

指标看房企系列之七：谁在一线城市占有率最高？

龙头房企在一线城市的发展仍然保持较好的发展势头，鉴于一线城市项目周转速度较快、利润率较高，大中型房企逐步加强对一线城市的投入，这也导致了一线城市市场份额被众多房企瓜分。根据 2013 年 TOP50 房企的一线城市占有率排名情况看，排名前 10 的企业一线城市销售金额共计 2342 亿元，城市占有率达到 20.1%，较 2012 年减少 1.2 个百分点。

表 1：2013 年 TOP50 企业一线城市占有率排名

单位：亿元

排名	企业简称	2013 年销售金额	一线城市占有率
1	万科地产	415	3.6%
2	保利地产	338	2.9%
3	绿地集团	317	2.7%
4	融创中国	237	2.0%
5	中海地产	222	1.9%
6	富力地产	198	1.7%
7	招商地产	170	1.5%
8	金融街	161	1.4%
9	金地集团	143	1.21%
10	绿城中国	141	1.16%
总计		2342	20.1%

资料来源：CRIC

从房企在一线城市占有率排名情况来看，在一线市场占据较大份额的企业有万科地产、保利地产、绿地集团、中海地产等龙头企业；起家于一线城市的首开股份、远洋地产、广州敏捷、越秀地产；同时强强联合的融创中国、绿城中国在一线城市的市场份额也占据较高的占比。做下总结，我们可以看到主要有四类企业在一线城市表现抢眼。

第一类，万科地产、保利地产、绿地集团和中海地产等龙头企业，在一线城市产品认可度高，一线城市占有率保持前列。受益于龙头房企规模化发展的策略，凭借产品线优势和深入人心的品牌号召力，万科地产、保利地产、绿地集团、中海地产等四家龙头企业在全国化布局较为完善的情况下，一线城市产品认可度高。四家龙头企业在一线城市占有率均达到了 2% 左右，其中万科地产甚至高达 3.6%。

第二类，招商地产、金地集团、富力地产进入一线城市布局较早，市场地位不易撼动。曾与万科地产、保利地产并称“招保万金”的招商、金地如今已远不能与万科、保利的业绩相比，但两企业进入一线城市的时间很早，发展甚至近 10 年，所以市场地位很难撼动。除

了，招商和金地外，富力地产在一线城市的布局也属于较早的行列，其起家于广州，02 年便进入北京市场。据 CRIC 统计，富力地产 2013 年仅在广州和北京两地的销售金额达到了 179 亿元。

第三类，金融街、远洋地产等自一线城市发展的企业，仍占据较高的市场份额。受龙头房企进入的影响，本土企业市场份额无不受到影响，但是，金融街、首开股份、远洋地产等企业凭借多年深耕的品牌影响力，在市场份额的争夺中仍能够与龙头房企一争。以金融街为例，该企业重点布局北京地区，重点发展写字楼项目，2013 年北京单城市完成销售金额 161 亿元，占总销售金额的 71%。

第四类，融创中国、绿城中国两企业强强联合，重点抢占一线城市市场份额。融创与绿城自 2012 年共同成立合营公司，融创主导企业战略，绿城主导产品定位。结合绿城在营销方面的优势，并延续高周转模式，在上海为主的一线城市重点发展，仅融绿在上海单城市发展项目就为融创中国及绿城中国分别提供 110 亿元的销售金额。