

上市房企负债榜：100 家房企有息负债规模微升，三道红线 下 44 家房企“降速求稳”

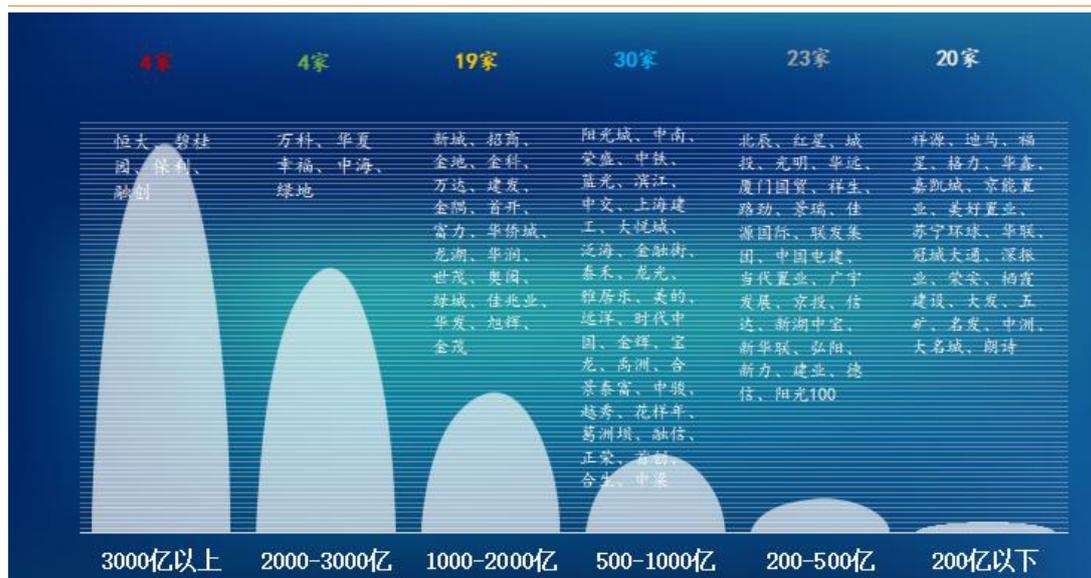
2021 年，房地产金融端监管持续收紧，7 月 22 日，国务院副总理韩正提出，“要牢牢抓住房地产金融这个关键，严格房地产企业“三线四档”融资管理和金融机构“房地产贷款集中度管理”，同日，住建部表示“下一步还将加强房地产金融管控，完善房地产企业三线四档融资管理规则，落实银行房地产贷款集中度管理，坚决查处经营贷、消费贷、信用贷违规用于购房”。同时，央行加强防控违规资金流入房地产市场，表示下一步将持续完善房地产金融管理长效机制。7 月底，据媒体报道试点房企被监管部门要求买地金额不得超年度销售额的 40%，自此，限制了高负债且现金流紧张的房企盲目拿地的机会。

自三道红线新规至今发布已满一年，融资环境持续不放松，在这样的背景下，大部分房企都将降负债、降杠杆、保证现金流作为主要任务，通过积极调整债务结构，构建债务安全边界，以满足“三条红线”的要求，那么 2021 上半年各大房企降负债究竟成效如何？诸葛找房数据研究中心选取了 100 家典型上市房企，基于 2021 年中期数据从有息负债规模、有息负债增速、有息负债净增规模及现金覆盖度等角度探寻房企的财务健康情况。

一、房企有息负债规模微增，恒大有息负债超 5000 亿

根据诸葛找房数据研究中心统计的 100 家上市房企来看，**2021 上半年房企的有息负债规模进一步提升，上半年达到 8.29 万亿元，相比 2020 年末微涨 0.77%**。100 家房企中有 89 家房企有息负债规模超过 100 亿元，其中，4 家房企有息负债规模超 3000 亿元，包括保利、恒大、碧桂园、融创在内，8 家房企负债规模超 2000 亿元。昔日房企融资宽松，如今看来不外乎是饮鸩止渴，三道红线加身、融资监管不断收紧，迫使大部分房企不得不控负债、降杠杆，更有断臂求生者不在少数，然仍有部分房企高额负债压顶，未来命运风雨飘摇。

图：2021 上半年房企有息负债规模分布



数据来源：各企业半年报，诸葛找房数据研究中心整理

备注：有息负债=短期借款+一年内到期的非流动负债+长期借款+应付票据+应付债券（下同）。

从有息负债规模 TOP20 的房企来看，排名靠前的多为大型规模房企。此外，有息负债规模 TOP20 的房企负债超过半数较去年底上升，其中，建发股份有息负债规模增速超过 60%，保利和世茂增速均超过 10%，其余增速则基本处于 10% 以下，与此同时，像恒大、碧桂园、绿地、万达、富力等房企均达到了“瘦身”的成效，有息负债规模呈现不同幅度的缩减。

具体来看，中国恒大以 5717.3 亿元高居首位，遥遥领先，但较去年末已经下降了 20.21 个百分点。其中，短期借款为 2400 亿元，占比近一半，在房地产市场预期减弱，销售回款不足等影响下，紧绷的资金链面临严峻挑战，流动性危机爆发，问题蜂拥而至。无论如何，面对如今全面爆发的债务危机，不管是通过资产或股权出售，还是引入战略投资者进行深度重组，恒大或都将面临伤筋动骨般的变革。

保利发展上半年有息负债规模为 3512.86 亿元，较 2020 年底上升了 12.69%。其中短期借款为 42.17 亿元，占比不足 2%，同时保利作为头部房企难得的绿档房企，加之业务规模稳步攀升，显示出保利发展在现金流上的优势，展示了房企核心竞争力及高质量增长。究其原因在于，相比多数房企的多元化发展以及被迫转型，保利发展始终将重点放在主线的升级上，保持高效发展模式。

紧随其后的是绿地控股，有息负债规模为 3198.03 亿元，较去年下降 5.61%。虽然绿地的降负债已经初现成效，三道红线也实现了由红转橙，但是有息负债仍处于较高水平，且现金流不足以覆盖债务水平。绿地控股表示，今年三季度，集团的有息负债总额预计将较 6 月末再降约 300 亿元，年内更是要完成净负债率回归绿档，足以见绿地控负债的决心。

碧桂园 2021 上半年有息负债规模为 3188.7 亿元，位居第二，仅次于恒大，较 2020 年末下降了 0.73%。根据半年报来看，碧桂园继续其稳健的财务运行状况，其中需本年内偿还的短期有息债务为 648.39 亿元，仅占有息负债总额的 20%，短期偿债无忧。其实早在 2018 年，碧桂园就提出“提质控速、行稳致远”战略，前瞻性的调整了战略路线。碧桂园实现了不仅销售业绩可观，同时还逐步降低负债水平，把“降杠杆”实施到日常经营中。虽然负债水平仅低于恒大，但是碧桂园的情况显然要游刃有余的多，业绩稳定加之手头现金流充足，碧桂园走出了逆势而上的行情。

融创中国有息负债规模为 3035.3 亿元，相比 2020 年末基本持平，位居负债规模第四。不得不承认的是，此前出台的三道红线紧箍咒，大大束缚了融创的高周转模式，未来企业将会继续走降负债、控杠杆之路，不断优化财务结构。而在拿地方面，融创经过上半年集中拿地的狂欢，下半年预计在土地端也会更加收敛。同时，融创在半年业绩会上也提出了未来 3 年，公司设定的目标是将融资成本降至 5% 以内，信用评级提升至“投资”，表现出控负债的决心。

万科作为以稳健著称的头部房企，2021 上半年有息负债规模为 2720 亿元，较去年末上升了 3.9%。根据企业半年报数据显示，万科的货币资金超过 1800 亿元，对有息负债的覆盖率约 70%。在这个现金为王的时期，万科手握充足的资金，未来发展之路将会更加畅通。

表：2021 上半年有息负债规模 TOP20 房企

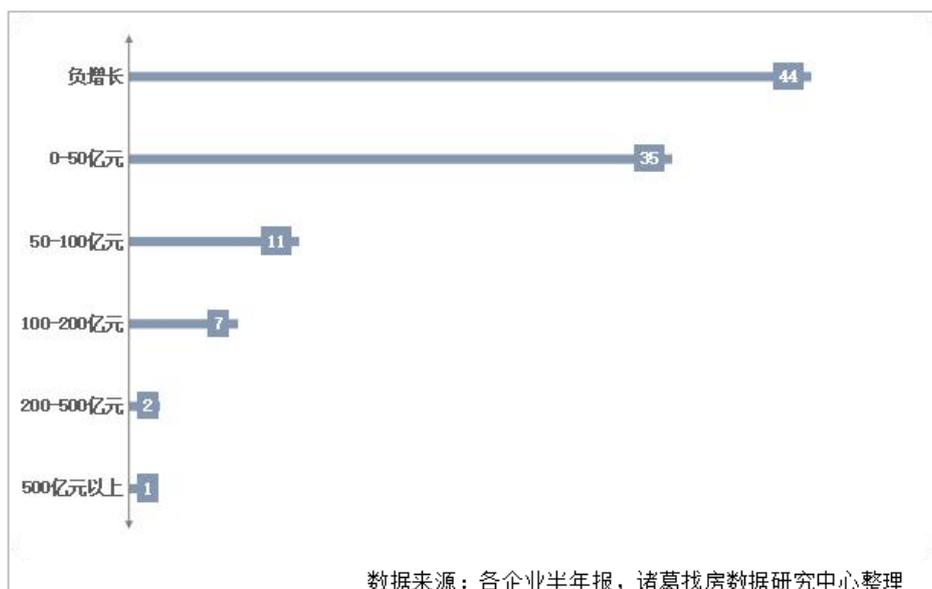
排名	房企名称	有息负债规模（亿元）	较2020年变化幅度
1	恒大地产	5717.26	-20.21%
2	保利发展	3512.86	12.69%
3	绿地控股	3198.03	-5.61%
4	碧桂园	3188.66	-0.73%
5	融创中国	3035.30	0.03%
6	万科	2720.01	3.90%
7	中国海外发展	2284.53	7.27%
8	华夏幸福	2033.51	-1.77%
9	龙湖集团	1918.23	14.61%
10	招商蛇口	1650.93	5.89%
11	建发股份	1647.09	60.18%
12	世茂集团	1645.14	13.35%
13	富力地产	1510.21	-8.95%
14	大连万达	1506.62	-12.04%
15	华润置地	1494.54	6.12%
16	珠海华发实业	1431.44	4.15%
17	华侨城	1389.10	-2.14%
18	北京首都开发	1291.05	-3.84%
19	佳兆业集团	1237.78	1.87%
20	金地集团	1231.04	8.94%

数据来源：各企业半年报，诸葛找房数据研究中心整理

二、三道红线显成效，近一半房企有息负债实现负增长，建发净增超 600 亿

根据诸葛找房数据研究中心监测数据显示，有息负债实现负增长的房企数量最多，占比近五成，包括恒大、绿地、富力、碧桂园等头部房企，也不乏信达地产、嘉凯城、华远地产、泛海控股等中小房企。其次为有息负债净增规模在 0-50 亿元的房企，占比 35%，包括雅居乐、融创、中国电建、金茂等大型房企以及葛洲坝、路劲、合景泰富等部分财务稳健的中小房企。净增规模在 50-100 亿元的房企占比 11%，包括招商蛇口、旭辉、绿城、华润、中铁等大型品牌房企在内。净增规模在 100 亿元以上的房企占比 10%，包括保利、龙湖、世茂、万科、金地、新城等头部房企在内，其中建发股份是唯一一个净增规模超 500 亿元的房企。

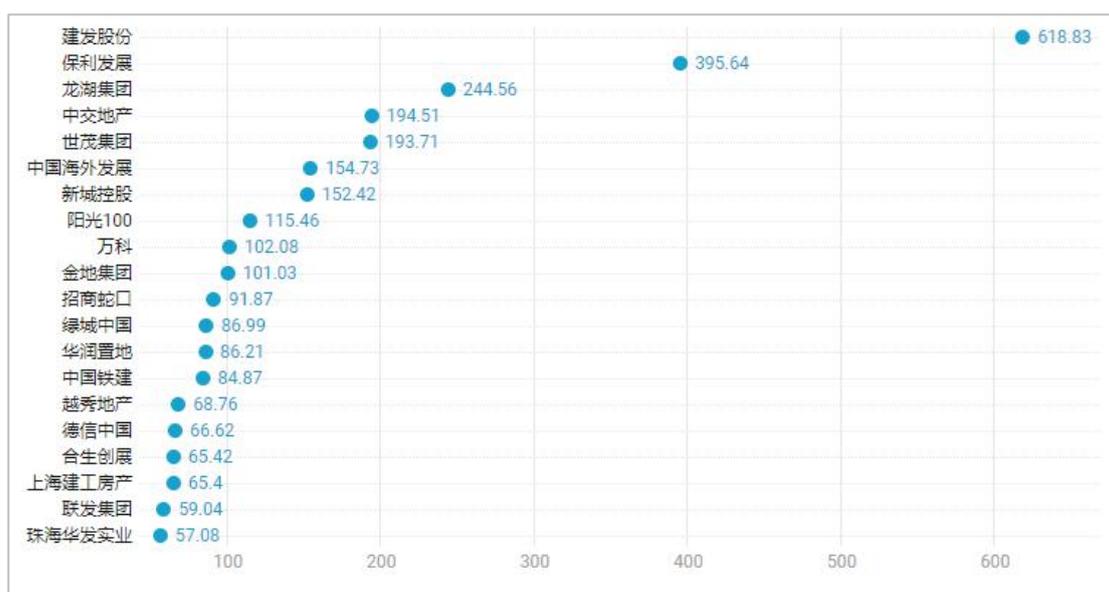
表：2021 上半年房企有息负债净增规模分布



具体来看，上半年有息负债净增规模 TOP20 上市房企新增有息负债为 3005.23 亿元，而 100 家房企净增有息负债为 631.6 亿元。从有息负债净增规模 TOP20 看，建发股份、保利、龙湖位居前三，其中建发股份有息负债净增规模遥遥领先。

建发股份 2021 上半年较去年底有息负债规模新增超过 600 亿元，财务状况较差，在多数房企纷纷降杠杆、降负债的潮流下，建发股份仍然保持着有息负债的高增速，高杠杆模式仍未获改善。除了重仓房地产开发主业，建发股份同时也在投资其领域，比如 7 月，建发股份公告称拟出资 3.5 亿元认购利弗特股权投资基金股权等。不得不提的是，在当前房地产行业景气度不佳的情况下，逆势加杠杆会加大风险，未来企业的生存压力仍在增加。

图：2021 上半年房企有息负债净增规模 TOP20



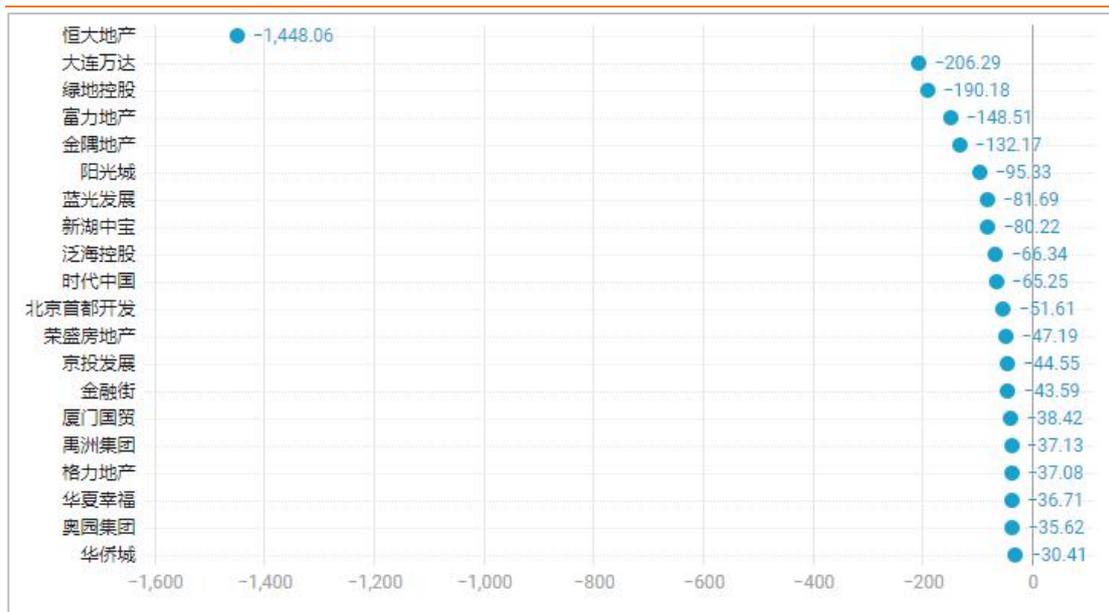
数据来源：各房企半年报，诸葛找房数据研究中心整理

面对政策环境的收紧、市场降温等行情，近半数的房企都在采取各种手段降负债，新增有息负债缩减的有 44 家上市房企，其中恒大、绿地、万达、富力等房企负债缩减明显，缩减金额均超 100 亿元，恒大更是减少了超过 1000 亿元的有息负债规模。

然而值得注意的是，恒大、绿地以及富力、阳光城等房企的有息负债大规模缩减，更多是自救的被迫之举。由于这些房企本身债务风险较高，若不尽快降低负债水平，未来处境将会更加艰难。上半年，恒大借助大规模的降价促销活动快速回笼资金，以期缓解债务压力。但是，多重危机叠加之下的恒大地产，并没有因有息负债的减少获得喘息，以当前的局势来看，恒大或需要实现全面瘦身，通过不断出售资产来偿还债务，未来路在何方成疑团。而绿地控股为了降负债，除了 1 月份发行一笔公司债之外，再无发债动作。富力地产作为曾经的华南五虎之一，如今也面临着降杠杆的压力，根据半年报数据显示，富力地产上半年的有息负债为 1510.2 亿元，而货币资金仅有 127.6 亿元，覆盖率不足 10%，现金流紧张程度可见一斑，尽管今年上半年积极采取降负债举措，但是流动性压力仍然很大。同样面临现金流紧张压力的还有蓝光地产，上半年有息负债缩减了 81.69 亿元，但是货币资金仅有 92.87 亿元，现金流情况不容乐观。虽然经过 2019 及 2020 年两年扩张后，蓝光发展基本稳住规模，但是有息负债基数也在扩大，降杠杆 or 保规模，对于蓝光发展而言无疑是一道难题。

除此之外，还有一部分中小房企面临着三道红线新规等严监管政策也在积极降负债，如新湖中宝、时代中国、泛海控股、首开股份等房企，有息负债规模均呈现负增长。

图：2021 上半年负新增有息负债 TOP20



数据来源：各房企半年报，诸葛找房数据研究中心整理

三、大型房企暴雷频频被迫减负，中部阵营房企加速前进

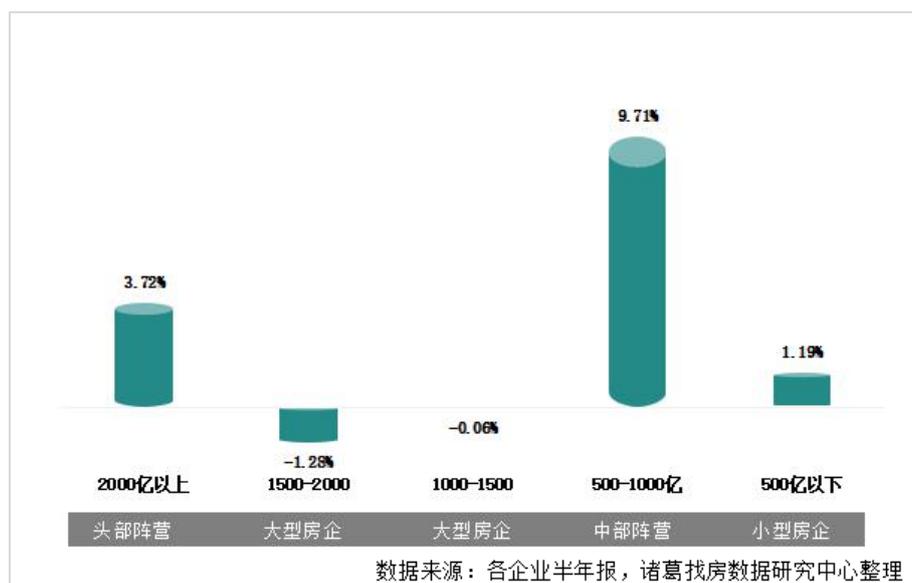
根据诸葛找房数据研究中心监测数据来看，销售规模在 2000 亿元以上的头部房企有息负债规模增速为 3.72%，位居增速第三。这一阵营的房企包括万科、中海、招商、华润、世茂、金茂、龙湖、金科等绿档房企，在三道红线新规之下，大部分房企面临着降负债的压力，而此时绿档房企却更加从容，或将迎来冲刺的窗口期。在这样的条件让绿档头部房企在动荡的背景下迎来了更多可能性，因此这部分房企有息负债仍保持着稳定增长。

1500-2000 亿元和 1000-1500 亿元规模的大型房企有息负债均实现负增长，降幅分别为 1.28%和 0.06%，这部分房企包括富力地产、蓝光地产、时代中国、融信等房企，涵盖了众多的高杠杆房企，面对高负债的压力，多个房企屡屡传出暴雷危机，这部分房企被迫采取多种手段降低负债，保证资金链安全。

销售规模在 500-1000 亿元的中部阵营房企有息负债增速为 9.71%，领跑各大阵营，处于此阵营的房企多数正处在加速扩张阶段，对规模的诉求强烈，需要强大的资金力量，其中包括建发股份、中交、德信、越秀等房企。

500 亿以下规模的小型房企有息负债增速均值为 1.19%，包含了众多财务指标健康的小房企，如苏宁环球、福星股份、京投发展、美好置业、新湖中宝等，除此之外，还有一些区域深耕型的房企如广宇发展、冠城大通、南京栖霞建设等。整体而言，中小房企本身融资能力有限，加之行业集中度提升，行业监管趋紧，中小房企为了活下去，主动的控负债、保证现金流安全，有息负债增速不高。

图：2021 上半年不同业绩规模的房企有息负债增速均值分布



注：房企规模参照 2020 年房企销售业绩划分

从 2021 上半年有息负债增速 TOP20 房企来看，阳光 100、建发股份、中交地产有息负债规模增速明显，均超过 50%，其中阳光 100 有息负债规模同比增加 81.99%，位居增速第一。根据企业半年报数据显示，阳光 100 上半年有息负债规模为 256.28 亿元，较 2020 年末增加 115.46 亿元。自 2015 年起，阳光 100 将业务从原有的住宅板块转移到商业综合体、喜马拉雅、特色小镇三个系列，但是阳光 100 转型后的项目沉淀资金较大，整体流动性较差，加剧了阳光 100 的资金周转难度。使得企业近两年来不得不靠出售资产来回血，然后仍无法扭转现金流短缺的现状。根据三道红线新规，阳光 100 连踩三条红线，属于红档房企，同时还面临着行业排名大幅下滑、营收利润双降的窘境，未来翻身难度较大。

面对三道红线高压之下，不少房企都对债务结构进行了调整，以获得更多的融资空间。然而仍有部分房企在加杠杆，逆势举债，根据半年报数据显示，2021 上半年中交地产有息负债增速为 51.27%，三条红线踩中两条，不但如此，中交还面临着营收与规模的失速，在这样的背景下，后期若不优化债务结构，中交地产将在融资方面受到限制，公司想要在规模上更进一步恐会更难。

表：2021 上半年有息负债增速 TOP20 房企

房企	2021上半年有息 负债（亿元）	2020年有息负债 （亿元）	较2020年末增速
阳光100	256.28	140.82	81.99%
建发股份	1,647.09	1,028.25	60.18%
中交地产股份	573.89	379.38	51.27%
深圳市振业（集团）	58.39	41.82	39.60%
德信中国	323.50	256.88	25.93%
迪马实业	192.61	153.59	25.40%
联发集团	321.78	262.74	22.47%
五矿地产	195.82	162.30	20.65%
当代置业	287.55	240.69	19.47%
新城控股	1,105.22	952.80	16.00%
龙湖集团	1,918.23	1,673.67	14.61%
路劲地产	358.77	315.64	13.66%
世茂集团	1,645.14	1,451.43	13.35%
保利发展	3,512.86	3,117.23	12.69%
中国铁建	905.73	820.85	10.34%
越秀地产	747.15	678.39	10.14%
杭州滨江	426.47	389.16	9.59%
绿城中国	1,000.83	913.84	9.52%
花样年控股	512.20	468.44	9.34%
金地集团	1,231.04	1,130.01	8.94%

数据来源：各企业半年报，诸葛找房数据研究中心整理

从2021上半年有息负债降幅TOP20房企上看，美好置业、福星股份、恒大地产降幅位居前三，降幅分别为29.23%、21.77%、20.21%。格力地产、京投发展紧随其后。其中，美好置业虽然有息负债规模有了明显缩减，但是财务状况仍然不容乐观，货币资金远不足以覆盖有息负债，中小房企的生存难题凸显。另外，早已被甩出百强房企阵容的明发集团，近年来销售下滑，业绩不稳，资金危机不断加大，尽管今年上半年有息负债有一定下降，但是债务结构仍然很不合理，短期负债占据主要比例，流动性风险仍然不小。

新湖中宝作为深耕长三角的多元化房企，主营业务包含房地产开发、商业贸易、海涂开发等，此外还涉足高科技企业和金融公司的股权投资。在行业监管趋严的背景下，新湖中宝曾多次变卖资产回笼资金，来达到降杠杆的目的。值得注意的是，尽管有息负债缩减，降幅超过15%，但是“三道红线”指标却从去年底的“绿档”转入“黄档”，短期流动性风险增加。

表：2021上半年有息负债降幅TOP20房企

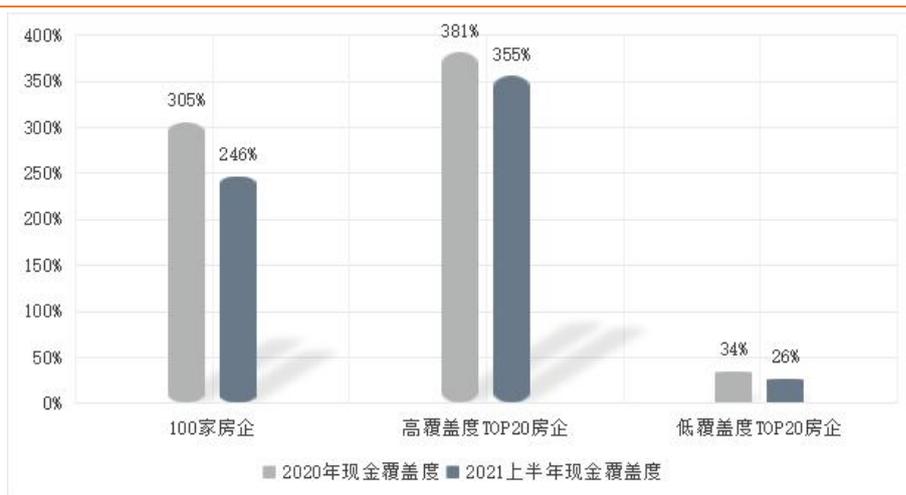
房企	2021上半年有息 负债（亿元）	2020年有息负债 （亿元）	较2020年末降幅
美好置业	49.72	70.25	-29.23%
福星股份	109.23	139.62	-21.77%
恒大地产	5,717.26	7,165.32	-20.21%
格力地产	163.79	200.87	-18.46%
京投发展	218.19	262.74	-16.96%
明发集团	40.09	47.70	-15.97%
新湖中宝	439.17	519.39	-15.45%
华联控股	17.35	20.10	-13.67%
苏宁环球	27.17	31.23	-13.01%
大连万达	1,506.62	1,712.90	-12.04%
南京栖霞建设	78.20	88.89	-12.03%
金隅地产	1,037.03	1,169.20	-11.30%
蓝光发展	686.42	768.11	-10.64%
时代中国	559.45	624.70	-10.45%
厦门国贸	355.47	393.88	-9.75%
富力地产	1,510.21	1,658.72	-8.95%
阳光城	983.30	1,078.63	-8.84%
泛海控股	697.31	763.65	-8.69%
嘉凯城	34.10	37.12	-8.14%
中洲控股	151.03	162.02	-6.78%

数据来源：各企业半年报，诸葛找房数据研究中心整理

四、房企现金覆盖度下降，旭辉现金覆盖度赶超建业摘冠

所谓现金覆盖度，是考量房企当前的现金流能否覆盖其短期债务的重要指标，一般情况下，1以上表示当前货币资金可以覆盖一年内的债务还款，表明风险较小，根据数据显示，2021上半年共有69家房企处于稳妥状态，财务状况健康。同时，2021上半年100家上市房企现金覆盖度均值达246%，表明大部分房企手中的现金流能够覆盖短期债务，但是较2020年末的305%降低了58个百分点，高现金覆盖度TOP20房企的平均值达到了355%，较2020年末下降了26个百分点，低现金覆盖度TOP20房企平均值为26%，较2020年末降低了8个百分点。其中，旭辉、龙湖、龙光等规模房企现金流表现优秀，现金覆盖度达到了500%以上。华鑫股份、天津广宇发展等财务稳健的中小企业也表现较好。其中旭辉控股短期有息负债现金覆盖度最高，达到了640.13%，资金环境较为安全。严格的政策调控及趋紧的金融环境下，房企回款受阻，部分房企销售回款率降低，导致现金覆盖度下降，同时也为房企的现金流管理敲响警钟。

图：2021上半年及2020年房企短期有息负债现金覆盖度对比



数据来源：各企业半年报，诸葛找房数据研究中心整理

旭辉控股在过去半年主动降负债效果显著，2021上半年短期有息负债现金覆盖度一举超过建业地产跃居首位。在当前行业下行压力加大，政策面趋紧等环境下，现金流状况是决定企业能否长远发展的重要因素。根据中期报告显示，旭辉现金及等价物为523.04亿元，而短期债务仅81.71亿元，手头现金覆盖短债完全无忧，这对于旭辉控股来说，为未来的拿地竞争和长远发展提供了充足的现金储备。同时，旭辉在年中业绩会上表示，旭辉将持续管理自身的债务结构，保证财务的安全性，目前，旭辉已完成下半年主要到期债务的再融资，以更厚的安全垫应对行业的不确定性。

龙湖的财务表现也很稳健，截止至2021年6月，手头现金及等价物为989.81亿元，短期债务为181.41亿元，覆盖率超过500%，财务稳健、现金充足，短期债务无忧。

另一龙头企业中海地产，其强大的盈利能力和融资能力，保证了企业的现金流充裕，整体来看安全性极高。根据半年报显示，中海现金及等价物为1170.29亿元，而短期债务仅321.94亿元，现金流覆盖短期债务绰绰有余。

除此之外如龙光集团、禹洲集团等深耕大湾区以及金辉、华侨城、滨江等深耕长三角的中小房企现金流情况也较为可观，现金覆盖度均在200%以上，短期偿债压力不大。

表：2021上半年及2020年房企高短期有息负债现金覆盖度TOP20

排序	房企	2021上半年现金覆盖度	房企	2020年现金覆盖度
1	旭辉控股	640.13%	建业地产	741.33%
2	华鑫股份	572.65%	旭辉控股	699.28%
3	龙湖集团	545.62%	佳源国际	652.37%
4	龙光集团	510.90%	华鑫股份	583.12%
5	禹洲集团	431.12%	朗诗	444.54%
6	天津广宇发展	378.92%	龙光集团	424.62%
7	中国海外发展	363.51%	龙湖集团	419.92%
8	明发集团	350.29%	中国海外发展	401.41%
9	金辉控股	343.20%	京投发展	378.21%
10	联发集团	323.13%	华润置地	340.31%
11	华侨城	315.54%	美的置业	338.28%
12	美的置业	313.58%	新城控股	286.35%
13	绿城中国	270.11%	正荣	260.50%
14	朗诗	268.93%	禹洲集团	255.46%
15	碧桂园	258.98%	绿城中国	252.02%
16	保利发展	258.20%	深圳市振业	251.85%
17	建业地产	245.04%	碧桂园	245.03%
18	佳源国际	240.25%	万科企业股份	216.96%
19	大发地产	238.96%	金辉控股	212.99%
20	杭州滨江房产	235.13%	杭州滨江房产	207.77%

数据来源：各企业半年报，诸葛找房数据研究中心整理

备注：短期有息负债现金覆盖度=现金及现金等价物/（短期借款+一年内到期的非流动负债）*100%（下同）

正值房企半年报发布之际，部分房企降负债、降杠杆绝处逢生、柳暗花明，部分房企深陷债务泥潭、难以自拔，短期有息负债现金覆盖度不足 50%，从低短期有息负债现金覆盖度 TOP20 房企来看，均值仅为 26.2%，短期偿债压力不容小觑。其中，一些中小房企资金链紧张，债务结构严重不合理，加上融资难题，使得不少房企现金流承压，如祥源控股、嘉凯城、新华联、阳光 100、格力地产等房企，2021 上半年短期有息负债现金覆盖度不足 30%，现阶段短期债务风险较大。另外，部分大型房企，如恒大、泰禾、富力、蓝光发展等也频频爆发资金危机，手头现金严重不足，部分房企甚至面临伤筋断骨的命运。

千亿泰禾爆发现金流危机，近两年来，泰禾的生存危机愈加凸显，走向被迫引进战投乃至出让控制权来拯救自身的道路。根据中期报告显示，截止至 6 月底，泰禾集团现金及等价物仅 10.08 亿元，一年内到期的非流动负债及短期借款则近 600 亿元，手头资金远远不能覆盖短期债务，债务情况堪忧，与此同时，企业的盈利状况也不理想，目前泰禾集团的这种现状也似乎很难等到“白衣骑士”救场，而据公司最新规划显示，未来将不追求规模，而要向

着“小而美”的方向发展。而公司所谓“小而美”的理想在多重危机下想要实现难度较大。

无独有偶，昔日的 TOP50 房企华夏幸福、蓝光发展等也频频暴雷，富力地产也徘徊于悬崖边上等待自救。根据 2021 上半年财报显示，富力地产现金及等价物为 127.64 亿元，一年内到期的非流动负债及短期借款超过 500 亿元，短期债务覆盖度也从去年末的 27% 降至 24%。富力地产为了解决当前的困境，甚至将备受资本市场青睐的富力物业打包出售。就在今年 9 月底，碧桂园服务公布将以不超过 100 亿元收购富力物管业务。富力物业的“卖身”在当前并不罕见，早在今年 2 月份，碧桂园服务收购了蓝光发展旗下的蓝光嘉宝，吞下蓝光嘉宝之后，碧桂园服务成为了国内合约管理面积最大的物业公司。而这两次收购的背景，无外乎是解决母公司的债务难题，缓解资金压力。

表：2021 上半年及 2020 年房企低短期有息负债现金覆盖度 TOP20

排序	房企	2021上半年现金覆盖度	房企	2020年现金覆盖度
1	泰禾集团	1.71%	祥源控股	8.31%
2	祥源控股	1.84%	新华联	9.94%
3	嘉凯城	2.05%	嘉凯城	10.61%
4	新华联	8.04%	泰禾集团	11.11%
5	阳光100	10.39%	阳光100	22.46%
6	华夏幸福	11.46%	富力地产	27.07%
7	富力地产	23.77%	光明地产	27.54%
8	红星地产	25.63%	冠城大通	29.58%
9	蓝光发展	26.25%	格力地产	34.40%
10	格力地产	27.16%	苏宁环球	34.71%
11	金隅地产	32.39%	泛海控股	36.79%
12	泛海控股	32.71%	城投控股	36.95%
13	恒大地产	36.16%	福星股份	40.91%
14	苏宁环球	36.31%	厦门国贸	41.79%
15	厦门国贸	36.77%	恒大地产	41.95%
16	城投控股	38.91%	华夏幸福	48.18%
17	合生创展	39.53%	中国铁建	54.38%
18	冠城大通	39.55%	华远地产	54.92%
19	光明地产	46.25%	京能置业	56.77%
20	福星股份	46.97%	金隅地产	57.05%

数据来源：各企业半年报，诸葛找房数据研究中心整理

2021 上半年，伴随着三条红线新规、贷款集中度管理等政策层层加码，房地产融资环境持续收紧，去杠杆态度坚决，面对各大房企发布的年中成绩单来看，大部分房企降负债意识凸显，近半数房企有息负债规模缩减，新增负债呈现负增长。多重政策管控下，促使房企积极调整债务资结构，构建企业债务安全边界。在短期内行业将迎来阵痛期，不排除接下来

一段时间内部分资金面堪忧的房企将会被踢出赛道，其中甚至不乏一些中型乃至大型房企。现金流充足的房企将会更有发言权，同时抢占了赛道的快速通行证。央企及国企凭借其稳健的财务状况，或将在接下来的行业洗牌中更加安全。

同时，行业由此前的高速发展迈入有质量的发展阶段，未来房地产行业将会迎来管理红利时代，这是意味着“能者居之”的新阶段，而房企的财务成绩单将会成为重要的入场券。

诸葛找房数据研究中心：

诸葛找房数据研究中心（又称：诸葛找房数据研究院）是依托于诸葛找房大数据和AI成立的专业房地产研究机构，自成立以来深受房地产企业、金融机构以及权威媒体的信赖与支持。诸葛找房数据研究院依托诸葛找房覆盖的八百多个城市的数据资源，建立了信息最全的、最专业房地产数据库，定期发布中国主要城市的价格指数，及时反应房地产市场变化及房产重要报告，研究领域覆盖土地市场、新房、二手房、租房、房企等全业态领域。

法律（免责）声明：

市场有风险，投资需谨慎。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

本报告的版权归本公司所有，未经许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为诸葛找房，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。



诸葛找房数据研究中心

行业数据 / 市场监测 / 咨询服务



数据



研究



报告



咨询



业务咨询：

400-819-2318



关注楼市数据
及行情分析



关注买房群
解决购房疑惑