五十强 实力和品牌的竞技场

地产江湖，实力说话。

开发企业50强，是地产高手“华山论剑”的主战场之一。这是社会、行业对开发企业综合实力的一次大考评，也是对企业品牌的一次大检阅。

两年一届，700多个日日夜夜都在苦练内功。名列其中，等于拿到一张金质通行证。

我们把更多的关注投向新出炉的50强排名背后实力的变迁。

本届评选，专家组报出了一组让我们惊喜的数据“之最”：龙湖完成已建房屋最大投资量58亿元，资产总额最大68亿元，上交税收最高5.17亿元，为长远发展规划投入32亿元以上；华宇竣工完成量最大，达113万平方米，在建工程量为147万平方米，销售量为175万平方米，配套费最高4亿元以上；金科净资产最高，为33亿元；在建房屋完成投资量以富力为最，达18亿元；旧城改造量最大的是英利创下的23万平方米；回报社会、赞助公益事业以洋世达为最，高达4000多万元。

这一组“数据”其实反映的是开发企业的实力。证明了这两年来，我市开发企业正在不断地发展，壮大。

实力才是评选的核心，实力代表进步和话语权甚至市场。

尽管20万平方米的竣工量是今年50强评选的准入门槛，但今年重庆地产50强参评企业的数量依然从上届报名的89家增加到101家；而此前的第四届，排名靠后的入选企业，竣工量在10多万平方米。数据的变化说明重庆房地产整体水平和规模的提高。

参评企业的实力还体现在税收上。专家评委、重庆市地税局副局长余志东介绍，开发企业对社会的贡献主要体现在税收上。值得欣慰的是，重庆房企对税收贡献很大，去年全市总税收166亿元，营业税86亿元，其中房地产和建安税收就有47亿元，占总营业税的50%。而50强的评选，促进了企业的纳税意识，仅此次参评企业就补交税款七八千万元。说明重庆房地产行业健康、稳定地发展。

我们惊喜地发现，这次50强，一些新锐出现了。比如东海地产作为一个成长型企业首次参评就名列50强；金阳名次比上届跃升23位。外地企业鲁能的首次参评，不但顺利进入50强，还以高分荣膺第四名。据了解，此次参评企业中，外来企业所占比例由10%左右上升至25%左右。正是有了鲁能、保利、融侨、财信、香江这样的外企和外地巨头的加盟，使得重庆市场出现了前所未有的朝气。

从历届50强排名中，我们还可看出“不进则退”的市场规律。但是，从第四届开始，50强的阵营开始相对稳定，龙湖、华宇、金科等本地开发企业更是牢牢地站稳在50强的前列。

这一事实意味着在政府扶优扶强的政策下，在市场规律面前，在外地巨头加速抢滩并带来强大市场冲击波的现实面前，重庆50强房企格局正逐渐稳定，一批为行业塑造着榜样的地产巨头已悄然浮出水面。

有开发商预言，新一轮市场竞争，是企业综合实力的较量，是企业核心竞争力的比拼。历届50强的评选，是政府主管部门用不断完善的评选杠杆，记录重庆，规范房地产市场，留下城市诚信档案。

记者　习　竹

“房地产发展超乎想象”

——访市建委副主任但小龙

市建委副主任但小龙在接受记者专访时表示，重庆地产50强是唯一由政府出面评选的奖项，具有过硬的含金量，是开发企业综合实力的体现。评选的目的在于扶优扶强，希望50强企业带动重庆市整个房地产行业持续、稳定、健康地发展。

据但小龙介绍，十年时间，重庆房地产市场培育出了一大批本土实力房企，重庆的50强企业也正是在直辖十年期间一步步发展壮大起来的。2006年，重庆的房地产企业正跻身全国房企的“第一梯队”，重庆本土房企逐步迈出向外扩张发展的步子，它们将代表重庆，将重庆的知名度和影响力进一步提升。

但小龙以翔实的数据来说明直辖10年重庆房地产行业的发展：1997年，房地产开发投资为67.5亿元，2006年则为629.63亿元，增长了9.33倍，平均增速为28.16%；1997年—2006年，房地产新开工面积从470.34万平方米增长为2709.28万平方米，平均增速为21.48%；竣工面积从459.92万平方米增长为2224.84万平方米；商品房销售面积从260.78万平方米增长为2228.46万平方米；销售额从31.31亿元增长到505.69亿元，发展之快远远超乎人们想象。

记者　习　竹

“身体素质全国一流”

——访市开发办主任张新益

50强评选已是第五届，跟直辖同岁。作为历届50强的评选参与人，专家评审小组领队、市开发办主任张新益对重庆房地产行业的发展给予极高评价。

张新益说，如果以人来比，重庆房地产行业可能个头还小——规模也许还不够大，但身体素质已经达到一流了。也就是说，重庆房地产的开发理念、开发水平、产品品质、可持续发展、企业内部管理和物业管理等方面均已进入全国一流。同时，重庆房地产大企业的品牌效益也已显现。

为何此次50强有这么多的并列名次？张新益介绍，因为重庆房地产行业整体实力的增强，评审小组在评选中坚持前4届评选中一贯坚持的原则——严格坚持客观、公平、公正的态度，坚持比过去更加科学、严谨的考评体系，每项指标的分数详细到小数点以后的0.5，所以出现了不少分数相同的状况。这一方面说明了我市开发企业的实力势均力敌，整体水平都提高了；另一方面说明专家组的评审是公正而严谨的。为排名的公平起见，专家组对并列分数者按企业笔划顺序排列。

于是，出现了此次50强中华宇、金科以同样高分并列第二名，隆鑫和鲁能并列第四；第10名有5家企业并列，长安和珠江并列第23名，力扬和金阳并列第26名；第35名和第46名分别有4家并列等情况。

张新益表示，这次参评外来企业所占比例由上届的10%左右上升至25%左右。而今在重庆的外企，不少本身就是全国开发企业50强。但是，由于这些地产大腕大多在去年底才进入重庆，还没有多少竣工量，在建量和储备量上的“块头”还没显现出来，因此，不少外来大鳄并没有参加本届重庆地产50强的角逐。预计下届评选中外地企业将会大增，挤进前10强的外地企业还会增多。

记者　习　竹

本报记者专访陈淮博士

陈淮：四个时代已经过去

四个“越来越”成为地产趋势

6月3日，陈淮教授应清华大学房地产总裁高级研修班邀请，在重庆首期房地产博弈论坛上发表演讲，会后，陈淮博士接受了本报的专访。

就全国范围的地产发展趋势，陈淮在接受本报记者采访时表示，目前中国的地产环境开发市场环境比较脆弱，整个地产市场还有待完善和规范。

他提出楼市的四个越来越趋势将会引起四个时代的过去——地价会越来越贵，房价调控会越来越严，金融风险越来越大，市场监管越来越规范。随之而来的是四个时代的过去——开发商只赚不赔的时代将过去，指望搞定某个银行行长就能贷到款的时代已经过去，指望靠广告和噱头忽悠老百姓的时代已经过去，只做高档为主体的时代已经过去。

楼市已经国际化

陈淮指出，楼市是一个全国性乃至全球性的市场，进行的是市场中的平等交易，因此只有做出适合的区域定位才能找到真正的市场。同时他还指出由于房屋是不动产，其地域又决定其价值。

他分析，房屋的价值一般不是由成本决定，而是由其市场供需决定，因此他建议开发商在确定市场的同时还要把市场的供需放在首位。

持有税实行是个时间问题

在“论坛”中，陈淮指出，老百姓不要以为房子作为固定资产作为投资就没有风险，其实不然。他分析，按揭的房子，其风险更甚。首先，是投资人的工作风险——一是行业风险的存在；其次是按揭主体的健康安全隐患；第三是利率风险和持有税的增加风险等。

针对老百姓普遍关心的持有税问题，陈淮并没有直接作答。他只说“由于中国人口众多，资源有限，因此持有税的实行是一个时间问题。”

记者　侯建华