

中国房企 TOP30 月报（2022 年 5 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：

- 全国稳住经济大盘会议释放强烈的支持地产信号，央行下调房贷利率，多地出台放松限购限贷限售、减免房地产交易税费、放松预售资金监管、放松公积金贷款等政策。5 月 TOP30 房企销售额环比增长 12%，1-5 月累计销售额同比降幅扩大到 46.9%，市场仍在筑底。TOP30 房企投资金额环比下降 57%，投资依旧谨慎。5 月房企融资环境进一步放松，TOP30 合计融资规模、境内外发债规模、民企融资规模占比均有提升，TOP30 房企到期偿债压力减小，但部分房企资金状况并未随融资环境放松出现改善，5 月绿地寻求美元债展期，出险房企性质由民企扩展至混合所有制企业。5 月 TOP30 房企市值整体下降，受信用事件的影响，金科、绿地跌幅居前。

一、企业投资：5 月投资规模环比下降，房企投资依旧谨慎

5 月 TOP30 房企中有 9 家拿涉宅地 25 幅，投资建面环比下降 66%；土地成交总价环比下降 57%，溢价率维持在 4.1%。环比投资规模下降明显。

5 月北京、广州、厦门、福州、苏州、无锡、济南进行集中土拍，相比上月（杭州、宁波、深圳、成都、长沙、天津、南京等 7 城）供应略有减少。北京二轮土拍区域冷热不均，华润、中铁建、中海和龙湖（与建工联合体）在北京各拿一宗地，均为底价成交。厦门土拍热度降温，建发、保利分别获得 2 宗涉宅地、华润获得 1 宗。广州 2022 年首轮土拍，17 宗成功出让的土地中，仅 2 宗地溢价

成交、1宗地以最高限价+竞自持9%被中海获得，越秀底价获得2宗、中铁建底价获得1宗。

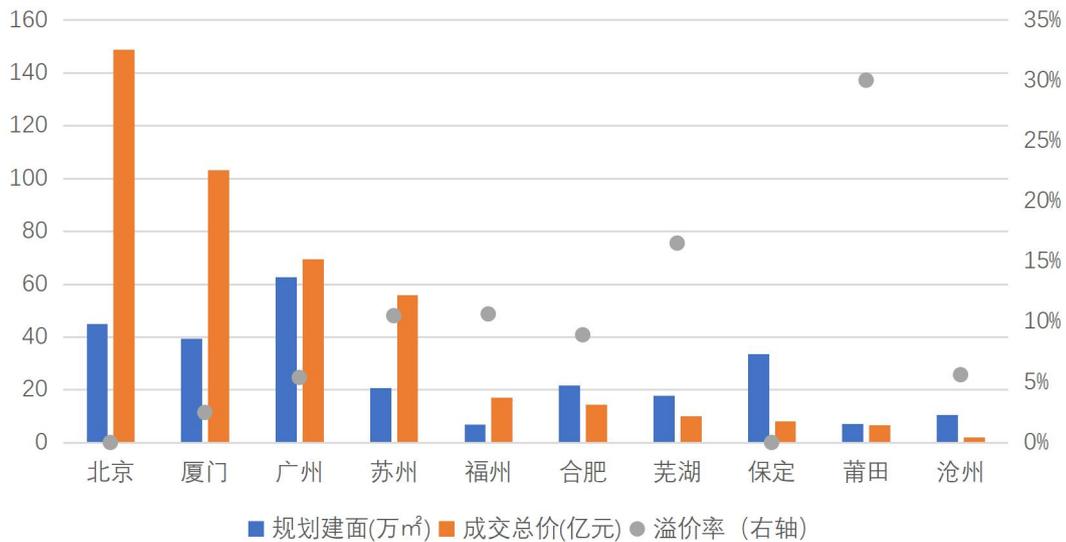
表 1：2022 年 5 月 TOP30 房企拿地情况

排序	企业名称	2022 年 5 月新增土地			2022 年 4 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	26.23	98.80	37674	48.98	77.15	15749	-46%	28%	139%
2	中铁建	80.39	65.71	8175	70.23	27.82	3962	14%	136%	106%
3	建发	20.64	59.93	29041	61.12	126.31	20665	-66%	-53%	41%
4	保利	54.92	58.56	10663	50.96	43.61	8557	8%	34%	25%
5	中海	15.14	53.79	35528	82.28	121.99	14826	-82%	-56%	140%
6	招商蛇口	11.65	36.16	31046	23.98	16.57	6912	-51%	118%	349%
7	越秀	37.42	29.37	7849	19.67	20.08	10208	90%	46%	-23%
8	龙湖	7.46	24.40	32688	26.00	29.59	11380	-71%	-18%	187%
9	万科	11.93	8.74	7328	105.38	183.52	17414	-89%	-95%	-58%
	汇总	265.77	435.46	16385	778.68	1012.25	12999	-66%	-57%	26%

数据说明：5月拿地数据时间段为5月1日-31日。TOP30选取房企为2022年1-5月销售榜单（全口径）。房企按当月新增

土地成交总价排序。数据来源：CRIC。

图 1：2022 年 5 月 TOP30 房企拿地的城市分布

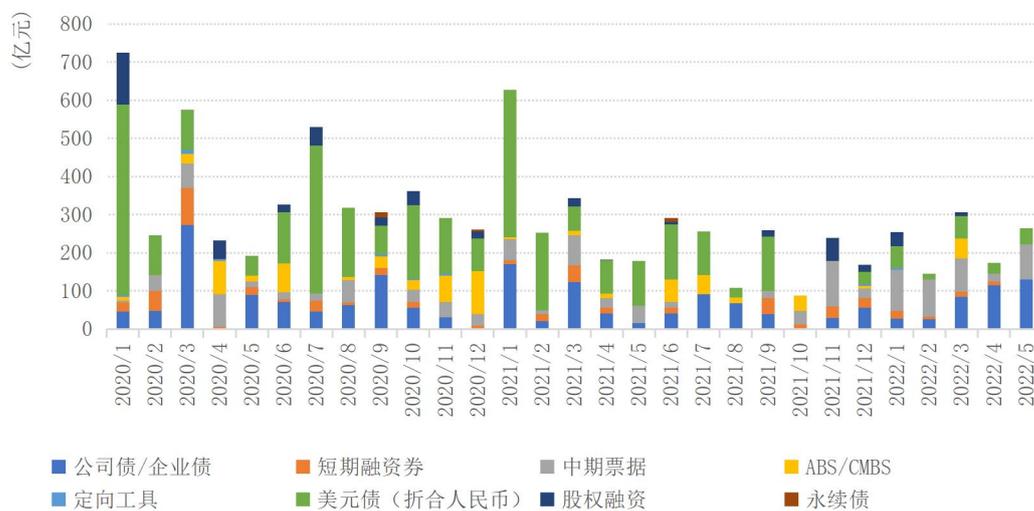


数据来源：CRIC

二、企业融资：境内外融资均有改善，民企发债占比显著提升

5月TOP30房企融资环境持续宽松，TOP30房企合计融资规模265.1亿人民币，同比上升49.0%，环比上升52.4%，融资规模较上月环比大幅提升。5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265.1亿人民币，同比上升52.4%，环比上升49.0%。其中，境内债融资环比改善，新增融资规模223.0亿元，同比上升267.6%、环比上升53.8%；美元债发行亦呈现放松趋势，新增融资规模42.1亿人民币，同比下降64.1%、环比上升45.5%。

图 2：2020 年 1 月-2022 年 5 月 TOP30 房企各渠道融资情况

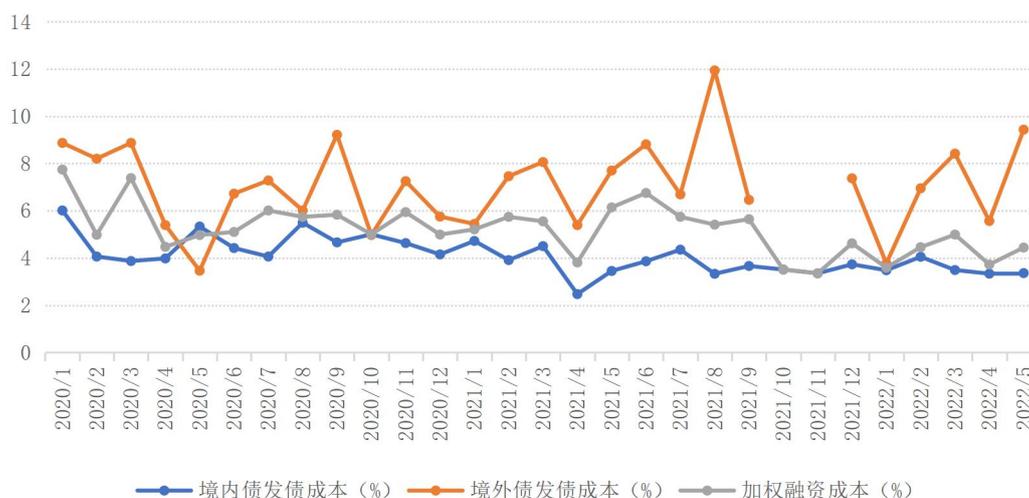


注：房企融资渠道包括银行贷款、债券融资、权益融资、非标融资四类，其中银行贷款、债券融资、非标融资为房企主要融资来源，本文仅统计债券融资（包含美元债）和权益融资两类

数据来源：Wind

5月TOP30房企加权融资成本4.44%，较上月环比上升0.66pct，主因系本月美元债发行成本上升境内债发行占比提升带动整体融资成本上行；5月境内融资成本3.36%，与上月基本持平，但美元债融资成本9.43%，较上月环比上升3.86pct。

图 3：2020 年 1 月-2022 年 5 月 TOP30 房企发债成本



数据来源：Wind

5月TOP30中11家房企参与新债发行，较4月新增2家。其中民企参与发债家数显著增加，中梁、新城、碧桂园、美的置业、龙湖均参与发债，民企发债规模占比也由4月的9.1%提升至5月的27.2%。但在融资成本上，央国企仍保持一定的发债优势，保利、中海融资成本均位于3%以下，中梁、新城融资成本分别达9.4%、6.5%。5月的融资环境放松不仅体现于融资规模、发债主体，在融资方式上也更为多元。5月27日，证监会、发改委联合发布《关于规范做好保障性租赁住房试点发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）有关工作的通知》。同日，中金厦门安居保障性租赁住房REIT、红土创新深圳人才安居保障性租赁住房REIT分别向上交所、深交所提交了申报资料，我国住宅类REITs迎来实质性突破。保租房REITs为当下保障性住房建设提供了更为多元化创新的融资途径，后续保障性租赁住房项目或将进入发展“快车道”。

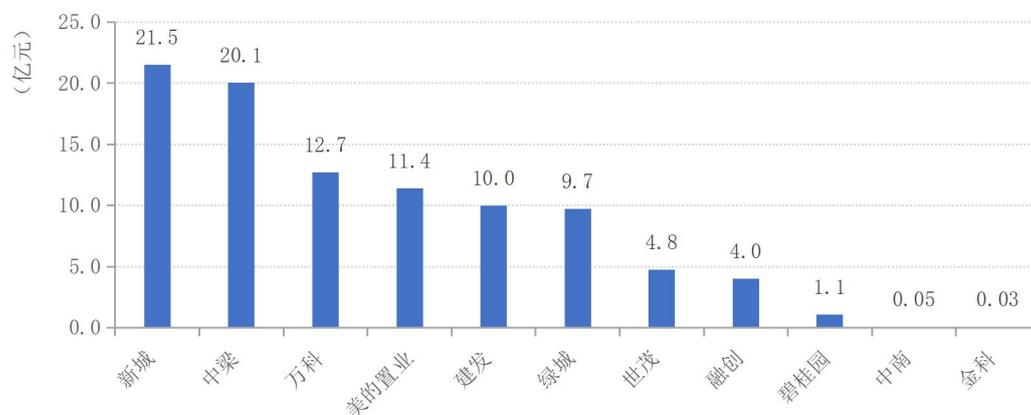
图 4：2022 年 5 月 TOP30 房企发债金额与成本对比



数据来源：Wind

5 月 TOP30 房企合计到期债务规模 149.4 亿元，同比增加 18.5%，环比减少 57.5%，偿债压力较上月显著减少。共 11 家房企债务到期，较上月减少 7 家。其中美元债到期规模约 95.3 亿人民币，较上月环比减少 61.1%。5 月 27 日，绿地环球发布公告称拟就 2022 年 6 月 25 日到期、票面利率 6.75%、债券余额为 5 亿美元的美元债进行若干修订以及豁免发起同意征集，内容包括延长到期日、加入发行人在到期前赎回全部或部分票据的赎回权、先行支付原到期日未偿还本金的 10%，以及取消维持票据上市状态的契约，同时也是首家美元债申请展期的国资控股房企。

图 5：2022 年 5 月 TOP30 房企到期规模



数据来源：Wind

三、销售排名：市场筑底，5月销售额环比增长12%

5月行业下行压力持续，市场处在筑底期。百强房企单月业绩5192.2亿元，环比增长5.4%，同比下降60%，降幅进一步扩大0.7个百分点。TOP30房企单月业绩环比增长12%，同比下降52%，降幅缩小3个百分点。TOP30房企1-5月累计销售额同比下降46.9%，降幅扩大0.8个百分点。

从企业表现看，5月业绩环比增长幅度最大的是建发（+97%）、美的置业（+60%），仅越秀实现同比为正。

表 2：2022 年 1-5 月 TOP30 房企销售额排名（全口径）

排序	房企	2022年1-5月销售额 (亿元)	2021年1-5月销售额 (亿元)	同比变化	对比上月排名变化
1	碧桂园	2011.9	3541.2	-43%	—
2	万科地产	1673.4	2872.4	-42%	—
3	保利发展	1592	2335	-32%	—
4	融创中国	986.1	2415	-59%	—
5	中海地产	965.1	1570.1	-39%	—
6	华润置地	813.2	1261	-36%	+1
7	招商蛇口	776.8	1327.6	-41%	-1
8	金地集团	722	1285	-44%	—
9	龙湖集团	621.2	1118.3	-44%	—
10	绿城中国	590.5	1032.6	-43%	—
11	新城控股	514.8	945	-46%	+1
12	中国金茂	509	1101.5	-54%	-1
13	绿地控股	497.2	1137.4	-56%	+1
14	旭辉集团	496.4	1100.6	-55%	-1
15	建发房产	463.8	739.1	-37%	—
16	滨江集团	449.7	697.3	-36%	—
17	金科集团	360	848.2	-58%	+1
18	华发股份	349.7	539	-35%	+1
19	越秀地产	346	410	-16%	+3
20	世茂集团	342.6	1217.9	-72%	-3
21	首开股份	337.1	485	-30%	-1
22	美的置业	319	690	-54%	+2
23	中梁控股	317.1	758.1	-58%	-2
24	融信集团	296.4	681.2	-56%	-1
25	远洋集团	294	405.3	-27%	+2
26	雅居乐	272.5	609.2	-55%	-1

27	中骏集团	265.4	466.7	-43%	+1
28	中南置地	258.3	885.2	-71%	+2
29	龙光集团	255.6	757	-66%	-3
30	中国铁建	252.5	546	-54%	+1
合计		17949	33778	-46.9%	

数据来源：CRIC

表 3：2022 年 5 月 TOP30 房企销售额排名（全口径）

排序	房企	2022 年 5 月销售额 (亿元)	2022 年 4 月销售额 (亿元)	环比变化	同比变化
1	碧桂园	378	305	24%	-53%
2	万科地产	300	315	-5%	-47%
3	保利发展	379.9	305.1	25%	-36%
4	融创中国	126.8	135.4	-6%	-82%
5	中海地产	278.7	237.2	17%	-19%
6	华润置地	202.9	150.3	35%	-19%
7	招商蛇口	162.5	140.6	16%	-48%
8	金地集团	141	124.9	13%	-50%
9	龙湖集团	135.1	115.8	17%	-51%
10	绿城中国	110.5	105.7	5%	-54%
11	新城控股	113.9	91.5	24%	-53%
12	中国金茂	90	102.4	-12%	-61%
13	绿地控股	100.2	79.9	25%	-57%
14	旭辉集团	108	101	7%	-60%
15	建发房产	107.1	54.4	97%	-39%
16	滨江集团	93.4	106.1	-12%	-18%
17	金科集团	79	64	23%	-58%
18	华发股份	70.2	47.6	47%	-51%
19	越秀地产	82.4	108.8	-24%	0%
20	世茂集团	61.1	60.3	1%	-79%
21	首开股份	57.8	77.4	-25%	-57%
22	美的置业	73	45.5	60%	-54%
23	中梁控股	60.1	40.8	47%	-56%
24	融信集团	50.7	43.4	17%	-64%
25	远洋集团	75	69.3	8%	-25%
26	雅居乐	40	53.3	-25%	-60%
27	中骏集团	48	44.9	7%	-54%
28	中南置地	46.4	45.5	2%	-77%
29	龙光集团	25	32	-22%	-82%
30	中国铁建	77	67.3	14%	-38%

	合计	3674	3270	12%	-52%
--	----	------	------	-----	------

数据来源：CRIC

四、市值表现：TOP30 房企市值普遍下降，部分企业违约风险暴露

地产板块近期市值表现惨淡，TOP30 房企市值普遍下降，5 月 TOP30 房企市值总额较月初（2022.5.1）减少 8.65%。5 月央行两次发文下调房贷利率，5 月 15 日下调首套房贷利率下限为 LPR 减 20bp，5 月 20 日公布 5 年期 LPR 下调 15bp 至 4.45%，5 年期 LPR 下降幅度首次高于 1 年期 LPR，以体现央行在房地产金融端持续发力、扭转房地产销售市场预期低迷的决心。5 月 25 日，央行上海总部、上海银保监局召开上海主要金融机构货币信贷工作座谈会，会议强调要准确把握和执行房地产金融审慎管理各项要求，保持房地产信贷投放平稳有序，支持房地产开发企业、建筑施工企业的合理融资需求，更好满足刚需和改善性住房需求，预计随着 6 月疫情的逐渐转好，行业或将迎来回暖迹象。5 月 TOP30 中 26 家房企市值下降，仅龙湖、融创、恒大、世茂市值略有提升，千亿市值房企梯队中招商市值跌至千亿以下，华润排名提升，月末市值位居行业第一；金科、绿地、中梁受自身财务状况影响，市值跌幅靠前。

表 4：2022 年 5 月 TOP30 房企市值表现

	总市值 (截至2022.5.31, 亿元,人民币)	市值变化量 (相对2022.5.1, 亿元,人民币)	市值变化率 (相对2022.5.1)
华润置地	2118.1	-4.9	-0.2%
中海	2117.7	-139.1	-6.2%
龙湖集团	2019.0	20.5	1.0%
万科A	2012.0	-171.5	-7.9%
保利发展	1856.6	-312.4	-14.4%
中国铁建	1003.9	-56.4	-5.3%
招商蛇口	990.4	-251.2	-20.2%
碧桂园	966.5	-101.4	-9.5%
新城控股	549.1	-78.3	-12.5%
金地集团	536.8	-107.9	-16.7%
绿地控股	490.6	-121.4	-19.8%
绿城中国	289.8	-5.4	-1.8%
旭辉控股	254.4	-29.5	-10.4%
滨江集团	235.2	-21.2	-8.3%
中国金茂	228.3	-51.0	-18.3%
融创中国	211.8	1.3	0.6%
建发国际	209.1	-15.4	-6.9%

中国恒大	184.9	1.1	0.6%
金科股份	167.7	-70.5	-29.6%
世茂集团	142.5	0.9	0.6%
荣盛发展	134.4	-28.3	-17.4%
美的置业	130.6	-26.2	-16.7%
中南建设	124.7	-26.4	-17.5%
雅居乐	110.7	-14.8	-11.8%
龙光集团	105.3	-13.7	-11.5%
阳光城	99.0	-7.9	-7.4%
远洋集团	89.8	-6.5	-6.8%
中梁控股	61.7	-14.1	-18.6%
融信中国	29.9	-3.2	-9.7%
正荣地产	21.1	-1.3	-6.0%

数据来源：Wind

5月TOP30房企的资本市场行为多与高管变更、股东增减持、新获土地/项目/战略合作等事件有关：（1）高管变更：5月5日，华润置地发布公告称，2022年5月5日起，因华润集团的其他工作分配，王祥明辞任华润置地董事会主席、非执行董事及提名委员会主席。华润置地执行董事李欣获委任为华润置地董事会主席及提名委员会主席。李欣先生现年五十岁，2001年加入华润至今，先后担任华润置地有限公司联席总裁、公司执行董事、华润置地有限公司总裁，实战经验丰富。核心高管变更当月，华润市值排名由第四（2022.4.30）跃居至第一（2022.5.31）；（2）股东减持股份：继上月金科、绿城股东接连减持股份后，5月20日，金科股份发布公告称，其于近日收到控股股东金科控股通知，获悉其在中信证券客户融资融券信用交易担保证券账户所持有的部分公司股份，于5月18日至5月19日被中信证券强制平仓，被动减持数量约4524.47万股，占公司总股本的0.85%，被动减持金额约1.74亿元。对于本次被动减持的原因，金科股份方面解释称，是由于近期金科控股与中信证券开展的融资融券业务存在违约风险，中信证券对金科控股在其信用担保户持有的部分公司股份进行强制平仓减持所致。被动减持事件引发市场对公司流动性担忧，发生前后两周内，公司市值出现超20%下滑，5月公司市值合计下滑29.6%，也是同时间段内TOP30市值降幅最大公司；（3）签署战略合作协议：5月8日，中南建设与华融资产江苏省分公司、南通市保障房建设投资有限公司、南通产业控股集团有限公司、江苏海晟控股集团有限公司共同签署了支持公司转型发展战略合作协议。根据有关协议，华融资产拟与南通市保障房建设投资有限公司通过有限合伙、基金等形式设立合作主体，有关主体将与南通产业控股集团有限公司、江苏海晟控股集团有限公司

按照 18:1:1 的比例，针对中南建设及中南控股其他主体在在建工程复工复产、优质项目并购、社会与资本合作项目盘活等方面开展业务，共同支持中南控股转型发展，有关支持项目总规模不超过 50 亿元。华融资产是四大国有金融资产管理公司之一，在不良资产收购处置、风险隔离、退出机制设计上更具经验，南通房投、南通产业控股、江苏海晟系南通市国企，参与积极性强。此举为出险房企的流动性危机化解提供新型的合作范式，有利于推进行业良性循环和健康发展。

表 5：2022 年 5 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
华润置地	2022-5-5	4.7%	-12.1%	董事长离职	董事会主席王祥明离任
华润置地	2022-5-5	4.7%	-12.1%	新聘董事长	新聘董事会主席李欣
龙光集团	2022-5-13	-8.8%	0.0%	新聘核数师	新聘核数师尤尼泰·栢淳(香港)会计师事务所
滨江集团	2022-5-26	-2.2%	2.3%	主要高管离职	新聘代董事会秘书沈伟东
滨江集团	2022-5-26	-2.2%	2.3%	新聘高管	董事会秘书李渊离任
龙光集团	2022-5-11	-14.8%	0.5%	核数师离任	核数师安永会计师事务所离任
建发国际集团	2022-5-24	-4.4%	-2.8%	分红除权	每股派现1.2HKD，股息发放日2022-07-08 除净日2022-05-24，截止过户日期2022-05-26至2022-05-30
远洋集团	2022-5-24	-0.6%	-9.7%		每股派现0.032HKD，股息发放日2022-07-05 除净日2022-05-24，截止过户日期截止2022-05-26
美的置业	2022-5-30	-4.8%	-1.7%		每股派现1.6HKD，股息发放日2022-07-13 除净日2022-05-30，截止过户日期2022-06-01至2022-06-02
保利发展	2022-5-11	-12.6%	1.9%	购得土地使用权	公司近期新增增加房地产项目7个
金科股份	2022-5-18	-9.1%	-19.2%	股东减持股票	2022-05-18，重庆市金科投资控股(集团)有限责任公司减持3345.56万股公司股份，平均减持价格为3.86CNY。截止2022-05-21，持有股份数量为3.53亿股流通股份，占流通股份总数比例为6.65%。
金科股份	2022-5-19	0.0%	-13.2%		2022-05-18至2022-05-19，广东弘敏企业管理咨询有限公司减持2700万股公司股份。截止2022-05-21，持有股份数量为5.63亿股流通股份，占流通股份总数比例为10.6%。 2022-05-19，重庆市金科投资控股(集团)有限责任公司减持1178.91万股公司股份，平均减持价格为3.8CNY。截止2022-05-21，持有股份数量为3.42亿股流通股份，占流通股份总数比例为6.43%。
金科股份	2022-5-20	-5.6%	-22.4%		2022-05-20，重庆市金科投资控股(集团)有限责任公司减持470.46万股公司股份，平均减持价格为3.77CNY。截止2022-05-25，持有股份数量为3.37亿股流通股份，占流通股份总数比例为6.34%。
金科股份	2022-5-23	-17.9%	-15.4%		2022-05-23，重庆市金科投资控股(集团)有限责任公司减持196.93万股公司股份，平均减持价格为3.56CNY。截止2022-05-25，持有股份数量为3.35亿股流通股份，占流通股份总数比例为6.31%。
金科股份	2022-5-24	-22.0%	-8.7%		2022-05-20至2022-05-24，广东弘敏企业管理咨询有限公司减持4000万股公司股份；其中通过大宗交易系统减持4000万股公司股份。截止2022-05-25，持有股份数量为5.23亿股流通股份，占流通股份总数比例为9.85%。 2022-05-24，重庆市金科投资控股(集团)有限责任公司减持84.07万股公司股份；其中通过大宗交易系统减持4000万股公司股份，平均减持价格为3.44CNY。截止2022-05-25，持有股份数量为3.34亿股流通股份，占流通股份总数比例为6.29%。
龙湖集团	2022-5-22	9.9%	-3.0%		陈志安减持22万股；每股均价为港币40.0057

荣盛发展	2022-5-7	-8.8%	1.2%	股东增持股票	自2021年8月4日至2022年5月4日，荣盛创投已通过集中竞价交易方式增持公司股份600,000股，占公司总股本的0.01%，增持均价4.764元/股，累计增持金额2,858,342.96元。
中南建设	2022-5-12	-14.9%	1.2%	股权转让进行中	20220513：为了进一步聚焦主业，提升公司经营安全保障，为股东创造持续稳定回报，江苏中南建设集团股份有限公司（简称“公司”）拟将南通金石世苑酒店有限公司（简称“金石世苑”）全部股权转让给公司董事、总经理陈昱含持股99.9%的关联方南通市益浩商务发展有限公司（简称“南通益浩”）。本次交易构成关联交易
中南建设	2022-5-9	-5.6%	-4.1%	签署合作意向书	日前，公司收到控股股东中南控股集团有限公司（简称“中南控股”）通知，称其与中国华融资产管理股份有限公司江苏省分公司（简称“华融资产”）、南通市保障房建设投资有限公司、南通产业控股集团有限公司、江苏海晟控股集团有限公司共同签署了支持公司转型发展战略合作协议。
建发国际集团	2022-5-23	0.6%	-2.6%	增发结果公告	实际代价发行8000万股；发行价14.45HKD

数据来源：Wind

五、组织变革：人事变动依然频繁，加强总部管控是趋势

为加强总部管控，中梁进行了组织调整和相关人事任命。第一，成立地产集团联盟赋能管理三平台，下设中部专项工作组、招采管理部、精装管理部、市政配套组、土方桩基组。第二，中部专项工作组负责管理湖北、湘阳、长沙、江西、内蒙古等区域公司大运营工作，下设运营管理部、工程品质部、设计管理部、成本管理部、客户关系部，全面推进落实降本增效工作及重难点项目问题解决等。第三，调整中部区域集团平台和长三角都市圈区域集团平台，人员择优落位至各区域公司和地产集团总部等。中梁以往践行阿米巴文化，强调对一线的赋能授权，现在明确提出加强总部管控，反映出组织模式上的转变。

表 4：2022 年 5 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	中梁	成立地产集团联盟赋能管理三平台，总部强管控。任命孙雷为地产集团联盟赋能管理三平台负责人。
人事变动	华润	王祥明卸任董事会主席，李欣接任。
	滨江	提名戚金兴、朱慧明、莫建华、沈伟东为第六届董事会非独立董事候选人，提名汪祥耀、贾生华、于永生为第六届董事会独立董事候选人。
	绿城	周安桥退任替任董事。
	金地	委任季彤为审计委员会委员、战略委员会委员。
	正荣	张杰离任总裁助理、营销公司执行董事。

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。