

# 深度研究 (F)



## 广西竞争格局:外来房企占据半壁江山, 碧桂园

### 龙头地位稳固

谢杨春 吴嘉茗

2019年8月



克而瑞研究中心

2019

## 目录

前言.....	3
一、全省经济实力有待提高，城镇化程度低成房地产发展潜在机遇 .....	错误！未定义书签。
1、对外全面对接粤港澳大湾区，对内四大城镇群发展明确 .....	错误！未定义书签。
2、南宁多方面优势显著，全省平均城镇化率较低 .....	错误！未定义书签。
3、南宁市场容量趋于稳定，柳州连续 2 年供不应求 .....	错误！未定义书签。
4、小结：南宁在广西“一家独大”，部分三四线规划红利尚未体现 .....	错误！未定义书签。
二、外来规模房企占据广西半壁江山，碧桂园深耕十年销售持续领跑.....	错误！未定义书签。
1、近 8 成 TOP20 房企已进驻广西，碧桂园持续领跑广西市场 .....	错误！未定义书签。
2、龙光、万科是南宁市场领头羊，龙光、大唐、彰泰近 2 年集中爆发 ....	错误！未定义书签。
3、北海、钦州、柳州碧桂园、恒大称王，融创聚焦桂林、彰泰领跑梧州 .	错误！未定义书签。
4、小结：碧桂园、彰泰组成广西销售第一梯队，多数规模房企项目均集中在南宁	错误！未定义书签。
三、碧桂园深度布局广西全省，企业扎堆进驻南宁.....	错误！未定义书签。
1、典型房企广西省土地储备基本概况.....	错误！未定义书签。
(1) 粤系房企“大举入侵”，碧桂园、恒大土储货值超 800 亿元 ....	错误！未定义书签。
(2) 房企土储扎堆南宁，城市土储断层现象严峻.....	错误！未定义书签。
(3) 保利、融创、恒大分列南宁、桂林、柳州“地主” .....	错误！未定义书签。
2、重点企业在广西土储布局详情.....	错误！未定义书签。
(1) 碧桂园完成全面布局，彰泰业务重心向南宁转移 .....	错误！未定义书签。
(2) 彰泰土储单位货值领先，碧桂园郊县布局占比近半 .....	错误！未定义书签。
(3) 投资前景百强城市土储占 8 成，保利、万科土储质量相对更优.	错误！未定义书签。
3、典型企业在南宁土储详情.....	错误！未定义书签。
(1) 保利凭借单项目维持优势，多数企业选择囤地良庆区 .....	错误！未定义书签。
(2) 万科、保利西乡塘区项目盈利能力强，兴宁区、江南区未来升值可期	错误！未定义书签。
4、小结：碧桂园深耕十年成“地主”，保利、万科南宁土储质量高 .....	错误！未定义书签。
四、碧桂园龙头地位稳固、本土彰泰后来居上，警惕部分高库存三四线投资风险	错误！未定义书签。
1、碧桂园深耕十年龙头地位牢固，彰泰、阳光城或将凭借土储优势厚积薄发	错误！未定义书签。
2、房企投资聚焦南宁竞争相对激烈，布局三四线警惕贺州、桂林等城市库存风险	错误！未定义书签。

## 前言

◎ 文 / 谢杨春 吴嘉茗

2019年8月26日,国务院印发6个新设自贸试验区的总体方案,分别坐落于山东、江苏、广西、河北、云南及黑龙江,自贸区规划将对区域内城市带来一定的利好,其中广西自贸区以“南宁——钦州——崇左”为金三角区域,主要打造为面向东盟的金融开放门户。自贸区的确立也为广西区域注入了一定的经济活力。

未来随着我国与东盟贸易关系的持续深化、北部湾城市群发展为海上丝绸之路的重要枢纽,金三角区域必然将迎来飞跃性的发展,未来投资前景可期。对于广西省这样一个还整体处于“洼地”的区域而言,目前已有的市场格局以及企业土储情况、未来格局走势,是本文的主要研究对象。

01

### 全省经济实力有待提高,

### 城镇化程度低成房地产发展潜在机遇

从经济发展水平来看,广西省整体发展有待提高,南宁作为省会城市,从GDP、人口、配套建设等多方面都大幅度领先省内其他城市,也是目前房地产市场发展最为成熟、企业土地储备总量最高、企业进驻数量最多的城市。从区域规划来看,南宁、柳州、桂林和梧州作为四大城镇群的核心,未来也应该是房地产市场优先发展起来的城市。

#### 1、对外全面对接粤港澳大湾区,对内四大城镇群发展明确

目前国内大部分经济发展领先的区域,都形成了以城市群为主的发展方式,这样的模式给三四线城市注入了更多的经济活力,大幅提升三四线城市的经济水平。但从目前发展已经

相对成熟的几大城市群来看，广西受到的红利辐射相当有限，没有乘上城市群发展的“快车”，将会限制其经济发展的速度，积极融入其他城市群、发展内部城镇群是自救的重要办法。

2019年5月份，广西壮族自治区发布了《广西全面对接粤港澳大湾区建设总体规划(2018-2035年)》，提出要与大湾区进行产业融合、共同创新、打造优质生活圈等。对广西来说目前快速达到大湾区高度有较大难度，但为了全面对接大湾区，广西积极打造连接大湾区的广西东融通道以及珠江-西江黄金水道等交通路网，一方面为了全面对接大湾区打好基建基础，另一方面基础设施建设本身对广西经济发展也有促进作用。

图：广西省四大城镇群规划及发展方向



来源：广西壮族自治区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要  
在积极进行基础建设，向外对接大湾区的同时，广西省内部规划有北部湾城市群和三大城镇群，四大城镇群分别为北部湾城市群和桂中、桂北、桂东南城镇群，聚集了全省 80%的人口，

其中以南宁为核心的北部湾城市群规划已经在 2018 年得到批复。整体来看，广西省规划的几大城市群都有明确的发展方向：以南宁为中心的北部湾城市群主要提升南宁核心城市的综合功能、增强南宁的辐射能力，并且利用毗邻越南、拥有港口城市的优势，打造中-东盟信息港和“海上丝绸之路”重要枢纽；此外桂东南城镇群则利用与广东接壤的地缘优势，成为推进广西省融入泛珠三角的重要区域，桂中城镇群、桂北城镇群分别成为工业中心和旅游中心。

图：广西省北部湾城市群及三大城镇群规划及发展方向



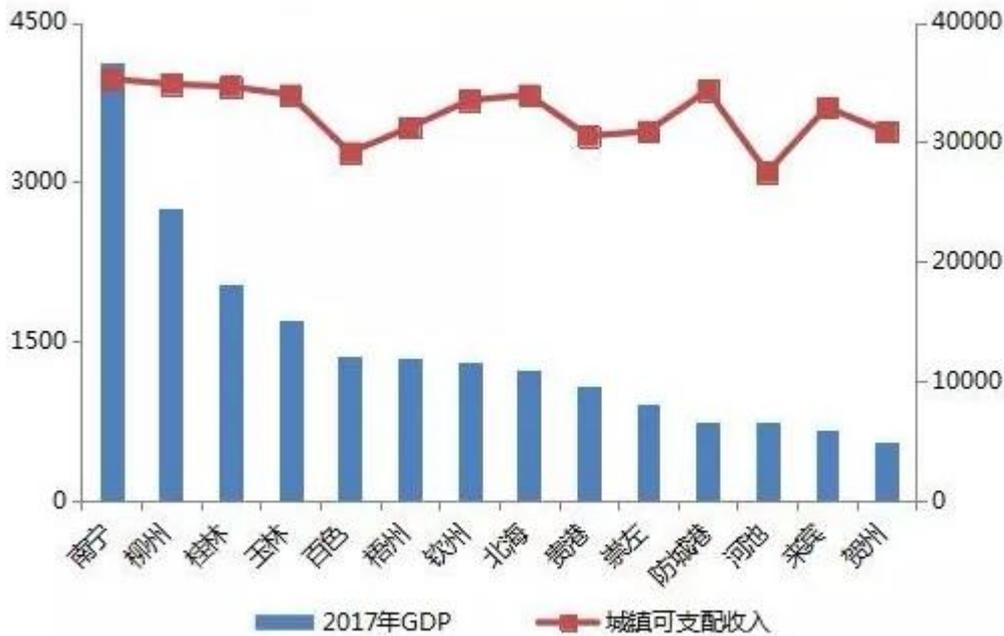
来源：广西壮族自治区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要

## 2、南宁多方面优势显著，全省平均城镇化率较低

整体来看，广西全省的经济发展水平处于全国中游，省会南宁 2017 年 GDP 为 4118.83 亿元，与强二线省会城市如南京、杭州等暂时没有可比性，但跟省内其他城市相比仍优势显著。柳州、桂林 GDP 分别位列省内第 2、3 位，GDP 总量分别为 2755 亿元和 2045 亿元，桂林的 GDP 总量仅有南宁的二分之一，其他城市的 GDP 总量均在 2000 亿元以下。

与巨大的 GDP 差异不同，广西省各城市人均可支配收入水平相当接近，南宁城镇人均可支配收入为 35276 元，柳州、桂林、防城港都超过 34000 元/人，其次玉林、北海、钦州、来宾都在 33000 元/人以上，全省只有河池人均可支配收入明显落后，仅有 27468 元/人。

图：广西省各城市 GDP 及城镇人均可支配收入水平



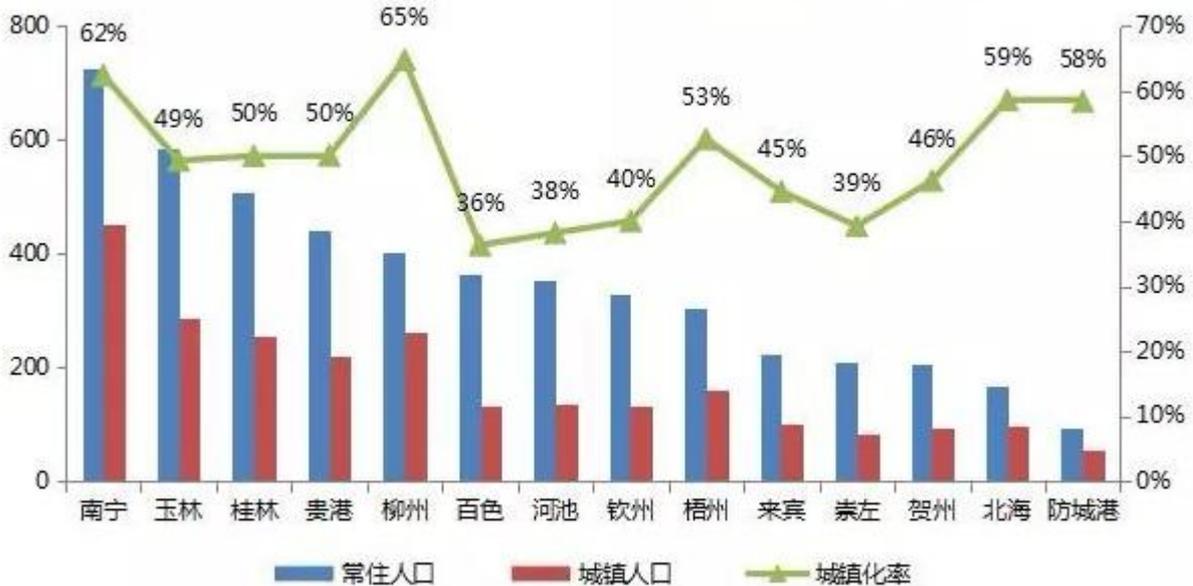
数据来源：各城市 2017 年、2018 年统计公报

注：由于 2018 年各城市统计公报中部分城市未披露当年 GDP，故 GDP 数据统一使用 2017 年公报数据，百色城镇可支配收入为 2017 年统计公报数据。

人口方面，南宁、玉林、桂林三个城市常住人口总量在 500 万以上，但由于城镇化率整体水平不高，这三个城市的城镇人口分别为 452 万、288 万和 254 万人，南宁的城镇人口规模在广西处于绝对领先地位。

从城镇化率来看，南宁、柳州、北海和防城港四个城市的城镇化率在 6 成左右，在广西省内相对较高，但还有进一步提升的空间，尤其对于南宁、柳州这两个城市而言，提高城镇化率有助于大幅度提升房地产市场容量。值得一提的是，2018 年末全国平均城镇化率已经达到 59.58%，而广西仅有南宁和柳州达到平均水平，百色、河池、钦州等城市城镇化率不足 4 成，整体城镇化水平亟待提升。

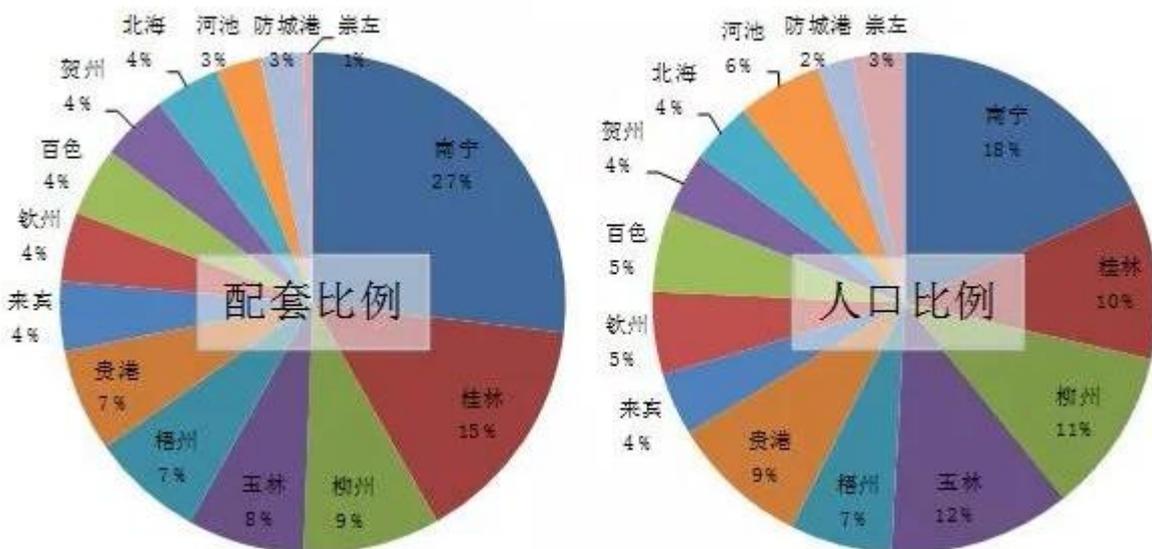
图：广西省北部湾城市群及三大城镇群规划及发展方向



数据来源：各城市 2018 年统计公报，百色数据为 2017 年统计公报数据

从各城市占有的配套情况来看，南宁、桂林两地配套占比大于人口占比，配套发展情况优先于其他城市，南宁各类配套总量超过 12 万间，几乎是第二名的 2 倍；桂林主要是由于作为国际著名的风景旅游城市，除本地常住人口以外还需服务大量外来游客，旅游产业的发展带动了配套发展。其他城市配套总量都在 4 万间以下，尤其玉林、柳州、贵港等城市的配套占比低于人口占比 2-4 个百分点左右，城市经济活跃度相对较低，柳州作为省内 GDP 和人均可支配收入仅次于南宁的城市，配套建设有待进一步提升。

图：广西省各城市配套数量及城镇人口数量占全省比例情况



数据来源：CRIC 整理、各城市 2018 年统计公报，百色数据为 2017 年统计公报数据

3、南宁市场容量趋于稳定，柳州连续 2 年供不应求（略）

4、小结：南宁在广西“一家独大”，部分三四线规划红利尚未体现（略）

## 外来规模房企占据广西半壁江山，

### 碧桂园深耕十年销售持续领跑

纵观广西区域的销售格局，2015 年之前本土企业的优势明显，2015 年以后，随着规模房企的入驻以及此前深耕的品牌房企进入业绩集中爆发期，广西近两年市场份额前十中一半来自销售 TOP20 的房企，本土企业仅彰泰表现突出。城市布局上，各房企的策略不尽相同，碧桂园、恒大集中在广西省三四线，万科、龙光、彰泰、阳光城等以南宁为主。

#### 1、近 8 成 TOP20 房企已进驻广西，碧桂园持续领跑广西市场

作为全面对接粤港澳大湾区的重要地域，广西已经成为各大房企争夺的主要战场。叠加北部湾发展的大规划，以及良好的市场发展前景，近年来外来品牌房企、规模房企在广西的竞争愈发激烈。

根据克而瑞统计数据显示，截至目前，全国 50 强房企已有 30 个已进驻广西，进驻率高达 60%。其中，TOP10 房企除保利发展以外，几乎全部在广西有项目分布。销售 TOP20 房企中近 8 成在广西布局，竞争格局相当激烈。

综合来看，既有深耕长三角近年来快速对外扩张的浙系房企，如中梁、绿城等，也有一直以来相对“激进”的闽系房企阳光城、旭辉，和天然的地缘性优势的粤系房企如龙光等等。

表：TOP50 房企进驻广西情况（标黄为部分进驻广西房企）

排名	企业简称	排名	企业简称	排名	企业简称	排名	企业简称	排名	企业简称
1	碧桂园	11	招商蛇口	21	富力地产	31	荣盛发展	41	首创置业
2	万科地产	12	世茂房地产	22	华夏幸福	32	龙光集团	42	中国铁建
3	中国恒大	13	阳光城	23	融信集团	33	新力地产	43	中骏集团
4	保利发展	14	旭辉集团	24	远洋集团	34	佳兆业	44	大悦城控股
5	融创中国	15	金地集团	25	雅居乐	35	美的置业	45	福晟集团
6	中海地产	16	中南置地	26	奥园集团	36	首开股份	46	合景泰富
7	绿地控股	17	中国金茂	27	滨江集团	37	泰禾集团	47	越秀地产
8	新城控股	18	金科集团	28	祥生地产	38	金辉集团	48	佳源集团
9	华润置地	19	正荣集团	29	蓝光发展	39	华发股份	49	时代中国
10	龙湖集团	20	中梁控股	30	绿城中国	40	卓越集团	50	融侨集团

数据口径：2019年1-7月全口径数据排名

数据来源：CRIC

如此之高的入驻率之下，一方面是规模房企之间的赛跑，抢占市场份额，有房企业绩高歌猛进，也有房企却已悄然掉队。另一方面，本土企业的生存空间也变的更加艰难，仅有彰泰、荣和等整体销售仍能保持一定份额。从近三年广西房企销售金额排行可以看出，基本均被外来销售TOP20房企所占据。无论是第一名的销售还是前十的销售门槛都在快速提升。房企想要在销售上占据一定市占率难度进一步加大，强者恒强的局面愈发明显。从目前的表现来看，第一，碧桂园碧桂园持续领跑市场销售，除了2017年与榜首恒大仅相差为1亿元以外，近两年基本蝉联了销冠。2018年，碧桂园广西销售金额320.66亿元，业绩上涨68.79%，2019年上半年销售金额达到123.81亿元，再次登顶，业绩同比上涨17.98%。深耕市场十年的优势尽显无疑。第二，本土企业龙头更迭，彰泰成功“逆袭”。2017年彰泰在广西销售金额近130亿元，位列第四，但本土龙头仍被荣和集团所占据。随后一年，彰泰销售突飞猛进，销售额仅次于广西碧桂园，而随着荣和集团的后劲不足，彰泰成功成为广西本土企业的龙头，2019年上半年依然以112亿元的销售额继续维持第二的市场份额。值得注意的是，在近两年市场快速变化、竞争激烈的同时，有些企业已经悄然掉队。除了本土企业的嘉和和荣和以外，规模房企中融创、万达、绿地、保利置业等销售排名均出现不同程度的下滑，甚至有些规模房企已经掉出前十。取而代之的是快速发展的企业，如阳光城、金科、大唐等近两年在广西快速发展的房企。例如2018年、2019年上半年阳光城、金科均排进了广西销售的十强，大唐地产在2018年首进前十后，2019年上半年销售额超过70亿元，仅次于碧桂园、彰泰和龙光。总体而言，目前广西市场仍然是以深耕十年有余的碧桂园、本土房企的新星彰泰组成了销售的第一梯队，两者的战略路线也基本一致，主要是“深耕城市、下沉县份”。而第二梯队变数则较大，龙光、大唐、恒大均是有力竞争者，恒大、龙光进驻较早，且货值较多，大唐能不能守住第二梯队的门槛仍要看未来的供货量。第三梯队中，阳光城、金科等房企，近两年快速发展，土储的质和量将决定其市场份额能否更进一步。

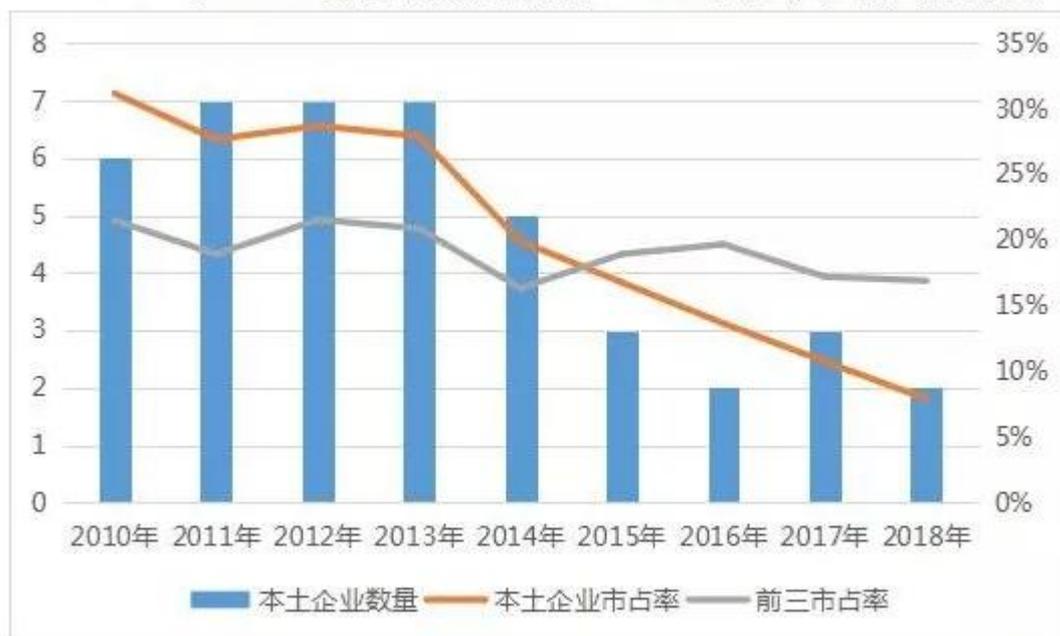
2017 年以来广西市场房企销售金额排名

2017 年			2018 年			2019 年上半年		
排名	企业名称	销售金额	排名	企业名称	销售金额	排名	企业名称	销售金额
1	中国恒大	190.2	1	碧桂园	320.66	1	碧桂园	123.81
2	碧桂园	189.98	2	彰泰集团	215.73	2	彰泰集团	111.7
3	荣和集团	136.17	3	中国恒大	176.64	3	龙光集团	81.96
4	彰泰集团	128.35	4	龙光集团	145.12	4	大唐地产	71.6
5	万科地产	74.85	5	阳光城	115.72	5	中国恒大	67.35
6	融创中国	69.64	6	万科地产	90.61	6	阳光城	62.4
7	嘉和集团	69.12	7	云星集团	84.58	7	万科地产	54.99
8	万达集团	65.78	8	大唐地产	78.58	8	荣和集团	45.79
9	保利置业	65.65	9	融创中国	70.03	9	云星集团	43.85
10	绿地控股	56.63	10	金科地产	68.74	10	金科地产	38.09

数据来源：CRIC

2、龙光、万科是南宁市场领头羊，大唐、彰泰近 2 年集中爆发（略）

2010 年-2018 年南宁商品住宅销售 TOP10 中本土企业数量及市占率



数据来源：CRIC

3、北海、钦州、柳州碧桂园、恒大称王，融创聚焦桂林、彰泰领跑梧州（略）

2017年、2018年碧桂园、恒大在北海、柳州、钦州住宅销售额（单位：亿元）



数据来源：CRIC

4、小结：碧桂园、彰泰组成广西销售第一梯队，多数规模房企项目均集中在南宁（略）

03

### 碧桂园深度布局广西全省，

**企业扎堆进驻南宁**在东部沿海区域房地产市场快速发展的同时，中西部部分区域也迎来了房地产发展的高峰期，如郑州、成都、重庆、武汉等中西部核心城市，也持续占据土地成交榜单的最高位。相比之下，南宁也很少出现在城市土地成交排行榜上，但从梳理的典型企业土地储备情况来看，大量粤系房企已经进驻南宁，碧桂园、恒大、保利等预计未来将成为广西房地产市场上的最大赢家。

#### 1、典型房企广西省土地储备基本概况

从典型房企在广西的土地储备情况来看，广西市场并未形成明显的壁垒，本地房企规模面临着外地大型房企的冲击，其中粤系房企大军表现最为明显，从 CRIC 统计的典型房企土储数据来看，总土储货值中有 6 成左右归属于粤系房企，碧桂园、恒大、保利等企业表现突出。本地房企方面则彰泰、荣和进入 TOP10。而城市分布上来看，企业主要扎堆于南宁、桂林、柳州等经济相对领先的城市，而其他城市地区的房地产市场发展仍稍显落后。

(1) 粤系房企“大举入侵”，碧桂园、恒大土储货值超 800 亿元（略）

从房企在广西的土储总量上来看，来自于广东的粤系房企“大举入侵”，占据了分割广西土储的头部地位：土储货值 TOP5 中有 3 家、TOP10 中有 5 家企业是粤系房企，碧桂园、恒大更是以几乎断层的优势位列榜单前两名。本地房企中彰泰、荣和榜上有名，彰泰近 3 年在南宁市场销售表现突出，但货值总量与碧恒等规模房企仍有明显差距，彰泰土储货值仅为碧桂园的一半左右。

集中度方面，广西的土储主要表现为向两方面集中：一是向粤系房企集中，粤系房企在广西的土储建面占比达到 6 成以上，占据了半壁江山；二是向龙头房企集中，TOP5 房企的土储建面占广西全部土储的一半左右，而土储排名靠后的企业中有大量企业在广西省仅有 1-2 宗土地储备，大部分房企在广西“囤地”意识不强，整体来看广西市场受到的关注度还有待提升。

**表：广西省土地储备货值、建面前两名企业土储情况**

货值排名	企业名称	地块货值 (亿元)	建面排名	企业名称	土储建面 (万平方米)
1	碧桂园	829	1	碧桂园	1246.18
2	中国恒大	801	2	中国恒大	1051.00

备注：土储数据不分权益

数据来源：CRIC 整理，数据截止至 2018 年末

(2) 房企土储扎堆南宁，城市土储断层现象严峻（略）

表：典型企业广西省土地储备货值 Top5 城市土储情况

城市	货值排名	地块货值 (亿元)	建面排名	土储建面 (万平方米)
南宁	1	2262.15	1	2123.20
桂林	2	609.45	2	744.94
柳州	3	452.71	3	480.86
梧州	4	184.55	5	290.93
北海	5	166.83	8	190.05
合计	-	3675.69	-	3829.98

备注：土储数据不分权益

数据来源：CRIC 整理，数据截止至 2018 年末

(3) 保利、融创、恒大分列南宁、桂林、柳州“地主” (略)

## 2、重点企业在广西土储布局详情

虽然广西的市场热度与珠三角、长三角等热点城市群无法相提并论，但是已经有较多典型房企率先进驻，销售 TOP10 房企中碧桂园、恒大、融创、保利、万科、绿地等企业均在不同城市有所布局。通过对土储总量较多的典型企业分析来看，由于土地成本较低的原因，典型企业在广西的土地储备更多的集中于经济基本面领先的城市，85%左右的土储货值集中于投资前景排名前 100 的几个城市中，除碧桂园一如既往全面布局三四线城市以及“下沉式”布局郊县以外，其他城市的土地储备更多的集中于经济强市、传统市区和新区范围。

(1) 碧桂园完成全面布局，彰泰业务重心向南宁转移

以在广西土储货值最高的四个典型企业来看，恰好包含了外来的大型规模房企，也有像本地知名房企，不同企业在广西土地分布的情况有所不同。4 个典型企业中碧桂园是唯一一个土储遍布 13 个城市的企业，截止至 2018 年底，除百色以外均有进驻，是在广西布局最为广泛的企业。

而另外三个房企布局各有侧重，从城市布局率（进驻城市数量/全省城市数量）来看，恒大>彰泰>融创，恒大和彰泰都进驻了广西 50%以上的城市，而融创的布局率仅有 36%。在恒大的布局中柳州、南宁、梧州和北海占据着较为重要的地位；融创在城市布局方面的聚焦程度更强，4 成以上的土储集中于桂林，南宁土储占 30%左右，7 成土储集中于广西最著名的两个城市，而在剩余的钦州、北海和柳州仅有少量土储。

从三大规模房企的土储分布偏好来看，碧桂园、恒大主要以三四线布局为主，碧桂园更是追求全面布局的典范，而融创显然还是更集中于核心城市，在普通三四线城市的布局力度不强，相对于土储规模而言，更加注重土储的质量。

本土企业彰泰 1992 年成立于桂林，经过近 30 年深耕广西，目前已经布局桂林、南宁、柳州等 10 个城市，在广西本土房企中规模数一数二。彰泰过去立足于桂林，在桂林项目数量多达 42 个，南宁是其第二重点布局的城市，目前已有项目 11 盘。而未售土储布局方面，截止 2018 年底彰泰在南宁的土储存量已经大于在桂林的土储存量，未来彰泰或许将进一步把业务重心向南宁转移，在省内形成“南宁-桂林”双核心的布局结构。

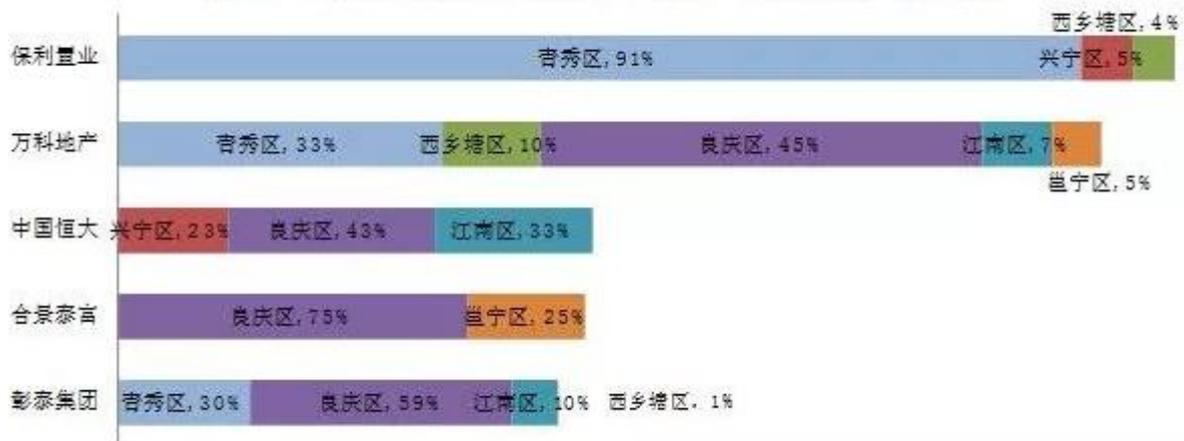
图：4 家典型房企 2018 年末广西省内土储分布情况（按建筑面积）



南宁作为广西省会，也是房企进驻的主要目标，现阶段保利、万科在南宁的土地储备总量突出，未来超越彰泰成为南宁销冠的可能性较大。细化到各区域来看，良庆区是目前房企土地储备的重点区域，但兴宁区、江南区未来凭借规划利好很有可能迎来一轮房价上行，对于有条件的房企而言，提前布局这些区域可获得高盈利空间项目。

(1) 保利凭借单项目维持优势，多数企业选择囤地良庆区（部分略）

图：5 个在南宁土储较多的典型企业土储区域分布情况（按货值）



数据来源：CRIC 整理，数据截止至 2018 年末

但 2017 年良庆区成交量超越青秀区成为南宁商品房成交主力区域，2019 年至今，良庆区商品房成交建面已经达到青秀区两倍以上；价格方面，良庆区虽然与青秀区仍存在明显价差，但也明显与其他区域拉开差距，目前成交均价约为 12000 元/平方米，预计未来几年内良庆区都将是南宁市商品房的主力区域。

在这样的发展趋势下，良庆区明显成为各大企业在南宁的重点囤地地区，万科、恒大、合景泰富、彰泰等企业在南宁的土地储备中，均有 4 成以上的土储位于良庆区；万科、彰泰在南宁的土储分布主要以青秀区和良庆区为主，这两个区域相对来说商品房市场发展更加成熟，以这两个区为主的布局结构相对更加稳定、风险更小。

(2) 万科、保利西乡塘区项目盈利能力强，兴宁区、江南区未来升值可期（略）

#### 4、小结：碧桂园深耕十年成“地主”，保利、万科南宁土储质量高

从典型企业在广西各城市的土储分布来看，南宁无疑是企业进驻广西的首选，一方面南宁目前的土地成本并不高，另一方面其他城市目前房地产市场体量较小，即使进驻也难以对企业业绩有快速提升。除南宁以外，企业进驻广西主要选择的都是投资前景百强城市，如桂林、梧州、柳州等。

企业格局方面，碧桂园十年前进驻广西，经过多年深耕已经成为广西“地主”，在深度“下沉式”布局的前提下，广西大部分三四线城市的市场已经被碧桂园收割，其他企业再进驻则面临不小的风险；此外恒大、融创、万科等多家规模房企也在广西有一定的土地储备，本地房企中彰泰土地储备较为领先，这些企业的主要布局都以南宁为主，其中保利、万科的在南宁土地储备量明显多于其他企业，土储质量较高。

04

## 碧桂园龙头地位稳固、本土彰泰后来居上，

### 警惕部分高库存三四线投资风险

综合来看，碧桂园在广西市场“一马当先”，凭借深耕十年的全面布局，销售、土储均领跑其他企业，优势明显，加上自身规模庞大，短期龙头位置难以撼动。本土企业中彰泰异军突起，销售奋起直追之下土储也有保障。此外，阳光城、金科等外来规模房企近两年在广西快速发展之下，以南宁为核心，土储优势将是其未来销售最大的底气和资本。

#### 1、碧桂园深耕十年龙头地位牢固，彰泰、阳光城或将凭借土储优势厚积薄发

目前来看，广西市场的格局主要以三股力量构成：第一是超级航母级的规模企业，多数是粤系房企，凭借地缘优势进驻较早，例如碧桂园、恒大、万科等等。其中碧桂园无论在土储还是销售上均一马当先，优势明显，短期区域龙头的地位难以撼动。深耕十年的基础上全覆盖布局广西，使得其业绩增长动力和抗周期风险的能力大大提升。

而恒大、融创近两年虽然在广西整体市占率略有下降，但土储依然是其未来销售的最大保障。长远来看，有望挑战碧桂园的霸主地位，尤其是恒大，2017年之前仍是广西市场的销售第一，在土储、布局与碧桂园相差无几的情况下，对市场的熟悉程度和市场的口碑是其重回销售前三的底气。万科虽然土储、销售均不及恒大、碧桂园，但在重点布局城市上，万科依旧处在南宁销售的第一梯队。

第二是本土企业中的佼佼者，以荣和、云星、彰泰为主。前两者销售市占率近两年持续下滑，在广西市场的销售排名也已经跌倒 TOP5 以后，其中荣和土储上仍然保有一定优势，但是销售乏力的态势对势在冲击市场第一梯队的荣和来说，是急需解决的问题。

目前彰泰在广西市场上表现十分稳定，销售排名上已经跻身广西市场的第一梯队，2019 年上半年业绩仅次于碧桂园，且两者相差并不大。结合土储来看，彰泰的土地货值不仅在本地企业中高居榜首，也仅次于碧恒融，土储充足、销售稳定，以及地缘优势使得彰泰未来能够保持第一梯队、甚至冲击碧桂园霸主地位的最大利器。

第三是近年来在广西市场快速崛起的外来品牌房企，典型的如阳光城、金科、大唐等等。这些企业此前在市场销售排名均在十名开外，近两年凭借快速扩张销售奋起直追。阳光城、金科已经冲进广西销售前十，大唐更是位列前五。其中阳光城、大唐的土储均较多，业绩也有望再上一层楼。尤其是阳光城土储基本 80%都集中在省会南宁，未来发展空间巨大。

综合而言，短期来看广西市场的竞争格局，碧桂园、彰泰属于第一梯队，万科、恒大、阳光城、大唐等均在奋力追赶。长远而言，土储的优势无疑将左右企业发展的高度。恒大、融创、彰泰等都有机会冲击碧桂园龙头地位。

2、房企投资聚焦南宁竞争相对激烈，布局三四线警惕贺州、桂林等城市库存风险（略）