

中国房企 TOP30 月报（2021 年 10 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：

- 10 月高层领导和监管部门密集发声，释放居民信贷和房企融资维稳信号，房地产信贷政策有望得到改善。另外全国人大常委会授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作，是中国住房制度改革的重要内容。北上广深、南京、杭州等 10 个重点城市在本月完成第二轮集中土拍，TOP30 房企更注重拿地质量，投资环比量跌价涨。“金九银十”黯淡收官，TOP30 房企单月销售业绩环比微升 3.9%，同比下降 30.4%，累计业绩同比增幅继续缩小至 5.9%。受违约事件影响，TOP30 房企本月美元债发行受阻，罕见无新增发行，银行对房地产信贷有望边际放松。房企三季报显示房企利润下滑明显，同时在市值普遍缩水背景下，物业并购、商管上市动作增加。

一、企业投资：投资环比量跌价涨，龙湖、中海、华润最为积极

上海、广州、北京、杭州、重庆、南京、深圳、长沙、合肥、武汉完成二轮集中土拍。本月 TOP30 房企中 14 家拿地 56 幅，整体环比量跌价涨。拿地面积 750.1 万方，环比下降 32%；成交金额 1061.2 亿元，环比下降 9%；由于主要集中在能级较高的重点城市或质量较高的土地，成交楼板价为环比增长 35%至 14147 元/平；溢价率微升至 5.5%，仍处 2020 年以来的较低水平。

从房企的角度看，本月龙湖、中海投资最为积极，拿地面积和投资金额都排在前列。龙湖在西安、南京、上海等城拿了 18 块地，拿地面积超过 200 万方，投资额超过 200 亿元，中海在深圳、南京等城拿了 11 块地，拿地建面超过 150 万方，投资额近 380 亿元，另外华润在北京、深圳、南京、嘉善的投资额也接近 100 亿元。

10 个城市本月完成第二轮集中土拍，相比首轮土拍，大部分城市土地市场热度骤降，或者冷热不均，流拍或中止出让率上升，大部分土地底价成交，仅有优质地块受到认可。可见，相比规模，房企拿地更加注重质量。本月房企在南京、西安、深圳、杭州、武汉的拿地建面为前 5；南京、深圳、杭州、上海、广州的成交总价位居前 5。南京是 TOP30 房企参与数最多的城市，优质地块被房企追捧，是本月出让地块数最多、拿地房企数量最多的城市，有 7 家房企都在南京拿地，其中中海和龙湖分别拿地 3 幅。

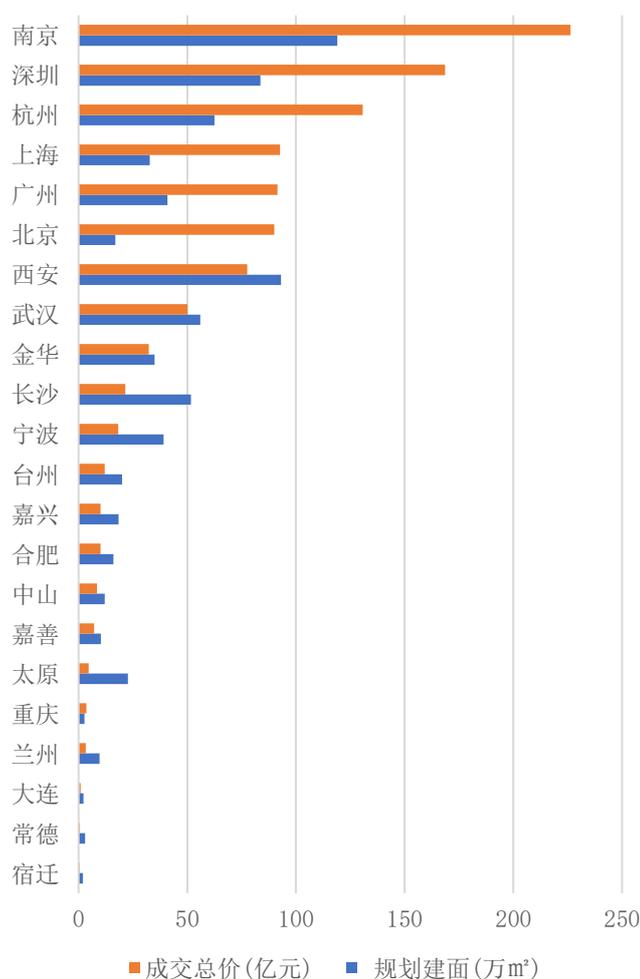
表 1：2021 年 10 月 TOP30 房企拿地情况

排序 (按 建面)	企业名称	2021 年 10 月新增土地			2021 年 9 月新增土地			环比		
		建筑面 积(万 m ²)	成交总 价(亿 元)	成交 楼板 价(元 /m ²)	建筑面 积(万 m ²)	成交总 价(亿 元)	成交 楼板 价(元 /m ²)	建筑 面积 (万 m ²)	成交 总价 (亿 元)	成交 楼板 价 (元 /m ²)
1	龙湖	229.80	209.62	9122	158.83	141.44	8905	45%	48%	2%
2	中海	160.49	379.02	23616	244.20	442.88	18136	-34%	-14%	30%
3	滨江	56.71	70.81	12486	55.97	64.01	11436	1%	11%	9%
4	绿城	49.02	78.58	16030	119.69	112.46	9396	-59%	-30%	71%
5	保利	39.42	46.46	11786	91.55	100.11	10936	-57%	-54%	8%
6	中南	39.05	18.32	4691	0	0	0	-	-	-
7	华润	36.58	97.19	26571	77.72	87.19	11219	-53%	11%	137%
8	金茂	33.58	12.43	3700	37.26	27.94	7500	-10%	-56%	-51%
9	金地	33.01	50.97	15440	41.45	57.25	13810	-20%	-11%	12%
10	碧桂园	24.77	5.11	2064	128.66	23.28	1810	-81%	-78%	14%
11	万科	18.46	10.11	5475	36.26	16.64	4588	-49%	-39%	19%
12	招商蛇口	17.02	63.95	37569	11.60	10.75	9264	47%	495%	306%
13	卓越	9.15	18.00	19670	19.02	21.45	11277	-52%	-16%	74%
14	旭辉	3.05	0.67	2178	7.93	15.35	19344	-62%	-96%	-89%
	汇总	750.13	1061.23	14147	1110.32	1160.02	10448	-32%	-9%	35%

数据说明：10月拿地数据时间段为9月23日-10月20日，环比为9月1日-30日，因此数据会有重叠或低估。TOP30选

取房企为2021年1-9月度销售榜单（全口径）。数据来源：CRIC。

图 1：2021 年 10 月 TOP30 房企拿地的城市分布（按建面排序）



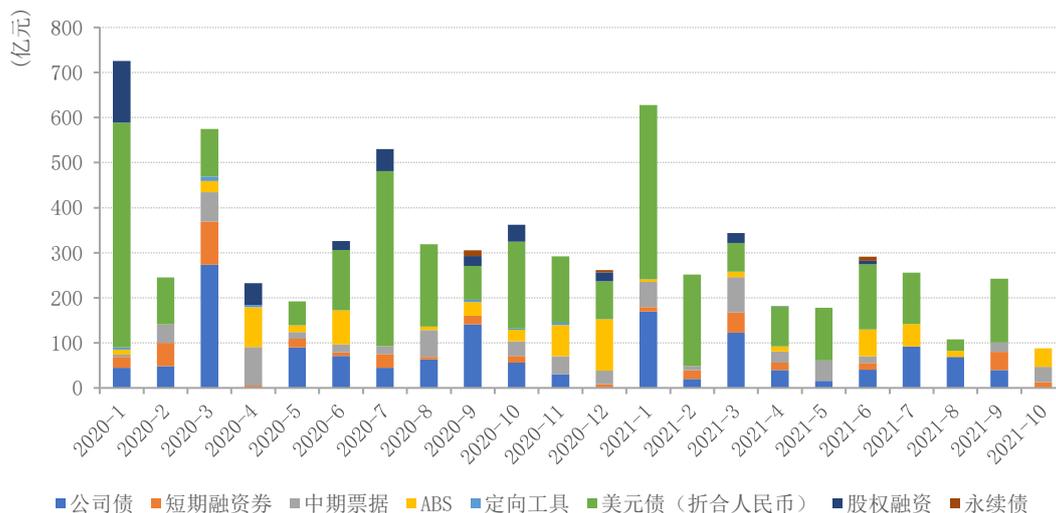
数据来源：CRIC

二、企业融资：美元债罕见无新增发行，银行对房企信贷有望边际放松

10月TOP30房企合计融资规模88亿元，同比下降75.68%，环比下降63.7%。TOP30中没有通过股权再融资和永续债方式进行的融资，TOP30房企10月发债规模88亿元，同比下降72.9%，环比下降63.7%。本月融资类型仅涉及短期融资

券、中期票据、ABS，受部分房企信用事件影响，美元债本月罕见无新增发行。目前房地产行业融资结构正在发生调整，朝着积极有利的一方迈进。10月15日，央行在金融统计数据新闻发布会上表示，部分金融机构对于30家试点房企“三线四档”融资管理规则存在一些误解，主要银行应准确把握和执行好房地产金融审慎管理制度，保持房地产信贷平稳有序投放。在总量控制原则下，银行对房企信贷有望边际放松，目前部分地区人民银行分支行开始根据当地情况进行窗口指导，多家银行认为房地产边际风险正在下降、相关资产质量整体可控，并升级了涉房贷款的审查机制，对相关房企实行白名单制管理，同时表示将对房企的信贷资源向刚需型住房倾斜。

图 2：2020 年 1 月-2021 年 10 月 TOP30 房企各渠道融资情况

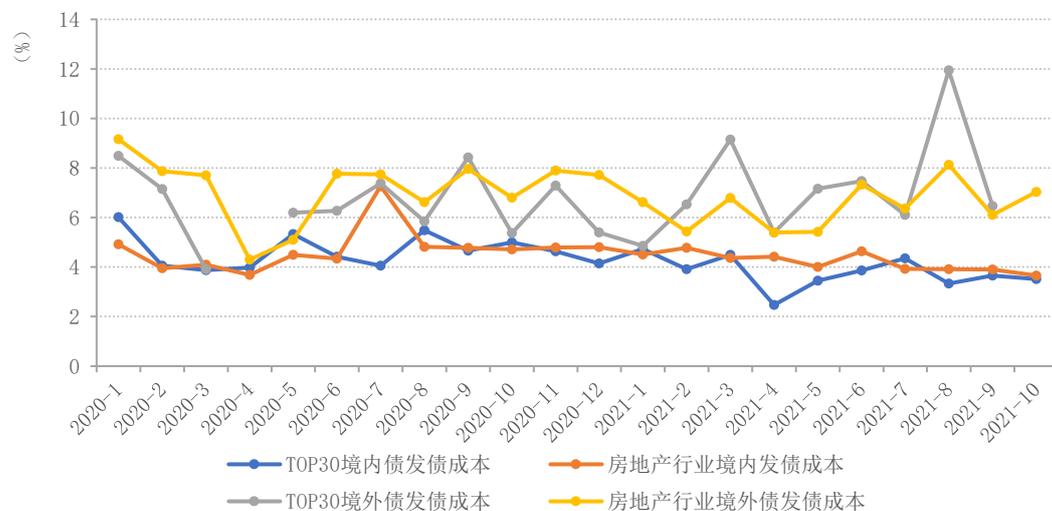


注：房企融资渠道包括银行贷款、债券融资、权益融资、非标融资四类，其中银行贷款、债券融资、非标融资为房企主要融资来源，本文仅统计债券融资（包含美元债）和权益融资两类

数据来源：Wind

10月TOP30房企整体加权融资成本为3.51%，较上月下降2.13个百分点，主因系本月TOP30无新增美元债发行，发债品类中仅融资成本相对较低的境内债。境内债加权融资成本3.51%，较上月下降0.15个百分点。受发债门槛提升影响，近几个月境外融资规模不断缩水，高息美元债占比降低，境内债发行仅限少数信用好、规模大、盈利强的房企，对应债券发行成本也相对降低。

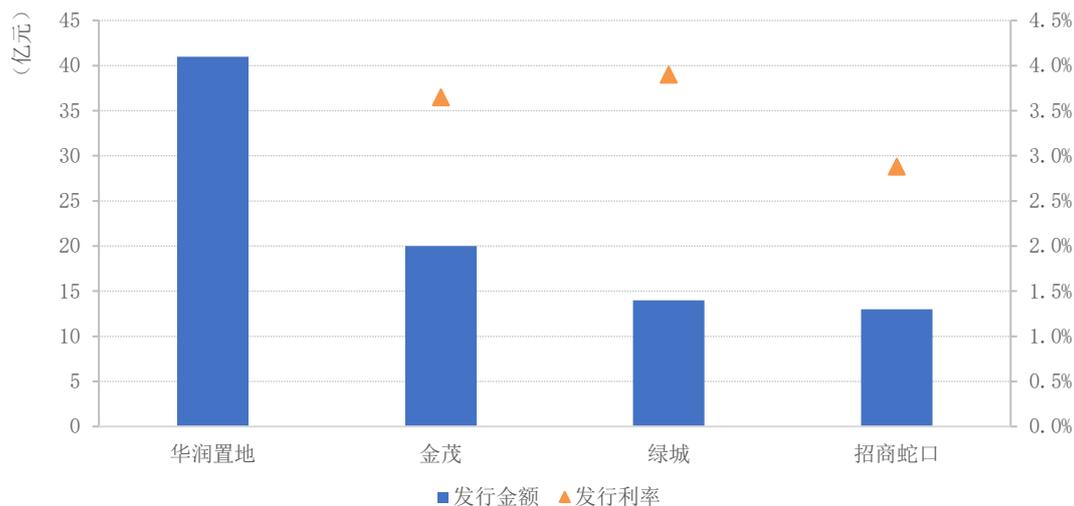
图 3：2020 年 1 月-2021 年 10 月 TOP30 房企及房地产行业整体发债成本对比



数据来源：Wind

10 月发债主体仅金茂、绿城、招商蛇口、华润置地四家，且均为绿档中央国有企业，发债成本位于 2.88%-3.90%之间。招商蛇口凭借良好的经营现状及信用资质，发行成本多位于 3%以下，在行业内具备较大融资优势。

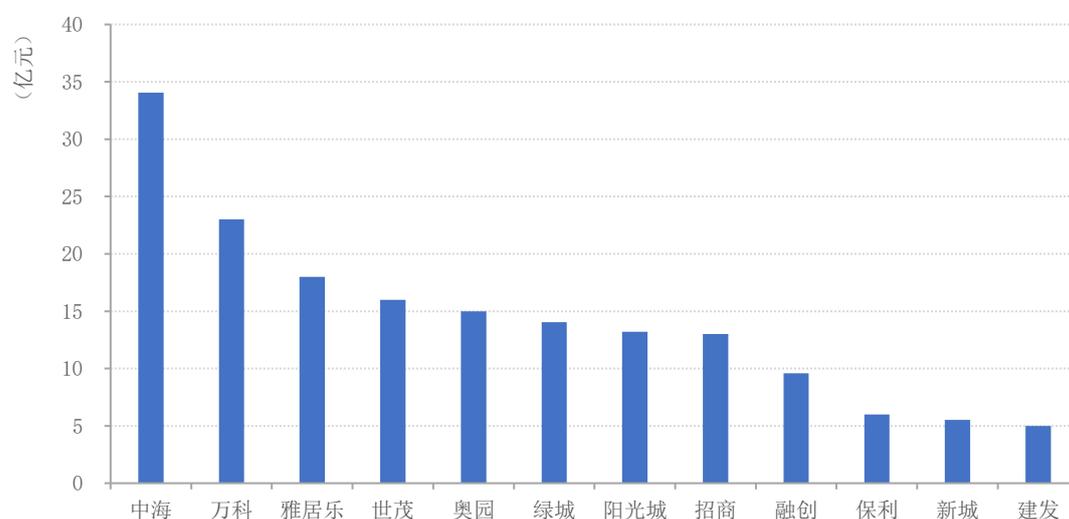
图 4：2021 年 10 月 TOP30 房企发债金额与成本对比



数据来源：Wind

10月TOP30房企偿债规模172.7亿元，同比下降29.2%，环比下降54.2%。10月房地产行业再现2起（花样年、当代置业）美元债违约，行业流动性风险备受关注，债券市场悲观预期加剧。10月18日，国际评级机构穆迪下调多家房企的企业评级，TOP30中绿地控股、阳光城、中国奥园、佳兆业、祥生控股集团、富力地产均有涉及。同日，标普接连下调了中梁控股、佳兆业、中南建设、阳光城等多家地产公司的评级级别及评级展望。市场震荡之下，部分资金面相对灵活的房企积极回购美元债，以稳定市场信心，TOP30中中梁、龙光、奥园、融信、正荣参与回购。10月11日，龙光集团宣布提前赎回1000万美元2022年到期的美元债；10月15日，中国奥园宣布，公司已进一步回购总额为300万美元的优先票据，今年以来回购金额已达1500万美元；10月27日中梁控股称将进一步回购部分票据，本金合计2110万美元，截至目前已累计回购金额9160万；此外正荣地产也发布公告称，已在公开市场回购3300万美元优先票据，涉及7种美元票据。

图 5：2021 年 10 月 TOP30 房企偿债规模



数据来源：Wind

三、销售排名：单月销售额环比微升，同比降幅企稳

房地产“金九银十”黯淡收官。10月，房地产市场持续降温，29个重点监测城市商品住宅成交面积环比下降3%，同比下降22%。TOP30房企10月销售额

为 5993 亿元，业绩不及 2021 年上半年及 2020 年同期，环比上升 3.9%，有 19 家环比增长，同比下降 30.4%，有 4 家房企同比增长，降幅企稳。

1-10 月 TOP30 房企销售金额为 70923.7 亿元，同比增长 5.9%。从累计增速来看，碧桂园、万科、恒大、阳光城、金科同比为负，销售不及去年，恒大同比继续减少 30%，且降幅扩大，销售回款的提升空间日益减小。同比增速最快的三家房企是建发、绿城和滨江。从累计销售的排名来看，变动多在上下 1 个位次内，相比上月排名上升的房企有远洋、保利、中南、建发、美的。其中远洋集团本月上升 6 个位次，跻身 TOP30，变现亮眼。

30 家房企中有 8 家业绩完成度符合时间进度，数量与上月持平。滨江、建发已经完成全年业绩目标的 117%，龙光、佳兆业实现了全年目标的 90%以上。

展望 11 月，随着短期居民按揭贷款边际改善，部分城市前期积压的按揭贷款陆续放款，成交额有望提升。但市场难言乐观，新增按揭贷款额度有限，项目去化仍面临较大压力。

表 2：2021 年 1-10 月 TOP30 房企累计销售额排名（全口径）

排序	房企	2021 年 1-10 月销售额（亿元）	2020 年 1-10 月销售额（亿元）	同比变化	对比 1-9 月排名变化
1	碧桂园	6761.2	6903.1	-2%	—
2	万科地产	5181	5467.6	-5%	—
3	融创中国	5126	4512	14%	—
4	保利发展	4602.1	4223	9%	+1
5	中国恒大	4428	6325.2	-30%	-1
6	中海地产	3028.2	2866.9	6%	—
7	招商蛇口	2576.5	2162.5	19%	—
8	绿地控股	2512.2	2413.8	4%	—
9	华润置地	2502	2170	15%	—
10	金地集团	2450	1900.6	29%	—
11	世茂集团	2418.4	2312.9	5%	—
12	龙湖集团	2279.5	2143.5	6%	—
13	绿城中国	2202.7	1409.7	56%	—
14	旭辉集团	2092.5	1743.7	20%	—
15	中国金茂	1959	1803.2	9%	—
16	新城控股	1943.7	1906	2%	—

17	中南置地	1694.8	1681.5	1%	+1
18	阳光城	1645.1	1700.5	-3%	-1
19	金科集团	1621.6	1723.3	-6%	—
20	中梁控股	1433	1307	10%	—
21	滨江集团	1407.5	1050.3	34%	—
22	建发房产	1398.2	872.2	60%	+1
23	龙光集团	1392.6	1123.4	24%	-1
24	融信集团	1355.3	1148.3	18%	—
25	正荣集团	1273.9	1109.4	15%	—
26	美的置业	1192	973.2	22%	+1
27	佳兆业	1175	1047.4	12%	-1
28	雅居乐	1131.4	1047.9	8%	—
29	奥园集团	1086.3	985.1	10%	—
30	远洋集团	1054	920.4	15%	+6
	合计	70924	66954	6%	

数据来源：CRIC

表 3：2021 年 10 月 TOP30 房企单月销售额排名（全口径）

排序	房企	2021 年 10 月销售额（亿元）	2021 年 9 月销售额（亿元）	环比变化	同比变化
1	碧桂园	588	567	4%	-22%
2	保利发展	510.1	350	46%	-7%
3	融创中国	510	465	10%	-28%
4	万科地产	370.9	360.3	3%	-31%
5	龙湖集团	260.2	202	29%	-7%
6	中海地产	258.9	200.2	29%	-7%
7	新城控股	238.4	188.2	27%	-10%
8	绿地控股	210.2	216	-3%	-11%
9	世茂集团	203.4	225.8	-10%	-32%
10	华润置地	201.9	220	-8%	-22%
11	中国金茂	201	138	46%	9%
12	绿城中国	200.9	253.4	-21%	-25%
13	招商蛇口	163.9	238.4	-31%	-37%
14	金地集团	163.5	212	-23%	-21%
15	中南置地	163.4	127.2	28%	-33%
16	远洋集团	163	162	1%	1%
17	旭辉集团	162	160	1%	-19%
18	建发房产	157.6	99.2	59%	41%
19	金科集团	150.2	162.9	-8%	-40%
20	龙光集团	138.7	101.5	37%	11%

21	融信集团	131.6	125.3	5%	-11%
22	中梁控股	121.9	121	1%	-24%
23	滨江集团	120.4	130.4	-8%	-8%
24	正荣集团	114.9	100.9	14%	-14%
25	雅居乐	110.1	100.7	9%	-27%
26	阳光城	106.1	209.9	-49%	-54%
27	美的置业	101.7	78.5	30%	-25%
28	奥园集团	101.3	109.5	-7%	-33%
29	佳兆业	80.4	73.1	10%	-57%
30	中国恒大	-11.5	70.9	-116%	-101%
	合计	5993	5769	3.9%	-30.4%

数据来源：CRIC

表 4：TOP30 房企销售及完成率排名（全口径）

2021 年 1-10 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 1-10 月销售额 （亿元）	业绩完成率
1	碧桂园	8400	7888	6%	6761.2	80%
2	万科地产	7900	7011	13%	5181	66%
3	融创中国	6400	5750	11%	5126	80%
4	保利发展	5500	5028	9%	4602.1	84%
5	中国恒大	7500	7035	7%	4428	59%
6	中海地产	4000	3646	10%	3028.2	76%
7	招商蛇口	3300	2780	19%	2576.5	78%
8	绿地控股	4000	3567	12%	2512.2	63%
9	华润置地	3150	2850	11%	2502	79%
10	金地集团	2800	2426	15%	2450	88%
11	世茂集团	3303	3003	10%	2418.4	73%
12	龙湖集团	3100	2706	15%	2279.5	74%
13	绿城中国	3000	2146	40%	2202.7	73%
14	旭辉集团	2650	2310	15%	2092.5	79%
15	中国金茂	2500	2237	12%	1959	78%
16	新城控股	2600	2522	3%	1943.7	75%
17	中南置地	2462	2232	10%	1694.8	69%
18	阳光城	2200	2180	1%	1645.1	75%
19	金科集团	2500	2235	12%	1621.6	65%
20	中梁控股	1800	1688	7%	1433	80%
21	滨江集团	1200	1364	-12%	1407.5	117%
22	建发房产	1200	1297	-7%	1398.2	117%
23	龙光集团	1448	1497	-3%	1392.6	96%
24	融信集团	1600	1552	3%	1355.3	85%

25	正荣集团	1500	1530	-2%	1273.9	85%
26	美的置业	1500	1261	19%	1192	79%
27	佳兆业	1300	1435	-9%	1175	90%
28	雅居乐	1500	1382	9%	1131.4	75%
29	奥园集团	1500	1330	13%	1086.3	72%
30	远洋集团	1500	1310	14%	1054	70%

数据来源：CRIC

四、市值表现：三季度显示房企利润下滑明显，市值普遍缩水

据房企三季报看，绿地、万科、中南建设、金地、荣盛增收不增利，保利、新城、招商、金科、阳光城、滨江前三季度营收、归母净利润实现正增长，其中阳光城第三季度营收同比下降 18.24%、归母净利润同比下滑 11.57%，业绩降速明显，业绩公布前后一周市值缩水 20%以上；从市值表现看，TOP30 市值整体呈现先降后升再降态势，10 月 20 日前后高层领导和监管部门密集发声，旨在维护房地产市场的正常运行，恢复房地产市场的正常融资功能，TOP30 房企市值有所恢复。月末伴随房地产税改革试点工作决定的出台和房企三季报出炉，TOP30 房企市值再度回落，部分业绩不佳的房企市值受到影响。本月千亿房企市值梯队再度回到 10 月前排序，华润、保利排名回落，招商蛇口市值降至千亿以下。中国恒大、阳光城、佳兆业、融信 4 家房企市值跌幅超 20%，佳兆业在遭债券市场三大机构下调评级后市值不断下滑，当月市值缩水 44.2%。

表 5：2021 年 10 月 TOP30 房企市值表现

	总市值 (截至2021.10.31, 亿元,人民币)	市值变化量 (相对2021.10.1, 亿元,人民币)	市值变化率 (相对2021.10.1)
万科A	2055.4	-354.2	-14.7%
龙湖集团	1886.1	70.7	3.9%
华润置地	1775.3	-176.2	-9.0%
中国海外发展	1543.1	-74.3	-4.6%
保利发展	1503.4	-176.0	-10.5%
碧桂园	1350.2	-157.3	-10.4%
招商蛇口	826.4	-198.9	-19.4%
新城控股	774.0	-68.7	-8.2%
融创中国	642.0	-2.7	-0.4%
绿地控股	525.1	-75.4	-12.6%
金地集团	458.2	-47.4	-9.4%
世茂集团	355.4	-64.4	-15.3%

龙光集团	354.3	-20.1	-5.4%	
旭辉控股集团	296.9	-72.4	-19.6%	
中国恒大	252.6	-73.1	-22.4%	
中国金茂	237.7	-58.3	-19.7%	
金科股份	237.1	-38.4	-14.0%	
绿城中国	220.6	-24.3	-9.9%	
荣盛发展	186.5	-23.0	-11.0%	
建发国际集团	164.6	6.1	3.8%	
富力地产	150.5	-36.5	-19.5%	
中南建设	146.6	-23.7	-13.9%	
美的置业	136.1	-1.7	-1.2%	
阳光城	133.3	-39.3	-22.8%	
正荣地产	132.8	-21.9	-14.1%	
滨江集团	126.9	-10.0	-7.3%	
祥生控股集团	115.0	-13.5	-10.5%	
中梁控股	105.7	-14.3	-11.9%	
佳兆业集团	69.2	-54.7	-44.2%	
融信中国	43.6	-11.0	-20.1%	

数据来源：Wind

本月 TOP30 市值管理行为多集中于三季报披露、高管增减持和经营动作。

(1) 高管增持以应对评级下调危机，但收效甚微：股债双杀局面下，佳兆业独立非执行董事张仪昭本月先后 7 次进行股份增持，但难掩信用评级下调带来的不利影响；**(2) 物业管理在历经 2020 年上市潮后今年迎来并购潮：**2021 年至今物企收并购案例达 107 起，涉及金额超过 291.88 亿元，已超去年全年。TOP30 中碧桂园物业、世茂物业、融创物业、旭辉永升紧抓规模扩张期红利，加速并购，债务负担较重的房企借出售优质物业充裕自身现金流。11 月 1 日陷入债券违约的当代置业拟以 7 亿美元出售旗下物管公司第一服务 32.22% 股份予融创服务，受此利好第一服务公告当日市值涨幅超 57%。10 月 15 日旭辉永升服务公告称公司全资附属公司永升海南拟以 6.96 亿元收购上海美凯龙物业管理服务有限公司 80% 股权，公告日前后一周旭辉永升服务市值涨幅约 9%，当日市值涨幅一度达 5%；

(3) 积极参与数字经济建设，房企探索科技创新领域：“借债-买地-卖房-借债”旧循环经营逻辑日渐衰弱背景下，头部房企搭载科技服务资源、寻求业务模式创新，10 月 27 日招商蛇口与深圳市龙华区政府签订战略合作框架协议，拟在统筹片区开发、园区社区开发运营、城市配套建设运营、国企经营管理等领域开展战略合作，助力龙华打造数字经济先行区。发布公告当日，平安证券给予招商蛇口

增持评级。(4)商管上市行为增加:10月21日万达商管向港交所提出上市申请,拟以轻资产模式并携国资支持之力再度赴港上市,上市后将依托其商管资源,产业链优势及科技应用场景,与珠海国资协同进行战略投资和并购,孵化和吸引更多科技和现代服务业企业。丰厚的商管资源和轻资产运营模式,受到资本市场的广泛关注,按照7月一笔24.84元/股的股权转让价计算,公司市值预估达1800亿元,超目前物业第一股(碧桂园服务)1600亿元、商管第一股(华润万象生活)768亿元。

表 6: 2021 年 10 月 TOP30 房企市值管理行为

房企	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
滨江集团	2021-10-22	0.2%	-9.9%	购得土地 使用权	公司参股公司潮州市南太湖未来社区建设发展有限公司以19.75亿元竞得潮州市吴兴区太湖湾单元(TH-08-02)长东未来社区地块的国有建设用地使用权。
滨江集团	2021-10-12	2.7%	-2.2%		2021年10月12日公司以207226万元竞得萧政储出(2021)49号地块的国有建设用地使用权。
保利发展	2021-10-11	-1.0%	-1.8%		公司近期新增加房地产项目8个。
中国海外发展	2021-10-7	-1.1%	2.7%		2021年9月,公司在天津,苏州,沈阳,重庆,南京,广州和深圳收购了十九幅地块,应占楼面面积337.9万平方米,土地出让金466.2亿元。中国宏洋于广东省汕头市,江苏省常州市,宁夏自治区银川市,山东省淄博市和江苏省徐州市收购了六幅地块,应占楼面面积76.4万平方米,土地出让金36.32亿元
龙湖集团	2021-10-25	11.4%	-5.1%	股东减持 股票	王光建减持0.5万股;每股均价为港币39.5
龙湖集团	2021-10-22	13.5%	1.2%		王光建减持5万股;每股均价为港币39.85
龙湖集团	2021-10-21	6.4%	10.1%		王光建减持100万股;每股均价为港币37.0319
绿城中国	2021-10-5	5.4%	-3.1%		黄伟减持2516.5万股;每股均价为港币11.2856
中南建设	2021-10-29	-7.9%	0.5%	股东增持 股票	2021-08-30至2021-10-29,中南城市建设投资有限公司增持602.56万股公司股份,平均增持价格为4.0578CNY。
佳兆业集团	2021-10-28	-27.9%	-17.8%		张仪昭增持31.2万股;每股均价为港币1.32
佳兆业集团	2021-10-25	-15.0%	-27.7%		张仪昭增持50万股;每股均价为港币1.51
佳兆业集团	2021-10-20	-12.2%	-13.6%		张仪昭增持15万股;每股均价为港币1.63
佳兆业集团	2021-10-19	-8.2%	-15.3%		张仪昭增持10万股;每股均价为港币1.68
绿城中国	2021-10-18	-1.6%	9.9%		China Communications Construction Group Limited增持496.55万股;每股均价为港币10.96
佳兆业集团	2021-10-15	-6.0%	-11.7%		张仪昭增持12万股;每股均价为港币1.73
佳兆业集团	2021-10-11	-13.2%	-3.8%		张仪昭增持4万股;每股均价为港币1.77
佳兆业集团	2021-10-8	-13.2%	-6.0%	张仪昭增持4万股;每股均价为港币1.79	
金科股份	2021-10-30	-12.4%	0.0%	披露三季 报	2021年三季度正式披露,营业总收入636.83亿元,同比增长33.44%,归母净利润为45.28亿元,同比去年2.04%,基本EPS为0.8元,平均ROE为11.76%
中南建设	2021-10-30	-9.7%	0.0%		2021年三季度正式披露,营业总收入610.84亿元,同比增长33.21%,归母净利润为27.65亿元,同比去年-24.96%,基本EPS为0.72元,平均ROE为9.47%
万科A	2021-10-29	-12.2%	-4.8%		2021年三季度正式披露,营业总收入2714.86亿元,同比增长12.42%,归母净利润为166.89亿元,同比去年-15.98%,基本EPS为1.44元,平均ROE为7.38%
阳光城	2021-10-29	-17.6%	-10.1%		2021年三季度正式披露,营业总收入413.33亿元,同比增长8.59%,归母净利润为29.13亿元,同比去年6.23%,基本EPS为0.66元,平均ROE为9.44%
荣盛发展	2021-10-29	-7.7%	-0.7%		2021年三季度正式披露,营业总收入459.18亿元,同比增长5.17%,归母净利润为31.02亿元,同比去年-29.57%,基本EPS为0.71元,平均ROE为6.44%
滨江集团	2021-10-29	-9.9%	-4.2%		2021年三季度正式披露,营业总收入244.36亿元,同比增长89.43%,归母净利润为13.25亿元,同比去年49.08%,基本EPS为0.43元,平均ROE为7.08%
保利发展	2021-10-29	-6.7%	-2.9%		2021年三季度正式披露,营业总收入1384.6亿元,同比增长17.86%,归母净利润为135.83亿元,同比去年2.88%,基本EPS为1.13元,平均ROE为7.45%

新城控股	2021-10-29	-6.6%	-4.8%		2021年三季报正式披露，营业总收入1091.22亿元，同比增长55.69%，归母净利润为58.84亿元，同比去年24.24%，基本EPS为2.61元，平均ROE为11.44%
招商蛇口	2021-10-28	-6.5%	-6.9%		2021年三季报正式披露，营业总收入817.58亿元，同比去年增长63.13%，归母净利润为63.51亿元，同比去年189.76%，基本EPS为0.69元，平均ROE为5.93%
绿地控股	2021-10-26	-3.1%	-8.5%		2021年三季报正式披露，营业总收入4271.17亿元，同比去年增长33.01%，归母净利润为111.65亿元，同比去年-7.28%，基本EPS为0.87元，平均ROE为12.43%
金地集团	2021-10-18	-0.1%	-0.7%		2021年三季报正式披露，营业总收入538.84亿元，同比去年增长33.25%，归母净利润为33.09亿元，同比去年-33.72%，基本EPS为0.73元，平均ROE为5.76%
招商蛇口	2021-10-14	-6.3%	-6.6%	业绩预告	第1次2021年三季报业绩预告，公司业绩预增，预测业绩：净利润约600000万元~660000万元，变动幅度为：173.75%~201.12%
阳光城	2021-10-19	-7.4%	-4.3%	新聘高管	新聘执行总裁徐国宏

数据来源：Wind

五、组织变革：3家房企调整组织架构，阳光城进行了新一轮调整

TOP30 房企中有3家进行了组织调整，分别是阳光城、龙湖、中南。同时，高管“离职潮”如影随形。据不完全统计，10月份，有超过100位房企集团层面高管职务发生变动，其中离职（包括：辞职、免职、卸任、退休等）高管超过40名，涉及龙湖、阳光城、卓越等一部分TOP30企业。

10月13日，阳光城集团进行了新一轮组织架构和人事调整：1、阳光城执行董事长兼总裁朱荣斌全面负责公司的经营管理工作，并具体负责董事会战略管理、重大决策管理、部署公司新赛道的研究及拓展工作；2、原集团副总裁兼福建大区总裁徐国宏，晋升为集团执行总裁，具体负责公司日常业务管理工作，同时兼任集团营销管理中心总经理，向集团执行董事长兼总裁朱荣斌汇报；3、原集团CFO陈霓晋升为集团执行副总裁；4、原集团副总裁兼浙江大区总裁李晓冬，晋升为集团执行副总裁兼浙江大区总裁；5、原集团副总裁兼上海大区总裁江河，晋升为集团执行副总裁兼上海大区总裁；6、任命张坚为福建大区总裁，全面负责福建大区各项管理工作。此次任命的管理层，均是在业绩贡献大的区域进行的内部提拔。

徐国宏升任集团执行总裁之后，阳光城进行了组织架构调整：1、上海大区合并成渝区域，新大区的范围再次延伸，包括上海公司、南通公司、嘉湖公司、山东公司、新疆公司、成渝公司等，新大区由江河主持工作；2、浙江大区合并陕甘区域、云贵区域；浙江大区，范围包含了浙江省、安徽省、河南省、陕西省、甘肃省、云南省、贵州省，新大区由李晓冬主持工作；3、原广西区域总裁黄小

达调任集团总部任职运营负责人，原集团助理总裁兼营销中心总经理陈友锦调任广西区域任职区域总裁。

另外，龙湖、中南对区域公司进行合并。龙湖 CEO 邵明晓曾在年会上说：5 年内，要消灭 50 亿以下地区公司的承诺。10 月，龙湖合并西安公司和郑州公司，成为西郑公司，原西安公司总经理张童任西郑公司总经理。中南川渝区域合并云贵区域，广佛与粤西合并成立两广战区，原深莞惠调整为城市更新事业部。

表 7：2021 年 10 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
组织合并	中南	川渝区域合并云贵区域，广佛与粤西合并成立两广战区。原深莞惠调整为城市更新事业部。吴锐，原中南置地成渝战区负责人，任命为西南战区负责人。
	龙湖	郑州公司和西安公司合并城西郑公司，张童任总经理。郑州公司总经理严亘晖离职。
人事变动	龙湖	陈序平任龙湖集团 COO、高级副总裁。
		广佛公司董事长毛文斌离职。
		王光建将退任执行董事，刘兴伟接替王光建，分管冠寓及酒店、塘鹅等业务。
		原集团副总裁、分管供应链管理部的方旭东离职。
	阳光城	分管康养的副总裁胡若翔离职。
		徐国宏升任执行总裁，陈霓、李晓东、江河升任执行副总裁。随后，对上海大区、浙江大区等进行了组织调整。
	龙光	原龙湖商业集团总部招商及运营中心总经理田昆，入职龙光商业任副总裁。近期龙湖离职的多位高管，包括南京公司总经理裴丹、商业集团总部招商及运营中心总经理田昆、南宁公司总经理屈江、珠海公司总经理周吉、深港公司惠州事业部总经理常为公等都选择了龙光地产。
	雅居乐	8 月组织调整后，高管履新。 华东区域总裁：赵磊，原南京区域总裁。 华北区域总裁：王立生，原西安区域总裁。 华南区域总裁：曾标志，原海南区域总裁。 西南区域总裁：李炜，原重庆区域总裁。
	卓越	原融创华南区域总裁助理兼广清公司总经理李志全，任卓越集团助理总裁兼任广佛公司总经理。
万科	万科成都公司总经理石飞辞职。	
恒大	恒大地产成都公司员工停工留职 1 年。	

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 崔隼

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