

# 中国房企 TOP30 月报（2021 年 8 月）

《中国房企 TOP30 月报》是由上海易居房地产研究院依据 CRIC、Wind 等相关数据研发编撰而成，通过每月对 TOP30 房企投融资情况、销售排名、市值及市值管理动态以及组织变革的主要情况进行跟踪分析，以期对头部房企的动态趋势进行深入研判，旨在为企业发展提供借鉴启发，为行业发展提供参考。

## 核心观点：

- 8 月房地产政策面进一步收紧，自然资源部对部分集中供地试点城市的供地部门作出新的部署。多地第二轮集中供地计划延期，热点城市纷纷修正土地竞拍规则，供地节奏暂时放缓。在此背景下，TOP30 房企投资处于历史低位。全国房地产市场在 7 月同环比首次双降后，再次降温，TOP30 房企单月销售业绩同环比继续双降，累计业绩增速呈持续放缓趋势。融资收紧与偿债高增同现，悲观预期逐步释放背景下，行业进入估值修复期，优质房企最先迎来市值增长。

## 一、企业投资：投资力度处于历史低位，3 家房企拿地销售比超过 40%

TOP30 房企 8 月投资力度继续下降，处于 2020 年以来的历史低位。本月 18 家房企在全国公开市场拿地 70 幅，合计建面 1042.6 万方，平均每家拿地 58 万方，同环比量价齐跌，拿地面积环比下降 34%，楼板价 4864 元/平，环比下降 8%，成交总价 507.14 亿元，环比下降 39%，溢价率 14.1%，环比继续下降至近一年来最低。

相对而言，碧桂园、保利本月拿地积极，拿地面积和总价均排在前列。其中碧桂园拿地面积超过 340 万方、成交总价超过 110 亿元，保利拿地面积超过 130 万方、拿地总价超过 70 亿元。另外，新城、华润、中海本月获地面积处于 50-100 万方区间，华润、中海、美的成交总价 50-60 亿元。

房地产市场调控环境不断趋紧，多个热点城市加强土地出让调控，如东莞、义乌优化土拍规则，释放稳定地价的预期。土地供给量有所下降，多个城市第二批集中供地延期，土地市场整体热度继续下滑，热点三线城市的优质地块是本月成交主力，如东莞、无锡、佛山、淮安等。本月房企在东莞、淮安、佛山、无锡、汕头的拿地建面为 top5；东莞、无锡、义乌、淮安、佛山的成交总价位居前 5。无锡第二轮集中土拍收官，中梁、中海、美的、龙湖 4 家在无锡拿地，是本月拿地房企数最多的城市。东莞共成交 3 宗地，吸引了多家房企激烈竞拍，最后分别被碧桂园、保利、华润收入囊中。

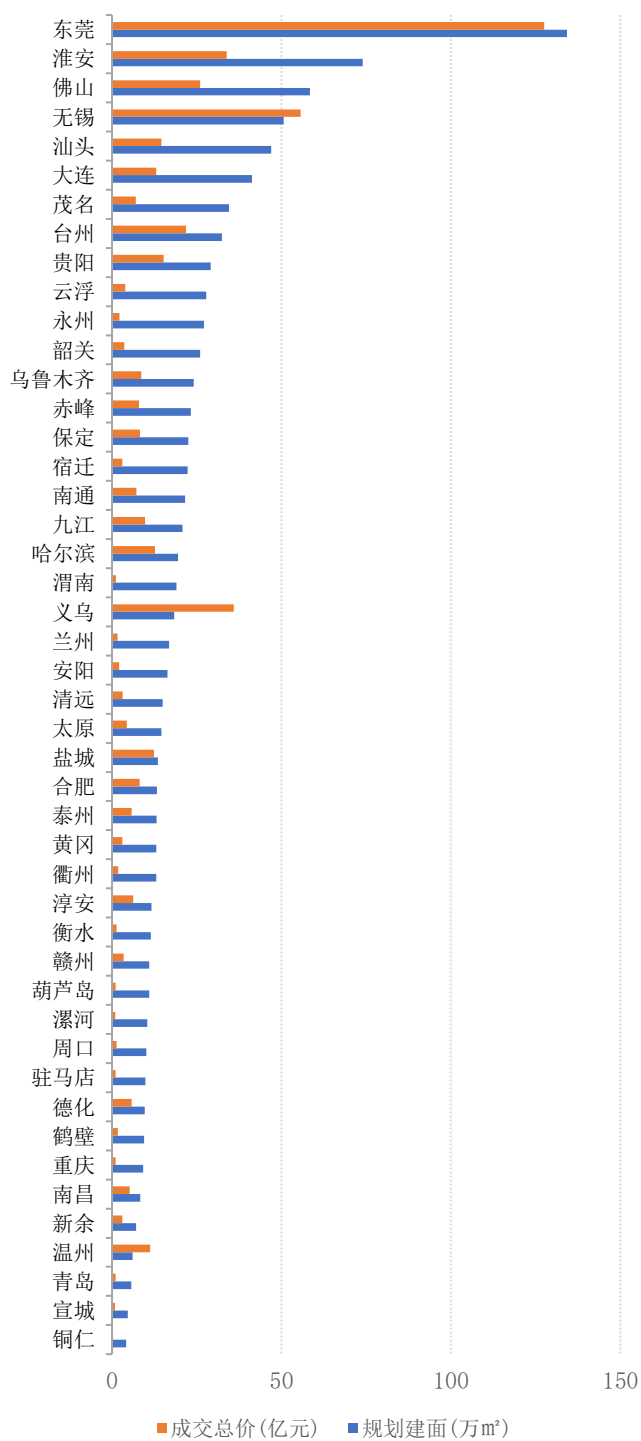
表 1 2021 年 8 月 TOP30 房企拿地情况

排序 (按 建面)	企业 名称	2021 年 8 月新增土地			2021 年 7 月新增土地			环比		
		建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	成交 总价 (亿元)	成交 楼板 价(元 /m <sup>2</sup> )	建筑 面积 (万 m <sup>2</sup> )	成交 总价 (亿元)	成交 楼板 价(元 /m <sup>2</sup> )	建筑 面积 (万 m <sup>2</sup> )	成交 总价 (亿 元)	成交 楼板 价 (元 /m <sup>2</sup> )
1	碧桂园	345.33	118.65	3436	414.66	181.88	4386	-17%	-35%	-22%
2	保利	137.38	72.94	5309	238.20	93.51	3926	-42%	-22%	35%
3	新城	89.79	16.60	1849	132.55	54.06	4079	-32%	-69%	-55%
4	华润	83.81	56.08	6690	43.65	12.79	2930	92%	338%	128%
5	中海	68.76	50.60	7360	70.16	71.83	10237	-2%	-30%	-28%
6	恒大	42.28	9.15	2163	40.03	5.34	1334	6%	71%	62%
7	美的	39.45	58.86	14922	36.82	19.14	5198	7%	208%	187%
8	万科	35.89	12.59	3508	171.85	120.74	7026	-79%	-90%	-50%
9	金地	33.71	12.39	3675	46.18	21.85	4731	-27%	-43%	-22%
10	融创	32.80	20.12	6136	63.95	20.01	3129	-49%	1%	96%
11	滨江	31.89	22.83	7158	33.75	26.40	7823	-6%	-14%	-9%
12	龙湖	24.90	22.98	9226	52.12	26.36	5058	-52%	-13%	82%
13	中梁	21.02	12.81	6096	28.31	8.07	2853	-26%	59%	114%
14	融信	16.87	1.59	941	30.03	18.53	6168	-44%	-91%	-85%
15	金科	15.41	5.55	3601	37.84	13.45	3554	-59%	-59%	1%
16	世茂	13.08	1.81	1386	40.39	11.62	2878	-68%	-84%	-52%
17	绿城	6.09	11.24	18465	20.64	24.00	11624	-70%	-53%	59%
18	绿地	4.14	0.35	850	11.85	8.89	7500	-65%	-96%	-89%
	汇总	<b>1042.60</b>	<b>507.14</b>	<b>4864</b>	<b>1588.55</b>	<b>836.07</b>	<b>5263</b>	<b>-34%</b>	<b>-39%</b>	<b>-8%</b>

数据说明：8 月拿地数据时间段为 7 月 23 日-8 月 22 日，环比为 7 月 1 日-31 日，因此数据会有重叠或低估。TOP30 选取

房企为 2021 年 1-7 月度销售榜单（全口径）。数据来源：CRIC。

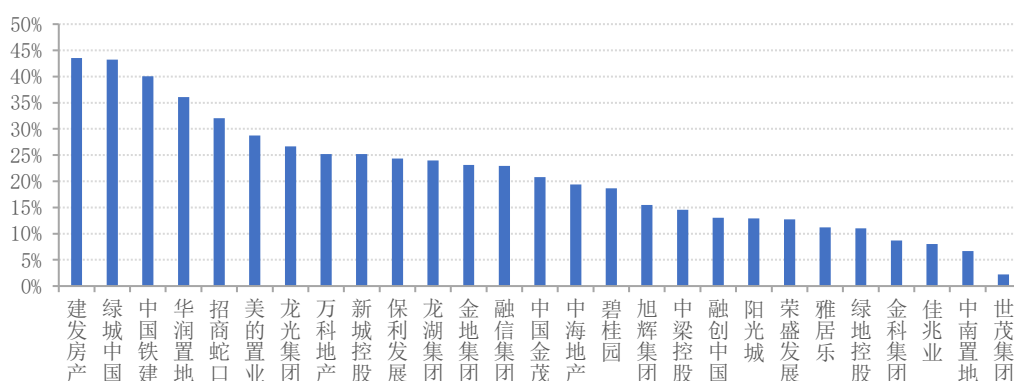
图 1 2021 年 8 月 TOP30 房企拿地的城市分布



数据来源: CRIC

截至本月，TOP30 房企中的**建发、绿城、中铁建**拿地销售比超过 40%。未来拿地较为积极的龙头房企投资强度或有所缓和；中小企业获地概率提升，但龙头房企的综合拿地实力更强。

图 2 2021 年 1-8 月 TOP30 房企拿地销售比



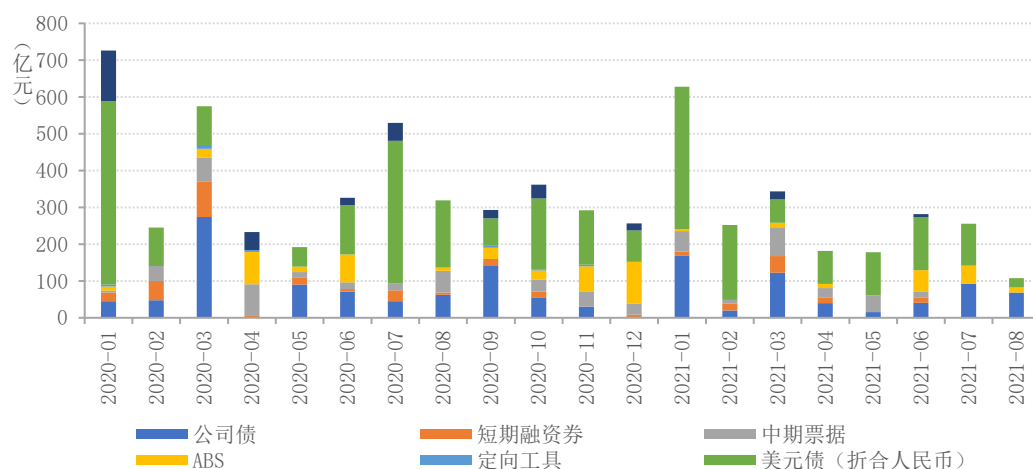
数据说明：拿地销售比=拿地金额/销售金额（全口径），TOP30 选取房企为 2021 年 1-7 月度销售榜单（全口径）。数据

来源：CRIC、中指研究院

## 二、企业融资：融资收紧与偿债高增同现，房企现金流面临考验

8 月 TOP30 房企合计融资规模 108.12 亿元，环比下降 57.73%，同比下降 66.1%，本月 TOP30 中没有房企通过股权再融资和永续债方式进行融资。其中 TOP30 房企当月发债规模 108.2 亿元，环比下降 57.73%，同比下降 66.1%。从发债结构看，本月初涉及公司债、ABS、美元债三种类型，且低于其他月发债规模，其中美元债当月合计发债规模仅 4 亿美元，创 2021 年以来单月发债规模新低，高杠杆房企发债难度持续增加。

图 3 2020 年 1 月-2021 年 8 月 TOP30 房企各渠道融资情况

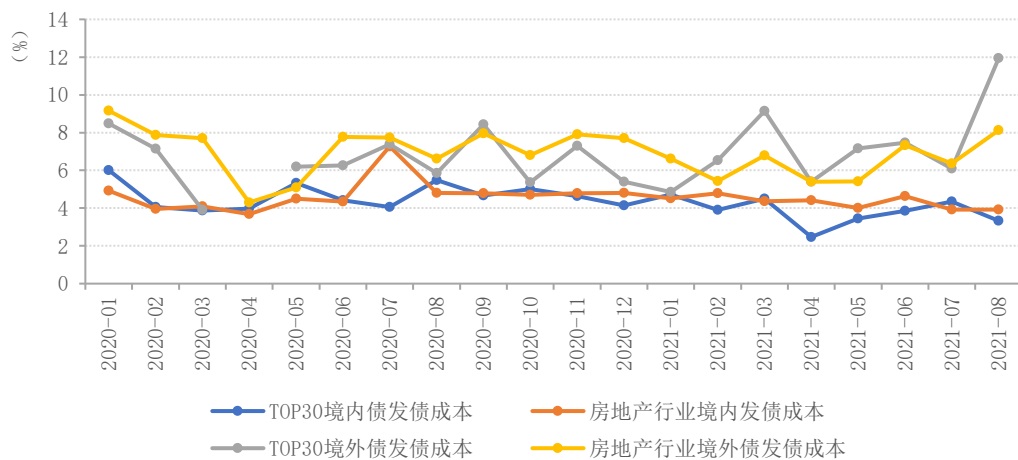


注：房企融资渠道包括银行贷款、债券融资、权益融资、非标融资四类，其中银行贷款、美元债、非标融资为房企主要融资来源，本文仅统计债券融资（包含美元债）和权益融资两类

数据来源：Wind

债券融资成本方面，8 月 TOP30 房企整体加权融资成本为 5.4%，同环比均有所下降。其中，境内债加权融资成本仅 3.3%，较上月下降 1.05 个百分点；境外债加权融资成本 11.9%，较上月提升 5.25 百分点。本月 TOP30 境内融资成本下降、境外融资成本上升的原因在于：受行业流动性收紧及房企商票兑付影响，境内外债券发行对房企信用资质要求增加。境内债发行更倾向于高信用优质房企（绿档），且其本身具备低利率融资优势；财务面较弱房企阳光城、中梁诉诸美元债发行，融资成本较高。本月房地产行业整体境内发债成本基本平稳，以谨慎低息为主，境外债发债成本有所提高，但整体规模较小。

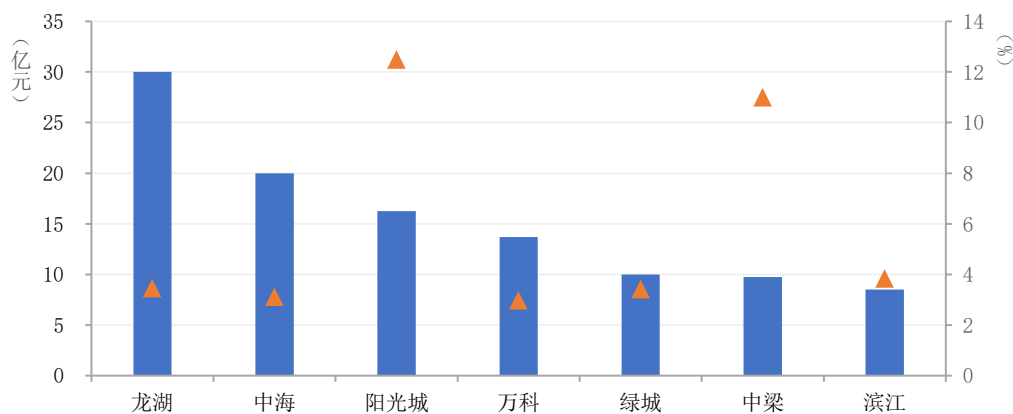
图 4 2020 年 1 月-2021 年 8 月 TOP30 房企及房地产行业整体发债成本对比



数据来源：Wind

8 月共 7 家房企参与发债，境内债发债企业除绿城外均处于绿档，且融资成本低于 4%，其中万科本月发债成本仅 2.99%。中梁、阳光城 2 家参与美元债发行，且发债成本均在 11%以上。

图 5 2021 年 8 月 TOP30 房企发债金额与成本对比

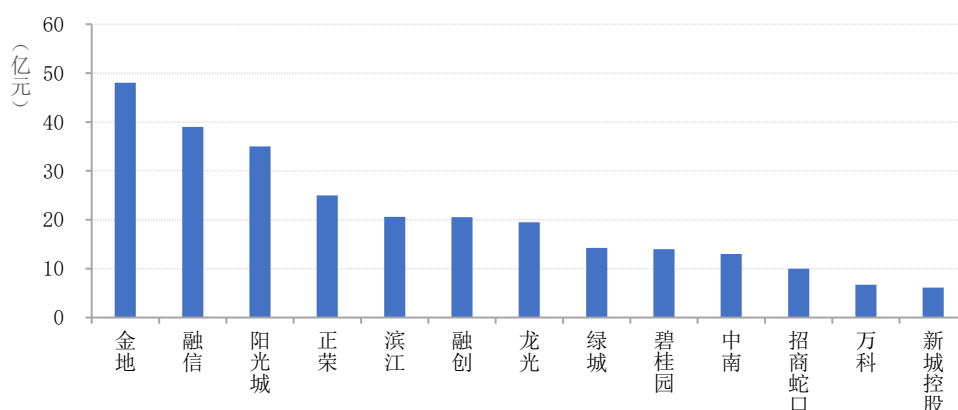


数据来源：Wind

8 月债券 TOP30 到期偿债规模 271.6 亿元，环比增加 151.97%，同比增加 4.07%。且随着融资持续收紧，房地产行业债券负面及违约事件增加，2021 年以来共发生实际债违约金额 325 亿元，较 2020 年全年增加 186.9 亿元；8 月 TOP30

房企债券负面事件增加，恒大、世茂、奥园、融创旗下债券中债隐含评级被相应下调；华夏幸福、四川蓝光、泰禾在本月发生实质性违约金额合计 34.89 亿元。

图 6 2021 年 8 月 TOP30 房企偿债规模



数据来源：Wind

此外监管部门在“三道红线”基础上新增“三道补丁”：即当年累计权益拿地金额不能超过累计权益销售额 40%；过去 3 年经营活动产生的现金流量净额不能连续为负；每月上报商票数据。根据房企 2020 末财务数据统计，正荣、绿地已连续三年经营活动现金流净额为负，建发、中南应付票据金额超百亿，且占有息负债金额比例较大，对商票依赖度较大。

### 三、销售排名：单月销售额同环比继续下降，12 家房企业绩完成率符合时间进度

8 月房地产市场继续降温，一线城市成交维持高位但广州降温明显、深圳打新市场回归理性，二三线城市受供应低迷影响，仅厦门、杭州部分城市成交环比有所回升。TOP30 房企单月销售金额 6164 亿元，环比下降 7%，同比下降 14%。从企业表现看，同环比上升的仅有绿城、卓越、保利、滨江等少数企业。

1-8 月 TOP30 房企销售规模为 59348 亿元，同比增长 20%，增速持续放缓。从累计增速来看，除恒大同比下降 3%外，TOP30 房企同比增速均为正，增速最快的三家房企是建发、绿城和卓越。从累计销售的排名来看，格局比较稳定，变动

在 2 个位次内，相比上月排名上升的房企有绿地、滨江、阳光城、佳兆业、卓越，其中卓越销售持续发力，排名已从 2020 年度的 44 名上升到 29 名。

30 家中 12 家房企业绩完成率符合时间进度。滨江、建发、卓越目前业绩完成率最高，超 90%，实现全年业绩目标无压力。

表 2 2021 年 1-8 月 TOP30 房企累计销售额排名（全口径）

排序	房企	2021 年 1-8 月 销售额（亿 元）	2020 年 1-8 月 销售额（亿 元）	同比变化	对比 1-7 月排 名变化
1	碧桂园	5606.2	5293.1	6%	—
2	万科地产	4449.8	4385	1%	—
3	中国恒大	4368.6	4501.4	-3%	—
4	融创中国	4151	3115	33%	—
5	保利发展	3742	3145	19%	—
6	中海地产	2569.1	2230	15%	—
7	招商蛇口	2174.2	1603.2	36%	—
8	绿地控股	2086	1693	23%	+2
9	华润置地	2080.1	1620	28%	—
10	金地集团	2074.5	1440.1	44%	-2
11	世茂集团	1989.2	1690	18%	—
12	龙湖集团	1817.3	1563	16%	—
13	旭辉集团	1770.5	1283.2	38%	—
14	绿城中国	1748.4	961.7	82%	—
15	中国金茂	1620	1458.2	11%	—
16	新城控股	1517.1	1390.4	9%	—
17	中南置地	1404.2	1200.5	17%	—
18	阳光城	1329.1	1283.8	4%	+1
19	金科集团	1308.5	1218.1	7%	-1
20	中梁控股	1190.1	965	23%	—
21	滨江集团	1156.7	788.5	47%	+2
22	龙光集团	1152.4	833.1	38%	—
23	建发房产	1141.4	615.1	86%	-2
24	融信集团	1098.4	845.3	30%	—
25	正荣集团	1058.1	846.4	25%	—
26	佳兆业	1021.5	731.2	40%	+1
27	美的置业	1011.8	717.5	41%	-1
28	雅居乐	920.6	776.4	19%	—
29	卓越集团	909.6	503.3	81%	+1
30	祥生集团	881.6	660.2	34%	-1



	合计	59348	49357	20%	
--	----	-------	-------	-----	--

数据来源：CRIC

表 3 2021 年 8 月 TOP30 房企单月销售额排名（全口径）

排序	房企	2021 年 8 月	2021 年 7 月	环比变化	同比变化
1	碧桂园	598	744	-20%	-26%
2	保利发展	469.9	422.1	11%	13%
3	融创中国	451.9	491.1	-8%	-30%
4	万科地产	385.5	516.2	-25%	-35%
5	中国恒大	365.7	441.3	-17%	1%
6	世茂集团	240.4	220.9	9%	-18%
7	中海地产	238.8	276.3	-14%	-8%
8	绿城中国	231.9	149.7	55%	37%
9	绿地控股	215	230.2	-7%	7%
10	华润置地	202	230.1	-12%	-26%
11	招商蛇口	200.9	203.6	-1%	-25%
12	龙湖集团	200.8	190.2	6%	-17%
13	旭辉集团	200.2	208.8	-4%	-22%
14	阳光城	191	125.1	53%	-6%
15	金地集团	190	259.5	-27%	-12%
16	新城控股	171.4	155.3	10%	-12%
17	滨江集团	150.4	127.1	18%	30%
18	中国金茂	143.5	175	-18%	-33%
19	中南置地	140.5	175.3	-20%	-30%
20	卓越集团	134.4	92	46%	262%
21	龙光集团	127.3	143	-11%	-1%
22	金科集团	120.5	168	-28%	-37%
23	中梁控股	119.9	114	5%	-29%
24	融信集团	110.2	158.5	-30%	-8%
25	正荣集团	106	119.7	-11%	-6%
26	建发房产	102.1	105.6	-3%	-9%
27	佳兆业	98.1	123.3	-20%	10%
28	祥生集团	92	98	-6%	51%
29	雅居乐	85.2	82.1	4%	-29%
30	美的置业	80.5	106.3	-24%	-38%
	合计	6164	6652	-7%	-14%

数据来源：CRIC

表 4 TOP30 部分房企销售及完成率排名（全口径）

2021 年 1-8 月排名	企业名称	2021 年销售目标 (亿元)	2020 年业绩完成 (亿元)	增长率	2021 年 1-8 月销售额 (亿元)	业绩完成率
1	碧桂园	8400	7888	6%	5606.2	67%
2	万科地产	7900	7011	13%	4449.8	56%
3	中国恒大	7500	7035	7%	4368.6	58%
4	融创中国	6400	5750	11%	4151	65%
5	保利发展	5500	5028	9%	3742	68%
6	中海地产	4000	3646	10%	2569.1	64%
7	招商蛇口	3300	2780	19%	2174.2	66%
8	绿地控股	4000	3567	12%	2086	52%
9	华润置地	3150	2850	11%	2080.1	66%
10	金地集团	2800	2426	15%	2074.5	74%
11	世茂集团	3303	3003	10%	1989.2	60%
12	龙湖集团	3100	2706	15%	1817.3	59%
13	旭辉集团	2650	2310	15%	1770.5	67%
14	绿城中国	3000	2146	40%	1748.4	58%
15	中国金茂	2500	2237	12%	1620	65%
16	新城控股	2600	2522	3%	1517.1	58%
17	中南置地	2462	2232	10%	1404.2	57%
18	阳光城	2200	2180	1%	1329.1	60%
19	金科集团	2500	2235	12%	1308.5	52%
20	中梁控股	1800	1688	7%	1190.1	66%
21	滨江集团	1200	1364	-12%	1156.7	96%
22	龙光集团	1448.28	1497	-3%	1152.4	80%
23	建发房产	1200	1297	-7%	1141.4	95%
24	融信集团	1600	1552	3%	1098.4	69%
25	正荣集团	1500	1530.2	-2%	1058.1	71%
26	佳兆业	1300	1435.2	-9%	1021.5	79%
27	美的置业	1500	1260.8	19%	1011.8	67%
28	雅居乐	1500	1382	9%	920.6	61%
29	卓越集团	1000	994.1	1%	909.6	91%

数据来源：CRIC

#### 四、市值表现：行业估值修复期，优质房企最先迎来市值增长

截至 2021.8.29 TOP30（除卓越地产）房企市值总量 18081.85 亿元，相对月初（2021.8.1）市值总体增加 6.42%。本月市值过千亿房企依次为万科、龙湖、华润置地、中海、碧桂园、保利，无千亿市值新进入房企。本月 TOP30 整体市值

表现呈上升态势，其中华润、中海、碧桂园、保利相对月初市值增量超 100 亿元，绿城、佳兆业、金地、祥生、金茂为本月 TOP30 中市值增长率排名前五，增长率均超过 16%。本月 TOP30 市值总量普遍上涨，主要原因是多地土拍政策优化有望增加房企利润空间，且伴随地产开发投资、新开工、销售面积、销售金额、新增融资金额的持续下行，利空出尽后带来的估值超跌修复，但因各企业质地不同，市值增量、增幅不一。

表 5 2021 年 8 月 TOP30 房企市值表现

	总市值 (截至2021.8.29, 亿元,人民币)	市值变化量 (相对2021.8.1, 亿元,人民币)	市值变化率 (相对2021.8.1, %)
万科A	2385.45	57.72	2.48%
龙湖集团	1826.30	-1.37	-0.07%
华润置地	1716.35	175.27	11.37%
中国海外发展	1615.23	132.36	8.93%
碧桂园	1598.85	206.04	14.79%
保利地产	1340.65	142.44	11.89%
招商蛇口	795.49	53.88	7.26%
新城控股	756.40	40.46	5.65%
融创中国	752.45	-30.60	-3.91%
绿地控股	560.89	8.94	1.62%
中国恒大	482.19	-97.02	-16.75%
金地集团	460.04	82.17	21.74%
世茂集团	457.86	7.37	1.64%
龙光集团	434.07	54.09	14.24%
旭辉控股	357.37	31.99	9.83%
雅居乐集团	282.84	6.09	2.20%
中国金茂	266.27	37.43	16.36%
金科股份	246.69	17.09	7.44%
绿城中国	239.79	62.32	35.11%
建发股份	214.18	11.73	5.79%
阳光城	180.93	0.00	0.00%
中南建设	175.26	0.77	0.44%
正荣地产	161.51	3.95	2.51%
美的置业	155.03	20.41	15.17%
佳兆业集团	150.16	27.12	22.04%
祥生控股集团	150.05	23.57	18.63%
中梁控股	132.45	7.11	5.67%
滨江集团	126.95	5.60	4.62%
融信中国	60.15	3.76	6.66%

数据来源: Wind

从市值增幅较大的企业来看，首先是价值创造能力优先，优质房企最先迎来市值上涨：TOP10 中碧桂园、华润 2021H1 营业总收入同比增速 27.02%、64.35%、归母净利润增速 6.11%、13.72%，2021H1 现规模与盈利增速拐点，在 TOP10 中同比增速靠前；TOP10-20 中的绿城、金茂 2021H1 在保持营业总收入增速 51.22%、135.24%，归母净利润增速持续增长的同时，ROE 分别达 7.37%、8.91%；TOP20-30 中的佳兆业 2021H1 营业收入同比增加 34.84%、扣非归母净利润同比增长 68%。房企的市值增速与营收增速、净利润增速保持较高相关性。其次是不再局限于单一销售模式，寻找细分赛道领先选手：基于较高的运营要求，城市更新的高毛利空间能够一改地产行业增收不增利的运营现状。以城市更新为主营的佳兆业上半年完成 3 个大湾区城市更新项目转化，实现财务改善的同时也获得市值高增长；受调控收紧影响，上半年全国代建需求增加，业务具备较强的抗周期属性，以此为优势的绿城管理控股 2021H1 归母净利同比增长 82.8%，绿城中国市值较月初增长 35.11%；碧桂园服务、金茂物业的保持行业领先地位为集团母公司提供较强的品牌影响力。最后是具备低成本融资优势的国企、央企更受资本市场关注：行业毛利逐步压缩前提下，较低的融资成本不仅意味着更大的利润空间也预示着更强的多元化拓展潜力。保利、中海长期稳居绿档，具备较强的融资优势，2021 上半年中海融资成本仅 3.60%，为业内最低位水平。行业估值修复期，该类企业往往最先受到关注，所实施的市值管理行为（如业绩公告、股东增持等）也更易获得市值表现上的正反馈。

表 6：TOP30 房企 2021H1 业绩对比

	营业总收入 (同比增长率, %)	归母净利润 (同比增长率, %)	归母扣非净利润 (同比增长率, %)	净资产收益率 (%)
碧桂园	27.02	6.11	3.77	8.34
万科 A	14.19	-11.68	-11.45	4.95
中国恒大	-16.48	119.92	-232.70	8.52
融创中国	23.89	9.40	86.87	9.44
保利地产	22.04	1.72	3.42	5.56
中国海外发展	21.72	1.23	1.23	6.47
招商蛇口	83.62	365.32	279.02	4.07
金地集团	72.93	-38.79	-14.61	3.22
华润置地	64.35	13.72	15.81	6.37
绿地控股	34.72	2.67	-2.24	9.40
世茂集团	13.71	19.32	25.43	7.03

龙湖集团	18.52	17.05	15.03	6.81
旭辉控股集团	57.99	6.94	17.76	9.81
绿城中国	51.22	15.39	38.02	7.37
中国金茂	135.24	14.09	29.21	8.91
新城控股	109.63	34.40	38.19	8.50
中南建设	29.60	-14.72	-5.26	6.11
金科股份	45.10	2.49	-13.24	9.68
阳光城	24.10	17.08	3.33	6.56
中梁控股	38.45	14.61	26.23	12.40
建发股份	84.59	12.47	34.15	6.35
龙光集团	13.31	0.40	0.93	14.06
滨江集团	88.09	46.49	73.90	6.77
融信中国	3.20	-24.65	23.72	
正荣地产	10.10	33.14	-72.07	5.86
美的置业	57.80	6.46	16.30	9.64
佳兆业集团	34.84	8.46	68.13	8.68
雅居乐集团	15.09	3.18	-38.08	9.99

数据来源：Wind

从上市公司市值管理行为看：（1）行业估值底部，房企采用增持和回购方式增强投资者信心，本月保利地产宣布股东增持 50 万股，基于优质的公司标的和股东增持的事件驱动，此后一周内公司市值增长近 25%，同时实现了高管的平稳过渡；金科股份也通过股票回购有效缓解了公司市值的下跌态势，股票回购前后一周内公司市值增幅约 15%；（2）重视自身财务杠杆的改善，追踪 TOP30 中的黄橙红档企业中报表现，多数房企 2021H1 实现融资成本的降低和三道红线指标的改善。佳兆业通过发力旧城改造，三道红线由黄转绿，账面现金同比增长 20% 至 487 亿，公司市值较月初增长约 22%；祥生控股通过区域深耕和多元化的拿地政策提升利润空间，三道红线由橙转黄，较月初市值增长约 18%（3）注重第二曲线良好发展的预期传达，多家房企的多元化业务逐步实现规模、盈利的同步增长。碧桂园服务 2021 年上半年营业收入与净利润同比分别为 84.3%、61%；以代建业务为主营的绿城管理控股上半年净利润同比增长 82.8%；保利地产同时布局保利物业、酒店公寓、经纪代理业务，2021H1 公司物业营收超过 50 亿元，商管规模及质量初步跻身行业第二梯队。

表 7：2021 年 8 月 TOP30 房企市值管理行为

	发生日	前一周市值 相对变化率	后一周市值 相对变化率	市值管理行为	详细内容
保利地产	2021-8-4	-0.1%	24.8%	增持股份	中国保利集团有限公司增持50万股公司股份
	2021-8-16	17.3%	5.6%	分红派息	2020年年报分红：10派7.3元
	2021-8-17	13.4%	-0.5%	高管变动	公司总经理刘平、财务总监周东利离任分别由周东利、王一夫接任
	2021-8-24	-0.5%	6.0%	披露中报	2021H1营业总收入899.72亿元，同比增长22.07%，净利润为102.98亿元，同比去年1.72%，基本EPS为0.86元，平均ROE为5.56%
中国海外发展	2021-8-6	-0.9%	12.3%	销售业绩公布	1-7月，累计合约物业销售金额约2,299.06亿元，累计已售楼面面积约1152.41万平方米，同比增加18.8%及7.1%；不包括公司已认购物业销售约人民币218.72亿元
	2021-8-23	-4.7%	-1.4%	分红公告	每股派现0.45HKD，股息发放日2021-10-05
中国金茂	2021-8-24	-1.3%	11.0%	分红公告	每股派现0.12HKD，股息发放日2021-10-29
绿城中国	2021-8-24	5.6%	11.8%	披露中报	2021年中报正式披露，营业总收入CNY364.9亿元，同比增长51.43%，平均ROE为7.37%
佳兆业集团	2021-8-6	7.4%	8.0%	分红派息	每股派现0.12HKD，股息发放日2021-08-06
	2021-8-25	-1.1%	25.0%	分红公告	每股派现0.04HKD
	2021-8-25	-1.1%	25.0%	披露中报	2021年中报正式披露，营业总收入CNY300.65亿元，同比增长32.67%，平均ROE为8.68%
融创中国	2021-8-11	14.2%	1.7%	分红除权	每股派现2HKD，股息发放日2021-08-27
碧桂园	2021-8-12	5.9%	-1.2%	分红派息	每股派现0.304HKD，股息发放日2021-08-12
	2021-8-24	-1.5%	4.8%	分红公告	每股派现0.2098CNY，股息发放日2021-11-26
金科股份	2021-8-14	8.9%	5.6%	股票回购	回购数量：3,734.71万股；回购金额：166,824,449.40（CNY）
旭辉控股	2021-8-2	-1.7%	8.5%	项目合作	由公司重庆子公司与恒基宝享房地产公司协议共同开发重庆市重庆地段项目，双方各持有50%权益，承担资本10亿元
	2021-8-26	-1.6%	-1.0%	分红公告	每股派现0.12HKD，股息发放日2021-10-29
	2021-8-23	-1.9%	-1.1%	项目合作	公司武汉子公司与恒基中国附属子公司签署合作协议共同开发武汉市武汉地段开发，双方各占50%权益比例，承担资本9.5亿元
雅居乐集团	2021-8-18	4.4%	0.0%	分红公告	每股派现0.5HKD，股息发放日2021-09-16
	2021-8-18	4.4%	0.0%	披露中报	2021年中报正式披露，营业总收入CNY386.67亿元，同比增长15.11%，基本EPS为CNY1.36元，平均ROE为9.99%
建发股份	2021-7-31	-1.5%	1.1%	股票回购	回购数量：13.00万股；回购金额：705,900.00（CNY）；回购原因：股权激励注销
龙湖集团	2021-8-25	-1.5%	-1.0%	分红公告	每股派现0.47CNY，股息发放日2022-01-24
绿城中国	2021-8-24	-2.9%	-1.1%	中报披露	2021H1营业总收入2829.26亿元，同比增长34.74%，净利润为82.33亿元，同比去年2.67%，基本EPS为0.64元，平均ROE为9.4%
美的置业	2021-8-25	-1.4%	5.0%	中报披露	2021H1营业总收入CNY333.63亿元，同比增长56.31%，基本EPS为CNY1.75元
阳光城	2021-8-26	-1.8%	-1.0%	分红公告	2021年中报分红预案：不分红
	2021-8-6	3.4%	-0.7%	战略合作	公司及控股子公司阳光智博各股东与万物云空间科技服务股份有限公司签订《意向合作框架协议》。
	2021-8-26	-1.8%	-1.0%	披露中报	2021H1营业总收入299.32亿元，同比增长24.1%，净利润为19.94亿元，同比去年17.08%，基本EPS为0.45元，平均ROE为6.56%
招商蛇口	2021-8-24	1.7%	-0.4%	分红公告	2021年中报分红预案：不分红
	2021-8-24	1.7%	-0.4%	披露中报	2021H1营业总收入446.57亿元，同比增长83.62%，净利润为42.51亿元，同比去年365.32%，基本EPS为0.47元，平均ROE为4.07%
正荣地产	2021-8-22	-2.5%	-1.3%	披露中报	2021H1营业总收入CNY160.17亿元，同比增长10.08%，基本EPS为CNY0.27元
中国恒大	2021-8-17	-1.3%	-19.0%	高管变动	许家印卸任董事长职位，柯鹏卸任总经理、法人代表等职位，新任董事长、总经理和法人代表均为赵长龙，其目前职位为恒大物业执行董事兼副董事长
	2021-8-25	-13.8%	-1.0%	中报预计	2021H1在区间（90，105）亿元（CNY）内变动，预计净利润变动幅度区间为（-39，-29）%。
中梁控股	2021-8-24	-1.6%	-0.4%	分红公告	每股派现0.184HKD，股息发放日2022-01-25

数据说明：市值管理行为（8.25-8.30日）发生后不足一周的市值相对变化以5日相对变化替代

## 五、组织变革：人员内部调整与外部流动并存，龙湖地产营销系统再调整

根据监测，8月TOP30房企中有2家企业进行了组织调整，11家企业发生了人事变动，内部调整与外部流动并存，内部人员变动数略少于外部人员流动。其中龙湖继上月成立地产航道后，8月8日对地产航道营销系统又做了一次重大调整。一方面，地产航道的市场营销部，从原来的6个中心转变为设立3个轻量化的中心：营销COE能力中心、数运中心和数字化产品中心。另一方面，在地产航道营销条线新设立四大战区：华北、华南、华东和华中战区，四个战区负责人直接向新任地产航道总经理陈序平汇报。营销管控模式从原来的两级变成了三级管控，细化营销颗粒度。另外，地产航道下的研发部和供应链管理部的总经理换人，体现了围绕数字化主基调的逻辑。

表 8：2021 年 8 月 TOP30 房企组织变革及人事变动事件

类型	房企	人事变动情况
组织调整	龙湖	继续对地产航道进行重大调整，抓营销——总部市场营销部由6个中心调整为3个轻量化的中心，成立四大营销战区，营销管控模式从原来的两级变成了三级管控。供应链管理部 and 研发部总经理换人，强调数字化主基调。
	融信	缩减区域，江苏区域并入沪苏区域集团，10大区域减至7个。未来沪苏区域和福建区域的发展，值得关注。
人事变动 (内部)	龙光	佛山城市总经理杨峰任广清肇大区总经理。 龙光地产佛山城市总经理杨峰任广清肇大区总经理。
	中海	北京中海地产营销总杜晓辉目前已调岗，接任者为原来济南公司营销总司马博。
	龙湖	原龙湖北京公司营销总梁卫星调入集团，负责集团区域管控总监一职；原厦门公司营销总黄镛接任北京公司营销总职位。
	奥园	奥园晋升王新立为集团执行总裁。现年53岁，高学历、能解决找钱的问题。
	恒大	许家印卸任董事长，赵长龙接任董事长及总经理。此项变更系借壳深深房A回A股终止后的正常变动，未涉及具体管理架构、股权的变化。
人事变动 (外部)	融信	融信集团首席运营官，助理总裁王焕玮近日离职，加盟花样年任副总裁。
	奥园	华发股份山东区域副董事长李大伟履新奥园地产-山东区域总经理。
	龙光	据传万科合肥总经理吴俊入职龙光，担任助理总裁兼成都地区总。
	绿城	付鹏出任绿城管理集团副总裁。

	中骏	前雅居乐北京区域助理总裁朱彦刚，履新中骏地产华北区域投资拓展副总经理。
	祥生->正荣	祥生地产合肥公司副总经理范稚翔已离职，目前已入职正荣地产。
	金地商置	原新力广州公司总经理吴昊，任职金地商置集团华南区域助理总经理兼广州城市公司总经理。
		万科长沙总藺晓瑞入职金地商置任华南副总。
	碧桂园	碧桂园湖北区域营销总监程俊飞已离职，新任营销总监为周俊，之前在海外碧桂园城市森林任职。

数据来源：公司公告

#### 数据说明：

企业融资中的 TOP30 按克而瑞 2020 年全年全口径销售额统计，其他部分 TOP30 房企按克而瑞 2021 年累计至当月全口径销售额榜单统计。本月报于次月第一周发布，由于数据整理分析需要时间，数据统计截至时间为当月 22-25 日左右。

作者：上海易居房地产研究院 综合研究中心总经理 崔霁

上海易居房地产研究院 研究员 邓乔乔

上海易居房地产研究院 研究员 李晓玲