强

排名	2009武汉房地产开发企业 10强
1	武汉市万科房地产有限公司
2	武汉地产集团
3	保利（武汉）房地产开发有限公司
4	湖北福星惠誉置业有限公司
5	武汉高科房地产开发有限公司
6	金地（武汉）房地产开发有限公司
7	武汉融侨房地产开发有限公司
8	武汉世茂锦绣长江房地产开发有限公司
9	武汉三金房地产开发有限公司
10	新世界中国地产（武汉）公司

## 17. 长沙房地产开发企业 10强

排名	2009长沙房地产开发企业 10强
1	湖南湘水雅境房地产开发有限公司
2	恒大地产集团长沙置业有限公司
3	湖南保利房地产开发有限公司
4	华盛麓峰投资控股有限公司
5	湖南嘉盛房地产开发有限责任公司
6	湖南新金鸿集团
7	华润置地（湖南）有限公司
8	长沙市万科房地产开发有限公司
9	湖南成功新世纪投资有限公司
10	湖南致盛愿景房地产开发有限公司

## 附件 2 2009年中国房地产开发企业 500强测评参选标准

中国房地产测评中心严格按照“科学、公正、客观、权威”的工作原则，参照《财富》、《商业周刊》、《福布斯》等国际知名排行榜评选标准，对中国房地产开发企业 500强的企业设立如下参评标准：

(1) 在中国大陆地区依法设立并登记注册的房地产开发企业，或者在中国

大陆地区依法设立并登记注册的具有独立法人的专门经营中国大陆地区房地产业务的外商投资的子公司；

(2) 房地产开发经营业务收入占企业主营业务收入的比重超过 50%；

(3) 虽未达到第(2)项标准，但近两年房地产业务年平均销售额不少于 1 亿或销售面积不少于 5万平方米的房地产开发企业；

(4) 对于近两年有重大偷漏税或者严重拖欠工程款等违法违规行为者，将不被列入参选范围；

(5) 对于提供虚假数据者，经再次核实仍有虚假者，将取消参评资格。

### 附件 3 2009年中国房地产开发企业 500强测评数据来源和核实

测评数据收集主要有以下四大来源：国家统计局、中国房产信息集团 CRIC 系统、企业自填数据以及其他公开渠道信息资源。

#### (1) 国家统计局

国家统计局发布的关于房产行业的相关月度、季度、年度等定期报告数据。

#### (2) CRIC咨询决策系统

中国房产信息集团开发的 CRIC决策咨询系统是中国目前最全面、完整的房地产信息数据库。克尔瑞在全国 40个城市设有分支机构，基本囊括了所有房地产业发展较为活跃的城市，从而保证了“中国房地产开发企业 500强”测评的企业覆盖面和数据可信度。

#### (3) 企业自填数据

企业调查问卷的反馈数据为“中国房地产开发企业 500强”测评提供重要信息支持。

#### (4) 其他公开渠道信息资源

从任何公开第三方信息渠道取得的相关信息，中国房地产测评系统一直在跟踪收集、汇总、整理国内活跃上市和非上市房地产企业的所有公开信息资料。

对企业自填数据，测评中心通过以下三种渠道核实数据的有效性和真实性：一是通过 CRIC系统和中国房地产企业测评系统的数据信息等相关资料进行验证

和核实；二是针对存疑数据经各地统计局公开数据进行核实；三是经过本中心运用房地产和财务专业知识进行核实。最终使全国上报的测评数据基本做到逻辑合理，财务指标内在一致。

本次测评中基于下述原因剔除了部分提交数据的企业：(1)重要数据有遗漏且数据核实时未增补相关数据(2)重要数据难以通过政府公开信息的相互验证；(3)重要数据存在较强的逻辑非自恰性和财务内在不一致性，无法采信其提交的数据。

## 附件 4 中国房地产测评中心简介

中国房地产测评中心是一家不以盈利为目的的专业测评机构，由中国房地产研究会、中国企业评价协会、北京大学不动产研究鉴定中心、上海易居房地产研究院、新浪网技术（中国）有限公司五家单位共同发起成立。

中国房地产测评中心依托发起单位的研发力量，本着“科学、公正、客观、权威”的原则，展开深入翔实的研究，于2008年初推出《中国房地产测评系统》，并由中国房地产测评中心专家委员会专家认真、严谨的研究论证之后获得评审通过。《中国房地产测评系统》以经专家评审论证的模型为基础，以客观数据为依据，导出公正、客观、权威的测评榜单，同时中国房地产测评中心数十位专家、博士将根据测评数据和榜单撰写测评报告，向全社会发布测评成果。旨在帮助开发企业建立、维持并发展企业自身的竞争优势的同时为银行、政府、消费者等第三方进行科学决策提供具有参考价值的企业信息，进而促进中国房地产业的良性竞争和健康发展。

中国房地产测评中心本着“科学、公正、客观、权威”的原则，在过去的一年里成功推出了“2008和2009年中国房地产上市公司综合实力榜及其系列榜单”、“2008年中国房地产开发企业500强测评榜”、“2009年中国最佳房地产营销代理企业测评榜”及其研究报告，受到了政府机构、行业协会以及金融投资机构等社会各界的广泛关注。

中国房地产测评中心的工作宗旨是在房地产行业建立一个公正、公开的

测评平台，为房地产业发展营造健康、规范的行业环境。为保证整个测评工作的公益性、公正性和持续性，中国房地产测评中心的整个测评工作不会向参评企业收取任何费用。