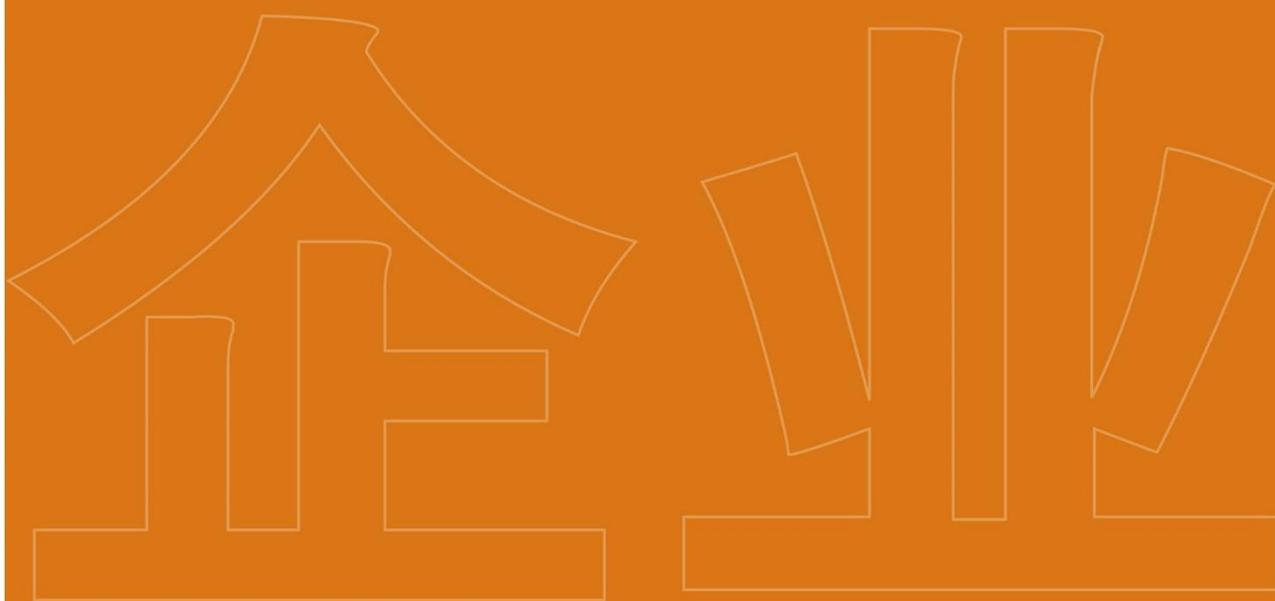




# 中国房企 TOP30 月报

(2023 年 7 月)



# 中国房企 TOP30 月报（2023 年 7 月）

《中国房企 TOP30 月报》是由上海易居房地产研究院依据 CRIC、WIND、东方财富 Choice 金融终端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业绩表现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依据。

## 2023 年 7 月核心观点：

**7 月市场加速探底，两成房企单月销售额腰斩。**TOP30 房企 1-7 月全口径累计销售额同比增长 8.9%；单月销售额环比和同比则分别下降 35.4%和 31.5%。7 月 TOP30 房企几乎都出现了不同程度的销售业绩下滑，其中两成房企环比或同比降幅超过了 50%。

**7 月 TOP30 房企投资拿地量价环比纷纷下滑。**TOP30 房企投资总建面环比减少 20%；成交总价环比下滑 26%；成交楼板价环比下跌 20%。销售疲软一定程度上影响了房企投资拿地的积极性，房企投资持续向核心城市聚集。

**7 月 TOP30 房企融资取得实质性进展，债务压力有所缓解。**7 月 TOP30 房企境内债发行规模环比大幅上升 54.4%，偿还规模环比下降 58%。股权融资方面，7 月 20 日招商蛇口新增发的 6.02 亿股份上市流通，标志着首单“第三支箭”实质性落地。

**7 月政策宽松超市场预期，TOP30 房企市值普涨。**7 月下旬，国家层面房地产重磅利好政策密集出台，资本市场信心提振，TOP30 房企市值环比上涨 8.6%。优质民营房企和混合所有制房企市值表现较好，月内市值涨幅高达 20%；央企市值稳中有进。

**7 月中央政治局会议明确楼市供需关系发生重大变化，甚至未再提及此前常提的“房住不炒”。**证监会也表态将落实政治局工作部署，坚持股债联动，继续保持房企资本市场融资渠道稳定。我们相信在持续的政策利好刺激下，楼市需求将被激活，成交回升和房企资金面改善等状况值得期待。

## 一、企业销售：7月市场加速探底，两成房企单月销售额腰斩

2023年7月，TOP30房企1-7月全口径销售额总体实现27456.5亿元，较去年同期增长8.9%。大规模房企尤其是央国企仍体现出竞争优势，稳居头部，房企排名较6月整体变化不大。具体来看，保利发展已经连续第8个月年初累计销售额排名第一，1-7月实现2678.2亿元。其次为万科地产、中海地产、华润置地和招商蛇口，1-7月分别实现累计销售金额2244.4亿元、1925.0亿元、1874.2亿元和1865.6亿元。此外，受去年同期低基数影响，本月有14家房企实现销售额年初累计同比正增长。其中，增幅最大的3家房企为越秀地产、华发股份和中交房地产，分别增长66%、46%和38%。

表 1：2023 年 1-7 月 TOP30 房企销售额排名及变化（全口径）

排名	企业名称	2023年1-7月销售额（亿元）	2022年1-7月销售额（亿元）	累计同比	对比上月排名
1	保利发展	2678.2	2432.2	10%	—
2	万科地产	2244.4	2472.9	-9%	—
3	中海地产	1925.0	1570.0	23%	—
4	华润置地	1874.2	1490.0	26%	—
5	招商蛇口	1865.6	1428.4	31%	—
6	碧桂园	1749.0	2854.9	-39%	—
7	龙湖集团	1106.2	1040.8	6%	—
8	绿城中国	1079.1	1050.5	3%	—
9	建发房产	1056.7	731.8	44%	—
10	滨江集团	1027.9	796.7	29%	—
11	金地集团	963.2	1191.0	-19%	+1
12	中国金茂	923.2	803.9	15%	-1
13	越秀地产	919.0	554.0	66%	—
14	华发股份	846.3	581.5	46%	—
15	绿地控股	685.7	763.0	-10%	—
16	中国铁建	586.5	471.9	24%	—
17	融创中国	572.4	1236.0	-54%	—
18	新城控股	484.2	761.8	-36%	—
19	旭辉集团	466.4	792.4	-41%	—
20	美的置业	446.0	475.3	-6%	+1
21	中交房地产	442.7	320.8	38%	+1
22	卓越集团	440.4	378.1	16%	-2
23	中国恒大	414.0	—	—	—
24	中国中铁	408.5	—	—	+1
25	保利置业	402.0	—	—	-1
26	联发集团	395.4	—	—	—
27	远洋集团	386.9	520.1	-26%	—
28	首开股份	383.1	497.0	-23%	—
29	电建地产	350.4	—	—	—
30	国贸地产	333.9	—	—	—
	<b>合计</b>	<b>27456.5</b>	<b>25215.0</b>	<b>8.9%</b>	—

数据来源：CRIC、易居研究院

2023年7月，在经历了二季度的市场销售动能持续放缓后，TOP30房企单月成交金额基本上都出现了不同程度的环比或同比下滑，两成房企业绩降幅甚至超过了50%。这导致本月TOP30房企整体单月销售规模大幅收缩，合计仅实现2570.2亿元，较上月和去年同期分别下降35.4%和31.5%。

具体来看，7月电建地产在TOP30房企中业绩表现最差，单月销售额仅17亿元，环比和同比同时大幅下降77%。除此以外，TOP30房企中单月销售额环比降幅最大的3家房企分别为中海地产(-62%)、国贸地产(-59%)和远洋集团(-57%)；同比降幅最大的3家房企则分别为旭辉集团(-71%)、远洋集团(-66%)和碧桂园(-64%)。而越秀地产一枝独秀，是本月TOP30房企中唯一出现单月销售额同比正增长的企业。

表 2：2023 年 7 月 TOP30 房企销售额排名及变化（全口径）

排名	企业名称	2023年7月销售额（亿元）	2023年6月销售额（亿元）	环比变化	同比变化
1	保利发展	310.0	410.0	-24%	-6%
2	万科地产	205.0	359.3	-43%	-36%
3	招商蛇口	201.2	294.0	-32%	-16%
4	华润置地	171.8	266.9	-36%	-39%
5	碧桂园	140.0	210.0	-33%	-64%
6	中海地产	123.2	321.8	-62%	-33%
7	龙湖集团	121.0	162.8	-26%	-34%
8	金地集团	105.0	134.5	-22%	-43%
9	建发房产	103.4	177.1	-42%	-7%
10	滨江集团	102.1	124.1	-18%	-9%
11	绿城中国	97.1	155.2	-37%	-52%
12	越秀地产	82.7	130.0	-36%	27%
13	华发股份	77.0	119.7	-36%	-12%
14	绿地控股	65.7	144.1	-54%	-17%
15	中国铁建	64.2	74.0	-13%	-30%
16	中国金茂	63.7	131.4	-52%	-39%
17	新城控股	60.2	65.8	-9%	-45%
18	中交房地产	54.1	78.2	-31%	-17%
19	融创中国	51.0	71.0	-28%	-53%
20	中国中铁	47.4	/	—	—
21	旭辉集团	47.0	54.5	-14%	-71%
22	美的置业	41.0	50.6	-19%	-45%
23	联发集团	36.9	60.9	-39%	—
24	首开股份	36.0	50.0	-28%	-42%
25	卓越集团	33.3	56.8	-41%	-29%
26	中国恒大	31.8	42.5	-25%	—
27	保利置业	31.0	39.0	-21%	—
28	远洋集团	30.3	70.4	-57%	-66%
29	国贸地产	20.1	49.4	-59%	—
30	电建地产	17.0	75.1	-77%	-77%
	<b>合计</b>	<b>2570.2</b>	<b>3979.1</b>	<b>-35.4%</b>	<b>-31.5%</b>

数据来源：CRIC、易居研究院

纵观 2023 年 1-7 月 TOP30 房企的整体销售情况，一季度在房企积极推盘和市场需求释放的加持下开局良好，市场呈现弱复苏态势；但二季度以来购房者置业情绪持续减弱，房企推盘积极性也随之下滑，导致 7 月楼市成交加速探底。

7 月 21 日，国务院常务会议审议通过了《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》，指出在超大特大城市积极稳步实施城中村改造是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的一项重要举措。

7 月 24 日中共中央政治局会议指出，要切实防范化解重点领域风险，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

7 月 26 日，国税总局发布了《支持协调发展税费优惠政策指引》，216 项支持协调发展的税费优惠政策中，房地产领域涉及 19 条。

7 月 27 日，住房部部长在企业座谈会上提出要继续巩固房地产市场企稳回升态势，大力支持刚性和改善性住房需求，进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措施。继续做好保交楼工作，加快项目建设交付。

7 月 29 日晚北京住建委、7 月 30 日广州和深圳住建局、7 月 31 日上海市住建委均表示将结合当地房地产实际情况，会同市有关部门各区抓好贯彻落实，更好满足居民刚性和改善性住房需求。

可以发现，在过去两周里，国家层面房地产重磅利好政策密集出台，中央对房地产行业的定调甚至未再提及此前常提的“房住不炒”。四个一线城市也迅速跟进表态，释放了因城施策往高能级城市扩散的信号。预计后续地方层面的政策优化细则也将陆续出台，以提振市场预期。我们相信在持续的政策利好刺激下，楼市需求将被激活，成交回升仍值得期待。但需要注意的是，本轮房地产下跌周期还受到宏观经济下行压力较大、居民收入预期不足等不利因素的影响，因此在市场景气度转弱后，再次恢复购房者信心所需时间较长。总体上我们对未来几个月的销售复苏持谨慎乐观的态度。

## 二、企业投资：7月TOP30房企投资拿地量价环比纷纷下滑

7月土地市场热度回落，各指标均较上月有所下滑。TOP30房企中共有12家房企拿下29幅涉宅用地，包括纯住宅23幅、商住5幅和综合用地1幅。从各指标具体来看，7月TOP30房企总投资建面为323.71万平方米，环比减少20%；成交总价为506.45亿元，环比下降26%；平均成交楼板价为22669元/平方米，环比下跌20%。

7月参与拿地的TOP30房企中，有9家央国企、1家民营房企和2家混合所有制房企。央国企维持了较高的拿地规模，共竞得地块25幅，投资总建面合计275.8万平方米，比重高达79%。具体来看，7月土地成交金额排名前三的房企依次是中国铁建、华发股份和首开股份，分别成交89.48亿元、70.63亿元和67.44亿元。这三家房企本月成交金额相对较高的原因是其竞得的土地主要位于一二线城市。其中，中国铁建本月分别在上海、合肥、长沙竞得3幅涉宅地，华发股份在上海竞得1幅涉宅地，首开股份在北京和厦门共竞得3幅涉宅地。

7月参与拿地的民营房企为滨江集团，于湖州地区竞得商住用地2幅。值得一提的是今年1-6月，滨江集团持续发挥本土优势，累计拿地共12幅（主要在杭州地区），其拿地强度和稳定性超过了很多央国企，是优质民营房企的典范。

表 3：2023 年 7 月 TOP30 房企拿地情况

序号	企业名称	2023年7月新增土地			2023年6月新增土地			环比变化		
		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	中国铁建	45.57	89.48	19897	15.14	17.65	11660	201%	407%	71%
2	华发股份	27.32	70.63	25850	22.86	38.18	16700	20%	85%	55%
3	首开股份	26.30	67.44	30493	/	/	/	/	/	/
4	越秀地产	52.47	41.88	12719	8.96	79.35	88607	486%	-47%	-86%
5	保利发展	19.99	41.66	18092	161.45	238.47	14771	-88%	-83%	22%
6	联发集团	17.74	40.57	24626	2.94	3.82	13000	503%	962%	89%
7	万科地产	27.00	36.97	16930	10.32	8.21	7952	162%	350%	113%
8	绿城中国	17.88	35.20	17420	25.67	66.95	26085	-30%	-47%	-33%
9	建发房产	28.43	30.70	12584	103.76	97.84	9429	-73%	-69%	33%
10	招商蛇口	7.23	18.48	25574	30.31	80.96	26712	-76%	-77%	-4%
11	滨江集团	24.34	18.25	7501	21.90	56.80	25941	11%	-68%	-71%
12	电建地产	29.45	15.20	5160	0.29	0.25	8503	10055%	5979%	-39%
	汇总	323.71	506.45	18070	403.60	688.48	22669	-20%	-26%	-20%

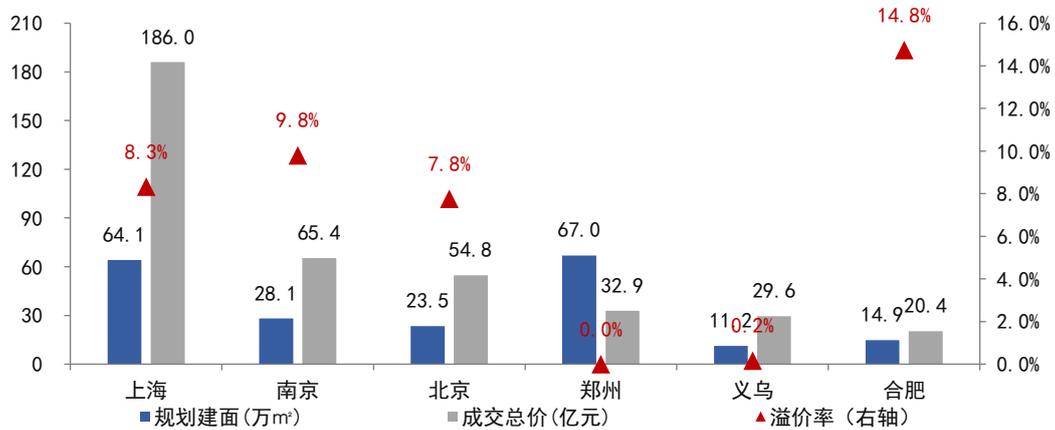
数据来源：CRIC、易居研究院

注：拿地数据时间段为2023年7月1日-31日，拿地数据为全口径。TOP30房企选自2023年1-7月累计销售榜单（全口径）。

分城市来看，7月TOP30房企在16个城市成功竞得地块。成交总价最高的5个城市依次为上海、南京、北京、郑州和义乌，分别成交了186亿元、65.4亿元、54.8亿元、32.9亿元和29.6亿元。具体城市来看，上海在本月迎来了2023年第二轮集中供地出让活动，TOP30中保利发展、中国铁建、建发房产、招商蛇口、华发股份和联发集团6家央国企均在上海竞拍成功，竞得的地块均为纯住宅用地，主要位于松江区、青浦区等。郑州7月进行了三场土拍，其中两宗地块由越秀地产旗下郑州越武房地产开发有限公司以底价摘得，总成交面积10.72万平方米，总成交规划建面37.52万平方米，成交楼面均价4711元/平方米。

溢价率方面，由于房企投资持续向核心城市聚集，部分城市选择择优推地，一定程度上推高了当地的土拍溢价率。如7月份合肥市自然和规划局在土拍前取消了原供应计划，供应地块骤然缩减11块，使得合肥第五批土拍中市区优质的涉宅用地竞争激烈。其中，包河区上海路以西、郎溪路以北BH202308地块在经过8家房企多轮竞价后，触达上限价进入竞品质环节，最终以13696元/平方米的成交楼面价、14.75%的溢价率被中国铁建拿下。

图 1：2023 年 7 月 TOP30 房企拿地城市分布



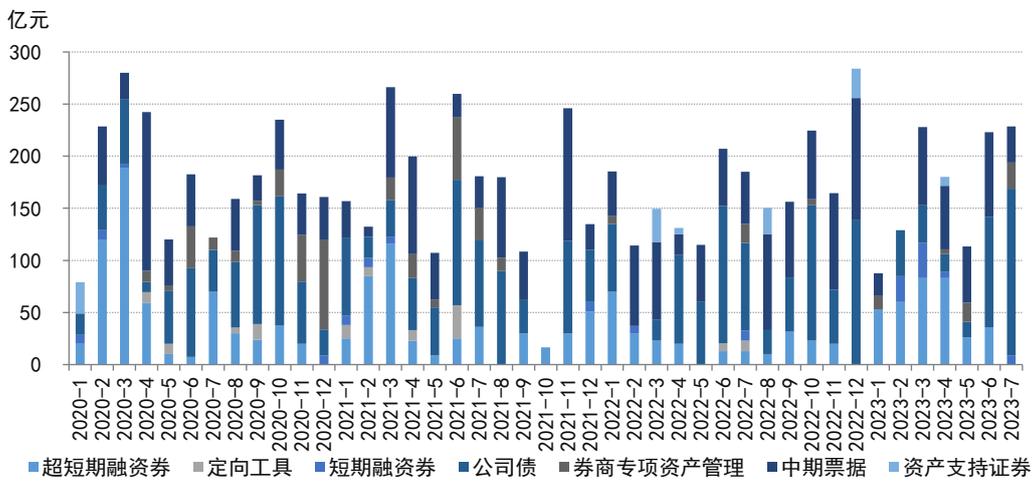
数据来源：CRIC、易居研究院

总体上，由于二季度以来市场成交热度持续回落，7月TOP30房企投资拿地偏理性和谨慎。近期中央多部委重磅发声支持加快推出利于房地产市场平稳健康发展的政策举措，未来几个月房地产销售端需求企稳复苏有望加快，一定程度上将提振房企投资拿地的信心。

### 三、企业融资：7月房企融资取得实质性进展，债务压力有所缓解

2023年7月TOP30房企债券融资基本面表现较好，境内债总计发行228.5亿元，环比大幅上升54.4%，同比小幅上升5%。从结构上看，融资渠道涉及了短期融资券、公司债、券商专项资产管理、中期票据四大类，发行规模分别为9亿元、160亿元、25.1亿元和34.5亿元。其中，本月公司债发行量明显扩大，环比大幅增加50.9%。

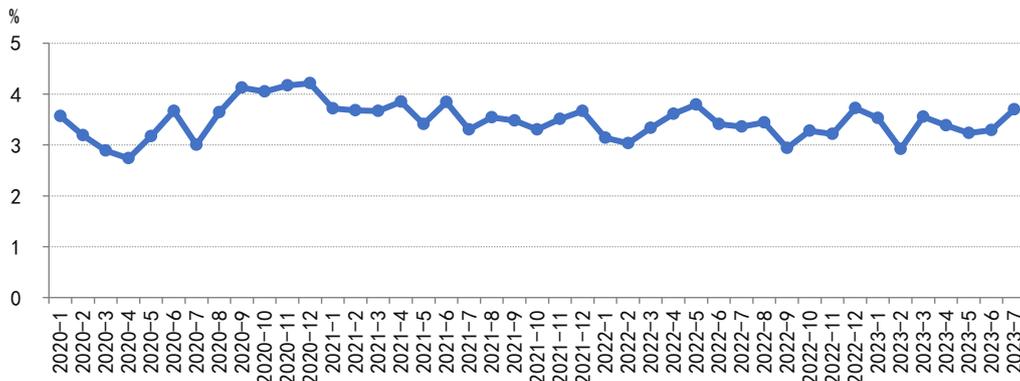
图 2：2020 年 1 月-2023 年 7 月 TOP30 房企境内债各渠道融资情况



数据来源：Choice 金融终端、易居研究院

2023年7月TOP30房企境内发债成本为3.7%，环比上升12.6pct，同比下降10.1pct。从2020年1月至今的长时段来看，TOP30房企境内发债成本小幅波动，保持在3.4%左右的水平。7月TOP30房企境内发债成本略高于历史均值。

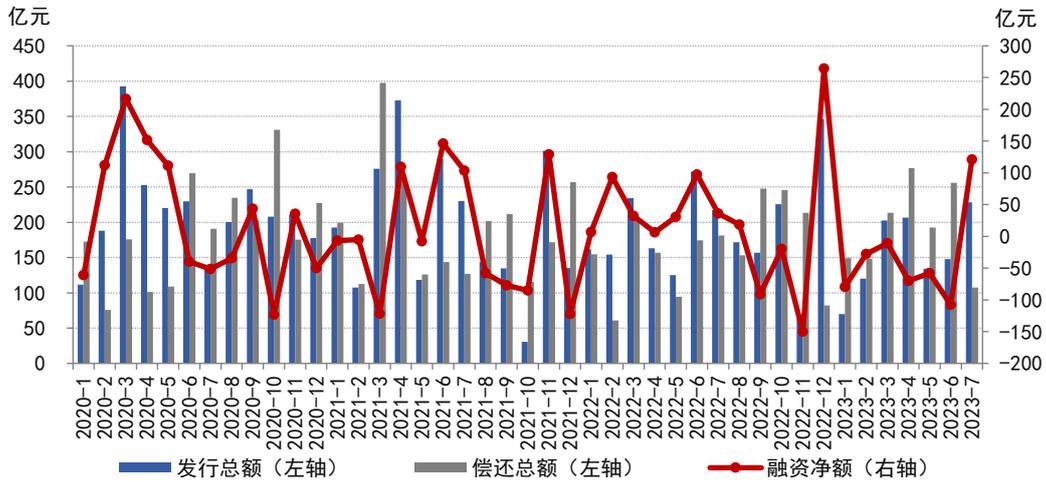
图 3：2020 年 1 月-2023 年 7 月 TOP30 房企境内发债成本



数据来源：Choice 金融终端、易居研究院

7 月 TOP30 房企债券偿还规模合计 107.5 亿元，环比下降 58%，同比下降 40.7%，偿债压力有所放缓。净融资额为 121.0 亿元。

图 4：2020 年 1 月-2023 年 7 月 TOP30 房企债券净融资



数据来源：Choice 金融终端、易居研究院

具体来看，7 月 TOP30 房企中有 10 家房企参与了新债发行。发债规模最大的企业为中国中铁，本月发行额为 65 亿元；发行利率最高的企业为新城控股，利率为 5.3%。可以看出在“第二支箭”延期扩容后，部分优质民营房企虽然成功通过中债增发债，但民营房企的发债成本总体仍明显高于央国企。债务方面，7 月 TOP30 房企中共有 8 家房企债务到期，其中中国中铁和招商蛇口的单月到期债务规模较大，分别为 35 亿元和 22.9 亿元。

图 5：2023 年 7 月 TOP30 房企债券发行明细

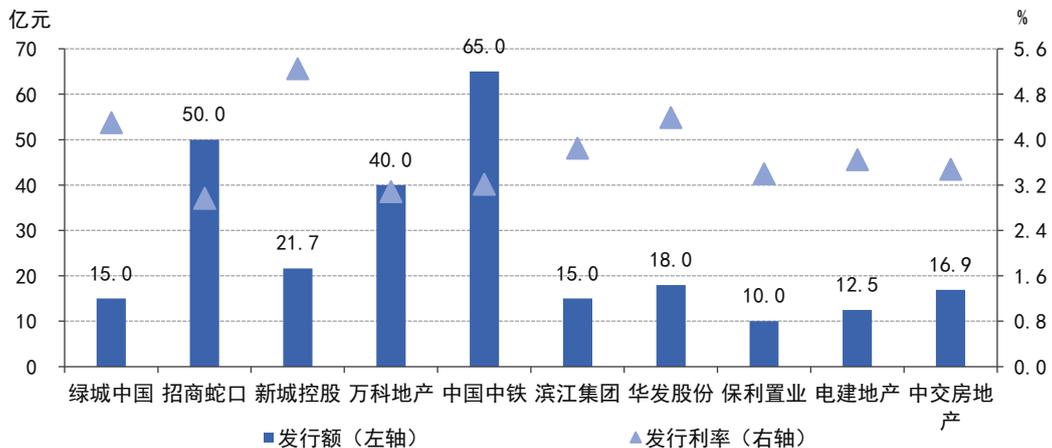
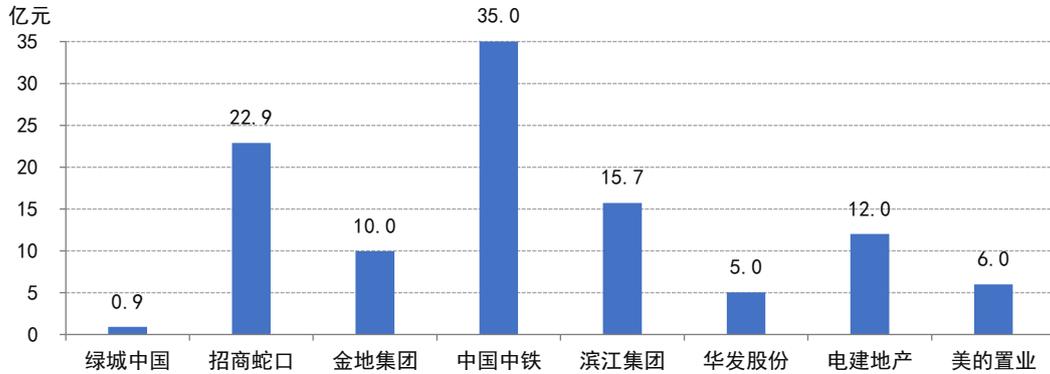


图 6：2023 年 7 月 TOP30 房企债券偿还明细



数据来源：Choice 金融终端、易居研究院

股权融资方面，“第三支箭”取得实质性进展。7月20日，招商蛇口新增发的6.02亿股份正式上市，总股本增至83.41亿股。与此同时，保利发展、中交房地产等其他5家上市房企定增申请也已获证监会同意注册批复，很快也将进入发行募资阶段。

7月24日至25日，中国证监会召开了2023年系统年中工作座谈会。会议提及房地产领域时强调了下半年相关工作的发力方向：不折不扣落实党中央、国务院关于促进房地产市场平稳健康发展、有效防范化解地方债务风险等部署。坚持股债联动，继续保持房企资本市场融资渠道稳定。同时，加快推动消费基础设施等新类型公募REITs项目落地。可以预期的是，融资方面下半年“三支箭”政策将继续优化落地，进一步盘活房地产存量资产的政策细则也将加速出台。

#### 四、市值表现：7月政策宽松超市场预期，TOP30房企市值普涨

7月末，TOP30房企整体市值为18831.6亿元，较月初增加1497.8亿元，环比上升8.6%。7月TOP30房企中仅1家房企（碧桂园）市值下滑，其余27家房企市值均出现了不同程度的上涨，另外2家房企（中国恒大、旭辉集团）因停牌等原因市值无变化。

央国企市值依然占据榜单头部。7月末华润置地总市值为2366.5亿元，继续维持TOP30第一名；中国中铁和中海地产月末总市值分别为1987.6亿元和

1847.3 亿元，位居 TOP30 第二和第三名。从月内市值涨幅来看，7 月央国企市值整体稳中有进，优质民营房企和混合所有制房企市值表现较好。其中，滨江集团月内市值上升 22.4%，涨幅位居 TOP30 房企首位；其次是金地集团，月内市值涨幅高达 19.7%。

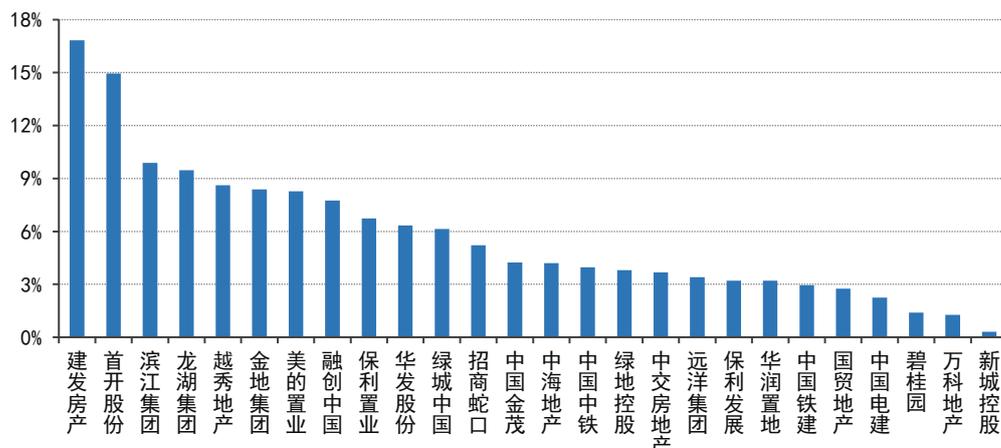
表 4：2023 年 7 月 TOP30 房企市值表现

企业名称	总市值(亿元) 2023-07-31 人民币	市值变化量(亿元) 相对2023-07-01 人民币	单月市值变化率
华润置地	2366.5	190.1	8.7%
中国中铁	1987.6	111.4	5.9%
中海地产	1847.3	128.8	7.5%
万科地产	1819.4	146.7	8.8%
保利发展	1703.4	143.6	9.2%
中国铁建	1459.8	122.2	9.1%
龙湖集团	1209.7	99.7	9.0%
招商蛇口	1188.6	101.8	9.4%
电建地产	1033.6	44.8	4.5%
绿地控股	455.4	68.9	17.8%
碧桂园	401.4	-2.5	-0.6%
金地集团	389.6	64.1	19.7%
越秀地产	378.9	41.8	12.4%
新城控股	370.8	45.8	14.1%
建发房产	336.6	8.7	2.7%
滨江集团	336.0	61.6	22.4%
华发股份	232.7	24.1	11.6%
绿城中国	207.2	24.4	13.4%
中国恒大	200.3	0.0	0.0%
国贸地产	176.2	4.2	2.5%
中国金茂	155.5	14.7	10.4%
首开股份	121.8	21.2	21.0%
中交房地产	106.9	7.1	7.1%
美的置业	101.0	13.1	14.9%
融创中国	74.6	5.5	8.0%
旭辉集团	72.8	0.0	0.0%
保利置业	65.3	3.9	6.3%
远洋集团	32.9	2.1	6.8%

数据来源：Choice 金融终端、易居研究院

7 月房地产政策在出台节奏、表态力度等方面均超出了市场预期，虽然房地产销售基本面对此还未出现太大反应，但资本市场对政策预期差的反应较为积极。在 7 月 26 日-8 月 2 日的一周时间内，参与上市交易的 TOP30 房企股价迎来全面上涨，近半数房企周度收盘价涨幅超 5%。其中，建发房产的周度股价涨幅最高，为 16.8%；其次是首开股份，涨幅约 15%。

图 7：近一周 TOP30 房企股票收盘价涨幅



数据来源：Choice 金融终端、易居研究院

注：收盘价涨幅的统计时间段为 2023 年 7 月 26 日-2023 年 8 月 2 日。统计范围不包括停牌企业。

7 月 TOP30 房企市值管理行为涉及股东增持股票、股份上市、资本运作等。

(1) **股东增持股票**：7 月 10 日，中国金茂股东瑞银宣布增持股票 1300 万股，最新持股比例 6.03%。该公告对中国金茂的市值影响不大。

(2) **股份上市**：7 月 13 日，中国电建 20.8 亿股定向增发机构配售股份上市流通。7 月 20 日，招商蛇口 6.02 亿股非公开发行新增股份上市，增发价格为 14.83 元/股。公告一周后中国电建和招商蛇口市值分别变动了-1.7%和+6.8%。

(3) **资本运作**：7 月 1 日，厦门国贸集团股份有限公司将持有的国贸期货有限公司 51%股权及国贸启润资本管理有限公司 25%股权转让给厦门国贸资本集团有限公司。7 月 29 日，中国诚通控股集团有限公司等合计 12 名发起人与中国电力建设股份有限公司共同设立国调二期协同发展基金股份有限公司。公告一周后国贸地产和电建地产市值分别变动了-3.6%和+1.5%。

7 月 TOP30 房企中有 8 家房企公布了 2022 年度的分红派息预案。其中，中国中铁、中国铁建、滨江集团和龙湖集团 4 家房企在公布了派息方案的一周后市值有所增加（分别增加了 1.5%、3.9%、8.2%和 9.9%）。建发房产、电建地产和美的置业 3 家房企在公布了派息方案的一周后市值减少（分别减少了 13.4%、3.9%、和 3.6%）。此外，保利发展、招商蛇口等 5 家房企发布了 2023 年半年报预告。中国恒大则在 7 月 17 日晚间，一起披露了 2021 年年报、2022 年中报和 2022 年

年报。根据统计，截至2022年12月31日，中国恒大的负债总额达到了24374.1亿元；而过去两年里，中国恒大总共亏损了约8120.3亿元。目前中国恒大的股份将继续暂停买卖，直至港交所另行通知。

表 5：2023 年 7 月 TOP30 房企市值管理行为及市值变化

前一周的市值变化率	后一周的市值变化率	企业名称	公告日期	事件类型	事件摘要
-3.4%	0.0%	中国金茂	2023-07-10	股东增持股票	瑞银于2023-07-10增持1300万股，最新持股数目8.034亿股，最新持股比例6.03%。
-0.2%	-1.7%	电建地产	2023-07-13	股份上市	中国电建20.8亿股定向增发机构配售股份于2023-07-13上市流通，全部股本中，尚有41.55亿股未流通。
4.6%	6.8%	招商蛇口	2023-07-20		非公开发行新增股份上市。增发数量：602,008,952股。增发价格：14.83元/股。
-8.6%	-3.6%	国贸地产	2023-07-01	资本运作	厦门国贸集团股份有限公司将持有的国贸期货有限公司51%股权及国贸启润资本管理有限公司25%股权转让给厦门国贸资本集团有限公司。国贸资本为公司控股股东厦门国贸控股集团有限公司的全资子公司。本次交易完成后，公司将继续持有国贸期货49%股权和启润资本24%股权。
4.2%	1.5%	电建地产	2023-07-29		中国诚通控股集团有限公司等合计12名发起人与中国电力建设股份有限公司共同设立国调二期协同发展基金股份有限公司。基金的组织形式为股份有限公司。注册资本为315亿元人民币，其中，公司认缴10亿元人民币，中国诚通等12名发起人合计认缴305亿元人民币；基金的经营期限为自基金成立之日起十年，并可以按照基金相关协议的约定延长；基金管理人为中国诚通下属全资子公司诚通基金管理有限公司。
2.0%	-1.1%	万科地产	2023-07-01	分红派息预案	2022年年度分配方案：10派6.80元(含税)。
-2.7%	-13.4%	建发房产	2023-07-05		2022年年度分配方案：10派8.00元(含税，扣税后7.20元)。股权登记日2023-07-05，除权除息日：2023-07-06，派息日：2023-07-06。
1.9%	-3.9%	电建地产			2022年年度分配方案：10派1.2007元(含税，扣税后1.0806元)。股权登记日：2023-07-10，除权除息日：2023-07-11，派息日：2023-07-11。
0.3%	-3.6%	美的置业	2023-07-06		2022年度末期每股派港币0.8元(可选择以股代息)，除权除息日2023-05-25，派息日2023-08-08。
-2.8%	1.5%	中国中铁	2023-07-21		2022年年度分配方案：10派2.00元(含税，扣税后1.80元)。股权登记日：2023-07-27，除权除息日：2023-07-28，派息日：2023-07-28。
1.3%	3.9%	中国铁建	2023-07-25		2022年年度分配方案：10派2.80元(含税，扣税后2.52元)。股权登记日：2023-08-01，除权除息日：2023-08-02，派息日：2023-08-02。
15.4%	8.2%	滨江集团	2023-07-27		2022年年度分配方案：10派2.50元(含税，扣税后2.25元)。股权登记日：2023-08-03，除权除息日：2023-08-04，派息日：2023-08-04。
15.5%	9.9%	龙湖集团			2022年度末期每股派人民币0.8元(相当于港币0.8768元)(可选择以股代息)，除权除息日2023-07-07，派息日2023-08-21。

数据来源：Choice 金融终端、易居研究院

表 6：2023 年 7 月 TOP30 房企业绩预告汇总

前一周的市值变化率	后一周的市值变化率	企业名称	公告日期	事件类型	事件摘要
0.0%	0.0%	中国恒大	2023-07-17	业绩披露	2021财年年报归属股东应占溢利-4760亿人民币，同比下降5994.44%，基本每股收益-36.01人民币。2022财年中报归属股东应占溢利-663.5亿人民币，同比下降124.31%，基本每股收益-5.025人民币。2022财年年报归属股东应占溢利-1059亿人民币，同比增长77.75%，基本每股收益-8.021人民币。
-1.8%	-1.6%	保利发展	2023-07-07	业绩预告	2023上半年主要业绩指标：营业总收入13,837,643万元，归属于母公司股东的净利润1,199,936万元。
-5.1%	4.6%	招商蛇口	2023-07-14		2023上半年主要业绩指标：营业总收入5,144,243万元，归属于母公司股东的净利润215,280万元，基本每股收益0.22元。
-4.6%	8.2%	中交房地产	2023-07-15		2023上半年业绩预告内容：预计2023年1-6月每股收益亏损约0.79元；归属于上市公司股东的净利润亏损约55,000万元；扣除非经常性损益后的净利润亏损约57,000万元。
-4.3%	6.3%	首开股份	2023-07-15		2023上半年业绩预告内容：预计2023年1-6月归属于上市公司股东的净利润亏损170,000万元至220,000万元；扣除非经常性损益后的净利润亏损170,000万元至220,000万元。
1.4%	0.6%	绿地控股	2023-07-29		2023上半年主要业绩指标：营业总收入17,421,776万元，归属于母公司股东的净利润260,147万元，基本每股收益0.19元。

数据来源：Choice 金融终端、易居研究院

执笔人：上海易居房地产研究院研究员 潘竑羽

邮 箱：[panhongyu@ehousechina.com](mailto:panhongyu@ehousechina.com)

电 话：021-6086891



#### 免责声明

本报告的信息均来源于公开资料，本机构对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考。本报告版权仅为本机构所有，未经许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为上海易居房地产研究院，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

#### 联系方式



EJ REAL ESTATE R&D INSTITUTE  
中国5A级社会组织单位  
上海易居房地产研究院

地址：上海市广延路 383 号引力楼 3 楼  
邮编：200072  
电话：021-61296186 61296187