济南上半年房企TOP10出炉

中海、绿地、中建名列三甲

2013年上半年济南房地产市场稳健发展　　戎启平/摄

近日，克尔瑞(中国)调查数据公布，中海、绿地和中建分别荣获济南上半年房企销售额TOP10的前三甲，其中中海地产更是以23.11亿的销售额领冠群雄，再度蝉联济南地产销售冠军。

从销售数据来看，全国十强房企占据了济南销售额TOP10的5个席位，加上其它外来房企，占据着济南销售十强榜单的多数席位，而本土房企的地位则被慢慢弱化。

从项目来看，郊区楼盘占据了整个济南上半年销售面积十强的所有席位，购房者买房更看重性价比，而对于改善型人群来说，环境和教育配套成了重要考量指标。

十强房企销售总额近130亿

上半年房企资金充足

从克尔瑞(中国)公布的数据来看，中海地产销售23.11亿，再次蝉联上半年济南房企销售额TOP10的销售冠军，而绿地集团和中建地产销售额分别为17.86亿和14.4亿，荣获济南上半年房企销售额TOP10的亚军和季军。

恒大地产、绿城中国位居销售额TOP10的四、五位，销售额也都超过10亿，分别为13.7亿、11.51亿。而鲁商置业、鲁能地产、诚基地产和华润置地则分别位居七到十位，销售额分别为9.27亿、9.16亿、9.12亿和8.22亿。

从上半年济南十强房企的销售总额来看，已经达到126.47亿，成交额接近济南市整体成交额的一半，成为济南房地产市场的主力军。

近期济南土地市场异常火爆，房价也连番上涨，都和房企资金宽裕有着莫大的关联。

高性价比楼盘是购房者最青睐的“猎物”

全国十强房企占五席

外来房企占绝对地位

从济南上半年十强房企销售额榜单来看，全国十强房企占到了本次榜单的五席，包括中海地产、绿地集团、恒大地产、绿城中国和华润置地。

除此之外，诚基地产、中建地产也属于外来企业，本土的房地产企业只有鲁商置业和鲁能地产。

从济南房企销售面积前十来看，增加了银丰地产，使得本土房企项目增加到了三家，而外来企业占到了7席。

而从济南上半年项目销售面积TOP10来看，只有鲁能领秀城属于本土房企，其它9个项目全部为外来企业开发的项目。而济南上半年项目销售额TOP10中，也只有鲁能领秀城项目。

从四个榜单来看，无疑外来房企绝对的垄断。

业内人士认为，下一步随着一二线房企的陆续进入，一二线房企本身的资金实力，加上品牌号召力，以及规模效应和产品开发经验，这种外来房企占据主导的形势还将进一步加剧。

买房更看重性价比

郊区大盘垄断TOP10

从克尔瑞提供的数据，上半年济南销售面积和销售额前十的项目，全部位于济南的周边区域，尤其是以西客站周边、二环南路和邢村立交桥附近最为集中。

从济南上半年项目销售额十强来看，中海国际社区、华润中央公园和鲁能领秀城皆位于二环南路这一区域，而绿地国际花都、绿地中央广场、恒大雅苑和中建锦绣城都位于西客站片区。

从济南上半年项目销售面积十强来看，除了西客站和二环南路，邢村立交桥也是集中区。邢村立交桥附近的楼盘有银丰唐郡和鲁商凤凰城。

业内人士分析认为，就目前市场来看，刚需和首次改善型置业盛行，对于刚需族来说，性价比是核心，这部分人群承受力有限，所以唐冶和西客站附近区域单价低的楼盘受到购房者青睐。而位于工业北路的天鸿万象新天虽然没有列入前十排行，但高性价比产品使其摘得片区内销售冠军，取得不俗成绩。

而对于首席改善型人群来说，环境和教育是两个核心指标，在这种情况下，位于二环南路的三个楼盘，由于环境佳，属于市中区教育资源好，而受到了济南购房者的追捧。

下半场谁主沉浮

万科城等核心项目受关注

上半年已经过去，下半年谁将能获得购房者的青睐。从目前购房者关注的目光来看，万科城、金科城等核心项目更受购房者的青睐。

7月20日，万科城接待中心开放，其中的四个样板房展示在了购房者面前，让不少购房者眼前一亮，紧凑的户型、全面的精装设计，让不少购房者怦然心动，记者了解到当天现场到访2000多客户。一位购房者告诉记者，如果价格合适的话，会立马出手。

除此之外，位于西客站的金科城也吸引了不少西部购房者的眼光。据悉，金科城是金科较成熟的产品体系，销售处也将于8月份开放。

下半年，随着这些一二线开发商开发的成熟大盘的亮相和开盘，依靠其成熟的产品和较高的性价比，将会再次掀起济南楼市的成交高潮。

(楼市记者　刘万新)

2013上半年房企全国50强

上榜房企门槛大幅提高

CRIC近日发布的“全国2013年上半年Top50排行榜”显示，入榜TOP50企业总销售金额9482亿元，接近万亿元，同比猛增47%；销售面积也同比大增36%。伴随而来的是前50、20和10的金额门槛分别比去年提高了56%、84%和63%。

龙头房企规模继续扩大

榜单显示，在前五位中，万科继续拉大同后几位的差距，领跑近180亿元；而绿地的销售金额和面积的增长幅度都超过了45%；恒大虽然金额排在第五，但面积排在首位，体现其“高周转”的特性。通过榜单可以发现，去年的前五位今年依旧领跑，而且销售金额和面积均有较大幅度增长，从16%到45%不等，继续拉大同后续队伍的差距。尤其值得注意的是，去年的最高金额今年只能排在第五，可见增长之快。

榜单企业资本化率上升

2013年上半年，TOP50企业中上市或部分上市房企占比达86%，同比上升了6个百分点，上榜企业的资本化程度进一步提高。其中，TOP20中上市或部分上市比例更是高达95%，同比升15个百分点。过去一年，有多家龙头房企赴港“借壳”。另外，也有多家中小型房企赴港上市。房企进一步扩大融资渠道，这对于房企规模扩张、实施灵活的价格策略、增持商业等方面都将大有裨益。估计很快，榜单中剩余未上市的房企都将择机资本化，从而进一步提升运作能力，使得规模更上一层楼。

跑量取胜或借地增长

上榜企业中全国型龙头房企和局部深耕型房企的发展尤为突出。全国型房企布局较广，进入城市较多，产品总量较大，即使在弱势环境下，也能通过区域侧重的调整，规避政策因素影响，使得业绩依旧占据行业领先地位，比如恒大、保利、中海等。深耕型企业如融创、新城等，依靠在几个重点城市的深耕开拓，使得单城市、单项目产能大幅领先于其它行业参与者，最终保证总销量的优势。总体来说，这两类企业的优势将在未来逐渐扩大。

二线城市业绩优势凸显

从2013年上半年“销售金额TOP50”的城市贡献度看，二线城市业绩优势再度凸显。上半年销售额最多的50家企业有46%的销售额来源于二线城市，较一季度上升了4个百分点；一线城市和三四线城市的销售额贡献率都出现下降，均比一季度减少了2个百分点。纵观近三年各线的房地产行情，CRIC分析，“楼市行情正在拾‘级’而上”。一是指在整个行业回暖的大背景，TOP50业绩大幅攀升，每年门槛都上了一个台阶；二是指整个房市行情从前年的三四级城市，到去年和今年的二级城市，再到今后可能的一级城市，估计会逐“级”绽放。

(本文来源：南国早报)

2013年济南上半年房企销售金额排行

排名	企业名称	销售金额（亿元）
1	中国外海发展有限公司	23.11
2	绿地集团山东置业有限公司	17.86
3	中国建筑股份有限公司	14.40
4	恒大地产集团有限公司	13.70
5	绿城中国控股有限公司	11.51
6	鲁商置业股份有限公司	9.27
7	山东鲁能亘富开发有限公司	9.16
8	山东诚基房地产开发有限公司	9.12
9	华润置地有限公司	8.22

2013济南上半年房企销售面积排行

排名	项目名称	成交面积（万平方米）
1	绿地集团山东置业有限公司	31.24
2	中国海外发展有限公司	26.72
3	中国建筑股份有限公司	20.16
4	恒大地产集团有限公司	17.51
5	鲁商置业股份有限公司	16.54
6	华润置地有限公司	10.89
7	绿城中国控股有限公司	10.87
8	山东鲁能亘富开发有限公司	10.64
9	济南银丰房地产开发有限公司	8.56

2013年济南上半年项目销售金额十强表

排名	项目名称	成交金额（亿元）
1	中海国际社区	22.07
2	绿地国际花都	10.33
3	鲁能领秀城	9.16
4	中建锦绣城	8.62
5	华润·中央公园	8.22
6	海尔绿城·济南全运村	6.58
7	鑫苑名家	6.54
8	恒大雅苑	6.00
9	绿地中央广场	5.82
10	中国铁建·国际城	5.41

2013年上半年项目销售面积十强

排名	项目名称	销售面积 万平方米
1	中海国际社区	25.52
2	绿地国际花都	17.66
3	中建锦绣城	12.83
4	华润中央公园	10.89
5	鲁能领秀城	10.64
6	鲁商凤凰城	9.39
7	绿地中央广场	8.96
8	鑫苑名家	7.84
9	银丰唐郡	7.73
10	恒大雅苑	7.68

数据来源：克尔瑞（中国）

编辑：马韶莹
组版：娄　玲