# 中国房企 TOP30 月报（2022 年 3 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：**

- **3 月中旬，国务院金融委会议迎来房地产政策重大利好，随后各地房地产放松政策层出不穷，当前政策已筑底，市场底还有待观察。3 月，TOP30 房企投资仍处低位，销售依旧低迷。央行、银监会、证监会、外管局等多部门首次针对房企提出有效化解风险应对方案做出集中表态，TOP30 融资环境加速改善，合计融资规模创近 14 个月以来新高，美元债融资规模创近 6 个月以来新高，民营企业的境外融资显著恢复。3 月底部分上市房企发布年报，在行业盈利水平下降的背景下，绿城、金茂、龙湖、华润 2021 年归母净利润增速不降反增、表现优异；招商蛇口、万科发布 2021 年分红预案，维持高分红比例，以增投资者信心。**

## 一、企业投资：3 月投资规模仍处低位，建发拿地金额最大

3 月 TOP30 房企中有 5 家拿涉宅地 8 幅，投资建面环比下降 3%；土地成交总价环比下降 79%，受福州和台州溢价率拉动，溢价率回升至 10.1%。一季度累计投资规模远低于 2021 年同期。

福州于 3 月 16 日迎来 2022 年首轮集中土拍。福州是 TOP30 房企本月成交总价最高的城市。福州 18 宗涉宅地仅成交 12 宗（3 宗现场撤牌、3 宗流拍），其中 8 宗底价成交、2 宗地块到达最高限价+摇号成交。整体溢价率来看，仅有 4.2%，与去年第三轮一样保持低温态势。TOP30 房企共在福州成交 3 宗，保利、建发获得 2 宗最高限价（溢价率 15%）+摇号的地块，建发还以 11% 溢价率获得仓山金

山旧改项目地块,最终建发成交总价 30 亿,是本轮福州土拍中最为亮眼的规模房企。

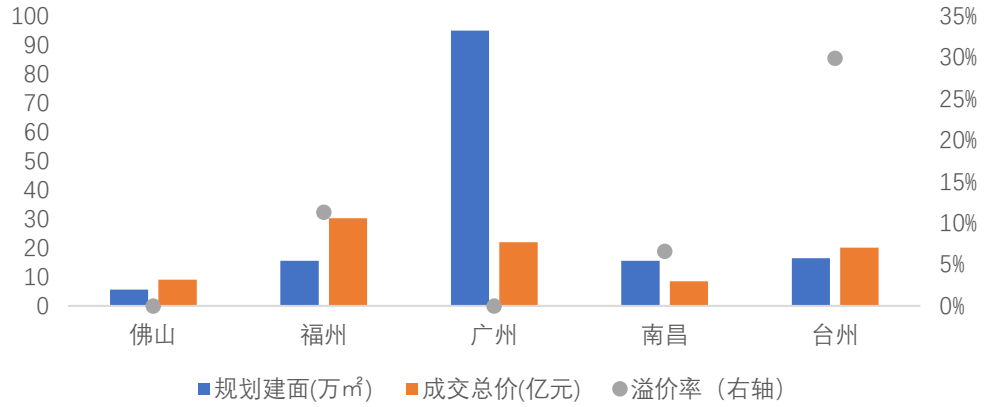
非集中供地方面,TOP30 房企在广州(华润)拿地 1 幅、南昌(保利、万科)2 幅、台州(绿城)1 幅、佛山 1 幅(保利)。其中,华润在广州市黄埔区黄埔街下沙社区新溪村旧村改造项目(CZ2022-9000)将为广州带来首座万象城。该区域将依托“万象城”商业综合体落地约 20 万㎡商务办公及 17 万㎡商业服务,预计经济总量产值约 205 亿元。项目还将打造包括 36 班小学、商业街区、万象城购物中心、华润大厦等集商务、休闲、教育、居住于一体的黄埔新中心。

**表 1:2022 年 3 月 TOP30 房企拿地情况**

| 排序 | 企业名称 | 2022 年 3 月新增土地 | | | 2022 年 2 月新增土地 | | | 环比 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑面积(万㎡) | 成交总价(亿元) | 成交楼板价(元/㎡) | 建筑面积(万㎡) | 成交总价(亿元) | 成交楼板价(元/㎡) | 建筑面积 | 成交总价 | 成交楼板价 |
| 1 | 华润 | 95.06 | 22.00 | 2314 | 13.13 | 79.94 | 60885 | 624% | -72% | -96% |
| 2 | 绿城 | 16.48 | 20.09 | 12193 | 43.88 | 123.72 | 28198 | -62% | -84% | -57% |
| 3 | 建发 | 13.69 | 29.69 | 21683 | 7.18 | 27.72 | 38601 | 91% | 7% | -44% |
| 4 | 保利 | 13.43 | 13.68 | 10186 | 34.64 | 75.47 | 21788 | -61% | -82% | -53% |
| 5 | 万科 | 9.63 | 4.43 | 4597 | | | | | | |
| | 汇总 | 148.29 | 89.89 | 6062 | 143.36 | 437.38 | 30510 | 3% | -79% | -80% |

数据说明:3 月拿地数据时间段为 2 月 25 日-3 月 24 日,环比为 2 月 1 日-30 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 3 月 TOP30 房企拿地的城市分布

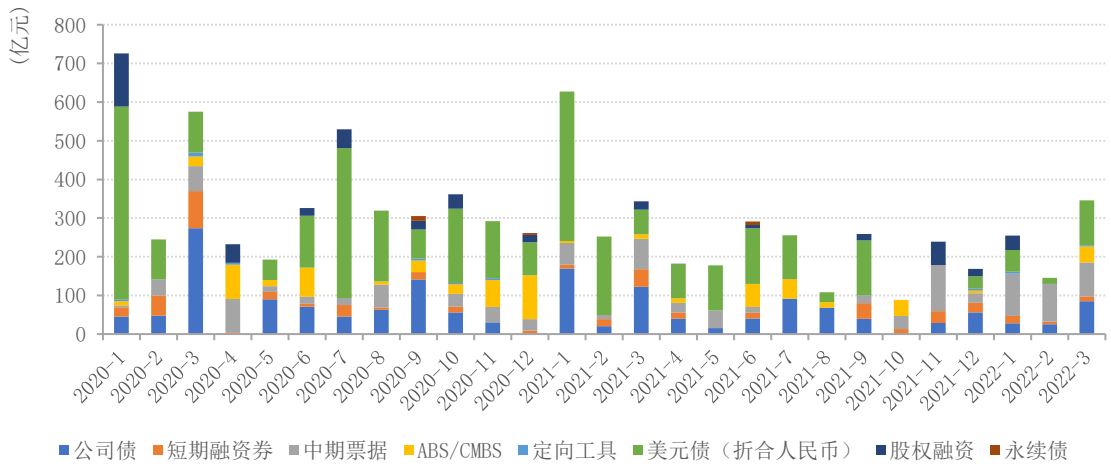



数据来源：CRIC

## 二、企业融资：融资规模创近 14 个月新高，民企境外融资有所恢复

3 月 TOP30 房企资金环境加速改善，TOP30 房企合计融资规模 345.7 亿人民币，同比上升 0.63%，环比上升 137.9%，融资总量创 2021 年 2 月以来单月新高。全部为债券融资，无新增股权融资。3 月新增债券融资规模 345.7 亿人民币，同比上升 7.4%，环比上升 137.9%。其中，美元债新增发行规模为连续六个月峰值，规模约 115.8 亿人民币，同比上升 80.5%、环比上升 632.9%，境内债新增融资规模 229.9 亿元，同比下降 10.8%、环比上升 77.5%。

图 2：2020 年 1 月-2022 年 3 月 TOP30 房企各渠道融资情况



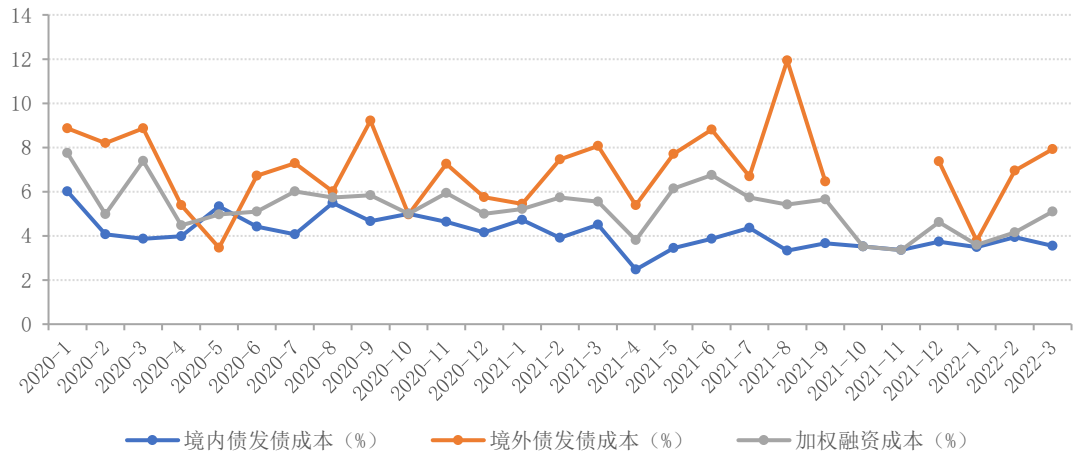

**注：房企融资渠道包括银行贷款、债券融资、权益融资、非标融资四类，其中银行贷款、债券融资、非标融资为房企主要**

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

3 月 TOP30 房企加权发债成本为 5.10%,较上月提升 0.95 pct，主要系本月美元债发行规模显著提升，其发行规模占 3 月融资总量的 33.5%，以荣盛、正荣为代表的民营房企境外融资有所恢复。美元债融资成本 7.92%，较上月环比上升 0.97pct，境内融资成本 3.54%，较上月环比下降 0.39pct。

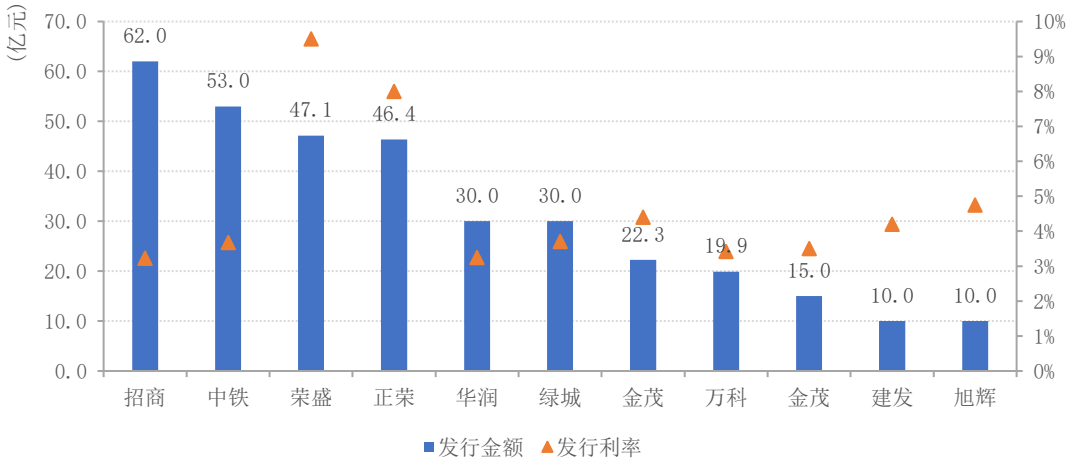
**图 3：2020 年 1 月-2022 年 3 月 TOP30 房企发债成本**




数据来源： Wind

3 月 TOP30 中 11 家房企参与新债发行，较 2 月新增 2 家。除民企境外融资迎来修复外，国企发债规模也显著提升，发行规模较上月环比提升 317.1%，招商蛇口、中国铁建本月分别新增债券融资 62 亿、53 亿元，且保持 3%-4%的低成本发债优势，远低于荣盛、正荣等民企的境外发债成本（8%-9.5%）。同时，银行对优质房企在收并购、保障性租赁住房等业务的贷款额度也在不断增加：3 月 22 日，中国建设银行广东省分行分别授予美的置业人民币 100 亿元的并购融资额度、不低于人民币 20 亿元保障性租赁住房项目贷款、人民币 100 亿元住房按揭贷款专项额度用于地产开发项目的个人住房按揭贷款业务。

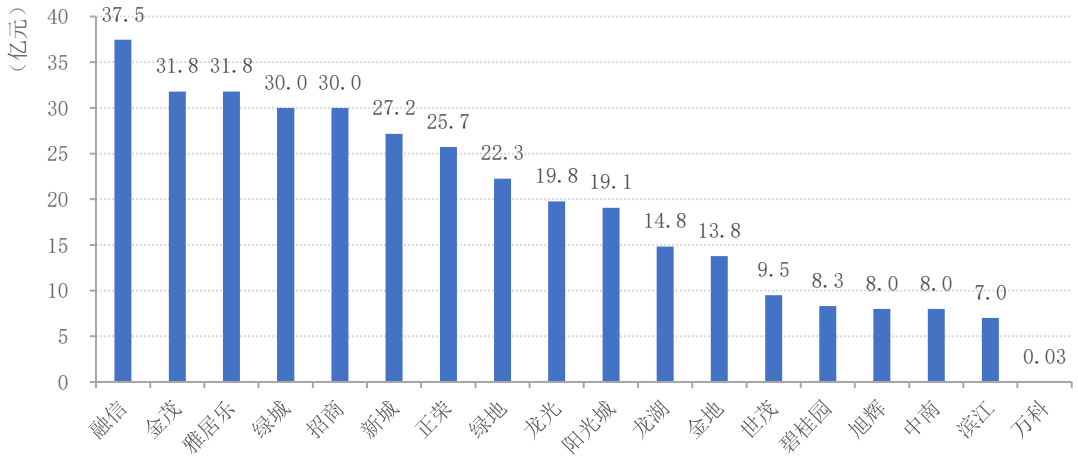
**图 4：2022 年 3 月 TOP30 房企发债金额与成本对比**




数据来源： Wind

3 月 TOP30 房企偿债规模 344.5 亿元，同比上升 17.8%，环比上升 35.0%。共 18 家房企进行债券偿还，较上月新增 2 家。美元债偿债规模约 133.6 亿人民币，较上月环比增加 31.6%。民营发展商仍面临较大偿债压力，融信、雅居乐面临较大偿债压力。部分房企出现债务未能如期偿付、评级下调等负面信用事件，3 月 1 日，惠誉将中梁的长期发行人违约评级（IDR）从 B 下调至 B-，高级无抵押评级从 B 下调至 B-,回收率评级为 RR4，展望为负面，反映出中梁未来几个月到期的资本市场债务融资的不确定性增加；3 月 18 日，阳光城表示公司债务融资工具“17 阳光城 MTN001”“17 阳光城 MTN004”“20 阳光城 MTN001” “20 阳光城 MTN003”加速到期债务未能足额偿付，累计本息合计 50.28 亿元；3 月 25 日，融创发布公告称，融创地产一笔 40 亿元债券，将于 2022 年 4 月 1 日兑付回售资金和利息，但公司面临阶段性资金压力，无法筹措到足额的兑付兑息资金，拟再次与债权人就展期与延期支付事项进行洽谈,若该笔债务后续未能顺利展期融创或将面临实质性违约。

图 5：2022 年 3 月 TOP30 房企偿债规模




数据来源： Wind

## 三、销售排名：销售额同比降幅略有收窄，环比上升

3 月，假期影响结束，百强房企单月业绩 5795 亿元，环比增长 25%，同比下降 52.3%，降幅继续扩大 5.8 个百分点。成交同比已过腰斩，单月成交额处于低位，市场恢复未见起色。Top30 房企单月业绩环比增长 35%，同比下降 43.5%，降幅略有收窄，TOP30 业绩好于百强平均水平。

从企业表现看，3 月业绩环比增长明显是的是招商蛇口、金茂、华发和金地，增幅超过 100%。保利 3 月销售额最高，超过 400 亿元，并且同比降幅最小。TOP30 房企一季度累计销售额同比全部下降，仅仁恒置地降幅在个位数。世茂、中南降幅最大，超 65%；华发、首开等地方国企代表降幅相对较小，低于 20%。

表 2：2022 年 1-3 月 TOP30 房企销售额排名（全口径）

| 排序 | 房企 | 2022 年 1-3 月销售额（亿元） | 2021 年 1-3 月销售额（亿元） | 同比变化 | 对比上月排名变化 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 碧桂园 | 1328.9 | 1976.2 | -33% | — |
| 2 | 万科地产 | 1044.7 | 1742.3 | -40% | — |
| 3 | 保利发展 | 907 | 1232 | -26% | +1 |
| 4 | 融创中国 | 723 | 1154 | -37% | -1 |
| 5 | 中海地产 | 480.1 | 880.8 | -45% | — |
| 6 | 招商蛇口 | 473.5 | 723.5 | -35% | — |
| 7 | 华润置地 | 459 | 678 | -32% | — |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 8 | 金地集团 | 455 | 686 | -34% | — |
| 9 | 绿城中国 | 372.8 | 538 | -31% | — |
| 10 | 龙湖集团 | 370.3 | 600.5 | -38% | — |
| 11 | 中国金茂 | 316.6 | 628 | -50% | +4 |
| 12 | 绿地控股 | 308 | 705 | -56% | -1 |
| 13 | 新城控股 | 307.8 | 475.1 | -35% | — |
| 14 | 建发房产 | 302.3 | 416.1 | -27% | -2 |
| 15 | 旭辉集团 | 287.4 | 567 | -49% | +1 |
| 16 | 滨江集团 | 250.2 | 472.1 | -47% | -2 |
| 17 | 华发股份 | 231.9 | 280.7 | -17% | +7 |
| 18 | 世茂集团 | 221.1 | 675.2 | -67% | +3 |
| 19 | 金科集团 | 217 | 485 | -55% | — |
| 20 | 中梁控股 | 216 | 480.2 | -55% | — |
| 21 | 首开股份 | 203 | 241 | -16% | +4 |
| 22 | 美的置业 | 199 | 387 | -49% | — |
| 23 | 龙光集团 | 198.6 | 488 | -59% | -6 |
| 24 | 融信集团 | 183.4 | 397.4 | -54% | -6 |
| 25 | 雅居乐 | 179.2 | 395.2 | -55% | -2 |
| 26 | 中骏集团 | 172.5 | 260.3 | -34% | +9 |
| 27 | 中南置地 | 160.6 | 483.8 | -67% | +3 |
| 28 | 卓越集团 | 158 | 287.8 | -45% | +4 |
| 29 | 仁恒置地 | 157.6 | 170.9 | -8% | -3 |
| 30 | 远洋集团 | 150 | 210 | -29% | +10 |
| **合计** | | **11035** | **18717** | **-41.0%** | |

数据来源：CRIC

## 表 3：2022 年 3 月 TOP30 房企销售额排名（全口径）

| 排序 | 房企 | 2022 年 3 月销售额（亿元） | 2022 年 2 月销售额（亿元） | 环比变化 | 同比变化 |
|---|---|---|---|---|---|
| **1** | 保利发展 | 409 | 215 | 90% | -15% |
| **2** | 碧桂园 | 406 | 428.4 | -5% | -46% |
| **3** | 万科地产 | 398.7 | 290 | 37% | -33% |
| **4** | 招商蛇口 | 221.9 | 100 | 122% | -27% |
| **5** | 融创中国 | 220 | 223.8 | -2% | -53% |
| **6** | 金地集团 | 218 | 87.4 | 149% | -19% |
| **7** | 中海地产 | 210.3 | 122 | 72% | -42% |
| **8** | 华润置地 | 208.8 | 97.6 | 114% | -20% |
| **9** | 龙湖集团 | 169.7 | 93.1 | 82% | -25% |
| **10** | 绿城中国 | 160.8 | 102 | 58% | -22% |
| **11** | 中国金茂 | 146.6 | 70 | 109% | -35% |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 12 | 旭辉集团 | 120 | 83 | 45% | -54% |
| 13 | 新城控股 | 116.4 | 112.8 | 3% | -31% |
| 14 | 绿地控股 | 107.5 | 80.4 | 34% | -70% |
| 15 | 建发房产 | 107.1 | 111.4 | -4% | -35% |
| 16 | 华发股份 | 97.2 | 32.5 | 199% | -22% |
| 17 | 中骏集团 | 80.1 | 42.1 | 90% | -26% |
| 18 | 滨江集团 | 77.3 | 69.3 | 12% | -24% |
| 19 | 世茂集团 | 73.3 | 72.7 | 1% | -76% |
| 20 | 首开股份 | 73 | 86.9 | -16% | -30% |
| 21 | 金科集团 | 68.7 | 64.3 | 7% | -62% |
| 22 | 中梁控股 | 68 | 64.1 | 6% | -61% |
| 23 | 远洋集团 | 68 | 37.1 | 83% | -38% |
| 24 | 卓越集团 | 61.9 | 49.1 | 26% | -54% |
| 25 | 中南置地 | 60.1 | 54.4 | 10% | -75% |
| 26 | 美的置业 | 57 | 67 | -15% | -64% |
| 27 | 龙光集团 | 45 | 47.5 | -5% | -71% |
| 28 | 雅居乐 | 38.2 | 67.2 | -43% | -71% |
| 29 | 融信集团 | 35 | 83.3 | -58% | -77% |
| 30 | 仁恒置地 | 34.1 | 24.1 | 41% | -38% |
| | **合计** | **4158** | **3079** | **35.0%** | **-43.5%** |

数据来源：CRIC

## 四、市值表现：市值受政策利好上涨，高管增持与高分红增加信心

3 月 TOP30 房企市值总额较月初（2022.3.1）增加 1.6%，3 月 16 日，国务院金融委召开专题会议提出：关于房地产企业，要及时研究和提出有力有效的防范化解风险应对方案，提出向新发展模式转型的配套措施。随后，央行、银监会、证监会、外管局多部门先后就防范化解房地产市场风险、推动房企转型、有效支持收并购等事项做出表态，此次表态也是中央首次强调针对房企提出有效化解风险应对方案的集中表态，预计后续政策落地执行可期，TOP30 房企市值总量也在随后半月内实现增长。3 月 TOP30 中 17 家房企市值上升，阳光城、美的置业、绿地控股、绿城中国、建发国际市值涨幅均超 20%，千亿市值房企梯队中万科、保利、招商蛇口排名提升，万科 3 月末市值位居行业第一；融创、中梁受自身财务困境和经营基本面影响，3 月市值跌幅约 30%上下，位居 3 月度 TOP30 市值跌

幅前两位。

**表 4：2022 年 3 月 TOP30 房企市值表现**

| | 总市值（截至2022.3.31，亿元，人民币） | 市值变化量（相对2022.3.1，亿元，人民币） | 市值变化率（相对2022.3.1） |
|---|---|---|---|
| 万科 | 2135.7 | -38.3 | -1.8% |
| 保利发展 | 2118.7 | 161.6 | 8.3% |
| 华润置地 | 2110.9 | -51.4 | -2.4% |
| 中海 | 2081.5 | -14.8 | -0.7% |
| 龙湖集团 | 1985.6 | -45.2 | -2.2% |
| 招商蛇口 | 1201.2 | 98.2 | 8.9% |
| 碧桂园 | 1132.0 | -19.8 | -1.7% |
| 中国铁建 | 961.8 | -56.7 | -5.6% |
| 新城控股 | 728.2 | 40.1 | 5.8% |
| 绿地控股 | 688.7 | 136.7 | 24.8% |
| 金地集团 | 644.7 | 51.0 | 8.6% |
| 旭辉 | 328.5 | -65.5 | -16.6% |
| 绿城中国 | 290.5 | 49.6 | 20.6% |
| 金科股份 | 262.2 | 21.4 | 8.9% |
| 中国金茂 | 239.8 | -29.4 | -10.9% |
| 滨江集团 | 213.4 | 19.0 | 9.8% |
| 融创中国 | 202.4 | -108.3 | -34.9% |
| 荣盛发展 | 193.9 | 24.3 | 14.4% |
| 建发 | 191.1 | 32.2 | 20.3% |
| 中国恒大 | 176.7 | 4.2 | 2.4% |
| 阳光城 | 176.0 | 75.4 | 74.9% |
| 中南建设 | 167.6 | 19.1 | 12.9% |
| 美的置业 | 157.6 | 41.9 | 36.2% |
| 世茂集团 | 136.1 | -16.4 | -10.7% |
| 雅居乐 | 126.1 | 6.4 | 5.3% |
| 远洋集团 | 103.2 | 0.0 | 0.0% |
| 龙光集团 | 102.9 | -11.8 | -10.3% |
| 中梁控股 | 62.7 | -23.3 | -27.1% |
| 佳兆业 | 47.8 | 5.9 | 14.2% |
| 融信中国 | 31.8 | -3.2 | -9.2% |

数据来源：Wind

3 月 TOP30 资本市场行为多与 2021 年业绩预告发布、股票分红、股东增持、新聘高管等事件有关：（1）2021 年年报公布、业绩预告：从目前已披露年报或发布业绩预告的 25 家房企业绩看，多数房企营业收入保持 10%以上增长，仅祥生、雅居乐、富力、融信等营业收入不增反降；但盈利能力普遍下滑，除绿城、金茂、龙湖、华润表现优异，归母净利润同比提升外，其余各家均出现不同程度的下降，本月公布的富力、融创、正荣、世茂归母净利润同比降幅超 50%，其中富力地产预亏约 80 亿元人民币，业绩预告公布前后两周内富力、融创、正荣、世茂市值

均出现超 10%以上下降；（2）股东、高管增持：3 月 31 日，万科公布财报当天，公司公告称万科董事会主席郁亮，监事会主席解冻，董事、总裁、首席执行官祝九胜，职工代表董事王海武，职工代表监事阙东武，执行副总裁、财务负责人韩慧华，执行副总裁、首席运营官刘肖和董事会秘书朱旭计划以其各自在 2021 年度从公司获取的税后现金报酬（金额超 2000 万人民币）增持公司 A 股股票，以表达管理层对公司未来长期发展的信心，事项公布前后两周内公司市值实现超 15%比例的提升，3 月 25 日-29 日期间，旭辉董事会主席林中、副主席林伟合计增持公司股份约 450 万股，金额超 1800 万港币，增持前后两周内公司市值亦呈现较大提升；（3）股票分红：2021 年万科归母净利润同比 45.7%的下滑，为降低业绩下滑对股东分红的影响，万科推出上市以来最高比例分红方案。公司拟以 50.06%分红比例，合计派发现金股息约 112.77 亿元（含税），即每 10 股派 9.70 元。此前十年，万科分红比例在 16%-44%之间。招商蛇口也于本月公布 2021 年分红计划，拟向全体股东每 10 股派发现金红利 5.4 元（含税），共派发约 42 亿元现金，现金分红总额约占归母净利润 40%，该比例也是公司上市 7 年来始终保持的分红比例。行业下行期依旧保持原有的高分红比例甚至上调，均反映了管理层主动作为，积极维护股东利益的责任担当。万科、招商蛇口市值也在分红预案公布前后两周内出现明显增长。

**表 5：2022 年 3 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 |
|---|---|---|---|---|---|
| 新城控股 | 2022-3-24 | -25% | 12.05% | 增发股东大会通过 | 本次拟增发股份1,270,903,010股，预计募集资金38亿元，增发预案公告日：2022-03-08，增发股东大会公告日：20220324，增发获准日：20160702。 |
| 新城控股 | 2022-3-8 | -6% | -29.49% | 增发预案公告 | 本次拟增发股份1,270,903,010股，预计募集资金38亿元，增发预案公告日：2022-03-08，增发股东大会公告日：20220324，增发获准日：20160702。 |
| 万科A | 2022-3-31 | 7% | 8.85% | 分红预案公告 | 2021年年报分红预案：10派9.7元 |
| 招商蛇口 | 2022-3-22 | -1% | 7.40% | 分红预案公告 | 2021年年报分红预案：10派5.4元 |
| 保利发展 | 2022-3-8 | 3% | -14.28% | 购得土地使用权 | 公司近期新增加房地产项目7个。 |
| 中海集团 | 2022-3-4 | 1% | -7.94% | 购得土地使用权 | 于二零二二年二月,中国海外系列公司的合约物业销售金额约人民币108.39亿元,按年下跌54.0%;而相应的已售楼面面积(「楼面面积」)约为585,500平方米,按年下跌48.0%.2022年前两月中国海外系列公司累计合约物业销售金额约人民币256.18亿元,相应的累计已售楼面面积约1,413,300平方米,分别按年下跌49.4%及44.4%.<br>此外,中国海外系列公司录得已认购物业销售约人民币119.62亿元,预期将于往后数月内转化为合约物业销售. |
| 万科A | 2022-3-31 | 7% | 8.85% | 股东拟增持股票 | 万科企业股份有限公司（以下简称“公司”）董事会主席郁亮，监事会主席解冻，董事、总裁、首席执行官祝九胜，职工代表董事王海武，职工代表监事阙东武，执行副总裁、财务负责人韩慧华，执行副总裁、首席运营官刘肖和董事会秘书朱旭计划自本公告之日起6个月内，增持公司A股股票，合计增持金额将不低于人民币2,000万元（即每人各自在2021年度从公司获取的税后现金报酬总额），增持价格不超过18.27元/股。 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 旭辉控股 | 2022-3-29 | 3% | 13.27% | 股东增持股票 | 林中增持100万股；每股均价为港币4 |
| 旭辉控股 | 2022-3-28 | 9% | 12.44% | 股东增持股票 | 林中增持100万股；每股均价为港币4.0394 |
| 旭辉控股 | 2022-3-25 | 8% | 0.21% | 股东增持股票 | 林中增持50万股；每股均价为港币4.1699<br>林中增持100万股；每股均价为港币4.1693<br>林伟增持100万股；每股均价为港币4.1693 |
| 万科A | 2022-3-31 | 7% | 8.85% | 披露年报 | 2021年年报正式披露，营业总收入4527.98亿元，同比去年增长8.04%，归母净利润为225.24亿元，同比去年-45.75%，基本EPS为1.94元，平均ROE为9.78% |
| 中海集团 | 2022-3-31 | 2% | 4.18% | 披露年报 | 2021年年报正式披露，营业总收入CNY2425.36亿元，同比去年增长29.49%，归母净利润下滑8.53% |
| 华润置地 | 2022-3-31 | 1% | 4.18% | 披露年报 | 2021年年报正式披露，营业总收入CNY2165.03亿元，同比去年增长17.54%，归母净利润上升8.6% |
| 龙光集团 | 2022-3-31 | 8% | 25.22% | 披露年报 | 2021年年报正式披露，营业总收入CNY785.85亿元，同比去年增长9.78%，基本EPS为CNY1.83元，归母净利润下滑23.4% |
| 雅居乐 | 2022-3-31 | -11% | 9.73% | 披露年报 | 2021年年报正式披露，营业总收入CNY730.88亿元，同比去年下跌9.07% |
| 新城控股 | 2022-3-31 | 12% | 8.79% | 披露年报 | 2021年年报正式披露，营业总收入1682.32亿元，同比去年增长15.64%，归母净利润为125.98亿元，同比去年-17.42%，基本EPS为5.59元，平均ROE为22.93% |
| 正荣地产 | 2022-3-31 | 8% | 14.29% | 披露年报 | 2021年年报正式披露，营业总收入CNY369.98亿元，同比去年增长2.38%，归母净利润下滑69.5% |
| 招商蛇口 | 2022-3-22 | 1% | 7.41% | 披露年报 | 2021年年报正式披露，营业总收入1606.43亿元，同比去年增长23.93%，归母净利润为103.72亿元，同比去年-15.35%，基本EPS为1.16元，平均ROE为9.88% |
| 绿城中国 | 2022-3-22 | 22% | 19.86% | 披露年报 | 2021年年报正式披露，营业总收入CNY1013.08亿元，同比去年增长51.26%，基本EPS为CNY1.31元，归母净利润提升31% |
| 世茂集团 | 2022-3-25 | -18% | -3.91% | 业绩预告 | 公司截至日为2021-12-31的年报业绩预减。预计净利润变动幅度区间为（-62，-62）%。 |
| 富力地产 | 2022-3-25 | -16% | -10.56% | 业绩预告 | 公司截至日为2021-12-31的年报业绩首亏。预计净利润为-80亿元(CNY)。 |
| 融创中国 | 2022-3-21 | 8% | -21.84% | 业绩预告 | 公司截至日为2021-12-31的年报业绩预减。预计净利润变动幅度区间为（-85，-85）%。 |
| 正荣地产 | 2022-3-8 | -15% | -26.57% | 业绩预告 | 公司截至日为2021-12-31的年报业绩预减。 |
| 融信中国 | 2022-3-31 | 4% | 6.22% | 新聘高管 | 公司秘书吴咏珊离职，新聘公司秘书李谢佩珊 |
| 龙光集团 | 2022-3-7 | -17% | -34.57% | 新聘高管 | 副总裁黄湘玲离职，新聘执行总裁黄湘玲 |
| 龙湖集团 | 2022-3-1 | 8% | -5.26% | 新聘高管 | 首席执行官邵明晓离职，新聘首席执行官陈序平 |

数据来源： Wind

## 五、组织变革：架构精简，万科商业整合重构

近期房企如中骏、金科、金辉的组织架构调整多为精简区域公司、城市公司，组织架构层级多调整为“集团-区域-城市”三级。

继王海武担任万科印力集团总裁后，基于从“规模优先”向“能力优先”转变的业务发展思路，印力进行了组织架构调整。调整重点一是聚焦于招商、产品、运营、服务能力的整合重构，二是加强片区型购物中心“印象汇”产品线发展，三是加强与国企间合作，四是集中优势力量深耕城市。

**表 4：2022 年 3 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 |
|---|---|---|
| 组织架构 | 万科印力 | 印力集团春节后架构调整，在总部增设招商中心、印象汇事业部、产品中心、数字化业务变革办公室，并成立了深圳国资国企合作平台。在城市公司层面，取消南昌和西安城市公司，形成了 8 个城市商业公司，分别为深圳、上海、南京、北京、武汉、成都、杭州 和沈阳城市商业公司。 |

| | | |
|---|---|---|
| | 中骏 | 海西合并华南区域，仅保留 5 个区域：东南区域、中原区域、华北区域、海西区域（新区域）、西南区域。 |
| | 金科 | 拆分整合 9 个区域，“集团-区域-城市”三级组织架构不变。将云广区域一分为二，广西区域并入华南区域，云南区域并入四川区域；江西区域、浙沪区域合并；中原区域、山东区域合并；湖南区域、湖北区域合并；重庆区域、华东区域、华北区域、陕西区域不变。 |
| | 金辉 | 6 个区域公司降级为城市公司，从四级调整为三级管控，为了匹配集团发展及管理需要，落实组织精简、扁平、高效。 |
| 人事变动 | 龙湖 | 邵明晓升任龙湖集团副董事长，首席运营官陈序平接任 CEO |
| | 旭辉 | 西南区域集团总裁张播即将离职，杭州公司总经理贲宇接任。 |
| | | 东北事业部杜洋离职，刘延青接任。 |
| | | 南昌公司副总经理吴少雷目前已调往上海公司任职，分管营销。 |
| | | 旭辉再次进入海南市场，目前由前石家庄公司总经理戴磊，出任海南公司总经理一职。 |
| | 荣盛 | 荣盛发展董事、副总裁庄青峰辞职。 |
| | 阳光城 | 前龙湖研发总、原阳光城集团产品中心总经理邓健加入弘阳集团担任首席产品官。 |
| | | 阳光城集团执行副总裁阚乃桂离职。 |
| | 祥生 | 祥生谈铭恒辞任财务总监、副总裁及联席公司秘书，陈国农接任 CFO。 |
| | 世茂 | 世茂集团副总裁、华北区域董事长刘辉离职。 |

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。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。**