

《2015 年中国房地产企业产品能力 TOP20》排行榜发布

一、榜单发布

企业产品能力 TOP20 榜单

排名	企业简称	综合评分
1	绿城中国	97.7
2	中海地产	93.5
3	仁恒置地	91.6
4	华润置地	89.9
5	万科集团	88.8
6	融创中国	88.3
7	龙湖地产	87.9
8	泰禾集团	87.8
9	星河湾	87.0
10	金地集团	86.7
11	中国金茂	86.1
12	保利地产	85.8
13	绿地集团	84.5
14	朗诗集团	84.1
15	世茂集团	82.6
16	恒大地产	82.1
17	当代置业	81.4
18	碧桂园	81.1
19	新城地产	80.9
20	招商蛇口	80.3

二、榜单解读

在房地产行业越来越专业化的当下，房企都意识到培养企业核心竞争力的重要性。不仅是一线房企，就连第二、第三梯队的大中型房地产企业，近年来也逐渐形成了自己的产品系列，也开始了标准化产品线的复制开发。同时，除了标准化开发外，企业也意识到产品创新能力关键性，如果没有“归零”的心态和勇于创新，在竞争激烈的行业环境下，必定不进则退。

企业产品能力 TOP20 榜单解读

产品能力榜单侧重于评价房企产品线完整性，实际应用性，合理性的考量，战略导向下的标准化开发模式，不仅仅停留于图纸，必须要快速应用，在应用中改善、发展、成熟、创新。另一方面也侧重成熟完备的产品线与创新优质产品为企业在行业内树立品牌形象，在市场中创造溢价率。

1、产品线成熟度

从企业产品线成熟度来看，万科和保利地产以全档次和全类别覆盖的完整产品线获得该类最高评级。按档次来分，万科和保利地产产品线囊括了刚需、改善和豪宅系列，其中刚需和改善系列产品线已实现了项目命名统一和快速复制，如万科的金色系、城花系、四季系和保利的花园系、香槟系和林语系等；按类别来分，万科和保利地产产品线涵盖了居住、旅游和养老等产品线，万科和保利地产是大型房企中养老地产开发的先驱。对不同档次和不同类别的产品线搭建和复制体现了房企对市场热点和趋势的敏感度以及相对应的多元化产品打造能力。

2、品牌贡献度

在品牌贡献度方面，泰禾、中国金茂和星河湾集团等企业表现亮眼。泰禾集团的“院子”系列，中国金茂的“金茂府”系列，星河湾集团的“星河湾”系列都是行业内知名的产品系列。企业通过知名产品的打造获得了良好的业绩和市场关注度。以泰禾集团为例，2015年企业销售业绩中有四分之一来源于“院子”系列的贡献，随着项目的热销让“院子”品牌也逐步被市场熟知，泰禾集团产品品牌形象也得以快速传播。

3、产品创新能力

2015年优秀产品层出不穷，创新产品为房企锦上添花，万科和绿地作为行业标杆，在产品创新方面从未止步。万科90-120平方米刚需户型非常经典实用，15-25平方米的mini公寓实现了“小空间、大功能”，还有三好住宅、绿色健康住宅和“五菜一汤”社区配套等

众多创新设计，为房企所共鉴。绿地推出的百年宅，无论是技术，还是理念，都显示出其强大的产品创新能力。仁恒的 90 m²极小别墅和中小户型豪宅公寓诠释了其“豪宅领域领导者”的地位。在绿色科技住宅领域，尚无人与朗诗争锋。为此，仁恒和朗诗也实至名归荣登榜单。

4、产品溢价能力

产品溢价能力是直观反映出项目产品力的重要指标。从企业看，龙湖、碧桂园、泰禾、金地、朗诗溢价能力领先。龙湖是由于其擅长打造区域内差异化高端产品；碧桂园擅长在远郊区域打造优质住宅；泰禾的创新产品在区域内竞争优势显著；金地和朗诗始终专注于产品创新。从城市能级看，溢价率较高的项目大多集中在北上深、杭州、南京、苏州等经济发达的一二线城市，因此布局这些城市的企业溢价力方面更占优势。

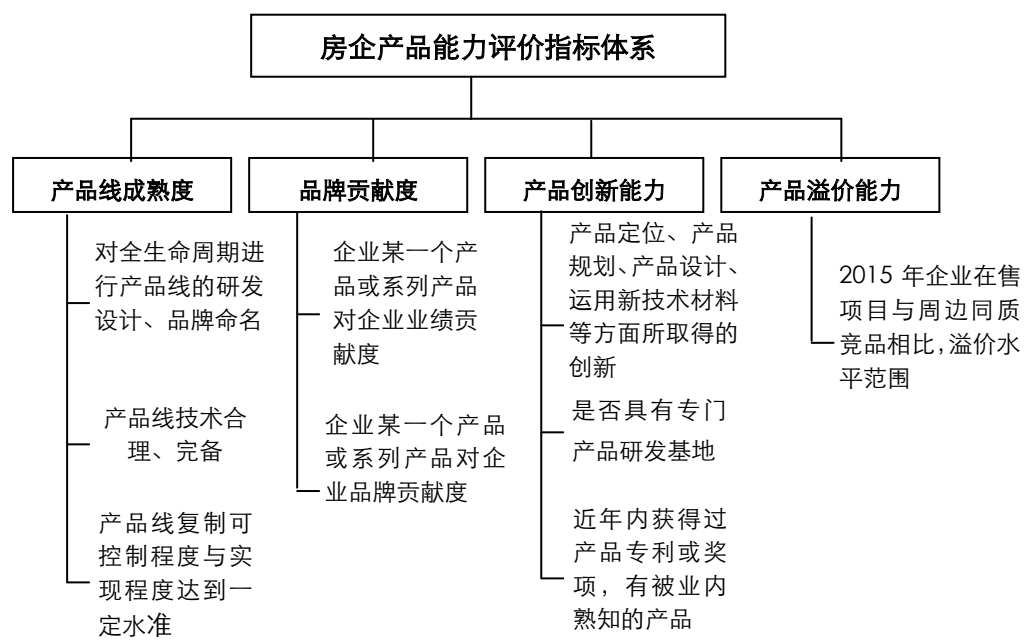
三、榜单说明

本次榜单由中国房地产测评中心和克而瑞研究中心联合发布。测评研究对象为全国房企。产品能力作为房企发展的重要支柱，其作用已受到业内的高度关注。发布房企“产品能力”榜单，我们能够科学地评价和度量房企在产品研发、创新、运用等方面的竞争力，同时，给予在产品领域寻求发展之路的房企找到对标企业和适合自身企业发展的方向。

各项指标由客观量化指标和主观评判指标共同构成，以保证客观准确性和主观真实性。客观量化指标主要来自企业公布、CRIC 等，主观评判指标则是通过邀请业界专家打分为主观指标赋值。

产品能力评价指标体系共包含 4 项一级指标，分别为产品线成熟度、品牌贡献度、产品创新能力、产品溢价能力。一级指标下再分设多个二级指标，从具体可量化或可评估的角度对一级指标予以解释。

图：房企产品能力评价指标体系



附：指标体系算法

$$\sum k_s w_{si} \left(\sum \frac{a_{sij} - \min(a_{si})}{n_{si} (\max(a_{si}) - \min(a_{si}))} \times 100 \right)$$

注：k 代表一级指标权重，w 代表二级指标权重，a 代表二级指标样本，n 代表二级指标的样本数量，s 代表一级指标编号，i 代表二级指标编号，j 代表样本编号，max 和 min 分别代表样本取值范围的最大值与最小值。