

2020中国房地产500强测评成果发布

# 收购事件频现 行业集中加速

3月18日,备受关注的“2020中国房地产开发企业500强”测评榜单揭晓。测评报告指出,2019年房地产行业整体规模增速较前两年明显放缓。随着房地产市场步入调整期,房企总体战略以谨慎、求稳为主,不少企业也调整了经营战略,收缩多元化业务、聚焦主业发展。同时,房地产行业依然呈现强者恒强的格局,相对于过去兼并收购的目标以中小房企为主,2019年百强房企之间的兼并收购事件频现,行业集中开始加速。

## 排名:百强整体保持稳定

根据测评报告,2020中国房地产开发企业500强榜单前三强由恒大、碧桂园、万科占据。融创、中海、保利、龙湖、新城、华润和富力分列四到十位,中海名次相比上年提升了1位,十强房企排名整体比较稳定。

此外,百强企业的排名整体保持稳定。百强新晋入榜企业占比约一成,2019年到2020年连续两年入榜企业占比近九成。其中,有25家企业连续12年入榜,37家企业12年内超过10次入选榜单,近半数企业入榜9次以上。而西部地区继2019年之后占比继续提升,发展势头良好。

## 销售:规模增速趋于平稳

2019年,500强房地产开发企业总资产均值为711.50亿元,同比增长17.90%,增速较上年回落8.33个百分点;净资产均值为151.67亿元,同比增长16.13%,增速较上年下降5.07个百分点。整体来看,500强房企资产规模依然呈现增长态势,但增速下滑明显。

龙头房企表现依然稳定。2019年,500强房企全年销售规模稳定增长,增速略高于行业整体。其中,销售金额再上台阶,突破10万亿元,增长7.14%;销售面积接近7.5亿平方米,增长4.67%。从龙头房企来看,2019年千亿房企数量为34家,较上年多出4家。在经历了2018年的快速发展期后,规模增速趋于平稳。

## 风控:去杠杆初见成效

随着中央提出“不再将房地产作为短期刺激经济的手段”,境内融资渠道继续收窄,融资成本有所抬高。严峻的融资环境考验房企的融资能力,也在一定程度上加大了企业债务风险。

长期偿债能力方面,500强房地产开发企业2019年资产负债率均值为79.66%,较上年小幅上升0.65个百分点;净负债率均值为96.70%,较上年上升6.98个百分点。整体来看,房地产开发企业杠杆率小幅上升。从近几年来看,资产负债率增速有所放缓,显示去杠杆已初见成效,行业整体负债率可控。

## 发展:盈利水平持续分化

2019年500强房地产开发企业净利润均值达12.38亿元,同比增长28.01%,净利润仍保持高速增长,净利增速同比上升0.29%,与上年基本一致。房企的盈利水平也在持续分化,房企强者恒强的局面

继续。大型房企通过规模化优势持续提升市场占有率,并加大合作项目开发、并购重组等使盈利能力继续提升。销售毛利率上,龙头房企依靠自身品牌溢价、产品力优势等获得了更多利润。步伐相对稳健的大中型房企侧重于利用城市深度精耕细作,挖掘自身区域优势的价值,进一步提升市场份额,提高盈利能力。对中小型企业来说,高企的土地价格和运营成本提高持续压缩企业利润,业务尝试转型突破成为未来重点探索的方向。

此外,受制于政策趋严、融资趋紧,房企拿地整体呈现谨慎的态度。拿地选择上也更加注重土地的质量,不在单纯追求数量的增加。从土地布局情况来看,房企纷纷重点关注一二线城市,尤其是粤港澳大湾区、长三角一体化区域等区域,同时关注受都市圈辐射的重点三四线城市。

## 策略:稳步增长渐成共识

2019年,500强房企平均存货货值为427.21亿元,较上年提升19.35%,增速回落11.08个百分点。500强房企整体存货货值增长速度5年内首次出现下降。从存货周转率上看,2019年500强房地产开发企业周转水平保持低位,存货周转率为0.13,与2018年持平。

近两年房企高周转策略的周转重心在开工和推盘,预售之后继续施工的动力不足,从而导致期房销售增速大幅领先于现房销售增速。住宅开发市场的周转速度呈现放缓趋势,主要是因为住宅的财富效应逐步削弱。另一方面,从龙头房企新增货值等数据看,恒大、碧桂园等房企开始主动放缓货值累计,降低资产周转速度。住宅开发市场从高速增长到稳步增长逐渐成为共识。

## 趋势:行业集中开始加速

细看测评报告不难发现,房地产行业依然呈现强者恒强的格局,相对于过去兼并收购的目标以中小房企为主,2019年百强房企之间的兼并收购事件频现。随着房地产存量市场的到来,存量资产精细化管理的时代正式开启。房企将更加注重内部架构和管理模式的强化,提升企业综合能力,显现出保质增量、稳健经营的态势。要做到这一点,首先需要保持良好的融资能力,探索多元融资途径,获取合理的融资成本;其次,将粗放式发展转换为更为优秀的开发能力,回归“房”的本质,向市场提供更好的产品;此外,经过新冠疫情的考验,不断深挖消费者需求、匹配更加精细化的物业服务,成为房企不可或缺的一项竞争力。

本报记者 阿芳

曲靖市第一人民医院回应:

# 给患者输过期液体 涉事人员待岗处理



专家会诊



过期注射液

日前,有网友爆料称:曲靖一位75岁老人在曲靖市第一人民医院接受治疗时,其家属发现自家老人使用的是过期针水。该事件引发网友关注。3月16日,涉事医院通过官方微博公开通报调查情况,称消息情况属实,院方已向患者和家属诚恳道歉。经专家评估,患者暂未发现因输注该液体后导致的不良反应。医院已对相关责任人实行待岗处理,并将对该事件开展进一步调查追责。

日前,记者在曲靖市第一人民医院肿瘤科三病区见到了当事患者解某。老人表示身体已有好转,医生和家人经常来探望。据介绍,解某患有严重的垂体肿瘤,伴有多种基础病,经多地转院后,于3月13日到曲靖市第一人民医院住院治疗。3月14日,护士为解某输液时误输过期脂肪乳剂注射液,被家属发现输注的脂肪乳剂有效期为2018年2月至2020年1月,已经过期两个月了。

事情发生后,曲靖市第一人民医院迅速成立了专门的工作小组,对这瓶过期注射液的来龙去脉展开调查和追溯。经调查,这瓶过期脂肪乳剂注射液属于

一位于2018年7月2日住在肿瘤科的患者牛某,之后牛某转入上级医院,由于医生已开具医嘱但未使用,这瓶注射液就一直存放在肿瘤科二病区,医院也未及时清理。

医院多次向患者及家属道歉,迅速组织专家会诊团为解某进行了病情评估和多次会诊,提出了综合性的治疗意见,并加强和调整了治疗方案,目前该患者没有发生不良反应,病情稳定。

3月16日下午,医院公开发布了调查情况说明,向社会致歉。曲靖市市场监督管理局也迅速介入调查,并于3月17日出具了行政处罚决定书,责令曲靖市第一人民医院立即改正使用过期药品违法行为,没收违法所得19.79元;给予货值金额(不足1万元,按1万元计算)10倍的罚款,合计人民币100000元,共计处罚金额100019.79元。同时,曲靖市第一人民医院对相关人员作出严肃处理,3名责任护士和1名接待工作当中态度生硬的工作人员进行了处理,实施待岗并且调整工作岗位。

本报记者 蒋琼波 摄影报道

@昆明人

# 部分奶茶悄悄涨价了

随着餐饮单位恢复厅面服务,不少宅家的人终于可以吃上期盼已久的火锅、串串,喝上久违的奶茶、果汁。但有消费者发现,一些奶茶“偷偷地”涨价了……

昨日,奶茶达人朱朱在小程序下单喜茶时发现奶茶偷偷涨价了,她翻开订单记录,发现1月16日购买过多肉葡萄、豆豆波波茶两种茶饮,当时价格分别为28元、25元,但3月再次下单时,两种茶饮的价格分别涨到了30元、27元。“涨了2块钱尽管心里面不太好受,最重要的是又可以快乐地喝奶茶了!”朱朱笑着说。

小罗则表示自己并未发现奶茶涨价。“自春节以来就没再买过奶茶,价格也就没再关注。”记者在喜茶顺城购物中心热麦店问了两个正在等待取喜茶的顾客,她们表示是从小程序直接下单付款,没有注意到涨价。也有消费者认为,一杯30元的奶茶,再加芝士、果肉等料就要近40元,感觉喝不起了。

记者在喜茶GO小程序的订单中查询发现,涨价并不是在“好不容易可以喝奶茶”的时候才开始的。1月16日,记者在喜茶顺城购物中心热麦店购买过一杯多肉葡萄是28元;1月22日,记者在同

一个店购买了两杯多肉葡萄,单价为30元。此外,多肉芒芒甘露、芝芝芒芒、芋泥波波鲜奶、流心奶黄波波冰和奶茶波波冰等若干款产品也有1-2元的差价。

除了喜茶,瑞幸咖啡包括小鹿茶在内的全线产品均涨价1元。同样,记者打开自己的小程序查看历史订单发现,1月27日,记者购买小鹿茶系列的“桃桃芝士红宝石茶”时,单价为27元,现在涨到了28元;去年12月,购买的摩卡单价为27元,现在同样也涨到了28元,瑞纳冰系列也从27元涨到了28元。

不过,有的城市的COCO都可品牌的奶茶三兄弟价格从中杯11元、大杯13元涨到了12元、15元,大杯布丁奶茶由12元涨价到15元。但在昆明,记者在小西门金穗店、昆百大店、正义坊北馆店线上下单,发现价格并未上涨。

除此之外,经记者对比发现,星巴克、奈雪的茶、昆明本土品牌霸王茶姬、普初也没有涨价。奈雪的茶工作人员表示:“目前没有涨价,但不排除以后调价的可能。”奶茶从业人士“小舅舅”向记者表示,当下经济和消费或多或少受到疫情影响,确实有原材料价格上涨的可能。

本报记者 朱婉琪

