

中国房企 TOP30 月报（2022 年 2 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：

- 近期，全国两会对房地产基调偏积极，鼓励合理住房需求，未提及房地产税，同时，部分重点城市释放放松信号，如郑州放松限贷，苏州放松预售等，为今年房地产业发展注入信心。预售资金监管办法的出台，在一定程度上对某些地区管控过严进行了纠偏；保障性租赁住房贷款不纳入贷款集中度管理，是保租房信贷政策放松和鼓励的重要政策。2 月楼市仍处于低点，TOP30 房企销售金额同比近腰斩，房企投资金额仍处低位，但北京 2022 年首轮集中土拍中，TOP30 房企积极拿地，收获较丰。万科提出行业进入“黑铁时代”引热议；融创、建发、中南调整区域公司，均旨在提高区域管理效率。行业资金环境持续改善，TOP30 发债房企扩围，优质民企获资金扶持力度有所增加。上市房企陆续发布 2021 年业绩，其中六成净利预减。2 月 TOP30 房企市值受大盘和销售不及预期的影响，连涨三月后首跌。

一、企业投资：北京开启 2022 年首轮集中土拍，TOP30 房企成交占比超 6 成

2 月 TOP30 房企中有 8 家拿地 15 幅，环比量缩价涨，投资建面环比下降 12%；受北京一批次集中供地结构性影响，土地成交总价环比增长 192%，溢价率下降至 5.9%。2 月累计投资规模，低于 2021 年同期投资规模。

北京 2 月 16-17 日完成 2022 年首轮集中土拍。TOP30 房企投资发力，北京本轮地块盈利空间较高，北京成交量价一枝独秀。TOP30 房企共在北京成交 11 宗，占比超 6 成。成交总价超 336 亿元，占北京成交总价的 7 成，绿城、华润、

保利+金地、中海、建发、旭辉在北京均有收获。且北京 3 宗触及最高限价地块均被 TOP30 房企获得：（1）绿城成交总价近 100 亿元，是本次在北京土拍最大收获的房企，其中朝阳区崔各庄地块触及最高限价，以 4.1 万方的现房面积成交。

（2）华润成交总价近 80 亿元，丰台区纪家庙地块触及最高限价，以 6%政府产权竞得。（3）建发获得中关村生命科学园地块，也触及最高限价。

非集中供地方面，TOP30 房企在合肥（保利）、德清（绿城）、桐乡（华润）、孝感（碧桂园）各成交 1 块。

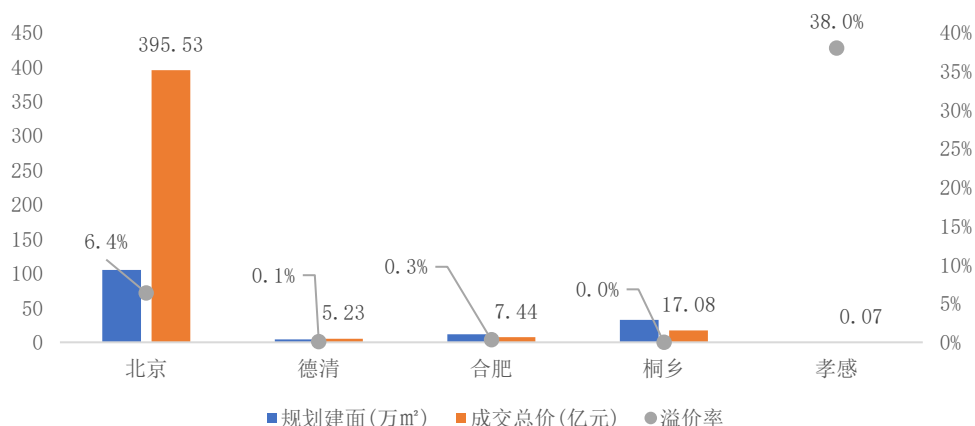
表 1：2022 年 2 月 TOP30 房企拿地情况

排 序	企业名称	2022 年 2 月新增土地			2022 年 1 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	成交 总价	成交 楼板 价
1	华润	45.68	97.02	21241	49.97	55.48	11105	-9%	75%	91%
2	保利	28.99	66.44	22914						
3	绿城	27.40	103.63	37824	24.76	30.07	12144	11%	245%	211%
4	中海	18.99	57.40	30222						
5	金地	17.57	59.00	33577						
6	旭辉	7.54	14.07	18671						
7	建发	7.18	27.72	38601	12.57	11.89	9459	-43%	133%	308%
8	碧桂园	0.43	0.07	1565						
	汇总	153.78	425.34	27659	175.44	145.76	8309	-12%	192%	233%

数据说明：2 月拿地数据时间段为 1 月 25 日-2 月 24 日，环比为 1 月 1 日-31 日，因此数据会有重叠或低估。TOP30 选取

房企为 2022 年 1-2 月销售榜单（全口径）。数据来源：CRIC。

图 1：2022 年 2 月 TOP30 房企拿地的城市分布



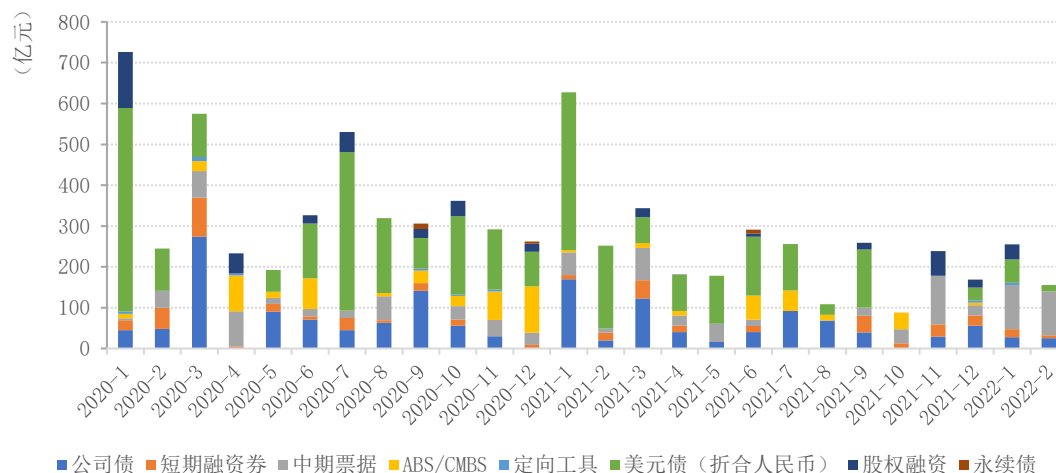
数据来源：CRIC

二、企业融资：美元债发行量缩 优质民企获资金扶持力度有所增加

2 月行业资金环境持续改善，维稳政策由供给侧拓展至需求侧：2 月以来银行加速推进对房地产并购贷款发放进程，部分优质民企亦获得相应额度；全国性商品房预售资金监管办法出台，将房地产预售监管资金分为重点监管资金和一般监管资金，其中对于一般监管资金房企可按各城市规定提取，但应当优先用于监管项目的建设或开发贷的偿还，此举有效恢复了房企的内生造血机制，疏缓流动性风险；需求侧部分地区房地产贷款首付比例由 30% 下调至 20%，四大行相继降低对深圳、广州等地的首套房贷比例。

2 月 TOP30 房企合计融资规模 155.3 亿，同比下降 38.4%，环比下降 39.0%，无新增股权融资，全部为债券融资，但融资量呈下降态势。2 月新增债券融资规模 155.3 亿人民币，同比下降 38.3%，环比下降 28.7%。美元债信用危机以来，债券融资渠道逐渐由美元债为主转换至境内债为主，2 月美元债融资仅发生一笔，规模约 15.8 亿人民币，同比下降 92.2%、环比下降 72.3%，境内债新增融资规模 139.5 亿元，同比上升 184.7%、环比下降 10.5%。

图 2：2020 年 1 月-2022 年 2 月 TOP30 房企各渠道融资情况

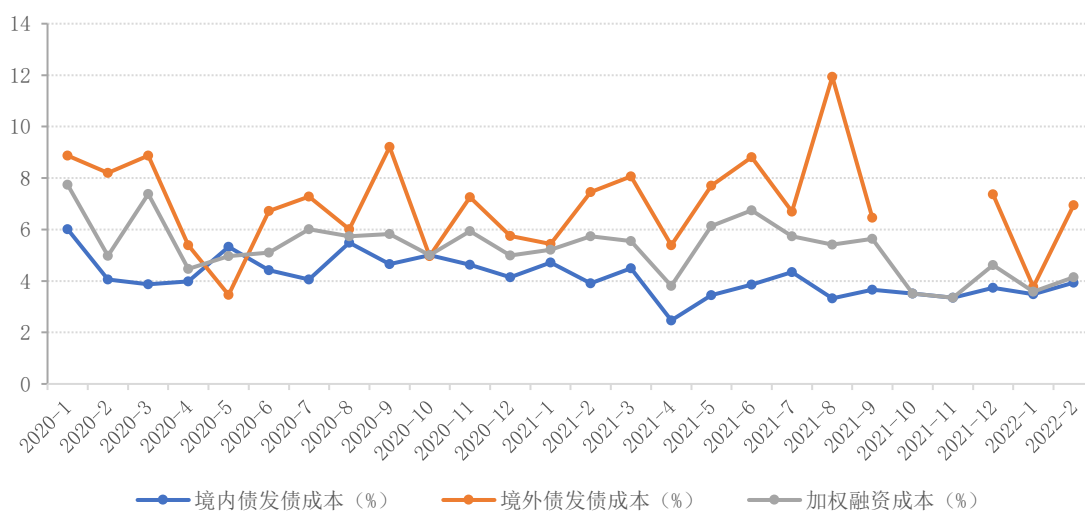


注：房企融资渠道包括银行贷款、债券融资、权益融资、非标融资四类，其中银行贷款、债券融资、非标融资为房企主要融资来源，本文仅统计债券融资（包含美元债）和权益融资两类

数据来源：Wind

2 月 TOP30 房企加权发债成本为 4.15%，较上月上升 0.56pct，主要系 2 月发债门槛有所降低，发债房企扩围，部分民企的高息发债成本带动 TOP30 整体融资成本上升。其中美元债融资成本 6.95%，较上月上升 3.18pct，境内债融资成本 3.93%，较上月上升 0.45pct。

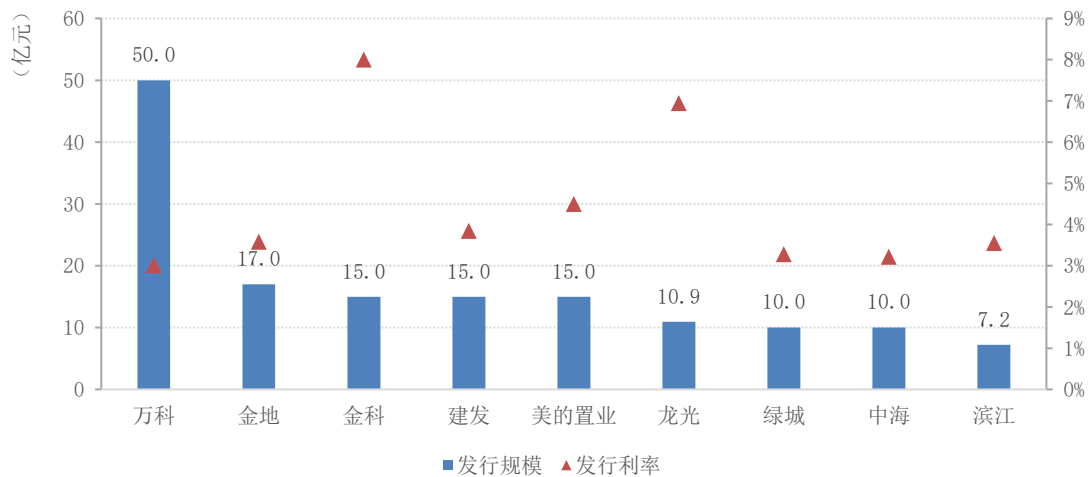
图 3：2020 年 1 月-2022 年 2 月 TOP30 房企发债成本



数据来源：Wind

2月TOP30中9家房企参与新债发行，与1月持平，1月参与发债的万科、滨江、建发2月持续发债，且合计融资规模较上月环比提升22.6%。另外，发债主体新增了金科、美的置业、龙光几家民企；国企发债规模占比进一步降低，由1月的50.1%降至2月的22.7%。对优质民企的资金扶持力度显著增加，且从并购额度上予以放宽，1月既银行对招商蛇口、建发、华润等国企授予并购资金额度后，并购额度也逐步惠及至优质民企，2月18日，浦发银行向提供大悦城控股100亿元人民币并购融资额度，3月3日招行分别与碧桂园、美的置业签署150亿元、60亿元并购融资战略合作协议，此举将进一步丰富其资金来源，推进开展并购业务。

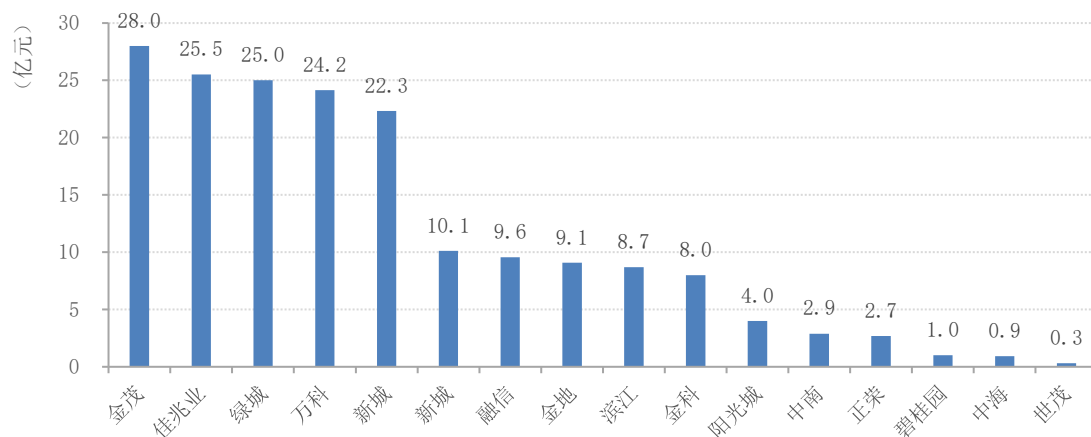
图 4：2022 年 2 月 TOP30 房企发债金额与成本对比



数据来源：Wind

2月TOP30房企偿债规模255.1亿元，同比上升91.7%，环比下降36.1%。共16家房企进行债券偿还，较上月减少3家，美元债偿债规模也有所减小，约21亿美元，较上月环比减少45.1%。但民营发展商仍面临较大偿债压力，部分房企出现债务展期、实质性违约等负面信用事件，2月18日，阳光城两只境外债券利息未能在30日豁免期内支付构成了实质性违约，合计违约利息规模为2726.2万美元，2月22日正荣拟对5笔2022年内到期海外票据展期一年，并向持有人进行同意征求，合计剩余金额7.98亿美元，一笔人民币债券金额为16亿元。

图 5：2022 年 2 月 TOP30 房企偿债规模



数据来源：Wind

三、销售排名：2 月销售额同比近乎腰斩，市场仍在下行

2 月上半月受春节假期影响，同时返乡置业明显下降，一线城市供应低迷、成交下降。百强房企单月业绩 4634.9 亿元，环比下降 20.8%，同比下降 46.5%，继 1 月下行后降幅进一步扩大，市场仍在下行，成交同比近乎腰斩，单月成交额创近年来新低。Top30 房企单月业绩环比下降 21.4%，同比下降 45.8%。看来政策暖风吹拂至市场和房企风险化解仍需要时间。

从企业表现看，2 月业绩同环比双增的是首开，环比增长的有建发、新城、融信、中南。1-2 月累计销售业绩仅仁恒置地实现同比增长，其他房企均为下降。阳光城、世茂降幅最大，超 60%；碧桂园、融创、建发、华发、首开、时代中国降幅相对较小，低于 30%。首开、仁恒、建发、华发销售有望率先企稳。

表 2：2022 年 1-2 月 TOP30 房企销售额排名（全口径）

排序	房企	2022 年 1-2 月销售额 (亿元)	2021 年 1-2 月销售额 (亿元)	同比变化	对比上月排名变化
1	碧桂园	922.9	1218.2	-24%	—
2	万科地产	646	1144.7	-44%	—
3	融创中国	503	682	-26%	+1
4	保利发展	498	750	-34%	-1
5	中海地产	269.8	520.2	-48%	—
6	招商蛇口	251.6	418.5	-40%	—

7	华润置地	250.2	417	-40%	—
8	金地集团	237	416.2	-43%	—
9	绿城中国	212	331.1	-36%	+1
10	龙湖集团	200.6	375	-47%	+1
11	绿地控股	200.5	341	-41%	-2
12	建发房产	195.2	250.2	-22%	+9
13	新城控股	191.4	305.2	-37%	+4
14	滨江集团	172.9	370	-53%	-1
15	中国金茂	170	403	-58%	—
16	旭辉集团	167.4	307	-45%	+2
17	龙光集团	153.6	334	-54%	+12
18	融信集团	148.4	242	-39%	—
19	金科集团	148.3	305.4	-51%	—
20	中梁控股	148	308	-52%	+5
21	世茂集团	147.8	370.1	-60%	+5
22	美的置业	142	230	-38%	+5
23	雅居乐	141	265.1	-47%	-10
24	华发股份	134.7	155.4	-13%	+21
25	首开股份	130	136	-4%	-10
26	仁恒置地	123.5	116.2	6%	-2
27	正荣集团	114.3	246.1	-54%	-4
28	时代中国	100.9	118.9	-15%	—
29	阳光城	100.6	305.6	-67%	+9
30	中南置地	100.5	245.7	-59%	—
合计		6922	11628	-40.5%	—

数据来源：CRIC

表 3：2022 年 2 月 TOP30 房企销售额排名（全口径）

排序	房企	2022 年 2 月销售额 (亿元)	2022 年 1 月销售额 (亿元)	环比变化	同比变化
1	碧桂园	428.4	494.5	-13%	-35%
2	万科地产	290	335	-13%	-34%
3	融创中国	223.8	278	-19%	-33%
4	保利发展	215	283	-24%	-35%
5	中海地产	122	155.2	-21%	-48%
6	新城控股	112.8	89.6	26%	-19%
7	建发房产	111.4	83.8	33%	-19%
8	绿城中国	102	116.2	-12%	-45%
9	招商蛇口	100	151.5	-34%	-42%
10	华润置地	97.6	150	-35%	-44%

11	龙湖集团	93.1	107.5	-13%	-59%
12	金地集团	87.4	149.6	-42%	-51%
13	首开股份	86.9	43.1	102%	77%
14	融信集团	83.3	65.1	28%	-30%
15	旭辉集团	83	84.8	-2%	-43%
16	绿地控股	80.4	120.1	-33%	-55%
17	世茂集团	72.7	75.1	-3%	-57%
18	中国金茂	70	100	-30%	-65%
19	滨江集团	69.3	103.6	-33%	-75%
20	雅居乐	67.2	73.8	-9%	-57%
21	美的置业	67	75	-11%	-37%
22	金科集团	64.3	84	-23%	-62%
23	中梁控股	64.1	83.9	-24%	-62%
24	中南置地	54.4	45.3	20%	-51%
25	龙光集团	47.5	106.1	-55%	-66%
26	正荣集团	35.3	79	-55%	-74%
27	阳光城	33.5	67.1	-50%	-80%
28	华发股份	32.5	102.2	-68%	-41%
29	时代中国	30	79.9	-62%	-17%
30	仁恒置地	24.1	99.4	-76%	-15%
	合计	3049	3881	-21.4%	-45.8%

数据来源：CRIC

四、市值表现：六成房企净利预减 TOP30 整体市值连涨三月后首跌

2月TOP30房企市值一改连续三个月的上涨态势,市值总额较月初(2022.2.1)下降4.9%,期间经历两轮较为明显的下跌:2月14日沪深三大指数集体低开,房地产板块跌幅居前;2月24日港股房地产板块走低,世茂、龙光、雅居乐、融创市值呈较大幅下跌。叠加房地产行业2021年净利润普遍预减,2022年前两月销售不及预期、民企债券违约等负面事件影响, TOP30中多家房企市值在2月出现下跌,且民企市值跌幅远高于国企,民企市值涨跌分化依旧:龙光、融创、融信、佳兆业2月市值跌幅超20%,旭辉、滨江市值不降反增;国企梯队中中海、保利、华润保持稳健,市值较上月略有上升。千亿级市值房企梯队排序保持不变,华润置地仍居首位。

表 4：2022 年 2 月 TOP30 房企市值表现

	总市值 (截至2022.2.28, 亿元,人民币)	市值变化量 (相对2022.2.1, 亿元,人民币)	市值变化率 (相对2022.2.1)
华润置地	2193.1	2.1	0.1%
万科A	2152.0	-137.6	-6.0%
中海	2112.6	57.3	2.8%
龙湖集团	2055.2	-256.3	-11.1%
保利发展	1893.7	14.4	0.8%
碧桂园	1135.3	-75.0	-6.2%
招商蛇口	1073.6	0.0	0.0%
中国铁建	1005.7	-13.9	-1.4%
新城控股	683.4	-69.3	-9.2%
金地集团	573.8	-13.1	-2.2%
绿地控股	551.9	-6.4	-1.1%
旭辉控股	386.7	20.9	5.7%
融创中国	282.2	-144.4	-33.9%
中国金茂	267.0	-26.8	-9.1%
金科股份	240.3	0.0	0.0%
绿城中国	237.3	-25.5	-9.7%
滨江集团	186.7	2.8	1.5%
中国恒大	171.0	-8.4	-4.7%
荣盛发展	170.9	-23.0	-11.9%
建发国际	161.7	-5.4	-3.2%
中南建设	153.1	-11.9	-7.2%
世茂集团	143.5	-34.2	-19.2%
龙光集团	119.7	-106.1	-47.0%
美的置业	114.3	-1.5	-1.3%
雅居乐	112.9	-19.2	-14.5%
远洋集团	103.6	-15.5	-13.0%
阳光城	100.2	-19.0	-16.0%
中梁控股	88.7	-18.9	-17.5%
佳兆业	40.3	-10.2	-20.2%
融信中国	33.8	-10.6	-23.8%

数据来源：Wind

2 月 TOP30 资本市场行为以业绩预告发布、物业分拆上市、大股东减持为主：

(1) 房企 2021 年业绩预告：2 月招商、金地、绿地、保利、阳光城、中南、荣盛陆续发布 2021 年度业绩预告/快报，除保利外，其余几家净利润同比均出现不同程度下滑，阳光城预计亏损 45-58 亿元，中南建设、荣盛发展净利润下滑约 70%-98%。出现严重亏损的阳光城也因此遭遇股东的多次减持，2 月市值下降约 16%。2021 年房地产行业经历最难经营年，行业盈利能力显著降低，截至 2 月 24 日，从已发布的 80 家上市房企（A 股+H 股）2021 年全年业绩预告中，六成公司业绩预减、约半数公司预亏。(2) 金茂服务分拆上市：2 月 6 日中国金茂发布公告称拟将分拆金茂服务于港股上市，并于近期内在全球发售月 1.10 亿股份，据

此金茂物业服务成为 2022 年首支实现 IPO 的物业股。市场对中国金茂此次拆分后的发展充满期望，市值在公告前后两周出现约 15% 提升；(3) 大股东减持股票、股权质押行为增多：2 月部分地产开发商仍面临较大资金困境，大股东减持、股权质押事件增多。2 月 7 日，金科股东公司股东黄红云之女黄斯诗清仓式减持其持有的股份，合计套现 1.93 亿元；2 月 9 日，阳光城公告称泰康人寿计划减持不超过 1.6517 亿阳光城股份，约占其持股量的 99.98%；2 月 11 日，绿城中国股东黄伟亦减持 2532.8 万股，合计套现金额约 2.93 亿港元。事件发生前后两周内，公司市值均出现不同程度下降，其中以阳光城跌幅最为显著。受制于流动性压力，2 月 7 日荣盛发展控股股东荣盛控股向中融国际信托有限公司质押 1 亿股（占公司总股本比例 2.30%）用于偿还债务，2 月 28 日荣盛控股向盛京银行质押 9030 万股（占公司总股本比例 2.08%）用于补充质押，此举无疑向外界揭示了公司所处的现金流困境，公司市值于股权被质押的前后两周内出现较大程度下跌。

表 5：2022 年 2 月 TOP30 房企市值管理行为

	发生日	前一周市值变化	后一周市值变化	市值管理相关行为	详细内容
中国金茂	2022-2-6	3.99%	10.10%	IPO 分拆上市	中国金茂控股集团有限公司：建议分拆金茂物业服务发展股份有限公司及于香港联合交易所有限公司主板独立上市
中国金茂	2022-2-21	-5.38%	-15.58%	分红除权	除净日 2022-02-21
龙湖集团	2022-2-14	-2.87%	-4.97%	购得土地使用权	龙湖集团控股有限公司（「本公司」，连同其附属公司统称「本集团」）董事会（「董事会」）欣然公布：本集团二零二二年一月新增三块土地储备（其中一块来自于收并购项目），总建筑面积 83.57 万平方米，权益建筑面积 39.25 万平方米，权益地价人民币 53.9 亿元。
保利发展	2022-2-10	2.01%	-0.64%		公司近期新增增加房地产项目 5 个。
阳光城	2022-2-22	-2.37%	-10.56%		2022-02-14~22，福建康田实业集团有限公司先后 7 次合计减持 1275.94 万股公司股份，平均减持价格为 2.64~2.74CNY。截止 2022-02-23，持有股份数量为 3.75 亿股流通股份，占流通股份总数比例为 9.26%。
绿城中国	2022-2-11	0.78%	-2.39%		黄伟减持 2532.8 万股；每股均价为港币 11.5868
金科股份	2022-2-7	-2.32%	7.13%	股东减持股票	2022-02-07，黄斯诗减持 4564.94 万股公司股份；其中通过大宗交易系统减持 4564.91 万股公司股份，平均减持价格为 4.22CNY。截止 2022-02-08，持有股份数量为 0.0 万股。
阳光城	2022-2-9	-1.39%	-1.47%		阳光城集团股份有限公司于近日收到股东泰康人寿出具的《泰康人寿保险有限责任公司关于未来六个月内减持阳光城股份的计划》，泰康人寿保险有限责任公司持有本公司股份 165,201,279 股（占本公司总股本比例 3.99%），计划在本公告披露之日起 15 个交易日后的 6 个月内通过集中竞价交易、在本公告披露之日起 3 个交易日后的 6 个月内通过大宗交易等法律法规允许的方式减持数量及比例为不超过 165,174,779 股（占公司总股本的 3.99%）。
新城控股	2022-2-18	-1.39%	-2.48%	股权解押公告	2022-02-17，富域发展集团有限公司将 2019-02-19 质押给海通证券股份有限公司的 7353.2 万股股票解押。
荣盛发展	2022-2-24	-2.90%	-5.11%	股权质押	荣盛控股股份有限公司于 2022-02-24 将持有的 9030 万股流通股股票质押给盛京银行股份有限公司。荣盛控股股份有限公司持股总数为 155000.0043 万股，新增质押前荣盛控股股份有限公司已质押股份数占其持有总股份 41.56%，本次质押后累计质押比为 47.39%
新城控股	2022-2-16	-4.64%	0.28%	股权质押	富域发展集团有限公司于 2022-02-16 将持有的 5882.4 万股流通股股票质押给海通证券股份有限公司。富域发展集团有限公司持股总数为 137800 万股，新增质押前富域发展集团有限公司已质押股份数占其持有总股份 18.75%，本次质押后累计质押比为 23.02%
荣盛发展	2022-2-7	-10.09%	-6.05%	股权质押	荣盛控股股份有限公司于 2022-02-07 将持有的 10000 万股流通股股票质押给中融国际信托有限公司。荣盛控股股份有限公司持股总数为 155000.0043 万股，新增质押前荣盛控股股份有限公司已质押股份数占其持有总股份 35.11%，本次质押后累计质押比为 41.56%

招商蛇口	2022-2-24	0.14%	0.51%	业绩快报	公司已于2022-02-24披露2021年年报业绩快报： 营业总收入1606.43亿元，同比去年23.93%，净利润为103.72亿元，同比去年-15.35%， 基本EPS为1.16元，加权平均ROE为10.83%
金地集团	2022-2-16	-2.44%	3.82%		公司已于2022-02-16披露2021年年报业绩快报： 营业总收入992.32亿元，同比去年18.16%，净利润为94.63亿元，同比去年-8.99%， 基本EPS为2.1元，加权平均ROE为15.77%
绿地控股	2022-2-15	-0.43%	1.79%	主要高管离职	执行总裁茆君才离任
美的置业	2022-2-11	11.27%	-0.80%	主要高管离职	公司秘书曾超明离职
美的置业	2022-2-11	11.27%	-0.80%	新聘高管	新聘公司秘书林戈

数据来源：Wind

五、组织变革：万科提出行业进入“黑铁时代”引热议

1月9日，万科主席郁亮在万科集团2022年会上的总结发言，认为2022年是破釜沉舟、背水一战的一年，对当下环境做出深刻分析，并从战略、组织、人才、机制、文化五方面谈企业变革。外部环境上，缩表出清是生死之战、行业面临新发展模式；行业已进入黑铁时代，房地产企业要进行流程再造；企业文化上，强调节衣缩食、战时氛围；提出万科新的铁人三项为“开发、经营、服务”，要求要敢打、会打、合伙打、打得好。

另外，融创以“聚焦深耕核心城市、控制规模、提高综合经营竞争能力”的发展目标调整组织架构，新成立了西北区域，将西南区域拆分为成渝区域、云贵区域公司，更有利于减小管理跨度、减少管理层级、提高管理效率，提高综合经营管理能力。

表 6：2022 年 2 月 TOP30 房企组织调整及人事变动事件

类型	房企	组织调整及人事变动情况
战略定位	万科	1月9日，郁亮判断地产“黑铁时代”，缩表是生死之战。
组织架构	建发	1月份，建发房产正式启动组织架构调整。原有5大区域，合并为3个集群，其中华南、华中两个区域被合并。形成“集群-事业部-城市公司-项目部”四级管理架构。
	中南	2月8日，韩杰接任陈昱含任中南置地总裁，同时4个区域公司合并成2个
	融创	2月10日，成立西北区域、成渝区域、云贵区域3个新区域，融创就有九大区域了：北京、华北、西北、成渝、云贵、上海、东南、华南、华中。减小管理半径、旨在城市深耕。
人事变动	招商蛇口	2月，5大区域总经理换防，华东区首去华中、深圳区首去华北、西南区首去深圳，杭州老总升华东区首，深圳副总升西南区首。
	仁恒-旭辉	仁恒置地副总裁周铁群离职，出任旭辉集团副总裁兼运营中心总经理

数据来源：公司公告

数据说明：

企业融资与市值管理中的 TOP30 按克而瑞 2021 年全年全口径销售额统计，其他部分 TOP30 房企按克而瑞 2022 年累计至当月全口径销售额榜单统计。2 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：崔霁；

课题组成员：邓乔乔，李晓玲。