

# Compani es

## 十大房地产企业市场占有率不足 8%

### 品牌价值凸显,行业整合仍将继续

◎本报记者 于祥明

无论是在土地竞标,还是在房屋预售环节,房地产品牌价值越来越凸显。9月22日,在“2007中国房地产品牌价值研究成果发布会”上,清华大学房地产研究所所长刘洪玉指出,由于目前绝大部分新建住房通过预售交易,消费者愿为买品牌企业的住房多付6%到7%的价格。与此同时,品牌还在土地拍卖招投标中给房企增加获胜砝码。另外,目前

中国十大房地产企业市场占有率不足8%,品牌房地产企业仍将继续进行行业整合。

据清华大学房地产研究所调查,2006年全国新建商品房中预售房占到了82.6%,深圳、上海、北京等城市预售房更近乎百分之百。

由于预售房质量存在不确定性,实际上“消费者主观上愿意为降低不确定性质量,多支付6.84%的钱。”刘洪玉说。调查人员从实际成交的房价数据当中发现,其中有6.5%的价格

是由于消费者倾向于选择不确定性小的预售房,即选择品牌企业的住房所多支付的房款。

值得注意的是,由于目前中国前十大房地产企业市场占有率不足8%,品牌房地产企业仍将继续进行行业整合。当日,由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家研究机构共同组成的“中国房地产TOP10研究组”指出,2007中国房地产公司品牌价值TOP10的平均品牌价值为

26.20亿元,比2006年的15.31亿元高出70%,品牌价值表现出了持续增长和加速增长的特性。其中,万科品牌价值为91.78亿元、中海地产为86.23亿元。“与品牌房地产企业竞拍土地时,我们明显感觉到有压力。”一位地方房地产企业老总向上海证券报直言,龙头企业正在大步向二三线城市扩张,这给地方性开发商不小的压力。

研究表明,2004年美国最大开发商市场占有率为4.5%,美国前10

强的市场占有率为27%。目前,中国房地产企业多达6万家,但总体而言,规模偏小,行业集中度比较分散。内地市场占有率最高的万科,2006年的全国市场占有率仍只有1.5%左右。

由此,业内人士指出,房地产业集中度过低,与进入房地产领域门槛较低有关。伴随中央政府对房地产领域的宏观调控,以及土地资源成本价格越来越高,优势品牌企业必将借机进行资源整合。

### ■产业观察

## 八月新船订单活跃 船价屡创新高

◎本报记者 于祥明

近日,记者从中国船舶工业协会获悉,8月份全球船东订造新船热情不减,大量新船订单源源不断涌入船厂,使市场延续着强劲的上涨势头。

船舶市场情况显示,虽然上半年散货船已有巨量成交,但是,船东对散货船的大量需求似乎还没有得到满足。

据了解,8月,船东在中国船厂大量下单订购好望角型散货船和大灵便型散货船。金海湾船厂、新时代、长兴岛以及大连船舶重工都有好望角型散货船订单进账,渤海重工则承接了6艘57000载重吨大灵便型散货船订单。为了应对新巴拿马运河扩建而订造的4艘11.5万载重吨大灵便型散货船订单也落入中国船厂手中。另一些58000级载重吨大灵便型散货船订单则被日本和韩国船厂获得。82000载重吨超巴拿马型散货船订单也大量成交。在最近的3个月时间里,巴拿马型散货船船价上涨10.5%,好望角型散货船船价上涨8.6%。

与此同时,全球大型集装箱船成为该市场主角。继上个月德国船东Nordcapital订造了8艘13100TEU巨型集装箱船之后,8月成批量的12000TEU级以上集装箱船订单迅速在市场上蔓延,并且都由韩国四大船厂瓜分。

韩国STX造船集团获得了欧洲船东9艘12400TEU船订单,大宇也获得了9艘12000TEU级集装箱船订单,三星重工则获得了中海集装箱航运公司8艘13296TEU集装箱船订单,德国船东NSC在现代重工落实了4艘12825TEU集装箱船的选择权。据了解,韩国船厂所承接的12000TEU级集装箱船价格在1.6亿~1.7亿美元之间。

据悉,目前不少大型集装箱船航运商都在考虑订造12000TEU级巨型集装箱船。

与去年相比,油船需求大幅萎缩,成交吨位萎缩幅度超过40%,但8月仍有大量油船订单成交。由于船位仍处于供不应求状态,油船船价也继续呈小幅上扬之势。在过去3个月的时间里,VLCC新船价格上涨4%,灵便型油船上涨7%。

与此同时,由于世界经济发展对化工产品需求,特别是来自印度和中国的需求增速加快,使化学品的市场需求日益旺盛。

此外,今年新规则实施使得部分船失去了运送化学品的资格,进一步催生了化学品船的新需求。

## SOHO中国 IPO 最多融资 148 亿港元

### 规模比肩碧桂园记录,商业地产模式成最大卖点

◎本报记者 于兵兵

今天,SOHO中国有限公司在香港IPO结束招股。上海证券报从招股书获悉,SOHO中国此次全球发售15.4942亿股,每股定价区间为6.30-8.30港元。若以上限定价及行使超额配售权,此次将最多融资147.89亿港元,比肩碧桂园创下的148亿港元纪录。此前市场消息称,SOHO中国IPO计划融资额为10亿美元,计77.8亿港元。“土地储备比较少,没想到市场反应这么好。”一位接近SOHO中国的人士表示。

“目前香港投资者对内地房地产企业的资质考量仍然集中在土地储备上。”分析人士称,而据SOHO中国的介绍,目前公司土地储备总额为120万平方米,即便加上未来已经可以预期的土地储备增加,至2009年时,SOHO中国土地储备也不足400万平方米。

对比SOHO中国此次香港IPO的同类对手,中远集团旗下远洋地产几乎与其同期上市,远洋地产土地储备859.04万平方米,以住宅物业开发为主。上周五,远洋地产先于SOHO中国公布最终定价,以区间上限7.7港元定价,以公开发行15.512亿股计,远洋地产不计超额配售权的集资总额为119亿港元。

一位密切关注SOHO中国上市的地产业分析人士称,SOHO中国受追捧的重要原因之一是主营商业地产的模式,加上紧盯一线城市黄金地段的定位。东方证券报告指出,目前内地房地产市场泡沫虽在扩大,但商用资源型地产仍具战略投资



史丽 资料图

价值。“考虑到地产股的抗风险系数,持有型物业的数量正成为继土地储备之后,又一考量开发企业资质的重要内容。”分析人士称,“专注于周转快速的商业地产开发,这是SOHO中国的业务模式定位。”据悉,在寸土寸金的北京楼市,SOHO中国只拿最好地段的商用物业风格,被称为内地“恒隆”,目前SOHO中国住宅项目占开发总面积的21%,写字楼占53%,零售商铺占23%,剩下3%为酒店项目。

SOHO中国的商业地产经营模式是以层为单位卖给公司或个人,买主或自用或投资。“目前,有一定

经济实力的中小型企业,尤其是法律、金融等服务类企业,也热衷于持有一定商业地产项目作为投资资产。”北京某大型律师事务所相关人士告诉记者,该所购买了SOHO中国在北京开发的商用物业建外SOHO整层楼面。

据了解,SOHO中国本次IPO融资用途包括:收购北京前门项目;开发长城脚下公社项目;为光华路SOHO、三里屯SOHO项目提供资金及债务偿还,以及购买新项目。“因为香港会计制度对房地产公司的销售收入是以完工计收入,明年SOHO中国的三里屯项目和光华路

等项目会带来70亿销售收入。”知情人士称。

研究报告显示,2006年SOHO中国毛利润率达到了53%,今年可能降至38%,2008年预计在40%。2006年至2008年,SOHO中国净利润年复合增长率将达179%。2007年的资产周转率预计达到89%,仅次于碧桂园。

另据介绍,目前已确定的SOHO中国战略投资者共七家,包括嘉里集团及其掌控人郭鹤年(作为同一主体)、九龙仓集团、中信泰富、华人置业董事长刘銮雄、渣打银行直接投资公司、中国银行直接投资公司及新加坡政府投资集团。

## 一汽集团自主品牌建设借力丰田模式

### 多位高管调任集团,操刀红旗品牌

◎本报记者 吴琼

昨日,上海证券报从一汽丰田获悉,已有5名高层调至一汽集团负责红旗品牌营销,这意味着该集团正在着力打造红旗这一高端自主品牌。这也表明,一汽集团自主品牌的建设,从技术到营销都充分吸取了丰田汽车的运作经验。

来自丰田汽车中国的内部信息显示:2002年8月,一汽集团与丰田汽车达成全面合作协议后,双方便着手讨论一汽集团利用丰田汽车的技术平台生产红旗轿车事宜。2005年,一汽集团从丰田汽车获得majest-

ta车型平台,在此基础上,综合多项国外技术资源,于2006年生产出高端产品红旗HQ3并上市。

在营销上,一汽集团不仅学习丰田汽车的成功经验,更从一汽丰田调兵遣将,在北京组建了一汽红旗汽车销售有限公司。“一汽集团重金打造红旗品牌,形成红旗、奔腾、夏利这高、中、低三等自主品牌,是一汽集团吸取丰田经验所得。”一汽红旗汽车销售公司总经理崔大勇表示。

崔大勇自2005年起一直担任一汽丰田原综合管理部部长,是业内营销好手。除崔大勇调任一汽红

旗汽车销售公司总经理外,一汽丰田其他部门的4位高管也随崔大勇履新,如现任一汽红旗汽车销售公司市场部部长崔劲维。

“一汽红旗汽车销售公司正忙于在全国布网,首批13家红旗经销商已经确定,如在杭州、广州、深圳、北京等地;至2007年底,将在20多个重点城市建经销商网络。”崔劲维表示。

崔大勇告诉记者:未来红旗将形成轿车(红旗B级车,未来D级车)、SUV、高级中巴甚至国家礼宾车的全系列车型。“全系列车型推出后,红旗系列的价格不会低于20万元,红旗系列基本上是B级以上产

品。”崔大勇指出,红旗的目标受众是那些知识涵养高、有社会责任感、有民族情结的人。

怀旧、民族思潮成为红旗立塑民族汽车的重要武器。近期,汽车零部件巨头伟世通的一项全球汽车行业趋势研究显示,新趋势将影响中国汽车制造企业,其中一个就是个性化与传统价值。

伟世通亚太区市场总监杨卫华认为,未来更多的中国元素会融入到汽车的设计当中去。这种中国元素已经受到国外的欢迎。2007年3月至今,50辆红旗430顶级车销往塞内加尔。

## 青岛百通城建欲加速上市

◎本报记者 于祥明

作为青岛本地房地产企业龙头之一,青岛百通城市建设集团股份有限公司(以下简称“百通城建”)打算加快上市步伐。昨天,公司总经理向上海证券报表示,百通城建已接受申银万国的辅导超过两个月,希望能尽早上市。“不会通过借壳,而是通过IPO方式登陆A股市场。”百通城建总经理方立才表示。据介绍,目前百通城建注册资本2.7亿元,土地储备近200万平方米,大多分布在青岛。

今年以来,国内地产大鳄加快了在青岛发展的步伐。不久前,中海地产在山东路和延吉路的那块地拍出了8000多元/平方米的天价,使得其今年已经在青岛拿了20亿元的地块。而青岛每年拍出的商品房地块也就50亿元。“万科、银座等国内巨头也纷纷加快了在青岛的发展速度,青岛地产业已经进入弱肉强食时代。”此前,百通城建集团董事长吴国徽向记者表示。

目前,“百通城建已接近成为青岛房地产开发企业的NO.1,可以说此前公司制定的目标已经实现。”方立才告诉记者,但是由于国内房地产市场涌入,也使公司竞争感觉压力。与此同时,中央政府对房地产业的宏观调控一浪高过一浪,使得中小房地产企业资金链趋紧,因此通过IPO募集资金成为许多地方企业的选择。

方立才表示,百通城建公司原有资产管理及架构设置非常清晰,因此公司IPO通过应该相对容易。他表示,与其他房企相似,土地储备将是公司募集资金的主要用途之一,在立足青岛市场的基础上,公司计划向周边地区扩张,但暂时仍不会扩张到山东之外地区。

## 成都车展火爆 凸显西部消费潜力

◎本报记者 雷璐

9月22日,第十届中国国际车展开幕。20多个国家和地区的150家参展商为车迷带来了各自的“重磅”车型。上海证券报从车展组委会获悉,开幕首日有5万车迷来到车展现场,5位车迷在两天内买走5辆宾利。据组委会透露,宾利在此次车展上先声夺人,仅21日一天就卖出了4台。昨日,又一辆售价250多万的宾利GT版被神秘买家买走。

成都车展背后凸显了成渝经济圈的迅猛增长态势,据四川省统计局初步核算,上半年全省汽车销售增长50.9%。成都国际车展组委会有关人士透露,截至今年6月,成都市的机动车保有量已达168万辆,且以平均每天600辆的速度持续增加。在北京、上海、广州等发达城市消费趋于稳定,增量空间有限的情况下,汽车厂商更看重成都市场及其对西部的引领作用。

“西部地区对大众集团在华销售来说,仍存在很大的挑战。因此我会把我们最强的车型阵容带到成都车展上。”大众(中国)投资有限公司执行副总裁苏伟铭告诉上海证券报。在本届车展上,大众集团以3000平方米的超大展区创成都车展之最。中国深汽车评论员贾新光则表示:“成渝经济圈是国内目前消费最具活力的区域市场之一,消费潜力巨大,发展后劲十足。从几百万的劳斯莱斯、宾利、法拉利,到几万元的QQ、奥拓,在成渝两地都有令人惊喜的销量和市场占有率。”

## 印度手机用户突破2亿

◎据新华社

据印度电信管理局最新公布的数字,今年8月份印度全国新增手机用户831万,从而使全国手机用户总数首次突破2亿。

印度是全球增长最快的移动通信市场之一。2006年5月该国手机用户首次突破1亿,之后仅用一年多时间就超过2亿大关。到8月底,印度手机用户总数为2.0129亿。目前印度的固定电话用户为3973万,加上移动电话,相当于全国每百人拥有电话21.2部。

不过分析人士指出,近年印度移动通信业务发展主要集中在城市,而拥有全国70%人口的农村地区才应该是最大的市场。目前印度总人口已超过11亿。

印度政府认为,通信业发展是贫困地区社会经济发展的关键。按照政府规划,2008年底,移动通信网络应覆盖印度全国四分之三的居民。到2010年,印度手机用户将超5亿。

## 中石化亏本进口首批 3 万吨汽油抵沪

### 另外 3 万吨也将在 9 月 28 日左右抵达浙江投放市场

◎本报记者 陈其珏

中石化本月亏本进口6万吨汽油一事有了下文。中石化在官方网宣布,9月20日23时,中石化销售华东分公司组织协调的第一船进口3万吨93号汽油在上海高桥码头成功靠泊。该油品即将投放市场,以缓解汽油资源供需矛盾。中石化表示,此举表明该公司从“顾大局、讲政治、负责任”的高度出发,密切关注国内成品油市场供给情况,力保成品油市场供应的决心。

7月份以来,受国际油价高位波动及高温天气等因素影响,国内成品油供应紧张,尤其是汽油消费增幅明显,供需矛盾突出。加之国庆将至,特奥会、F1等重大活动均在上海举行,为确保上海市国庆期间成品油正常供应,缓解汽油供应的紧张局面,中石化在压缩出口的同时,决定进口汽油资源6万吨,全力保障国内成品油市场稳定供应。

中石化同时透露,此次进口由中石化销售华东分公司按进口到岸完税价与外贸公司进行结算,预计每吨亏损500多元,充分体现该公司积

极承担一旦国内成品油市场供应紧张,宁可亏损也要保障市场的社会责任。

此前,中石化曾表示,此次计划外进口6万吨汽油在国内市场销售,公司将总计亏损近3000万元。以6万吨进口汽油到岸价格接近6800元/吨计算,国内汽油市场目前价格只有6300元/吨。

另据了解,第二船3万吨汽油也将在9月28日左右抵达浙江投放市场。

“中石化炼油能力目前已几近饱和,但市场供应仍有一定缺口,这是其此次‘亏本’进口成品油的背景。”中国石油大学石油专家庞昌伟对本报记者说。

由于国际油价连创新高,而国内成品油零售中准价迟迟未跟进调整,近几个月来国内成品油市场一直处于紧张态势。一周多前,山东地炼批发价率先上涨;上周,各地闻风而动,整个市场资源紧张态势有所加剧。

【华通铂银看市周评】

## 美元兑欧元创历史新低,贵金属大涨

上海华通铂银交易市场有限公司 联系电话:021-58791261

上周美元指数跌破新低;油价连续数日走高,贵金属受到投资者追捧,发力上扬,大幅收高,国际现货白银本周以1255美元/盎司开盘,收市报1251美元/盎司,盘中最低探至1248美元/盎司,最高触及13.66美元/盎司。

上周美元大幅走软,兑欧元跌破新低,最低触及1.4118,全周共下跌218点,跌幅1.6%。本轮美元疲弱的最主要原因来自于美联储上周二的大幅降息,以及市场对未来美国经济基本面的担忧。前美联储主席格林斯潘周四接受采访时也表示,即使在降息后,美国经济陷入衰退的可能性依然超过三分之一,房价会进一步下跌,消费支出也会受到影响。而原油方面,因热带风暴带来的供给忧虑影响,美国原油价格连续数日走高,并触及历史高点83.90美元/桶。贵金属受到投资者追捧,发力上扬。金价轻松突破去年735美元高位,一度冲高至

747.1美元/盎司。不过周五,受获利了结拖累,金价尾盘下跌,但跌幅不大;银价则表现强劲继续走高,因前期涨势滞后于金价。目前虽已出现超买迹象,但由于投资者热情高涨,使得贵金属回调幅度不大,后市有继续冲高可能。预计本周国际现货银价支持位在13.00-12.80,阻力位在13.90-14.20。

国内现货市场上周稳步上涨,国际1#白银周一报价3430元/公斤,上涨至周五的3480元/公斤,上涨50元/公斤。上海华通铂银交易市场按月交收白银周五成交价为3443元/公斤,成交21批共630公斤,较贴近现货成交价。由于国内银价较国际银价上涨滞后,预计近期国内银价有继续冲高的空间。

(华通铂银信息·沈蓓莉)广告