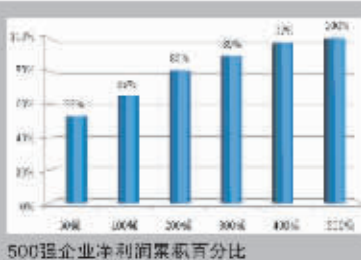
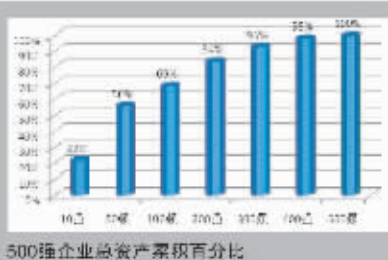


《2008年中国房地产开发企业500强测评报告》海口发布

万科、中海、绿地位列三甲 上海40家房企上榜

2008年11月28日，中国房地产测评中心在海口发布了《2008年中国房地产开发企业500强测评研究报告》。中国房地产测评中心副主任兼秘书长龙胜平博士在会上就《2008年中国房地产开发企业500强》排行榜和研究结论进行了深入全面的说明。



经济金融危机影响下，房屋销售逐渐趋冷，500强企业盈利水平却未出现太大的波动。不过，面对市场销售形势持续低迷，各大开发企业纷纷调低2008年度的销售目标，同时通过各种促销手段加快资金回笼，2009年的盈利水平可能出现大幅下滑的现象。

土地储备成为众多房地产开发企业的“金绞索”

在资金链方面，500强企业资产周转速度放慢，平均总资产周转率仅为0.53次，最大值为2.94次，最小值仅为0.03次。到2008年上半年止，资产负债率超过70%的企业占到500强企业的23.4%，显示行业整体资金压力较大，企业抗风险能力下降。由于资本市场以及银行机构对房地产市场预期看淡，在向开发项目融资时异常谨慎，由于土地储备占用了企业大量资金，随着市场持续低迷，销售回款速度明显放慢，土地储备成为众多房地产开发企业的“金绞索”。

开发企业生存环境剧变 优秀公司强化自身管理

中国房地产测评中心认为，开发企业面临的生存环境发生了较大转变，从长期来看，世界性经济金融危机在未来相当长时间内会通过资金链、消费者预期、居民收入、整体经济衰退等渠道影响到房地产开发企业。因此，2009年全年整个中国房地产市场不容乐观，随着时间的推移，开发企业的生存环境将日益恶化。

传统开发融资模式遭遇空前挑战。根据保守估计，2008年开发企业银行贷款和自筹资金占比分别超过20%和30%，开发企业对过分依赖于银行贷款和销售回款的传统融资模式难以为继，自筹资金渠道中的结构性隐患集中爆发出来。由于目前整个股市大幅下挫，股票市场融资功能大大降低，通过首发公开上市或者借壳上市从资本市场融资的可能性几乎为零，其他融资方式也受到各种因素的制

约，在这种情况下，拓宽融资渠道、提高自有资金比率成为企业解决资金困境的重要课题。

500强测评研究报告认为，面对世界性经济金融危机，所有开发企业都在不同程度地开展促销、策划、广告等方面的预算，这和策略会明显提升企业的短期绩效。但从长期看，会削弱企业在客户群体中的影响力，进而影响销售，最终可能诱发经营恶性循环，降低其长期经营利润率。研究报告指出，优秀开发企业通过优化内部管理以应对市场环境的急剧变化，通过全国化的区域布局分散风险、完善风险管理体系；通过不动产之间成本互补有效控制和降低成本；通过空间开发结构和节奏实现资金优化配置，缓解资金链压力，降低融资成本和难度；通过合作开发、股权转让、项目转让等方式调节土地储备水平；通过组织结构调整和不断优化投资决策。这些应对措施对保持并发展优秀企业长期的竞争优势起到了积极的推动作用。

保障性住房建设成为500强房企发展的重大机遇

报告指出，国内保障性住房建设成为房地产业发展的重大机遇。500强企业的品牌、知名度、实力、开发经验和运营模式等得到中央和地方政府的认可和扶持，500强企业会在总规模达到9000亿元的保障性住房建设中占据有利的位置。可以说，保障性住房建设将成为市场信心低迷时维持500强企业生存的重要市场，通过保障性住房市场的启动和迅速发展，带动商品房市场，帮助开发企业积蓄力量。另一方面，保障性住房供应增加后会满足相当规模的住房需求，对商品房市场产生重大的抑制效应，有可能拉长全国房地产市场的调整期，降低500强开发企业的盈利预期，市场结构可能出现比较大的分化组合，这也是500强企业在未来经营中需要密切关注的焦点之一。

中国房地产测评中心是一家公益性的专业测评机构，由中国房地产及住宅研究会、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、新浪网五家单位共同发起成立。中国房地产测评中心以2006年至2008年上半年2.5年的企业相关数据为依据，从企业的规模实力、盈利能力、偿债能力、营运能力和成长能力五个方面，共18个指标，运用主成分分析法、灰色关联度分析法、层次分析法和（Borda）组合分析法综合测算得出500强企业排名。

《2008年中国房地产开发企业500强测评研究》上海上榜企业

绿地集团
世茂集团
瑞安房地产有限公司
上置集团有限公司
复地（集团）股份有限公司
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
大华（集团）有限公司
仁恒置地集团有限公司
凯德置地集团
上实地产
上海城投置地有限公司
中华企业股份有限公司
上海中星（集团）有限公司
上海市长宁（集团）有限公司
农工商房地产（集团）股份有限公司
上海市上投房地产有限公司
上海耀欣（集团）有限公司
上海城开（集团）有限公司
上海静安置业（集团）有限公司
盛高置地（控股）有限公司
上海市浦东新区房地产（集团）有限公司
上海爱家投资（集团）有限公司
上海宝华企业集团有限公司
上海景瑞地产（集团）股份有限公司
恒森集团股份有限公司
上海保集（集团）有限公司
上海证大房地产有限公司
上海三鼎股份有限公司
上海大众房地产开发经营公司
上海新美浦置业股份有限公司
上海海泰房地产（集团）有限公司
上海金桥出口加工区开发股份有限公司
上海万业企业股份有限公司
上海金丰投资股份有限公司
上海东源丰汇投资发展有限公司
上海宝地置业有限公司
中邦置业集团有限公司
上海新梅地产股份有限公司
上海市大康股份有限公司
运盛（上海）实业股份有限公司

百强企业华东、华北、华南三分天下

测评研究报告显示，500强开发企业主要集中在华东、华北和华南地区，三大区企业总数占到500强的64%。就百强而言，三区企业总数占比为92%，华中、东北和西南区域的房地产企业在百强中的占比很低，分别仅为4%、2%和2%，西北地区的开发企业则无缘百强。引人注目的10强企业分别为：万科、中海、绿地集团、广州富力、金生创投、碧桂园、世茂集团、保利地产、华远置地和远洋地产。

百强企业规模优势明显，500强盈利水平未受影响

在企业规模特征方面，开发企业优胜劣汰的速度明显变快，行业内已现新一轮加速资源整合的局面，100强企业的销售份额占到500强企业的近60%，10强企业基本实现了在全国范围内布局，总资产规模均达到300亿元以上，经营风险控制较为合理，市场扩张和资源整合优势比较明显，成为目前中国房地产行业的领军企业。

在盈利能力方面，500强企业在2007年的平均净利润比2006年增长97%，鉴于开发企业销售收入结转周期等因素，尽管2008年上半年受全球