

中国房企 TOP30 月报（2021 年 12 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：

- 12 月央行降准 0.5%，中央经济会议首提房地产业良性循环，2021-2022 中国经济年会明确房地产是支柱产业，房地产政策底已现。年末房企业绩冲刺，12 月 TOP30 房企销售额环比增长 22.1%，但 2021 年全年销售额同比下降 2%，仅有 5 家房企完成全年目标。在 17 城第三轮集中土拍供给增加、规则调整、融资放松的情况下，房企投资略有回暖。多项融资政策利好驱动下，12 月 TOP30 发债房企参与数明显增加，融资主体逐步由国企过渡至优质民企，融资渠道逐步由境内债拓展至美元债。优质民企本月市值涨幅最大，TOP30 资本市场行为围绕增厚现金流和提振股东信心展开，如引入战投、增发配售、高管增持、股份回购等。

一、企业投资：17 个重点城市进行第三轮集中土拍，投资回暖

本月上海、杭州、重庆、南京等 17 个重点城市进行了第三轮集中土拍。在供给增加、融资政策边际放松的情况下，房企投资回暖。本月 TOP30 房企中 16 家拿地 74 幅，整体环比量价齐升。拿地面积 1027.4 万方，环比增长 175%；成交金额 1285 亿元，环比增长 436%；成交楼板价为 12508 元/平，环比增长 95%；溢价率企稳回升至 5.15%。

最先受益融资政策边际放松的稳健型房企如建发、保利、招商、华润、龙湖、金茂本月拿地规模明显增加，拿地面积大多超过 100 万方，投资总价大多超过 150 亿元。如建发拿地幅数最多，主要在成都拿了 4 宗地，成交总价超过 77 亿

元，在长沙和厦门各拿地 2 宗，两地成交总价合计超 50 亿元，另外在上海、福州、南宁、泉州各拿地 1 宗。

相比第二轮集中土拍，上海和杭州第三轮土拍热度回温。上海在精准调控下，热度相对平稳，地块盈利空间上升，第三轮土拍平均溢价率在 4-5%，未出现流拍，优质土地持续吸引房企积极参拍，7 宗地块进入一次性报价环节，2 宗地有超过 6 家参拍，采用竞价招标方式出让。招商本轮竞得 3 宗地块，最热门的外高桥森兰板块宅地由招商以 9.4% 的溢价率获得。杭州第三轮没有地块流拍。起拍价下调、新房限价上调、恢复勾地制度、溢价率上限下调等规则让利润空间明显增大，七成地块封顶摇号。华润、滨江、绿城、龙湖在杭州积极补仓。

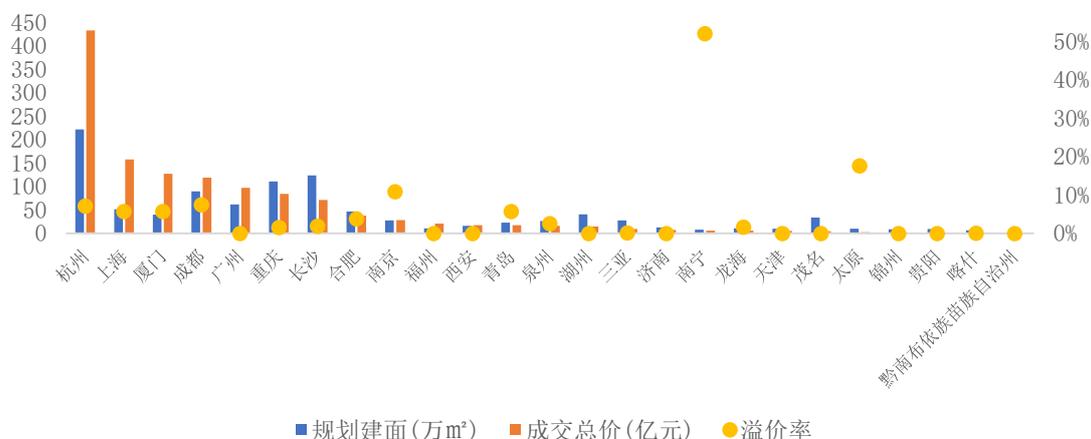
表 1：2021 年 12 月 TOP30 房企拿地情况

排序	企业名称	2021 年 12 月新增土地			2021 年 11 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	154.45	148.52	9616	12.43	6.57	5285	1143%	2161%	82%
2	建发	153.92	177.46	11529	39.59	38.69	9770	289%	359%	18%
3	保利	124.69	246.61	19779	47.98	57.08	11898	160%	332%	66%
4	招商蛇口	118.38	166.49	14064	10.42	14.34	13763	1036%	1061%	2%
5	金茂	102.89	83.89	8153	36.41	39.59	10872	183%	112%	-25%
6	华润	96.69	167.53	17327	14.23	20.01	14061	579%	737%	23%
7	中铁建	49.05	23.62	4815	147.34	34.16	2318	-67%	-31%	108%
8	中海	45.67	64.41	14103						
9	绿城	45.63	90.45	19823	6.87	0.55	801	564%	16345%	2375%
10	碧桂园	36.16	11.07	3060	38.23	7.45	1948	-5%	49%	57%
11	滨江	34.76	74.22	21352						
12	新城	33.63	4.76	1415						
13	万科	21.32	12.80	6002						
14	远洋	7.81	12.05	15420						
15	旭辉	2.29	1.15	5024	2.29	1.15	5024	0%	0%	0%
16	融创	0.01	0.00	1887						
	汇总	1027.36	1285.02	12508	373.48	239.53	6413	175%	436%	95%

数据说明：12 月拿地数据时间段为 11 月 23 日-12 月 24 日，环比为 11 月 1 日-31 日，因此数据会有重叠或低估。TOP30

选取房企为 2021 年 1-11 月度销售榜单（全口径）。数据来源：CRIC。

图 1：2021 年 12 月 TOP30 房企拿地的城市分布（按建面排序）



数据来源：CRIC

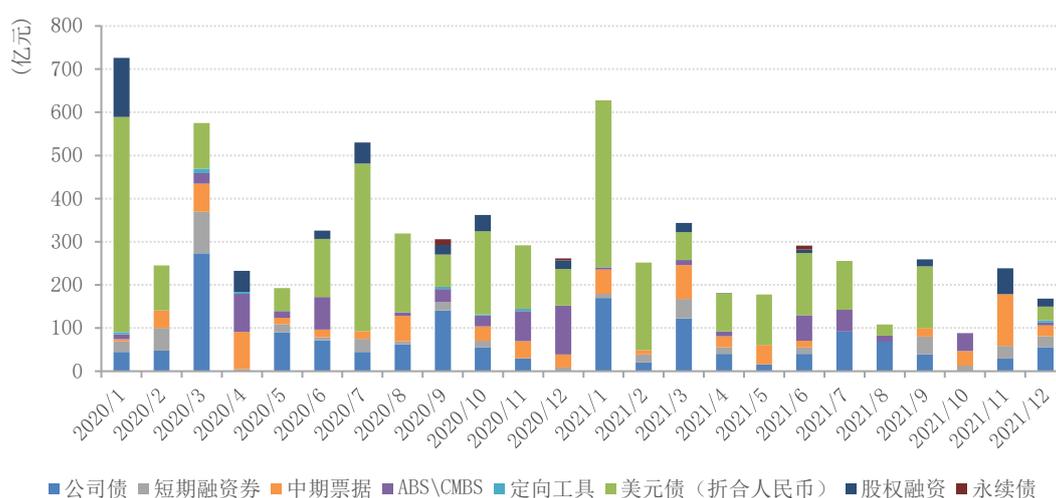
二、企业融资：融资政策迎多项利好，优质民企参与度增强

本月召开中央政治局会议，指出要推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环。同时，央行、银保监会召开座谈会，表示鼓励优质企业按照市场化原则加大房地产项目兼并收购，鼓励金融机构提供兼并收购的金融服务，助力化解风险、促进行业出清。行业融资环境边际回暖，融资主体逐步由国企放松至优质民企，融资渠道逐步由境内债拓展至美元债。

12月TOP30房企合计融资规模168.5亿元，同比下降35.6%，环比下降29.4%。其中，新增股权融资规模19亿元人民币，较上月环比下降68.5%，龙光、世茂通过配股分别募集资金11.6亿港元、11.7亿港元，房企配股融资行为仍在持续；新增债券融资规模149.5亿元，同比下降38.2%，环比下降16.2%，本月发债规模虽较上月（国企占比高，均规模大）有所下降，但发债渠道较上月有所增加，其中，TOP30美元债时隔两月再现新增，多家房企ABS发行申请获反馈。本月美元债新增规模5亿美元，较9月TOP30发行规模下降77.6%，较去年12月同比下降62.4%，复苏力度远不如境内债，叠加信心短期恢复难度大、企业资质因素，一般民企融资压力依然存在。11月行业融资放松以来，房企资产证券化融资渠道快速恢复中，12月27日，龙光集团6.65亿元CMBS成功发行，发行期限12

年，票面年利率 5.2%，此外绿城房地产集团 10 亿元应收账款资产支持 ABS、招商蛇口 20 亿元购房尾款资产支持 ABS、金科股份 7.9 亿购物公园资产支持 ABS、保利发展 21.35 亿商用物业 ABS 项目状态更新为“已反馈”。

图 2：2020 年 1 月-2021 年 12 月 TOP30 房企各渠道融资情况

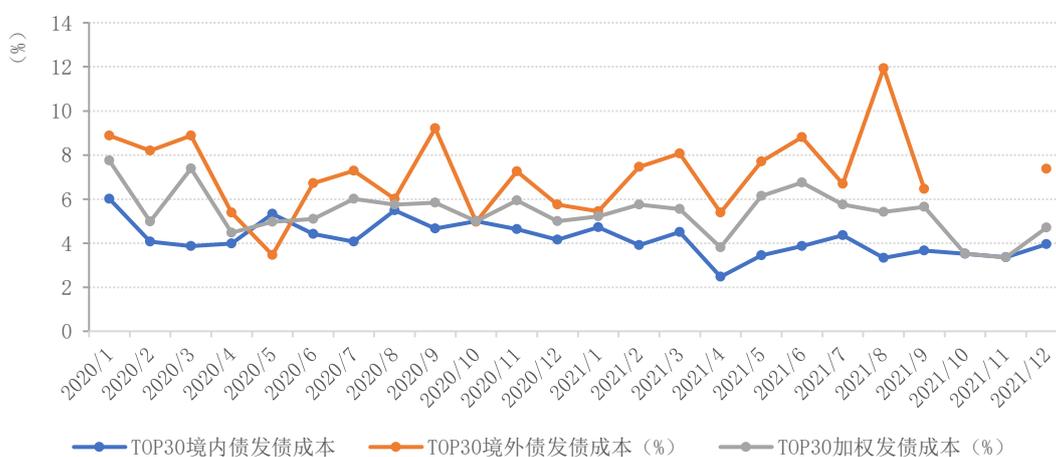


注：房企融资渠道包括银行贷款、债券融资、权益融资、非标融资四类，其中银行贷款、债券融资、非标融资为房企主要融资来源，本文仅统计债券融资（包含美元债）和权益融资两类

数据来源：Wind

12 月 TOP30 房企债券加权融资成本为 4.71%，较上月提高 1.16pct，主要系美元债新增发行和发债主体扩围(民企占比增加)，带动综合融资成本提升所致。TOP30 美元债融资成本 7.37%，境内债融资成本 3.95%，较上月提升 0.6pct。

图 3：2020 年 1 月-2021 年 12 月 TOP30 房企发债成本



数据来源：Wind

本月 TOP30 中 12 家房企参与新债发行，较上月新增 7 家，其中不乏碧桂园、龙湖、金科、滨江、龙光等民营企业，但融资规模、融资成本仍存在分化。本月参与发债的民企发债规模均不超过 10 亿元，且碧桂园、金科发债利率均在 6% 以上；而优质国企，如华润、中海，不仅发债规模超过 20 亿元，且融资成本仅 3% 左右。由于发行范围增加，各主体之间融资成本差距拉大，介于 3.0%-7.9% 之间，上月仅 3.1%-5.0%。

图 4：2021 年 12 月 TOP30 房企发债金额与成本对比

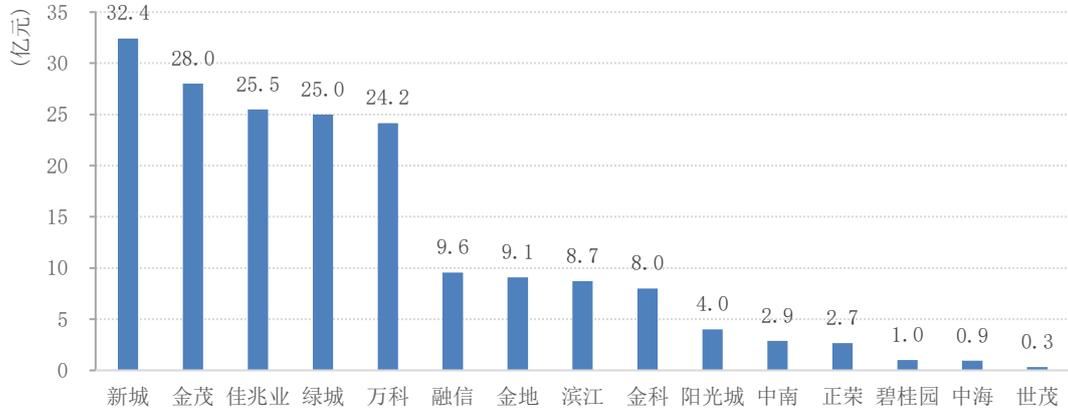


数据来源：Wind

12 月 TOP30 房企偿债规模 182.3 亿元，同比下降 41.3%，环比上升 9.6%。本月共有 15 家房企参与债券偿还，较上月新增 2 家，其中新城、金茂、佳兆业、绿城、万科本月偿债金额均在 20 亿元人民币以上，而仅绿城、金茂当月有新债发行，且规模远小于偿还额。偿债压力较大的房企采取多种方式补充现金流，除股权融资、债券融资方式外，本月房企资产处置行为也有所增加，如 12 月 7 日，富力拟转让广州空港物流园的部分股权，预计获得 12.63 亿元收益；17 日世茂集团将以 20.86 亿港元的对价出售香港维港汇项目 22.5% 的股权和对应的销售贷款；28 日佳兆业集团（深圳）有限公司转让荔湾旧改项目公司股权—广州市佳伦房地产开发有限公司 48.9796% 股份。伴随并购通知的出台，行业有望就并购流程、并购效率、并购是否纳入三道红线等细节问题进一步优化，助推并购步伐，

加速出清，步入良性循环。

图 5：2021 年 12 月 TOP30 房企偿债规模



数据来源：Wind

三、销售排名：年末冲刺带动销售额环比增长，全年累计销售增速下降 2%

12 月房企年末冲刺，29 个重点监测城市商品住宅成交热度回升，成交面积环比增 16%，同比降幅达 35%，全年成交面积累计同比下降 3%。百强房企 12 月销售额环比上升 27.3%，全年销售增速同比罕见下降 3.4%。TOP30 房企 12 月销售额达 6910 亿元，环比增长 22.1%，同比下降 30.6%。TOP 30 房企 2021 年全年销售额同比下降 2%。

从全年累计增速看，建发（增速 32%）、绿城（24%）和滨江（24%）增长最快。对比 2020 年度排名，上升最快的是建发（上升 10 位）、远洋（上升 7 位）、中铁建和绿城（上升 6 位），世茂、新城排名下降最为明显。

30 家房企中仅有 5 家业绩完成年度目标。建发、滨江完成率超 140%，龙光、华润、金地完成全年业绩目标，恒大、万科、绿地、金科、中南完成率低于 80%。

表 2：2021 年 TOP30 房企累计销售额排名（全口径）

排序	房企	2021 年销售额（亿元）	2020 年销售额（亿元）	同比变化	对比 1-11 月排名变化	对比 2020 年排名变化
1	碧桂园	7588.2	7888	-4%	—	—
2	万科地产	6203	7011.2	-12%	—	+1
3	融创中国	5976	5750	4%	—	+1
4	保利发展	5385	5028	7%	—	+1
5	中国恒大	4400.3	7035	-37%	—	-3
6	中海地产	3710	3634.4	2%	—	—
7	招商蛇口	3268.1	2780.1	18%	—	+3
8	华润置地	3158	2850.3	11%	—	+1
9	绿地控股	2903	3567	-19%	—	-2
10	龙湖集团	2900.9	2706	7%	+2	+1
11	金地集团	2865.3	2426	18%	-1	+2
12	世茂集团	2698.9	3003.1	-10%	-1	-4
13	绿城中国	2665.9	2146	24%	—	+6
14	旭辉集团	2472.5	2310	7%	—	—
15	中国金茂	2356	2237	5%	—	—
16	新城控股	2340	2521.6	-7%	—	-4
17	中南置地	1965.3	2232.1	-12%	—	—
18	金科集团	1872.6	2234.9	-16%	—	-2
19	阳光城	1838.1	2180.1	-16%	—	-1
20	中梁控股	1718.1	1688.2	2%	—	—
21	建发房产	1711.3	1296.8	32%	+2	+10
22	滨江集团	1691.3	1363.6	24%	-1	+5
23	龙光集团	1671	1497	12%	-1	—
24	融信集团	1555.2	1551.7	0%	—	-3
25	正荣集团	1456.6	1530.2	-5%	—	-3
26	中国铁建	1428.8	1273.4	12%	+4	+6
27	雅居乐	1390.1	1381.5	1%	—	-1
28	美的置业	1370	1260.8	9%	-2	+5
29	远洋集团	1360.1	1183.4	15%	-1	+7
30	荣盛发展	1295	1358	-5%	+5	-2
	合计	83215	84925	-2.0%		

数据来源：CRIC

表 3：2021 年 12 月 TOP30 房企单月销售额排名（全口径）

排序	房企	2021 年 12 月销售 额（亿元）	2021 年 11 月销售 额（亿元）	环比变化	同比变化
1	融创中国	481	369	30%	-12%
2	万科地产	462.3	559.7	-17%	-53%
3	华润置地	453	203	123%	16%
4	招商蛇口	440	251.6	75%	35%
5	中海地产	405	276.8	46%	-6%
6	保利发展	403	379.9	6%	1%
7	龙湖集团	396.9	224.5	77%	43%
8	碧桂园	298	529	-44%	61%
9	中国铁建	261	185.2	41%	-9%
10	金地集团	242.3	173	40%	-35%
11	绿城中国	242.3	220.9	10%	-49%
12	绿地控股	235.8	155	52%	-71%
13	建发房产	231.5	81.6	184%	-26%
14	中国金茂	219.8	177.2	24%	-6%
15	旭辉集团	215	165	30%	-31%
16	荣盛发展	209.9	86.9	142%	-40%
17	新城控股	209.6	186.7	12%	-34%
18	中梁控股	163	122.1	33%	-19%
19	远洋集团	156.1	150	4%	55%
20	龙光集团	145.7	132.7	10%	-27%
21	滨江集团	145.6	138.2	5%	-19%
22	中南置地	145.1	125.4	16%	-49%
23	雅居乐	138.6	120.1	15%	-38%
24	金科集团	126	125	1%	-55%
25	正荣集团	104.1	78.6	32%	-57%
26	融信集团	102.4	97.5	5%	-52%
27	阳光城	100.9	92.1	10%	-66%
28	世茂集团	100	180.5	-45%	-73%
29	美的置业	97	81	20%	-40%
30	中国恒大	-20.7	-7	196%	-112%
	合计	6910	5661	22.1%	-30.6%

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 年销售金额（亿元）	业绩完成率
1	碧桂园	8400	7888	6%	7588.2	90.3%
2	万科地产	7900	7011	13%	6203	78.5%
3	融创中国	6400	5750	11%	5976	93.4%
4	保利发展	5500	5028	9%	5385	97.9%
5	中国恒大	7500	7035	7%	4400.3	58.7%
6	中海地产	4000	3646	10%	3710	92.8%
7	招商蛇口	3300	2780	19%	3268.1	99.0%
8	华润置地	3150	2850	11%	3158	100.3%
9	绿地控股	4000	3567	12%	2903	72.6%
10	龙湖集团	3100	2706	15%	2900.9	93.6%
11	金地集团	2800	2426	15%	2865.3	102.3%
12	世茂集团	3303	3003	10%	2698.9	81.7%
13	绿城中国	3000	2146	40%	2665.9	88.9%
14	旭辉集团	2650	2310	15%	2472.5	93.3%
15	中国金茂	2500	2237	12%	2356	94.2%
16	新城控股	2600	2522	3%	2340	90.0%
17	中南置地	2462	2232	10%	1965.3	79.8%
18	金科集团	2500	2235	12%	1872.6	74.9%
19	阳光城	2200	2180	1%	1838.1	83.6%
20	中梁控股	1800	1688	7%	1718.1	95.5%
21	建发房产	1200	1297	-7%	1711.3	142.6%
22	滨江集团	1200	1364	-12%	1691.3	140.9%
23	龙光集团	1448	1497	-3%	1671	115.4%
24	融信集团	1600	1552	3%	1555.2	97.2%
25	正荣集团	1500	1530	-2%	1456.6	97.1%
27	雅居乐	1500	1382	9%	1390.1	92.7%
28	美的置业	1500	1261	19%	1370	91.3%
29	远洋集团	1500	1310	14%	1360.1	90.7%
30	荣盛发展	1300	1271	2%	1295	99.6%

数据来源：CRIC

四、市值表现：优质民企市值普涨，增厚现金流与提振信心并行

本月房地产相关政策持续释放利好信号，TOP30 房企市值整体呈先升后降走势。TOP30 房企市值总额（相对 2021.12.1）上涨 2.3%，优质民企涨幅居前，其中，金地、滨江、旭辉位列本月市值涨幅前三，涨幅均超 12%，千亿级市值房企

梯队保利排名提升、新增招商蛇口。受自身巨额偿债压力、债券评级下调、债务逾期传闻等影响，世茂、富力、恒大、佳兆业本月市值下跌超 20%。

表 5：2021 年 12 月 TOP30 房企市值表现

	总市值 (截至2021.12.31, 亿元,人民币)	市值变化量 (相对2021.12.1, 亿元,人民币)	市值变化率 (相对2021.12.1)	
万科A	2203.5	129.8	6.3%	
华润置地	1912.3	13.5	0.7%	
保利发展	1870.9	184.3	10.9%	
龙湖集团	1822.7	-22.8	-1.2%	
中海	1651.9	30.2	1.9%	
碧桂园	1309.7	18.3	1.4%	
招商蛇口	1057.0	102.2	10.7%	
中国铁建	983.8	56.6	6.1%	
新城控股	658.4	-50.8	-7.2%	
金地集团	585.5	117.8	25.2%	
绿地控股	554.5	24.3	4.6%	
融创中国	481.3	-31.4	-6.1%	
旭辉控股	336.8	36.2	12.0%	
龙光集团	277.4	-50.9	-15.5%	
绿城中国	256.2	17.4	7.3%	
中国金茂	250.0	4.4	1.8%	
金科股份	239.2	16.0	7.2%	
建发国际	185.2	19.1	11.5%	
中国恒大	171.7	-65.6	-27.7%	
中南建设	158.4	7.7	5.1%	
世茂集团	158.4	-104.0	-39.6%	
滨江集团	145.0	18.7	14.8%	
正荣地产	132.5	-15.6	-10.5%	
阳光城	125.0	0.8	0.7%	
美的置业	122.3	-13.4	-9.9%	
远洋集团	113.3	-2.4	-2.1%	
中梁控股	106.9	7.1	7.1%	
富力地产	89.0	-36.4	-29.0%	
佳兆业集团	44.7	-13.1	-22.7%	
融信中国	41.3	1.6	3.9%	

数据来源：Wind

本月 TOP30 资本市场行为主要以增厚现金流和提振股东信心为主，如引入战投、增发配售、高管增持、股份回购等。(1) 股权转让、引入战略投资者：12 月 16 日，金科发布公告称将引入博裕投资作为金科服务战略投资者，向其转让持有的 22% 金科服务全流通股份，交易金额 37.34 亿港元，转让后公司仍持有金科服务 30.33% 的股份，仍为金科服务的第一大股东及控股股东；本次转让一方面

有助于增强公司资金实力、缓解流动性压力，同时博裕投资作为国内领先投资基金，将为公司的多元化发展、收并购业务等提供更多的管理经验和资金支持，彰显了市场对金科服务智慧物业发展的信心，次日金科服务市值涨幅超 11%；12 月 13 日，世茂股份公告称，拟将物管业务出售给关联方世茂服务控股，涉及世茂物业管理有限公司 100%股权、北京茂悦盛欣企业管理有限公司等 29 家公司涉及的物业管理业务以及相关的资产负债，转让价格为 16.5 亿元。此举加剧了市场对公司流动性的担忧，公告当日世茂集团市值下跌超 12%；(2) 配股融资仍在进行，本月龙光、世茂通过增发配售募集资金 11.5 亿元和 11.7 亿元，资金用途分别为项目投资、一般营运资金和偿还债务、一般企业用途、一般集团营运资金。与奥园、旭辉的实控人主动注资不同，龙光配售资金主要来源于国际长线基金，世茂采取先旧后新的方式配股，并未给予市场足够的信心支撑，配售前后一周市值未取得正反馈；(3) 高管增持、股份回购，提振信心、应对市值持续下跌危机：面对流动性收紧和市值下跌的双重压力，民企仍积极作为，采取各类措施以增强信心。龙光在配股行为发生后，又于本月合计回购约 230 万股，涉及金额约 1319.6 万港元；新城控股本月回购约 53 万股，涉及金额约 273 万人民币，两者在发生股权回购后一周公司市值均取得正反馈。保利本月两位高管进行股份增持，增持行为发生一周内公司市值取得正反馈。2021 年以来 TOP30 房企共进行 15 次管理层及相关人士增持股票，其中仅保利一家即发生 8 次，3 次发生于高管换届后，彰显新一届管理团队对公司业绩发展的持续看好。值得关注的是，自新一届高管换届以来，公司市值累计提升超 50%，为同时间段内 TOP30 市值涨幅第一。

表 6：2021 年 12 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	市值管理相关 行为	详细内容
龙光集团	2021/12/17	-18%	-3.96%	增发结果公告	实际配售1.72亿股；发行价6.8HKD。募资约11.563亿元HKD，所募资金拟用于本集团项目投资及作为本集团一般营运资金。
世茂集团	2021/12/14	-36%	-27.26%	增发结果公告	实际配售1.45亿股；发行价8.14HKD。募资约11.728亿元HKD，所募资金拟本公司拟将该所得款项净额用于偿还本公司债务及用作本集团一般企业用途。
世茂集团	2021/12/13	-21%	-37.97%	拟转让股权	世茂集团发布公告拟将所属的物业管理业务相关公司、资产、负债和业务全部出售给关联方世茂服务，交易共涉及世茂物业管理有限公司100%股权、北京茂悦盛欣企业管理有限公司等29家公司涉及的物业管理业务以及相关的资产负债，交易价格为16.535亿元

金科股份	2021/12/17	-5%	-1.12%	股权转让进行中	公司拟将持有的金科服务22%H股全流通股份转让给博裕投资旗下的BROAD GONGGA，并于2021年12月15日与BROAD GONGGA签订《股份转让协议》。本次股份转让完成后，公司将继续持有金科服务30.33%的股份，公司仍为金科服务的第一大股东及控股股东。本次股份转让的交易金额约为37.34亿港元。
保利发展	2021/12/14	-7%	6.48%	管理层及相关人士增持股票	2021-12-14高级管理人员刘颖川通过二级市场买卖方式增持股份1万股，成交均价为CNY14元；此次增持后持股数为14.65万股。
保利发展	2021/12/13	-2%	-1.80%	管理层及相关人士增持股票	2021-12-13高级管理人员刘文生通过二级市场买卖方式增持股份1万股，成交均价为CNY14.66元；此次增持后持股数为52.49万股。
保利发展	2021/12/13	-2%	-1.80%	管理层及相关人士增持股票	2021-12-13高级管理人员刘文生通过二级市场买卖方式增持股份1万股，成交均价为CNY14.66元；此次增持后持股数为52.49万股。
龙光集团	2021/12/24	-4%	2.76%	股票回购	回购数量：50.00万股； 回购金额：2,906,550.00 (HKD)
龙光集团	2021/12/23	-1%	1.22%	股票回购	回购数量：50.00万股； 回购金额：2,909,950.00 (HKD)
龙光集团	2021/12/22	-5%	2.45%	股票回购	回购数量：50.00万股； 回购金额：2,854,750.00 (HKD)
龙光集团	2021/12/21	-11%	7.33%	股票回购	回购数量：50.00万股； 回购金额：2,862,000.00 (HKD)
龙光集团	2021/12/20	-18%	-0.68%	股票回购	回购数量：30.00万股； 回购金额：1,670,010.00 (HKD)
新城控股	2021/12/24	-2%	-2.74%	股票回购	回购数量：10.68万股； 回购金额：1,062,660.00 (CNY)； 回购原因：股权激励注销
新城控股	2021/12/15	-14%	1.75%	股票回购	回购数量：42.76万股；
滨江集团	2021/12/23	8%	-1.31%	购得土地使用权	2021年12月21日、22日，公司竞得下述地块的国有建设用地使用权。
滨江集团	2021/12/21	8%	6.51%	购得土地使用权	2021年12月21日、22日，公司竞得下述地块的国有建设用地使用权。
保利发展	2021/12/9	8%	-2.95%	购得土地使用权	公司近期新增加房地产项目7个。
保利发展	2021/12/9	8%	-2.95%	购得土地使用权	公司近期新增加房地产项目7个。
中国铁建	2021/12/17	0%	1.16%	项目中标	近期，本公司中标项目金额合计1341.31亿元，项目金额合计占公司2020年度经审计营业收入14.73%。

数据来源：Wind

五、组织变革：新城、旭辉进行组织调整，万科多区域高层变动

TOP30 房企 12 月组织调整与人事变动不断，新城、旭辉对组织进行了合并。其中，新城控股将住宅与商业板块合二为一，变成 10 个大区，分别是沪苏、江苏、苏皖、东南、华北、山东、华南、中南、西南、西北。旭辉合并原湖南区域事业部及武汉事业部，成为华中区域集团。

从人事变动方面看，万科本月密集进行多区域高层调整，包括上海区域、西北区域、西南区域、华中区域，全集团进行节衣缩食、为未来的环境变化做相应准备。本月阳光城投资中心总经理刘申亮入职香港置地，随着两位分管投资的高

层均已离职，或从侧面反映出阳光城投资收缩及资金困难。奥园美谷的人事变动反映出其正逐渐剥离地产业务。

表 7：2021 年 12 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	新城	住宅和商业融合，成立 10 个大区
	旭辉	整合原湖南区域事业部及武汉事业部，成立华中区域集团
人事变动	旭辉	蒋达强、林采宜出任旭辉非执行董事
	中交地产	副总裁高慎豪离职
		原阳光城副总裁徐爱国加盟中交地产，任执行总裁
	龙湖	字节跳动视觉技术负责人王长虎入职龙湖集团赋能平台
		龙湖重庆公司总经理高巍离职，龙湖福州公司总经理黑鹏接任
	奥园	奥园商业地产集团总裁助理兼西南大区总裁张与离职
		奥园商业地产集团总裁助理张天诚离职
		奥园美谷执行总裁申司昀辞职
		奥园美谷陶久钦被提名为第十届董事会非独立董事候选人，并同蒋南、林斌一起被聘任为副总裁
	阳光城	投资中心总经理刘申亮入职香港置地
	万科	张海统管万科七大区域，吴镡成为万科第一位女性区首
万科再次进行区域人事调整，涉及西北区域、西南区域、华中区域		
花样年	张惠明辞任花样年控股执行董事，朱国刚接任	
世茂	世茂高级副总裁谢琨升任执行董事，执行董事吕翼分管集团新设资产管理中心	

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。

TOP30 房企研究课题组组长：崔霖；

课题组成员：邓乔乔，李晓玲。