

不知道老铁们有没有同样感受：每当兴致上头想去听听歌，但翻了半天却没有几首能上耳的歌，最后只能去找老歌来听。

作为80后，见识过「神仙打架」的香港、台湾、内地歌坛，但如今诸神黄昏，群魔乱舞。

这几年的楼市，似乎也陷入了和华语乐坛一样的情形，缺乏大师级企业，偶有星光闪烁。

上回写年中感受（[点击链接复习：关于楼市「当前&未来」的一些感想](#)），其中就有个现象，土地市场国进民退，从全国到南宁，拿地的房企，都以国家队为首，还有地方城投也挤进了今年上半年房企拿地的榜单前列，曾经风光无限的上市民企几乎隐身。

楼市「国字号」当道，今天这篇文，咱们就来聊聊房企，聊聊什么是央/国企，南宁都有哪些央/国企？

楼市江湖还是那个江湖

但高手却不再出身草莽

如今大家都看明白了，以往房企寻求突破的高周转玩法已经不灵了。

房企之间的残酷对决，直接重塑了2022年众多购房者的置业逻辑——要想安全着落，最简单有效的避雷窍门：选择融资渠道更多，且资金链更有保障的央企或国企。

一夜间好像所有人都知道了国/央企，但又好像好多人都不怎么了解国/央企。

什么是国企？

也就是国有企业，指国务院和地方人民政府分别代表国家履行出资人职责的国有独资企业、国有独资公司以及国有资本控股公司，包括中央和地方国有资产监督管理机构和其他部门所监管的企业本级及其逐级投资形成的企业。

可以简单地理解为政府出资绝对控制（一般超过50%）的企业，都是国企。

可能很多老铁分不清国企和央企，实际上央企也是国企。

央企是由中央直接管理或委托中央组织部、国资委等其它中央部委管理的国有独资或国有控股企业。央企的一把手一般由中央组织部直接任命，享受正部或是副部待遇。

两者关系如同水果与苹果之间的区别。国企是水果，央企是苹果。国企包括央企，央企是国企（水果）中比较大、比较好、比较贵的果类品种。

根据国资委最新发布的名单，目前我国共有97家央企。

老铁们在这份名单里看到熟悉的字眼没？

房地产行业里面大家耳熟能详的华润置地、招商蛇口、保利发展、中海地产等房企也就是隶属这些大佬央企的、根正苗红的地产央企。

不过，从2010年「退房令」开始，央企逐渐退出房地产，国资委圈定仅16家央企获批以房地产为主业。

这些地产央企发展到现在，能打的，给你们列了个表：

央企之外，国企还包括地方国企，也就是由地方政府监督管理的国有企业。

在地产行业，地方国企是非常重要的支队伍，比较典型的，我也给你们列好了图表：

再看看咱广西，区国资委官网上公示监管的国企有19个。

这其中涉足房地产开发运营的有6个企业，具体如图：

具体到南宁，市国资委官网上公示监管的企业有7个：

而这7家国企几乎都有涉猎房地产开发运营。

还有各城区政府部门直属的企业，部分也有地产子公司，比如：

详细梳理这些本地国企以及他们旗下的全资、控股、参股子公司，怎么区分是不是国企，是区级、市级国企？告诉你们个窍门，从公司名就能看出端倪：

1、一般公司名里面

带「X桂」「悦X」「北投」「路桥」「X嘉」

「广投」「建工」「大都」「交投」「XX高速公路」「旅发」的，是区级国企。

2、一般公司名里面带「轨道」「X宁」「晟X」「昇（shēng）

X」的，是市级/城区国企。

这些央企、龙头国企、本地国企在南宁现状如何？往下看。

聊聊央/国企和南宁的故事

先从央企说起。

前文提到的16家准入房地产的央企中，已经有6家根正苗红的地产央企布局南宁，2家在筹备进驻中。

看张图：

1、华润

2007年，华润首进南宁，第一站打造东盟商务区新中心（也就是现在的万象城、华润幸福里），加速了南宁东移，也奠定华润在南宁的标杆地位。随后从南宁到柳州、桂林，全广西开花。

除了「综合体运营商」之外，如今华润贴上了第二张标签「旧改」。主力在售的华润西园、华润江南中心以及华润中山府均是南宁非常有分量的旧改项目。

去年8月华润集团旗下的华润置地与南宁轨道交通旗下的南宁轨道交通城市发展联合注册成立南宁轨道华润置地公司（华润置地占股51%，轨道公司占股49%，以下简称轨道华润），立足旧城改造、片区统筹、tod建设等。

前几天，五一中路5600亩超级旧改首幅商住地块「上架」，轨道华润已收入囊中。

2、保利置业

2005年保利入邕，打造了保利城、保利山渐青、保利爱琴海等十余个项目。基本实现了南宁各主城区全方位布局。

在广西，保利还一直树立着「文化地产」的标签，直到现在各项目都会不定期举办一些文物展、音乐会、舞台剧、摄影展、画展等文艺活动。

从大环境看，今年上半年保利置业抵住了狂风骤雨，销售业绩在全国排名上升。南宁的几个在售项目也都是板块的销售主力。比如：保利冠江墅、保利明玥江山、保利领秀前城。

3、招商蛇口

招商蛇口进入南宁时间相对较晚，2013年布局南宁，先后打造了招商雍景湾、招商境界等楼盘。

招商蛇口这些年在南宁很低调，但还是做了一些具有代表性的高端项目。比如招商雍景湾、招商境界、招商十里云裳等。

招商也是最早一批在南宁做中式合院的开发商，招商·十里云裳便一度吸引全国各地同行前往取经学习。

目前，在南宁有招商新城臻樾府、招商樾江府、招商十里云裳三盘在售。

4、中海地产

2010年中海正式进入南宁，开始势头挺猛，但中间一度很保守。

在南宁各城区开发中海半山壹号、中海哈罗学府、中海雍翠峰、中海国际社区等。今年上半年在土地市场，可以说中海出尽了风头。

6月2

3日，首次进军五象湖楼市，继中海哈罗学府之后，时隔两年再拓五象版图。

6月30日，拿下凤岭北民族大道旁稀缺地块，1.2万/平楼面价刷新2022年上半年南宁地价。

这个价格按照目前南宁的市场来说，是偏高的。中海等同于在赌未来南宁楼市显著回暖。

5、中国铁建

2008年中国铁建进入南宁楼市，最知名的产品系就是山语城系列。

目前，中国铁建在南宁仅有安吉山语城和中国铁建西派御江两盘在售。

其中，项目一直保持着目前南宁土拍楼面价的最高纪录，销售单价也是南宁天花板梯队。

6、中交

在央企中，
中交进入南宁的时间最
晚。2021年9月，拿下了位于龙岗
的138亩商住地块，中交才算首入南宁，项目案名中交象江来。

平陆运河在内的广西多个重点工程的建设而来。

除了这6家央企活跃在南宁楼市，大悦城、华侨城布局南宁的「风」已经吹了许久。

2020年，大悦城与兴宁区政府在招商引资项目专场洽谈会上签约，计划大悦城参与兴宁区城市更新、三街两巷（二期）项目，以及引入大悦城综合体。

今年5月，南宁西部华侨城项目还被列入了《2022年第二批自治区层面统筹推进重大项目方案》的预备项目。

看看外来国企及国企注资房企。

1、万科

万科属于国企背景的股份制企业，是比较早进入南宁的一批外来房企，2012年第一次拿地南宁，在凤岭北打造万科城。

在众多进入南宁的外来房企中，万科是最「高产」的一个，而且开发项目的同时还能带来万科一系列的配套、比

如万科物业

、万科商业：万科里、梅沙幼儿园。在南宁的整体出品基本稳定。

2、建发房产

新中式闻名的建发，在2018年正式进入南宁，以江南建发玺院项目一炮而红。

这几年也持续发力为南宁带来各具特色的中式项目。比如五象印月的禅意中式，建发央玺的王府中式，还有前不久刚开放展示区的，走宋徽雅致风的建发养云。

如今在南宁，谈起「新中式」，估计很多老铁第一反应想到的就是建发房产。

3、联发

相比「胞哥」建发，联发进入南宁更早。

2005年联发进入南宁，第一个项目是仙葫片区的联发·尚品。

此后开发了联发臻品、联发君澜等项目，中间略显低调，直到2020年兴宁东联发臻境入市，联发又重新回到南宁人视野。目前唯一在售的联发臻境产品可圈可点。

4、金地

其实2017年开始，金地就频频现身南宁土拍市场，但一直没有成功拿下地块，直到去年6月，兴宁望州路旧改地拍卖，金地拿地，才正式进入南宁。

目前南宁在售项目仅金地美域国际。

5、绿城

绿城在南宁的故事要从2017年代建碧水天和说起。它让南宁人见识到了什么叫「化腐朽为神奇」。把曾经在五象新区销售长期拉垮的碧水天和项目，打造成了现在五象新区的地标性住宅——绿城·春江明月。

不过，同样是开头很精彩，后面的故事平平无奇，直到今年绿城和蓝城合作平台绿城佳园官直接手代建中国锦园，绿城在南宁才算又有点声音。

6、绿地

众多国企里面，绿地是为数不多宣布债务展期的一个，很多人都说绿地破除了国企信仰。目前南宁的主力在售项目绿地朗峯表现还算正常。

7、光明地产

光明地产进入南宁时间不短，打造的项目光明城市在南宁的故事颇具传奇色彩，现在项目

时不时还有几套房源出来「
诈尸」，目前光明和阳光城合作开发未来悦，颇有退居幕后的意思。

除了以上这些，还有如天健、华发股份、振业等，基本都是同一拨进入南宁的外来房企。

其中天健位于西乡塘的项目天健天境这两年内板块内关注都比较高。

华发

2009年便进入南宁，且首次进驻就拿下了南宁地王，也就是现在的华发国宾壹号，这个项目当年的打造、宣传规格都是对标一流城市，在南宁是顶级型的，但后来的故事大家都知道了，华发战线从扩张转为收缩，发展重心回归珠海，在南宁基本不拿地了。

振
业在
南宁的第

一个项目建在了青秀山脚下——振业青秀山1号，目前「主修」空港板块。

再挑几个南宁本地国企说说。

1、北投

南宁的本土国企里，北投的发展势头最猛。

楼市寒冬中坚持拿地，开发项目也特色鲜明，「不跟风，不复制」「广西情怀地产大师」已经成了北投标签。

目前，北投在南宁有5个项目在售，分别是青秀区

的吉祥凤景湾、兴宁东的北投荷院、五象湖的北投时代、五象三中的北投溪境，龙岗半岛的北投东境。每一个项目都各有特色。

2、交投

今年交投在南宁土拍市场上存在感爆棚。上半年成功出让的14宗地，就有3宗是交投出手。

其中位于五象三中的176亩地，要求配建优质公立学校新民实验中学，关注度颇高。

位于龙岗江湾路板块的73亩低密地块也已经公布案名：交投和顺江湾。

目前主力在售的为凤岭南交投和顺园。

3、轨道

轨道地产的前身是南宁市房屋建设开发公司，成立于1981年。在2014年更名为大家熟悉的「中房」，2019年正式更名为轨道地产。

作为南宁地铁背后的大boss，目前轨道集团已经拥有数千亩轨道沿线土储，是名副其实的大地主。

且，轨道项目几乎都是在地铁口，比如青秀

的轨道壹号城、良庆大桥南的轨道御玺君临湾、五象湖西的轨道御澜上城。

4、路桥

路桥在南宁仅路桥壮美山湖和路桥融创茂在售。不要看它盘少，规模却不小。

路桥壮美山湖就有千亩的体量，据说今年将实现全系交付。从目前交付的部分组团来看，品质还不错。

5、威宁

凭借威宁青运村

，这两年威宁在南宁也打响了知名度。但以往的项目出品，你们都懂的，青运村是威宁扳回一局的关键。

其余的本地国企振宁、万丰两家

在南宁楼市的状态偏向静默，不过万丰今年拿下三岸江景地块，可以说拿到了一副好牌，怎么打，能不能打好，考验万丰的时候到了。

这段算送的

为什么要写这篇文？

梳理央/国企的目的，是希望在纷乱的市场环境中，让更多想买房的老铁们心里有个数。

最近这两年一个很强烈的感觉：楼市三分天下的趋势越来越明显。

大浪淘沙，总有人兴，有人衰。

原来房地产市场群雄割据、黑马逆袭的局面，正在演变为国资房企、地方国

企和龙头民企三足鼎立，尤其在土地市场上。

房企正在大洗牌。「国字号」的选手们相对稳一些，当然也不排除个别拉胯队员。

不过，作为市场经济的一部分，楼市里面自然也需要民企，作为搅动行业竞争态势的那条鲶鱼。

上半年不管是拿地、还是销售成绩，排在前列的民营企业都不在少数，比如滨江、龙湖、碧桂园等。

南宁楼市里也不缺有实力的民企，比如，上半年依旧愿意活跃在土地市场上的恒力、盛邦、盛天、国悦等。

还是那句话，百花齐放才能春满园。