

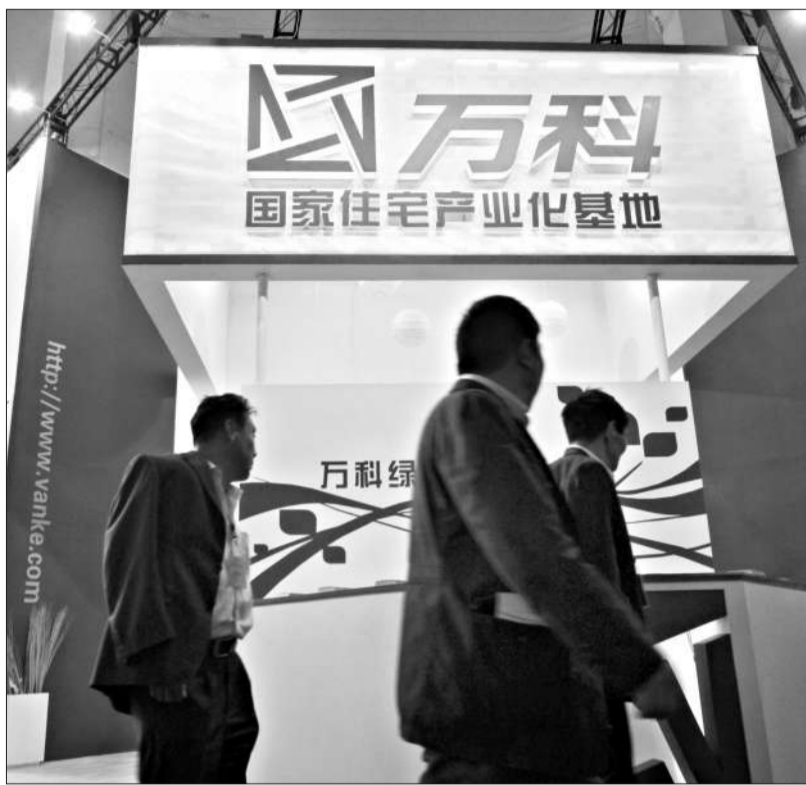


京城20钗：美丽“冻”人过寒冬

中海住宅成交额以100亿夺冠，万科剔除非北京地区以80.6亿位居第三，而首开为93.5亿位列第二

年关，张艺谋导演的一部国产大片《金陵十三钗》撼动了国人心弦，虽然影片讲述的故事并不符合贺岁档的娱乐气氛，但仍引发了人们对美的审视、对人格的平等、对民族气节的思考。这部电影片名套用了“金陵十二钗”红楼人物的统称，无论故事怎样悲壮，我们在眼泪背后都透视到了他们美艳外表之下的剔透心灵。

年关盘点之时，“京城楼市20钗”上映。调控寒冬之下，房企凭借过冬战略征战一年，争奇斗艳，不乏美丽“冻”人之处。然而审美，标准不同，视角不同，则各有千秋。低调修持的婉约之美，扬长避短的轻盈之美，尽显“京城20钗”风采。



首开在北京的住宅成交额约为93.5亿位列第二。万科剔除非北京地区项目的住宅成交额约为80.6亿位居第三，而中海则以100亿夺冠。

【剧情简介】

虽然销售业绩并不代表一个企业成功与否的全部，但也是年终“选美”的标准之一。在此，本报记者综合机构与北京市住房和城乡建设委员会成交数据，得出北京地区商品住宅成交排名（截至2011年12月25日），今年前三名中，首开及万科榜上有名，而中海则是脱颖而出的名门新秀。

“审美”不同 风采各异

年终，房企业绩排名多个版本出炉，由于统计口径不同，以及检测范围、触角的问题，谁是权威榜单难定论。但这样如同对美的审视，难有统一标准。京城20钗，各有风韵。

目前所依据的榜单数据仅限北京地区纯住宅的成交业绩，首开在北京的住宅成交额约为93.5亿，列第二。万科剔除非北京地区项目的住宅成交额约为80.6亿位居第三，而中海则以100亿，夺得冠军。

记者采访了解到，中海旗下今年单盘业绩较好，中海九号公馆以及中海紫御公馆截至12月31日的单盘成交额均已经突破30亿。

对于目前成绩，北京首开相关负责人表示，公司并未统计过单北京地区的住宅成交金额，但首开股份在全国各地的商品房销售已

超过120亿。龙湖北京相关负责人则表示，公司检测的北京地区商品住宅成交金额约为64.7亿。

御冬有术 争奇斗艳

“美”无权威，各有视角。在记者采访过程中，“京城20钗”中多家房企表示，由于检测渠道不同，且部分房企涉及到权益问题，虽然统一统计口径，也难有绝对完整、精准的数据。对于“选美”榜单，多数房企没有锱铢必较，但在调控年积极采用御冬术，走过“寒冬”，各有欣慰。

万科贯彻积极定价策略，刚需盘以快销制胜，中粮万科长阳半岛单盘成交额突破30亿，也创下北京地区公司内部的新纪录。此外，住总万科金域华府也超过20亿。而龙湖地产在去年调控年的商业地产试水，也起到了扬长避短的作用。长楹天街住宅、商铺搭配入市寻找窗口期，时代天阶低价抢跑，好望山发挥洋房别墅的品质优势，北京公司所辖的烟台旅游地产项目逆势热销，北京运营团队也功不可没。“养在闺中”的中海地产北京公司不动声色，也直接以业绩说话。据记者了解，其北京公司去年旗下众多品质楼盘，中海九号公馆、中海紫御公馆等楼盘，先后8次开盘，次次低调中销售可喜。

2011年房企北京地区纯住宅成交金额排名

排名	企业名称	金额(亿元)	面积(㎡)	套数
1	中国海外发展有限公司	100.2	337291	2203
2	北京首都开发股份有限公司	93.5	435115	4701
3	万科企业股份有限公司	80.6	423938	4525
4	远洋地产控股有限公司	78.8	290865	2152
5	保利房地产(集团)股份有限公司	70.8	399097	3893
6	北京城建投资发展股份有限公司	64.7	248758	2315
7	重庆龙湖地产发展有限公司	62.1	243186	1618
8	广州富力地产股份有限公司	48.3	243878	1696
9	中铁房地产集团有限公司	47.8	297573	3168
10	方兴地产(中国)有限公司	45.6	103039	640
11	中粮地产(集团)股份有限公司	43.9	242257	2548
12	北京金隅股份有限公司	43.1	193121	1936
13	中信房地产股份有限公司	40.5	134583	1128
14	中国建筑股份有限公司	39.5	240551	2400
15	华润置地有限公司	38.3	122024	988
16	上海绿地集团有限公司	38.1	216266	2285
17	北京住总集团有限公司	37.5	189450	2249
18	首创置业股份有限公司	30	121191	986
19	融创中国控股有限公司	28.3	76711	351
20	招商局地产控股股份有限公司	27.7	69303	270

数据来源：本报记者根据北京市住建委网站及房企提供数据整理

注：1.为了更贴近客观市场，商品住宅成交数据含：普通住宅、别墅、公寓、商业及写字楼和工业改成的住宅、以及对备案性质为“其他”的修正，因此该数据大于官方数据； 2.成交数据截至2011年12月25日。

2011年房企北京销售额十强

排名	企业名称	销售金额(亿元)
1	首开	122.36
2	金隅	107.80
3	远洋	104.42
4	中海	102.51
5	SOHO	96.53
6	万科	89.81
7	金融街	87.39
8	保利	86.22
9	北京城建	81.37
10	龙湖	73.94

2011年房企北京销售面积十强

排名	企业名称	成交面积(万平米)
1	首开	83.80
2	金隅	82.70
3	万科	54.60
4	北京城建	50.70
5	保利	43.69
6	北京住总	42.97
7	金融街	42.75
8	远洋	39.69
9	中建	38.37
10	中铁	36.02

注：数据包括房企在京开发所有物业销售总额，具体包括住宅、商铺、写字楼、保障房、车库等所有可售物业的总成交金额，数据截至2011年12月25日。

【影评】

“亲密敌人”相惜

除了《金陵十三钗》外，年关贺岁片《亲密敌人》令人愉悦了一把。影片讲述的昔日恋人，藕断丝连，负气竞争，而最终则是由竞争走向竞合。房企业内，“选美”选手也不无这样的惺惺相惜。

2010年，在万科北京公司整体业绩突破百亿之时，万科北京总经理毛大庆就曾发短信给龙湖北京公司总经理邵明晓，大意为，没有龙湖也就没有万科如今的业绩。一家以规模化的主流普通住宅为主要战略，一家则

尽显洋房、别墅的婉约柔美气质，互促进步。而2011年取得骄人业绩的中海也同样获得业内认可，未待“选美”榜单揭幕，万科北京总经理毛大庆则表示，2011年中海北京住宅成交业绩预计会在万科之前。而业内对中海对品质的打造以及营销方式的赞许则是共识。据记者了解，2011年不乏业内多个高端产品操盘团队前往中海“取经”，房企回归盖好房子的本质，则也是寒冬之下，业绩之外的大美。

【观影论坛】

调控年现金为王

●王怡(首开股份董秘)

根据本房企业绩排行榜，首开2011年延续了2010年的良好业绩，作为诸多上榜上市房企的一个代表，调控年现金为王的战略奏效。

根据公司检测的数

据，上市公司具体数据以年报为准。公司的现金流状况较好。销售业绩除受2011年年初翘尾因素的影响外，公司在年初就把握窗口期，进行促销安排，并且根据市场灵活定价，调控年获得良好的销售回款。

大开发商业绩好过大势

●陶红兵(高策房地产经纪董事长)

对2011年来讲，大开发商的销售业绩还是好过总体市场大势。开发商的业绩特点是波动的，与此前拿地形成的可售项目关联大。比如中海此前土储不乏好地，在市场检验下2011年形成不错的销

售。万科中粮长阳半岛百万平米大盘，聚焦刚需，还是形成了一定的销量支撑业绩。2010年，2011年出手拿地的企业预计在未来两年业绩还会保持，而可售项目不多，或者销售高峰期过去的房企，比如富力等，如不补充，可能会显现一定程度的下滑。

“百亿身价”之争

“百亿身价”在房企业内领跑，一直是令人艳羡的业绩。而由于统计口径不同，百亿身价榜单也各异。2011年，北京纯商品住宅房企检测业绩过百亿的为万科、龙湖、中海。而除中海外，万科以及龙湖则兼顾了北京公司所辖的外地项目业绩。

按照记者根据机构以及住建委数据检测的北京地区所有开发物业总成交业绩，过百亿的则有首开、金隅、中海、远洋。在中国房企销售门槛已经迈进千亿时代之时，地区乃至分公司的百亿业绩也是房地产发展大势的缩影。本版采写/本报记者 张晓蕊