

## 一线城市竞争激烈，十强企业业绩集中度较低

2014年1月8日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

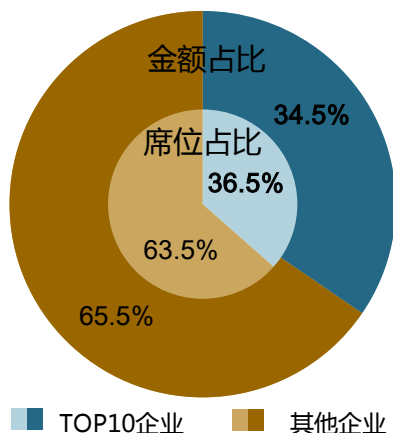
分析师/沈晓玲、范宏华

从全国来看，房地产行业集中度迅速提升，大型房企与其他企业之间的差距越来越大，强者恒强的局面进一步深化。而从城市角度来看，大型房企虽然已经在全国范围内铺开，但是从个别城市来看，其本土企业依然占据较强优势。随着《2013年全国房地产企业销售排行榜 TOP50》榜单出炉，万科、绿地、万达、保利、中海、碧桂园、恒大、华润、世茂房地产和绿城荣获全国销售十强，我们将这十强企业作为标杆企业。同时，借助全国 22 个不同能级的城市销售榜单，对这十强企业在这 22 个城市的表现进行分析。

### 22 个城市十强企业席位占比近四成，长三角地区布局更深入

据 22 个城市销售 TOP10 榜单显示，全国销售十强企业均有列席，且席位占比达 36.5%。总体来看，与业绩突出的本土企业比较，十强企业凭借其准确的产品定位、成熟的营销模式、较高的产品质量以及更好的品牌效应已经赢得了可观的市场份额。其中，合肥、南昌、济南、无锡以及上海等城市成为十强企业重点深耕的区域。据统计，十强企业在这五个城市销售金额占比达到 60%以上，这些城市全部位于华东地区，而其中长三角地区更是成为各大企业投资和业绩回报的重中之重。

图：2013年全国22个城市销售金额榜单TOP10中十强企业集中度情况



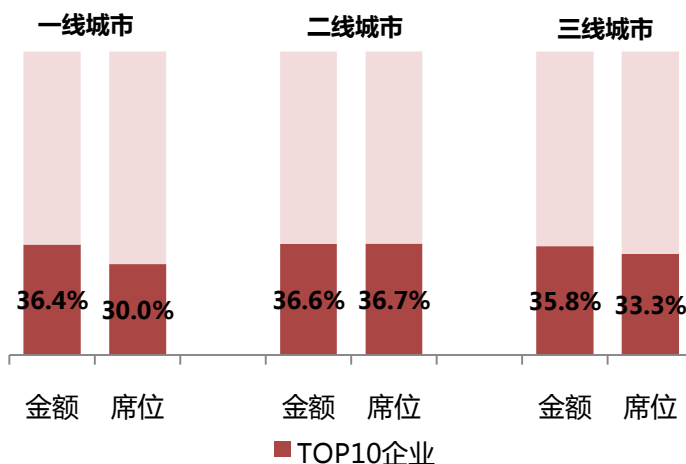
数据来源：《2013年城市销售副榜单》

就城市来看，合肥成为十强企业竞争最为激烈的城市之一，企业进入合肥城市销售金额榜的有6家，合计销售金额201亿元，占比达到71.9%。这其中万科凭借万科蓝山、万科城等系列产品成功完成47.89亿元的销售额，占据合肥销售榜首位；同时，万达凭借在合肥重点打造的合肥文化旅游城项目顺利挤进前五；此外保利、华润、绿地、中海四家企业均榜上有名。

### 各线城市十强企业集中度相当，一线城市企业竞争激烈集中度较低

纵观各能级城市中TOP10企业的销售集中度表现，企业销售金额占比均维持在36%左右，而席位占比表现则略低于金额占比，总体来看各线城市集中度差别不大。二线城市中，十强企业在业绩总额和席位占比上稍占优势。而一线城市由于竞争激烈，十强企业席位占比较少，但就金额占比来看，十强企业表现依然可观，销售业绩明显高于市场水平，占比仅次于二线城市，体现了强大的企业竞争力。而三线城市方面，十强企业的销售及席位占比则中规中矩。

图：TOP10企业在各级城市销售金额榜单集中度情况（单位：亿元）



数据来源：《2013年城市销售副榜单》

备注：一线城市：北京、上海、广州、深圳；二线城市：合肥、南昌、济南、杭州、长沙、青岛、苏州、南京、重庆、厦门、昆明、贵阳；三线城市：无锡、昆山、烟台、南通、常州、泉州

一线城市方面，以“北上广深”为代表，城市房地产销售总体呈上升趋势，而十强企业对于一线城市的投入虽然有所增加，但由于大型企业全国化的布局趋于完善，投资比例分散，而以恒大、碧桂园为代表的十强企业则一直以来专注于二三线城市的发展，一线城市业绩贡献极为有限。同时，由于一线城市各家企业竞争激烈，特别是本地企业以及部分重点深耕一线城市的中小规模实力型企业的介入，导致十强企业在部分一线城市的销售金额占比并不十分突出。

数据显示，十强企业在上海、广州两地的销售表现依然较为可观，以万科、保利为代表的企业频频上榜，而北京、深圳两地则因为各方原因，十强企业在其中的销售占比受到巨大挑战。以北京为例，作为全国房地产发展的核心城市，企业之间的竞争亦是空前激烈，尽管恒大等房企今年大笔投资北京市场，但北京本地房企及深耕一线城市的中小房企在北京市场的集中度更为出色。这其中，融创中国、北京首开成功占据北京销售金额榜单前两位，而远洋地产、北京城建也成功挤进销售金额榜前五，此外方兴地产、北京金隅也成功扮演着北京“地头蛇”的角色。

+ =

表：TOP10 企业一线城市销售金额榜单集中度情况（单位：亿元）

城市	榜单 TOP10 销售金额	TOP10 企业销售金额	TOP10 企业金额占比	TOP10 企业席位个数	入榜 TOP10 企业
北京	755.84	152.99	20.2%	2	万科、中海
上海	847.43	505.79	59.7%	5	绿地、万科、绿城、保利、华润
广州	852.29	355.05	41.7%	4	保利、碧桂园、万科、中海
深圳	540.78	77.53	14.3%	1	万科
合计	2996.34	1091.36	36.4%	12/40	-

数据来源：《2013 年城市销售副榜单》

### 万科市场占有率一马当先，全国化布局程度成关键

企业方面，虽然大部分城市竞争激烈、进入门槛较高，但由于十强企业在部分城市形成一定行业优势，为其在市场占有率方面存在一定的优势，特别是二线城市方面，万科、保利、中海等企业屡屡占据城市销售榜单前三甲。而其中，万科依然凭借其完善的全国化布局以及行业领先的市场占有率在入榜次数上领先其他 TOP10 企业。

观察十强企业在这 22 个城市的入榜情况可以发现，企业全国化布局程度成为决定企业入榜的最大因素。以万科、保利、绿地、世茂为代表的龙头企业在各线城市布局较为平均，同时企业保持对热点的一二线城市的持续投入，推动其在各城市的销售榜单表现较为出色。而碧桂园、恒大等企业布局偏向三四线城市，除了个别进驻较早的二线城市之外，一二线城市占比较小，这也是导致这两家企业在样本城市难入榜的最大原因。

表：TOP10 企业进入城市销售金额榜单 TOP3 和 TOP10 情况

2013 年 销售金额 排名	企业名称	TOP3 城市数量	进入 TOP3 的城市	TOP10 城市数 量	进入 TOP10 的城市 ( 不含 TOP3 )
1	万科地产	11	青岛、烟台、北京、合肥、昆山、杭州、 上海、无锡、深圳、昆明、南昌	10	济南、苏州、南京、南通、广州、 泉州、厦门、长沙、贵阳、重庆
2	绿地集团	3	济南、上海、昆山	5	合肥、常州、无锡、南昌、贵阳
3	万达集团	4	烟台、长沙、南昌、泉州	2	青岛、合肥
4	保利地产	5	合肥、南京、南昌、重庆、广州	3	青岛、上海、长沙
5	中海地产	3	济南、苏州、南京	5	北京、杭州、合肥、广州、南昌
6	碧桂园	0	-	2	无锡、广州
7	恒大地产	2	济南、长沙	1	南昌
8	华润置地	1	合肥	7	济南、南通、无锡、常州、昆山、 上海、长沙
9	世茂房地产	2	南通、厦门	5	青岛、常州、昆山、杭州、苏州
10	绿城中国	3	杭州、上海、无锡	2	济南、常州

数据来源：《2013 年城市销售副榜单》

### 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。