

董明珠之后，格力地产的 3+1 之路

2015 年 1 月 15 日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

分析师/沈晓玲、许一星

珠海格力集团于 1 月 12 日与珠海投资控股有限公司(下称海投公司)签署《国有产权无偿划转协议书》。根据该协议，格力集团将其持有的格力地产 3 亿股无限售流通 A 股，无偿划转至海投公司，占格力地产总股本的 51.94%。格力集团不再持有格力地产股份，海投公司将成为格力地产控股股东。据了解，海投公司成立于 2014 年 3 月，以产权管理、资本运作及投融资业务为主业。如此，海投公司作为政府市场经济的指挥棒将为格力地产从集团层面作政策性和策略性投资，格力地产资金获取将更为便捷。

就企业战略发展来说，从 2014 年初开始，格力地产就已经在筹备企业的转型及深化战略布局，通过珠海国资委此次对地产板块的重组，格力地产不仅获得政府更大的支持，同时企业“3+1”的产业格局定位更加清晰，企业在 14 年的投入也将在未来显现。

产业格局定位“3+1”，企业正努力深耕珠海，走向一线城市

从格力地产的产品来说，格力地产在 2014 年中报提出由**房地产板块、特色口岸经济板块、特色海洋经济板块及现代服务业**共同组成的全新的“3+1”定位，增加了服务业板块，并且通过此次格力地产股权的集中转让，将现有房地产板块资源整合，在 2014 年末的产品发布会上，三大产业格局定位更加清晰明确。作为珠海政府支持的当地实力房企，珠海丰富的港口和海洋资源将为格力地产创造更多的契机，拓展企业在当地的**优势**，达到交叉互补的作用，新增加的服务业板块作为三大板块的后台软件支持，也有相当重要的意义。

房地产板块来说，2014 年前，格力地产在房地产行业名不见经传，企业租售项目总共 4 个，全部位于珠海地区，到了企业 13 年末虽然开始重庆拿地，但是企业的规模依然很小。在格力确定地产板块划拨给海投公司全面管控地产板块后，2014 年末格力地产在土地市场投入重金，于年末首次进入上海地区后，便以

CRIC 研究中心 2015 版

E-mail : research2@cric.com

电话 : 021-60867863

1/4

高价拿下外滩和浦东前滩两大核心地块，拿地均价高达 59592 元/平方米。这对于格力来说，恰恰说明在国企改革意见达成后，企业的资金实力的显著提升，并且在上海这样的一线城市拿地，对于格力走出珠海，打造全国品牌及知名度具有显著的效应。

表：2014 年格力地产拿地明细

单位：万平米、亿元、元/平米

城市	土地名称	属性	总建	成交日期	总价	楼板价	溢价率
重庆	渝国土房管告字[2013]71 号两江新区鱼嘴组团 P 标准分区 P12-2/02、P16-3/01、P19-1/01、P21-1/03 宗地	商业	16.42	2014-1-20	0.99	600	0%
珠海	14004 斗门区珠国土储 2014-04 地块	商住	7.71	2014-2-19	1.06	1376	1%
珠海	14005 斗门区珠国土储 2014-05 地块	商住	7.83	2014-2-19	1.41	1800	59%
珠海	14006 斗门区珠国土储 2014-06 地块	商住	10.62	2014-2-19	2.03	1908	68%
上海	2014 年 178 号公告浦东新区黄浦江南延伸段前滩地区 Z000801 编制单元 32-01 地块	住宅	2.45	2014-12-24	16.14	65832	127%
上海	2014 年 178 号公告浦东新区黄浦江南延伸段前滩地区 Z000801 编制单元 38-01 地块	住宅	2.69	2014-12-24	14.50	53905	93%
总计			47.71		36.12		

数据来源：企业资讯、CRIC 信息系统

特色口岸经济方面，依托本地优势及政策支持，格力地产肩负起了港珠澳大桥珠海口岸人工岛及岛上珠海口岸的建设使命。特别是本次海投公司将珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司的股权转让给格力地产后，进一步提升企业参与港口及相关的市政基础设施及配套项目的建设能力。横琴作为珠海自贸区的核心地区，未来将成为粤港澳区域的重要贸易口岸。格力地产承担的口岸中心商业区、配套商业区等综合建设项目也将为企业后续的高速发展提供原动力。

特色海洋经济方面，格力地产响应政府号召构建国家级现代化中心渔港，目前已有洪湾中心渔港、香洲渔港、人工岛码头等多个省级国家重点建设项目投入施工，并且企业也从事万山、庙湾、外伶仃等岛屿的开发建设，从游艇产业开发到港口泊位配套，全方位配套发展。12 月 26 日，签订的珠海市竹洲水乡国家水利风景区项目作为珠海地区的又一休息旅游度假区，未来将成为格力地产在旅游服务业的又一抓手。

现代服务业方面，格力地产拥有静云山庄、鼎元农庄、茵卓教育、游艇船务、物业服务、物业代理、健身餐饮七个大项，这些海洋业相关的旅游业、游艇、餐饮等配套设施也将随着商业项目的落成随之开花。

同时也根据企业自身的项目特色打造高增值服务平台，其中**格力地产**自己设计了“E-sea 购”网络购物平台进行社区与商品两大服务，作为企业社区定制服务，并且对衣食住行全覆盖。

从格力地产的现有产品线来看，虽然企业在 2014 年末进入了上海，但是由于企业的各版块之间的运营并不成熟，海洋和港口板块产品发展依然处于初级阶段，对于企业的策应效应较弱，现阶段格力地产依然是一个地区性的房企，只有当企业的规模和产品知名度进一步提升后，企业才会长足发展。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由 CRIC 研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。

关于克而瑞信息集团（CRIC）

克而瑞信息集团，隶属于易居（中国）控股有限公司。作为中国最大的房地产信息综合服务商，以现代信息技术为依托的房地产信息及咨询服务为主营业务。克而瑞信息集团拥有中国房地产最大的信息数据库，构筑中国房地产上下游企业（包括开发商、供应商、服务商、投资商）和从业者信息的桥梁，形成资金、信息通路、营销、人才等各类资源的整合平台，为企业提供房地产信息系统、信息集成和解决方案的全面信息综合服务。

关于 CRIC 研究中心

CRIC 研究中心是易居旗下克而瑞信息集团的专业研发部门，组建十年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止，已经连续五年发布中国房地产企业销售 TOP50 排行榜，引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域；还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份，规模以万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。