

多城高溢价拿地 闽系“黑马房企”国贸地产逆势狂奔

中经记者 方超 石英婧 上海报道

多座热点城市高溢价拿地，闽系“黑马房企”厦门国贸地产集团有限公司(以下简称“国贸地产”)正在全国逆势扩张。

克而瑞研究中心日前发布的《2025年1—7月中国房地产企业新增货值TOP100排行榜》显示，今年前7月，国贸地产新增土地货值184.6亿元，排名全国第14位。而在2022年同期，国贸地产排名25位，三年多上升了11位。

据了解，自2024年以来，国贸地产相继在福建省厦门市、四川省成都市等多地高溢价拿地，引发密切关注。例如，今年6月，国贸地产在经过150余轮角逐后，拿下成都市锦江区茶厂地

高溢价“扫货”热门地块

国贸地产也曾“大本营”厦门市经过150余轮竞价拿下当地“地王”。

在房地产行业深度调整期，背靠世界500强企业——国贸控股集团的国贸地产近年来正在各地土拍市场大举“扫货”。

6月19日，位于成都市武侯区西部智谷板块和锦江区东大街板块的两宗地块挂牌出让，后者又被称为“锦江区茶厂地块”，土地面积约39亩，容积率为2.55，起始价约13.24亿元，起拍楼面价达2.02万元/平方米。中指研究院相关信息显示，该地块也是迄今为止成都市起拍楼面地价最高的宅地。

锦江区茶厂地块在地理位置、周边配套等多方面皆占据优势，吸引了包括保利发展、华润置地、中海地产、中国金茂、招商蛇口、国贸地产等头部房企参与角逐。在经过150余轮举牌竞价后，国贸地产最终以楼面价3.55万元/平方米竞得，总代价约为23.26亿元，溢价率高达75.7%，一举成为当地第二高价地块。

“目前，锦江区东大街旁茶厂地块已完成客户深访与项目定位，已进入方案设计与施工筹备阶段。”国贸地产相关负责人向记者表示，“该地块距离成都中心春熙路/太古里仅1.5km，区域常年处于断供状态，地块区位价值突出且稀缺性明显。”

块，溢价率75.7%，一举创下成都市楼面地价亚军。

“我司获取项目的地价溢价率整体处于合理水平，公司经营整体稳健。”国贸地产相关负责人日前在回复《中国经营报》记者采访时表示。

不过，在高溢价抢地的同时，国贸地产也面临着盈利之痛。财务数据显示，2024年，国贸地产营收同比增长52.79%，但归母净利润大幅下滑90.70%，仅为0.39亿元。

“高溢价拿地是国贸地产在融资窗口期利用国企信用优势，快速做大规模的阶段性策略。”中国企业资本联盟副理事长柏文喜向记者表示，但上述举措“已造成盈利与现金流的双重压力。”

在成都市土拍市场“出尽风头”的国贸地产，也曾“大本营”厦门市经过150余轮竞价拿下当地“地王”。

据了解，2024年3月27日，厦门市迎来2024年首场土拍，其中，位于思明区的将军祠2024P01地块吸引了建发地产、国贸地产、中海地产、华润置地、厦门安居等多家房企入局角逐。在历经152轮竞价后，该地块被国贸地产以32.1亿元的代价夺得，成交楼面价高达62671元/平方米，溢价率40.79%，一举成为厦门市楼面地价新“地王”。

对于国贸地产选择高溢价拿地的原因，柏文喜分析称，或与该企业加码一、二线城市核心地段、排名诉求、融资优势等因素密不可分。例如，在融资优势方面，柏文喜认为：“国贸地产背靠国贸控股集团，国企背书使其在发债、开发贷上具有低成本资金优势。”

在拿地布局方面，中诚信国际报告显示，截至2025年3月末，国贸地产土地储备总建筑面积393.63万平方米，权益土地储备总建筑面积为285.89万平方米，储备项目主要布局在一线及二线城市，一、二线城市的项目未售面积合计占比为84.48%。

收购破产船厂一度亏损近14亿元 厦门象屿如何念好造船“生意经”

中经记者 郭阳琛 石英婧 上海报道

近年来，受大宗商品价格剧烈波动影响，国内供应链龙头企业厦门象屿股份有限公司(以下简称“厦门象屿”，600057.SH)业绩震荡，跨界造船业务也经历了由亏损到盈利的转变。

财报数据显示，2024年，厦门象屿营业收入约3666.7亿元，同比

通过拍卖接手两大破产船厂

8月1日，启东象屿海洋装备有限责任公司(以下简称“启东象屿海装”)正式投产。16000吨海缆敷设船也正式开工，该船的电缆载重量刷新了国内纪录。

启东象屿海装的前身是宏强重工。公开资料显示，宏强重工成立于2005年，厂区占地面积约53万平方米，拥有3座船台、1座舾装码头及8万平方米的生产车间，最大的龙门吊起重能力达600吨，可建造10万吨级大型船舶。

记者梳理发现，宏强重工的发展历程较为曲折。2017年10月，泰山石化(01192.HK)曾出资2.1亿元收购宏强重工，但很快停止了资金支持，宏强重工再度陷入困境。最终，宏强重工在2023年1月被裁定破产清算。

2024年8月，象屿海装通过司法拍卖方式接手宏强重工，启东象屿海装由此诞生。据悉，此次拍卖成交价格为4.4亿元，标的为宏强重工位于启东市寅阳镇宏强路一号的房屋建筑物、构筑物及

减少20.12%；归属于上市公司股东的净利润约14.18亿元，同比减少9.86%。其中，造船业务实现净利润5.44亿元，占比将近四成。

厦门象屿旗下造船业务始于2016年。此后的2017年1月和2024年8月，厦门象屿通过旗下控股子公司南通象屿海洋装备股份有限公司(以下简称“象屿海装”)分别收购了江苏宏强船舶重工有

整体盈利能力有所弱化

国贸地产在以让渡项目权益的方式，换取全口径销售额与行业排名快速提升，走的是“以利润换规模”路径。

多城高溢价拿地、销售排名持续提升的背后，国贸地产旗下亦有部分项目遭遇去化“阵痛”。

以国贸地产重金押注的上海区域为例，网上房地产数据显示，位于上海市松江区的国贸鹭原(又称“余北家园鹭苑”)在2022年开盘，住宅总数为1202套。截至2025年8月18日，该项目可售住宅套数577套，已售住宅套数为625套，去化率仅51.99%。

无独有偶，同样位于上海市松江区的国贸海屿余山(又称“余北家园悦涧庭”)在今年5月开盘，住宅总数为305套。但截至8月18日，该项目可售住宅套数仍有222套，已售住宅套数为83套，去化率仅为27.21%。

“去化率跟房企营销节奏、手法等有一定关系。”上海中原地产市场分析师卢文曦向记者表示，国贸地产上述两个项目均为郊区项目，上海市外围郊区项目面临的去化压力比较大，去化率基本在四五成之间，“郊区项目如果没有好的概念支撑营销，销售表现会比较‘弱’”。

对于上述两项目去化情况，国贸地产相关负责人向记者介绍，国贸鹭原与国贸海屿余山相邻，目前后者叠墅产品已基本去化完毕。该负责人同时表示，国贸鹭原项目“前期去化符合市场正常流速，今年以来虽然去化放缓但整体符合市场行情”。

持续加码代建赛道

在获得众多代建项目背后，国贸地产代建业务营收占比仍较小。

在诸多房企谋求转型的大背景下，国贸地产也在持续加码代建赛道。

公开信息显示，今年7月，国贸地产成功获得福州塔斯汀总部地块代建项目，将为塔斯汀中国汉堡打造现代化办公企业总部大楼。今年一季度，国贸地产还中标了松泰总部大楼、厦门市燃气器具及相关产品检测公共服务平台、厦门银行福州2022—17地块等多个代建



国贸地产在上海市松江区开发建设的国贸余山原墅项目。

本报资料室/图

值得注意的是，除上述两个项目外，国贸地产在上海市也有“明星项目”。据国贸地产官方信息，今年7月19日，国贸海上原墅(又称“璟澜雅庭”)年内第二次开盘，86套房源在约2小时内售罄。据悉，该项目是今年内上海市“五大新城”中唯一连续2次触发积分的项目。

尽管国贸地产方面称国贸海上原墅两次开盘皆售罄，但网上房地产数据显示，截至8月18日，在该项目208套房源中已售住宅套数为177套，仍有31套处于可售状态。

“网上公示的成交数据为网签备案数据，网签数据反映的是完成备案的最终签约状态，与认购数据存在正常的流程性时滞。”国贸地产相关负责人表示。

中诚信国际在国贸地产《2025年度跟踪评级报告》(以下简称《报

告》)中指出，国贸地产部分低能级城市项目和非中心城区项目所处市场供给较大，去化速度较慢。《报告》同时显示，2024年，国贸地产全口径签约销售金额同比下降28.95%，“主要系受推盘结构以及行业整体呈调整态势所致”。

Wind数据显示，2024年，国贸地产营业总收入为404.58亿元，同比增长52.79%，净利润为14.24亿元，同比增长41.23%，但归母净利润仅为0.39亿元，同比大幅下降90.70%。

对此，国贸地产相关负责人在回应记者采访时表示：“2024年归母净利润下滑，主要由于我公司的股权架构设置原因所致，整体利润情况良好。”

另据相关数据，2024年，国贸地产少数股东损益增至约13.85亿元。“这意味着，国贸地产全年结算

的绝大部分项目都是与非并表小股东合作，公司虽操盘并表，但权益比例极低。”柏文喜分析认为，国贸地产在以让渡项目权益的方式，换取全口径销售额与行业排名快速提升，走的是“以利润换规模”路径。

“近年来，我司秉持资源优势互补原则，广开合作之门，合作开发地产项目系正常的市场行为，不存在为了冲击规模和排名牺牲利润的情形。”上述国贸地产负责人强调。

“跟踪期内，交付规模大幅增加带动公司营业收入大幅增长，同时毛利率水平随高毛利率项目占比增加而有所上升。”中诚信国际方面在《报告》中也指出，国贸地产“资产减值损失对利润形成较大侵蚀，公司整体盈利能力有所弱化”。

项目。

目前，国贸地产主营业务主要包括房地产开发、城市更新与代建、物业服务及资产运营四大板块，代建业务主要包括安置房、医院、学校和公共建设配套设施等。

记者注意到，国贸地产代建业务主要由厦门国贸建设开发有限公司(以下简称“国贸建设”)负责运营，该公司由国贸地产100%持股。相关数据显示，截至2025年3

月末，国贸建设负责132个主要在建项目，其中包含55个前期项目及47个在建项目。

在获得众多代建项目背后，国贸地产代建业务营收占比仍较小。相关数据显示，2024年，国贸地产城市更新与代建业务实现收入1.69亿元，同比增长约31%，占当期营业收入的比例仅为0.42%，甚至不及2023年同期的0.49%。

中诚信国际在上述《报告》中

也指出，国贸地产物业管理业务、城市更新与代建业务集中在厦门地区，整体轻资产化运营。“2024年，上述业务收入有所增长，对公司业绩形成一定补充”。

对于代建业务发展情况，国贸地产负责人向记者表示，公司深度参与城市建设、通过标准化管理体系和丰富的代建经验，以优质服务和良好市场评价赢得各方信赖，能够有效有力保障项目的高品质交付。

曾经历6年业绩爬坡期

作为国内大宗供应链龙头企业，厦门象屿为何选择切入造船赛道？这也引发了上交所关注，并向厦门象屿方面发送了《监管工作函》，要求说明造船业务与主营业务的相关性、协同性。

厦门象屿方面回复称，鉴于公司大宗商品经营与大宗商品物流业务的经营基础、金属板块产业链延伸需求，综合评估明德重工所处地域优势、造船行业处于相对低谷期，并购明德重工旨在发挥产业链运营优势，为象屿海装在造船接单、大宗商品原材料供应等方面进行赋能，助力象屿海装的业务发展，并实现公司金属板块产业链延伸的战略布局。

记者了解到，象屿集团党委副书记、总裁邓启东是厦门象屿布局造船业务的关键人物。2010年4月至2024年11月，邓启东历任厦门象屿总经理、党委书记、董事长等职务。象屿集团是厦门象屿的控股股东。

2016年12月，象屿海装正式成立，法定代表人正是时任厦门象屿总经理的邓启东。为了“抄底”明德重工，厦门象屿还拉来中海重工和南通通宝船舶两家船企作为“帮手”。

相关资料显示，厦门象屿是象屿海装的第一大股东，持股比例为51%。

值得一提的是，象屿集团在此前便开始与南通通宝船舶开展合作。2015年7月，南通通宝船舶和上海鼎衡船务、象屿集团正式签

订了8艘不锈钢化学品船建造及战略合作协议，合同总额约为10亿元，载重量从2000吨—15000吨不等。

据象屿集团方面此前公布的消息，2016年8月，厦门象屿船舶贸易事业部及南通通宝船舶联合为上海鼎衡船务建造的2250吨双相不锈钢化学品运输船“鼎衡16”在江苏省南通市如皋市下水。

尽管如此，象屿海装曾经历长达6年的业绩爬坡期。厦门象屿方面在公告中表示，在象屿海装成立初期，船舶行业正处于低谷期，订单较少、订单毛利不高。此外，在成立初期，公司生产管理处于磨合期，效能无法发挥，叠加前期投入长期资产的折旧摊销金额较大，多种因素叠加导致象屿海装在2016年—2022年累计亏损13.83亿元，净资产甚至一度为负。

据了解，自2021年开始，船舶行业进入景气周期，象屿海装交付和储备了一批订单，并在此后的3年间分别获得26艘、35艘和37艘新订单。2023年，象屿海装最终实现扭亏为盈，厦门象屿也在年报中首次披露了造船业务发展情况：实现营业收入47.37亿元，同比增长42.62%；毛利率22.56%，同比增长13.56%。

对于跨界造船业务相关发展情况，记者日前多次致电厦门象屿和厦门海装方面并向相关部门发送了采访函，但截至发稿未收到进一步回复。



今年8月，在被厦门象屿“接手”一年后，宏强重工迎来复工复产。

本报资料室/图

其他辅助设施、机电设备、土地使用权、专利、商标等资产，资产评估价3.53亿元，起拍价2.58亿元。

据介绍，自资产交割以来，启东象屿海装一方面推动复工复产，开展厂区修缮及产线修复，对设备进行智能化升级，以此盘活当地工业土地、造船设施及就业资源；另一方面，启东象屿海装抢抓订单，目前在手订单16艘，满产

年产值有望突破30亿元。

这并非厦门象屿第一次接手破产船厂。记者了解到，江苏省南通市三大造船企业之一的明德重工，由于经营管理不善在2014年12月被宣告破产。2017年1月，其厂房设备和船舶分段等资产以5.7亿元的价格被象屿海装拍得，上述资产估价14.7亿元。

在象屿海装入主后，明德重

工主要以生产10万吨以下环保节能系列散货船、油船和集装箱船、中小型不锈钢、特涂化学品船以及其他工程船为主。

业内人士分析认为，明德重工曾是业内知名的化学品船造船厂，宏强重工则拥有稀缺的长江岸线码头资源。通过盘活上述两大破产船厂，厦门象屿的造船板块从无到有，成为重要利润来源。