

中国房企 TOP30 月报（2022 年 4 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：

- 4月29日中央政治局召开会议，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，有助于提振市场预期。4月，TOP30房企投资规模虽有所增长但仍处低位，销售仍显颓势，4月TOP30房企销售额环比下降22%，1-4月累计销售额同比降幅进一步扩大到45%。4月TOP30房企合计融资规模环比微降，境内债发行规模持续攀升，但美元债偿还仍存压力，房企美元债违约仍在继续。TOP30房企陆续发布2022年一季报，优质房企实现营收、盈利双增长，如中铁建、万科、金地、保利；阳光城、荣盛在21年业绩亏损背景下，业绩再度大幅下滑。

一、企业投资：4月投资规模环比增长，但同比大幅下降

4月TOP30房企中有12家拿涉宅地41幅，投资建面环比增长24%；土地成交总价环比增长61%，溢价率维持在6.3%。环比投资规模增长明显，但远低于2021年同期投资规模，同比下降79%。

长沙、成都、重庆、厦门、合肥、宁波、南京都在本时间段迎来集中土拍，土地供应大幅增加。其中，长沙是4月TOP30房企拿地建面最大的城市。长沙首轮集中土拍22宗全部成交，大部分底价成交，有3宗溢价，期中2宗熔断摇号。相比21年第三批有所回温，溢价率微增2个百分点。招商联合体底价获得岳麓区望岳街道商住地，并摇号获得岳麓区滨江新城纯宅地。中海底价获得本轮土拍中总价最高的地——天心区商住地。成都是4月TOP30房企拿地金额最大的城

市，本轮土拍呈现出区域冷热不均状态，整体溢价率达到 5%，大部分底价成交，也有熔断摇号，流拍率也有 12%。中海获得 3 幅、保利、龙湖各 2 宗，金茂 1 宗。

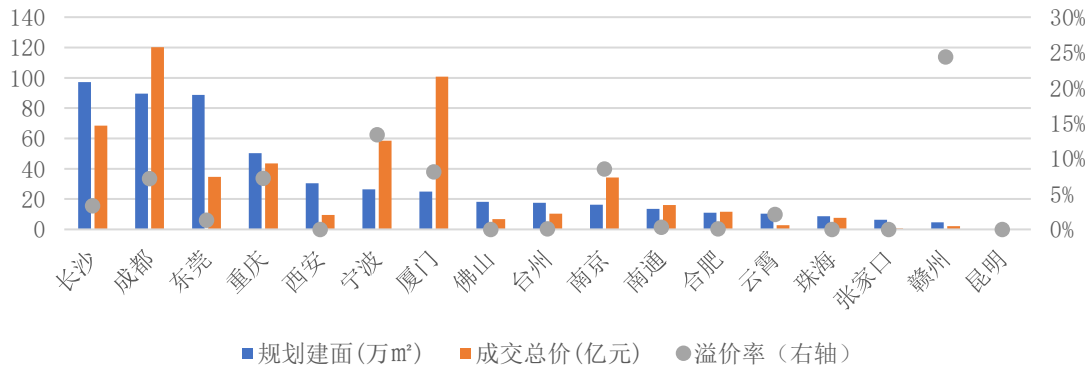
表 1：2022 年 4 月 TOP30 房企拿地情况

| 排序 | 企业名称 | 2022 年 4 月新增土地 | | | 2022 年 3 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 | 中海 | 105.00 | 149.61 | 14249 | 22.72 | 27.62 | 12156 | 362% | 442% | 17% |
| 2 | 金地 | 79.88 | 19.18 | 2401 | 72.71 | 16.44 | 2261 | 10% | 17% | 6% |
| 3 | 保利 | 61.08 | 52.30 | 8563 | 37.79 | 37.83 | 10009 | 62% | 38% | -14% |
| 4 | 龙湖 | 57.69 | 45.81 | 7940 | 52.02 | 36.15 | 6949 | 11% | 27% | 14% |
| 5 | 万科 | 51.11 | 54.81 | 10724 | 9.63 | 4.43 | 4597 | 431% | 1137% | 133% |
| 6 | 建发 | 45.11 | 127.29 | 28217 | 43.60 | 129.04 | 29597 | 3% | -1% | -5% |
| 7 | 华润 | 35.21 | 26.14 | 7425 | 111.50 | 37.60 | 3372 | -68% | -30% | 120% |
| 8 | 招商蛇口 | 35.06 | 28.29 | 8071 | 11.08 | 11.72 | 10579 | 216% | 141% | -24% |
| 9 | 旭辉 | 21.36 | 6.84 | 3200 | | | | | | |
| 10 | 华发 | 8.69 | 7.59 | 8737 | 8.69 | 7.59 | 8737 | 0% | 0% | 0% |
| 11 | 金茂 | 7.70 | 9.58 | 12450 | 24.75 | 14.02 | 5665 | -69% | -32% | 120% |
| 12 | 碧桂园 | 6.55 | 0.63 | 958 | 6.33 | 0.60 | 942 | 3% | 5% | 2% |
| | 汇总 | 514.43 | 528.06 | 10265 | 413.75 | 327.25 | 7909 | 24% | 61% | 30% |

数据说明：4 月拿地数据时间段为 3 月 24 日-4 月 24 日，环比为 3 月 1 日-31 日，因此数据会有重叠或低估。TOP30 选取

房企为 2022 年 1-3 月销售榜单（全口径）。数据来源：CRIC。

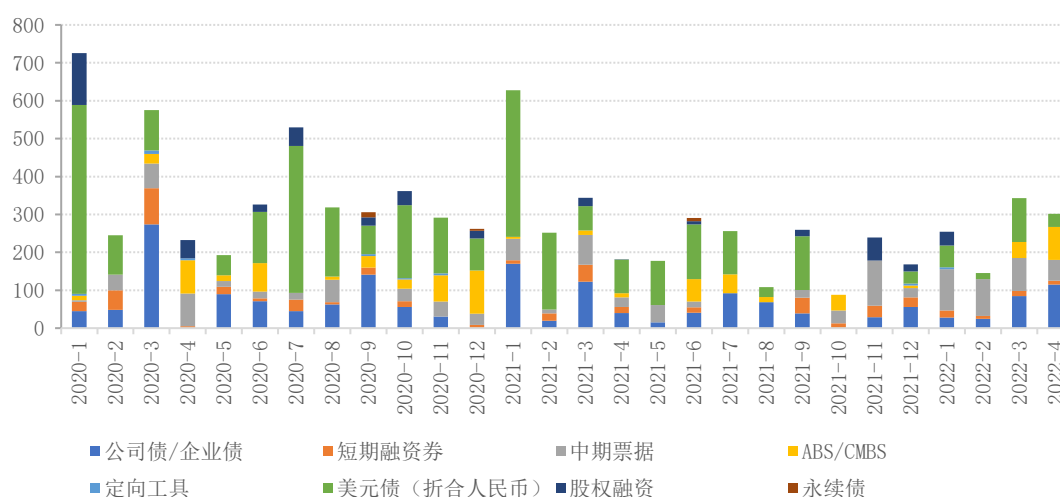
图 1：2022 年 4 月 TOP30 房企拿地的城市分布



二、企业融资：境内债发行规模持续攀升，美元债违约仍在继续

4月TOP30房企融资环境持续宽松，TOP30房企合计融资规模301.7亿人民币，同比上升66.7%，环比下降12.0%，融资规模虽较上月略有下降，但仍处于2022年以来单月融资规模较高水平。4月融资全部为债券融资，无新增股权融资。新增债券融资规模301.7亿人民币，同比上升66.9%，环比下降12.0%。其中，境内债融资环比改善，4月新增融资规模267.1亿元，同比上升190.0%、环比上升17.7%；美元债发行有所收紧，新增融资规模34.6亿人民币，同比下降60.9%、环比下降70.1%。

图 2：2020 年 1 月-2022 年 4 月 TOP30 房企各渠道融资情况

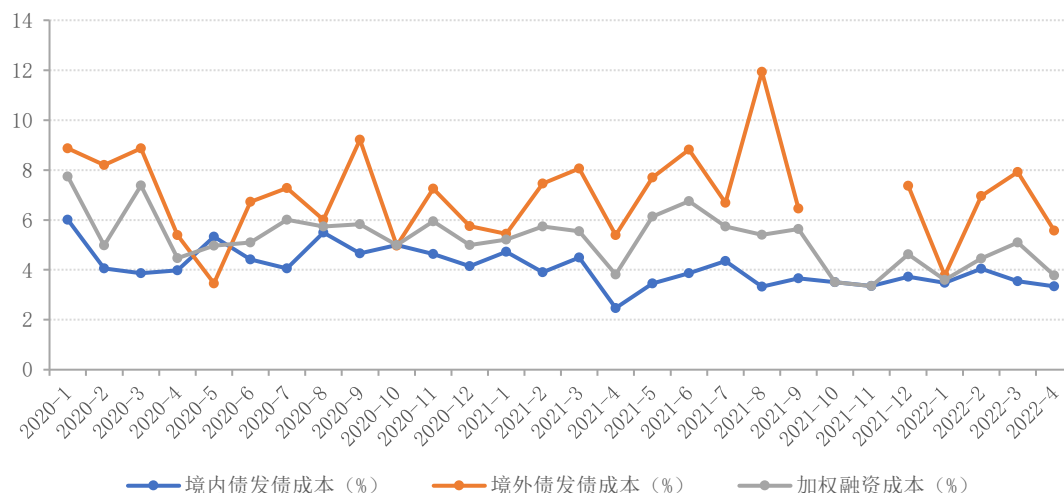


注：房企融资渠道包括银行贷款、债券融资、权益融资、非标融资四类，其中银行贷款、债券融资、非标融资为房企主要融资来源，本文仅统计债券融资（包含美元债）和权益融资两类

数据来源：Wind

4月TOP30房企加权融资成本3.78%，较上月环比下降1.3pct，主要系本月境内债发行占比提升带动整体融资成本下行：4月境内债发行规模占4月融资总量的88.5%，且境内融资成本仅3.34%，较上月环比下降0.2pct；美元债融资成本5.57%，较上月环比下降2.35pct。

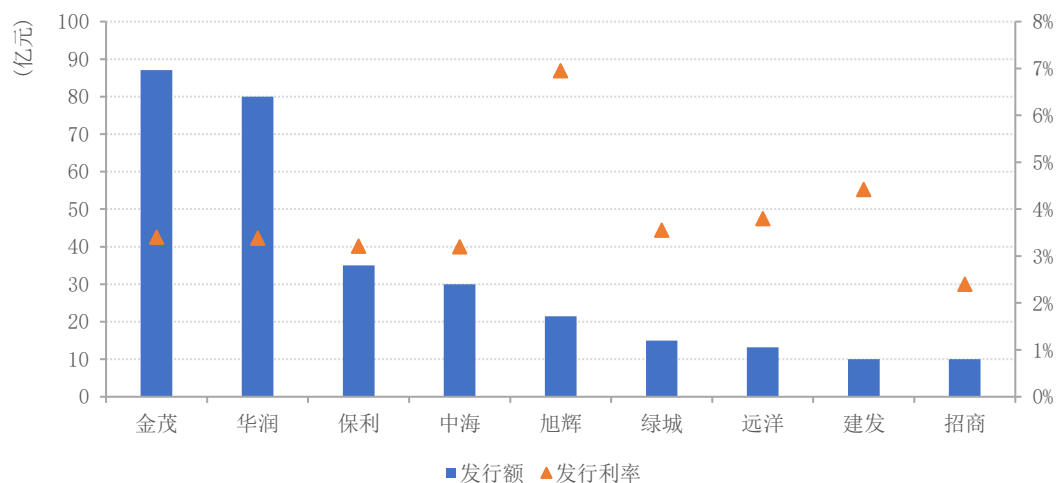
图 3：2020 年 1 月-2022 年 4 月 TOP30 房企发债成本



数据来源：Wind

4 月 TOP30 中 9 家房企参与新债发行，较 3 月减少 2 家。本月参与融资的房企中除旭辉外均为国企、央企，4 月国企、央企的融资规模较上月环比提升 317.1%。如金茂、华润 4 月的新增债券融资规模分别高达 87.1 亿、80 亿元，且融资成本仅处于 3.38%-3.4%之间。其中，4 月 25 日中国金茂以北京凯晨世贸中心为基础资产设立的“中信证券-金茂凯晨 2022 年绿色资产支持专项计划（碳中和）”在上海证券交易所完成簿记，发行规模 87.08 亿元，是目前全国规模最大的碳中和 CMBS。本次 CMBS 发行的主体及产品优先级评级为 AAA，发行期限为 18 年（3+3+3+3+3+3）年，全场认购倍数高达 2.5 倍。除了当下热门的并购融资额度，碳中和 CMBS 对于手握不少存量商业地产的大型房企而言不失为良好的融资选择，且往往具备更低的融资成本。2022 年初以来，金茂、华润、招商、绿城、中海等国央企的境内发债融资金额分别已达 120 亿、110 亿、84.9 亿、81 亿、70 亿，融资优势进一步凸显。

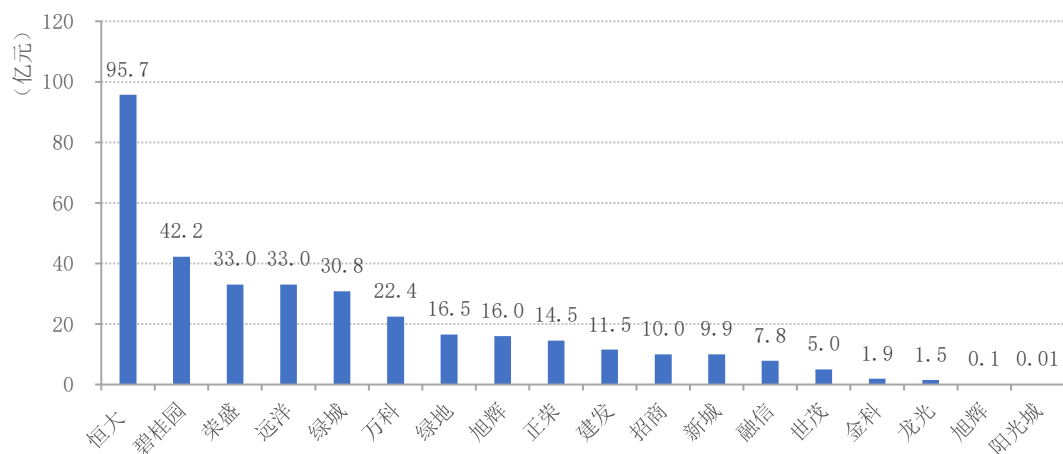
图 4：2022 年 4 月 TOP30 房企发债金额与成本对比



数据来源：Wind

4 月 TOP30 房企合计到期债券规模 351.9 亿元，同比上升 198.2%，环比上升 2.1%。共 18 家房企债务到期，与上月家数持平。其中美元债到期规模约 245.0 亿人民币，较上月环比增加 83.4%。民营房企仍面临较大偿债压力，恒大、碧桂园、荣盛 4 月均面临较大的偿债压力。部分房企积极与债权人洽谈寻求展期，4 月 1 日，融创中国一笔本金为 40 亿元的“20 融创 01”债券展期获得通过，公司阶段性资金压力有所缓解；但部分房企受疫情等叠加因素影响，致使流动性枯竭，无法偿还展期债务，如 4 月 10 日正荣地产公告称，公司未于今年 4 月 9 日宽限期的最后一天之前完成 2020 年 5 月票据及 2021 年 6 月票据的合计 2042 万美元的利息支付，形成违约事件。

图 5：2022 年 4 月 TOP30 房企到期规模



数据来源：Wind

三、销售排名：市场仍显颓势，4 月销售额环比下降 22%

4 月受国内疫情影响，房地产市场呈下行颓势。政策放松效果有待二季度和三季度市场检验。百强房企单月业绩 4924.1 亿元，环比下降 15%，同比下降 59%，降幅进一步扩大 6.7 个百分点。TOP30 房企单月业绩环比下降 22%，同比下降 55%，降幅进一步扩大。TOP30 房企 1-4 月累计销售额同比下降 45%，降幅扩大 4 个百分点。

从企业表现看，4 月业绩环比增长的是中海、滨江、越秀、融信、雅居乐和远洋。其中，越秀主要依靠在广州的项目，实现单月销售额同环比双增。

表 2：2022 年 1-4 月 TOP30 房企销售额排名（全口径）

| 排序 | 房企 | 2022 年 1-4 月销售额 (亿元) | 2021 年 1-4 月销售额 (亿元) | 同比变化 | 对比上月排名变化 |
|----|------|----------------------|----------------------|------|----------|
| 1 | 碧桂园 | 1633.9 | 2736.2 | -40% | — |
| 2 | 万科地产 | 1380 | 2304.7 | -40% | — |
| 3 | 保利发展 | 1212 | 1746 | -31% | — |
| 4 | 融创中国 | 859 | 1708 | -50% | — |
| 5 | 中海地产 | 720 | 1225.3 | -41% | — |
| 6 | 招商蛇口 | 614 | 1013.5 | -39% | — |
| 7 | 华润置地 | 610 | 1010 | -40% | — |
| 8 | 金地集团 | 580 | 1003 | -42% | — |
| 9 | 龙湖集团 | 486.1 | 840.2 | -42% | +1 |

| | | | | | |
|----|------|-------|-------|--------|-----|
| 10 | 绿城中国 | 480.7 | 793.8 | -39% | -1 |
| 11 | 中国金茂 | 419 | 868.3 | -52% | — |
| 12 | 新城控股 | 402.1 | 703 | -43% | +1 |
| 13 | 旭辉集团 | 388.4 | 831.6 | -53% | +2 |
| 14 | 绿地控股 | 387.9 | 902.1 | -57% | -2 |
| 15 | 建发房产 | 356.6 | 564.5 | -37% | -1 |
| 16 | 滨江集团 | 356.3 | 583.5 | -39% | — |
| 17 | 世茂集团 | 281.5 | 927.4 | -70% | +1 |
| 18 | 金科集团 | 281 | 660.3 | -57% | +1 |
| 19 | 华发股份 | 279.5 | 395.8 | -29% | -2 |
| 20 | 首开股份 | 279.1 | 350 | -20% | +1 |
| 21 | 中梁控股 | 256.8 | 621 | -59% | -1 |
| 22 | 越秀地产 | 247 | 328 | -25% | +10 |
| 23 | 融信集团 | 245.7 | 541.8 | -55% | +1 |
| 24 | 美的置业 | 245.3 | 530 | -54% | -2 |
| 25 | 雅居乐 | 232.5 | 508.5 | -54% | — |
| 26 | 龙光集团 | 230.6 | 618.9 | -63% | -3 |
| 27 | 远洋集团 | 220 | 305 | -28% | +3 |
| 28 | 中骏集团 | 217.4 | 361.5 | -40% | -2 |
| 29 | 卓越集团 | 215.7 | 365.6 | -41% | -1 |
| 30 | 中南置地 | 208.7 | 684.1 | -69% | -3 |
| 合计 | | 14327 | 26032 | -45.0% | |

数据来源：CRIC

表 3：2022 年 4 月 TOP30 房企销售额排名（全口径）

| 排序 | 房企 | 2022 年 4 月销售额 (亿元) | 2022 年 3 月销售额 (亿元) | 环比变化 | 同比变化 |
|----|------|-----------------------|-----------------------|------|------|
| 1 | 万科地产 | 315 | 395 | -20% | -44% |
| 2 | 保利发展 | 305.1 | 384.2 | -21% | -41% |
| 3 | 碧桂园 | 305 | 406 | -25% | -60% |
| 4 | 中海地产 | 237.2 | 223.9 | 6% | -31% |
| 5 | 华润置地 | 150.3 | 208.3 | -28% | -55% |
| 6 | 招商蛇口 | 140.6 | 221.4 | -36% | -52% |
| 7 | 融创中国 | 135.4 | 220.2 | -39% | -76% |
| 8 | 金地集团 | 124.9 | 209.2 | -40% | -61% |
| 9 | 龙湖集团 | 115.8 | 169.7 | -32% | -52% |
| 10 | 越秀地产 | 108.8 | 57.4 | 90% | 53% |
| 11 | 滨江集团 | 106.1 | 77.3 | 37% | -5% |
| 12 | 绿城中国 | 105.7 | 161.8 | -35% | -59% |
| 13 | 中国金茂 | 102.4 | 146.6 | -30% | -57% |

| | | | | | |
|----|------|------|-------|------|------|
| 14 | 旭辉集团 | 101 | 120 | -16% | -62% |
| 15 | 新城控股 | 91.5 | 116.9 | -22% | -60% |
| 16 | 绿地控股 | 79.9 | 107.5 | -26% | -59% |
| 17 | 首开股份 | 77.4 | 80.6 | -4% | -29% |
| 18 | 远洋集团 | 69.3 | 67.8 | 2% | -27% |
| 19 | 金科集团 | 64 | 68.7 | -7% | -63% |
| 20 | 世茂集团 | 60.3 | 73.3 | -18% | -76% |
| 21 | 卓越集团 | 57.7 | 61.9 | -7% | -26% |
| 22 | 建发房产 | 54.4 | 107 | -49% | -63% |
| 23 | 雅居乐 | 53.3 | 38.2 | 40% | -53% |
| 24 | 华发股份 | 47.6 | 97.2 | -51% | -59% |
| 25 | 美的置业 | 45.5 | 56.8 | -20% | -68% |
| 26 | 中南置地 | 45.5 | 58.5 | -22% | -77% |
| 27 | 中骏集团 | 44.9 | 80.1 | -44% | -56% |
| 28 | 融信集团 | 43.4 | 35 | 24% | -70% |
| 29 | 中梁控股 | 40.8 | 68 | -40% | -71% |
| 30 | 龙光集团 | 32 | 45 | -29% | -76% |
| | 合计 | 3261 | 4164 | -22% | -55% |

数据来源：CRIC

四、市值表现：超预期下中央政策积极，优质企业市值提振明显

4月TOP30房企市值总额较月初（2022.4.1）微降0.98%，月初TOP30房企市值总量逐步回调反弹，月中受疫情等一系列国际国内因素影响，TOP30房企市值总量一路下行，月末中共中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势和经济工作，会议强调，要有效管控重点风险，守住不发生系统性风险底线，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展。会议对当前行业密切关注的监管政策、刚性改善性住房需求满足、出险房企风险化解等关键性问题做出了积极部署，给行业带来极大的信心提振，TOP30房企市值大幅回升。4月，TOP30中13家房企市值上升，中梁、滨江、建发、金茂市值涨幅均超10%，千亿市值房企梯队中中海排名提升，中海月末市值位居行业第一；阳光城、荣盛受自身经营基本面影响，4月市值跌幅超20%，位居4月度TOP30市值跌幅前两位。

表 4：2022 年 4 月 TOP30 房企市值表现

| | 总市值 (截至2022.4.30, 亿元,人民币) | 市值变化量 (相对2022.4.1, 亿元,人民币) | 市值变化率 (相对2022.4.1) |
|------|---------------------------------|----------------------------------|-----------------------|
| 中海 | 2256.9 | 202.4 | 9.9% |
| 万科A | 2183.4 | -118.2 | -5.1% |
| 保利发展 | 2169.0 | -10.8 | -0.5% |
| 华润置地 | 2123.0 | -33.7 | -1.6% |
| 龙湖集团 | 1998.4 | -19.0 | -0.9% |
| 招商蛇口 | 1241.6 | 14.3 | 1.2% |
| 碧桂园 | 1067.9 | -32.0 | -2.9% |
| 中国铁建 | 1060.3 | 90.5 | 9.3% |
| 金地集团 | 644.7 | -19.0 | -2.9% |
| 新城控股 | 627.5 | -128.8 | -17.0% |
| 绿地控股 | 612.0 | -106.0 | -14.8% |
| 绿城中国 | 295.2 | 0.4 | 0.1% |
| 旭辉控股 | 284.0 | -11.1 | -3.8% |
| 中国金茂 | 279.3 | 35.5 | 14.5% |
| 滨江集团 | 256.4 | 36.4 | 16.5% |
| 金科股份 | 238.2 | -36.3 | -13.2% |
| 建发国际 | 224.5 | 29.0 | 14.8% |
| 融创中国 | 210.5 | 8.1 | 4.0% |
| 中国恒大 | 183.7 | 7.1 | 4.0% |
| 荣盛发展 | 162.6 | -43.9 | -21.3% |
| 美的置业 | 156.8 | 0.4 | 0.3% |
| 中南建设 | 151.1 | -22.2 | -12.8% |
| 世茂集团 | 141.6 | 5.5 | 4.0% |
| 雅居乐 | 125.5 | -1.2 | -0.9% |
| 龙光集团 | 119.0 | 10.6 | 9.8% |
| 阳光城 | 106.8 | -54.7 | -33.8% |
| 远洋集团 | 96.3 | -6.2 | -6.0% |
| 中梁控股 | 75.8 | 14.0 | 22.6% |
| 融信中国 | 33.1 | -0.2 | -0.7% |
| 正荣地产 | 22.5 | -0.5 | -2.4% |

数据来源：Wind

4 月 TOP30 资本市场行为多与 2021 年业绩预告发布、股东减持、新获土地/项目等事件有关：(1) 2021 年年报、2022 年一季报披露：截止目前 TOP30 中除恒大、融创外均已披露 2021 年业绩，建发、滨江、金茂、龙湖、绿城、中铁建、华润在行业盈利能力下行周期下，积极发展第二曲线、深耕优势地区，归母净利润同比实现正增长，表现出良好的跨周期能力；2022 年一季报，TOP30 房企之间业绩分化差距加大，优质房企实现营收、盈利双增长，如中铁建、万科、金地、保利；部分房企营收、归属母公司净利润增速均出现较大程度跌幅，2021 年度业绩亏损较为严重的阳光城、荣盛再度出圈，一季度归属母公司净利润降幅高达-408%、-211%，公司市值跌幅本月在 TOP30 房企中跌幅居前；(2) 股东、高管增

减持：从历史表现看，3月16日至4月初房地产板块经历了史上一轮较大幅度的回调，部分房企高管及股东趁此时期减持，4月15日金科股份公告称，公司持股5%以上股东陶虹遐女士及其一致行动人重庆虹淘文化传媒有限公司2022年3月30至4月15日期间以大宗交易方式继续减持公司股份5321.6826万股，累计减持股份比例再次达到1%；4月22日，绿城中国公告称，新湖中宝股份于4月20日减持绿城中国2419万股，每股平均价15.3882元，涉资金额达3.72亿元；减持后一周内，金科、绿城市值均出现不同程度下跌；

(3) 新获土地、项目等重大经营事项：4月8日，保利发展公告称公司近期新增房地产项目2个；同日，中海公告称公司于3月分别在上海、厦门、重庆、成都购置4块土地，总价约90亿元人民币；4月27日，滨江公告称公司于4月25日竞得杭州共11宗国有建设用地使用权，其中5宗为商住用地，6宗为住宅用地，总价184.35亿元人民币。事件发生前后两周内公司市值均取得10%以上增长；4月6日，招商蛇口与中国长城资产管理有限公司、佳兆业集团签署战略合作协议，未来将在在城市更新、房地产开发、商业综合体经营等领域开展合作，“央国企+出险企业+资管公司”的组合或成为当下出险房企风险化解的破局思路，三方通过搭建合作载体，以“成熟一个、合作一个”为原则，将佳兆业在深圳、广州、东莞、佛山等粤港澳大湾区核心城市的城市更新储备资源进行全面的梳理后，不断将成熟项目置入三方合作平台寻求合作良机。对于拥有收购主动权的招商蛇口，市值在事件发生前后两周内亦实现正增长。

表 5: 2022 年 4 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 |
|--------|-----------|------------|------------|----------|--|
| 中国金茂 | 2022-4-3 | 2% | 21.52% | 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 |
| 保利发展 | 2022-4-8 | 3% | 9.65% | | 公司近期新增加房地产项目2个 |
| 中国海外发展 | 2022-4-8 | 14% | 5.23% | 购得土地使用权 | 一,二零二二年一月至三月,中国海外系列公司累计合约物业销售金额约人民币482.80亿元,相应的累计已售楼面面积约2,506,200平方米,分别按年下跌46.0%及43.4%。此外,截至二零二二年三月三十一日,中国海外系列公司录得已认购物业销售约人民币141.92亿元,预期将于往后数月内转化为合约物业销售。 二,二零二二年三月,本公司(连同其附属公司(统称「本集团」))在上海,厦门,重庆和成都共收购了四幅地块,应占楼面面积合共约447,126.84平方米,其中一幅地块将会以合作模式发展,相关土地收购应付的土地出让金约人民币9,003.42百万元。二零二二年一月至三月,本集团收购的土地累计应占楼面面积约748,832.32平方米,累计应付的土地出让金约为人民币14,743.42百万元。此外,二零二二年三月,中国海外宏洋集团有限公司在广东省汕头市收购了一幅地块,应占楼面面积合共约286,809.00平方米。中国海外宏洋集团就相关土地收购应付的土地出让金约人民币1,024.04百万元。 |
| 滨江集团 | 2022-4-27 | 3% | 14.76% | | 2022年4月25日,公司竞得下述地块的国有建设用地使用权 |
| 招商蛇口 | 2022-4-6 | 12% | 1.74% | 签署合作意向书 | 近日,招商局蛇口工业区控股股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)与中国长城资产管理股份有限公司(以下简称“长城资产”)、佳兆业集团控股有限公司(以下简称“佳兆业”)签署了《战略合作协议》(以下简称“本协议”),各方拟建立战略合作关系,在城市更新、房地产开发、商业综合体经营等领域开展合作,实现优势互补、互利共赢、共同发展的战略目标。 |
| 金科股份 | 2022-4-15 | 5% | -8.30% | 股东减持股票 | 2022-03-30至2022-04-15,重庆虹淘文化传媒有限公司减持311万股公司股份:其中通过大宗交易系统减持311万股公司股份。截止2022-04-16,持有股份数量为2.65亿股流通股份,占流通股份总数比例为4.99%。 2022-03-30至2022-04-15,陶虹遐减持5010.68万股公司股份:其中通过大宗交易系统减持5010.68万股公司股份。截止2022-04-16,持有股份数量为6882.99万股,占流通股份总数比例为1.3%。 |
| 绿城中国 | 2022-4-20 | -7% | -11.25% | | 黄伟减持2419.35万股;每股均价为港币15.3882 |
| 保利发展 | 2022-4-19 | 3% | -4.46% | | 2021年年报正式披露,营业总收入2850.24亿元,同比增长17.19%,归母净利润为273.88亿元,同比去年-5.39%,基本EPS为2.29元,平均ROE为14.58% |
| 金地集团 | 2022-4-25 | -12% | 3.70% | 披露年报 | 2021年年报正式披露,营业总收入992.32亿元,同比增长18.16%,归母净利润为94.1亿元,同比去年-9.5%,基本EPS为2.08元,平均ROE为15.62% |
| 中南建设 | 2022-4-26 | -22% | -0.75% | | 2021年年报正式披露,营业总收入792.11亿元,同比增长0.78%,归母净利润为-338195.37万元,同比去年-147.78%,基本EPS为-0.89元,平均ROE为-12.98% |
| 招商蛇口 | 2022-4-28 | 3% | 1.29% | | 2022年一季报正式披露,营业总收入188.01亿元,同比去年增长48.36%,归母净利润为4.44亿元,同比去年-33.72%,基本EPS为0.01元,平均ROE为0.41% |
| 万科A | 2022-4-29 | 0% | 3.64% | | 2022年一季报正式披露,营业总收入626.67亿元,同比去年增长0.65%,归母净利润为14.29亿元,同比去年10.58%,基本EPS为0.12元,平均ROE为0.6% |
| 荣盛发展 | 2022-4-19 | -12% | -19.86% | 业绩向下调整 | 2022年04月19日公布的2021年度业绩预告修正公告,预测2021年年度首亏,预测内容为:业绩预告期间:2021年1月1日-2021年12月31日。归属于上市公司股东的净利润:-600000.0万元~-450000.0万元,扣除非经常性损益后的净利润:-583135.35万元~-433135.35万元,营业收入:4650000.0万元~5200000.0万元,扣除非经常性损益后营业收入:4600000.0万元~5150000.0万元,基本每股收益:-1.38元/股~-1.03元/股。业绩变动原因说明:公司在2022年初进行业绩预告时,主要根据当时项目所在房地产市场走势,以及项目所在地疫情态势趋向稳定的形势,依据各项目未来市场可参考售价计算可变现净值,对存货计提了跌价准备。 |
| 远洋集团 | 2022-4-13 | -3% | -4.19% | 新聘高管 | 新聘公司秘书陈竞德 |
| 远洋集团 | 2022-4-13 | -3% | -4.19% | 主要高管离职 | 公司秘书钟启昌离职 |

数据来源: Wind

五、组织变革: 华润置地华东大区整合为 6 大城市公司

近期，华润置地整合华东大区城市公司，最终保留上海、杭州、合肥、南京、苏州、宁波这 6 个城市公司，旨在专注于片区深耕。这是继 2021 年华润重新明确各级组织定位——“总部做专、大区做精、城市做实”、推动扁平化管理后的配套动作。最终，总部调整为 16 个部门、大区精简为 9 个部门、城市公司精简为 11 个部门。

表 4：2022 年 4 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 | 华润置地 | 整合城市公司，其中华东大区整合成 6 大城市公司。 |
| 人事变动 | 金地 | 卞雪梅辞任董事。 |
| | 阳光城 | 阳光城执行董事长兼总裁朱荣斌创业，近期传出接管雅居乐清水湾项目的消息。 |
| | 佳兆业 | 分管融资管理的高级副总裁孙明尧离职，刘立好接任；分管营销的副总裁程芯兰离职，聂强接任。新任命副总裁詹仁超。这批高管均为佳兆业司龄多年的老员工。 |

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。