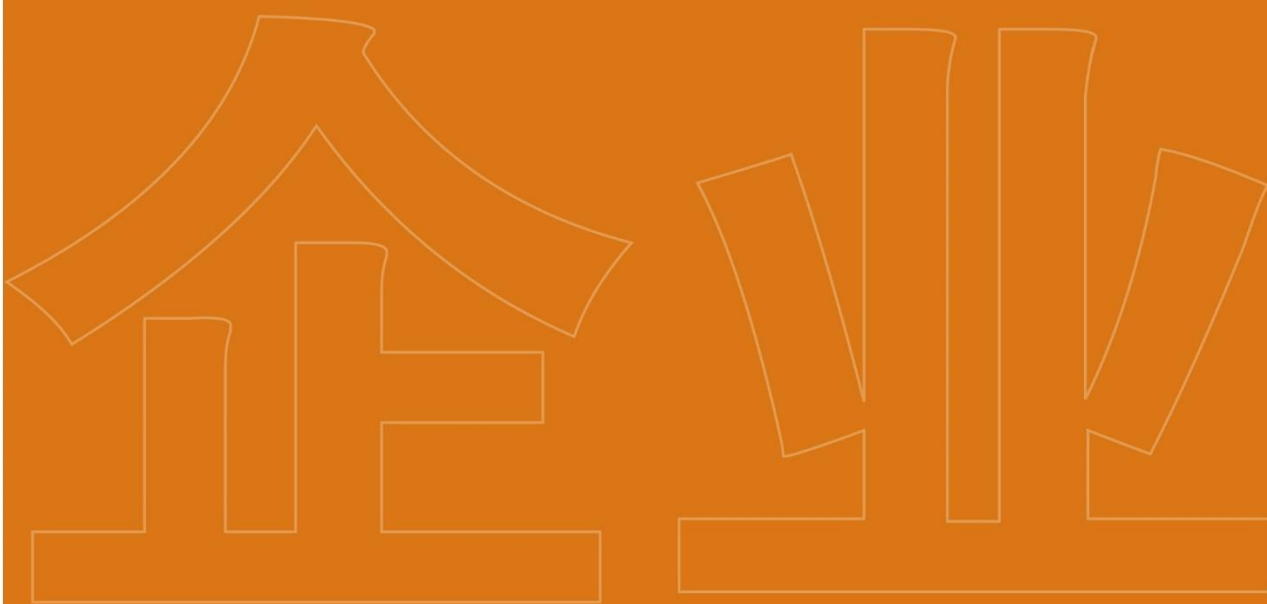




中国房企 TOP30 月报

(2024年2月)



中国房企 TOP30 月报（2024 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、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。

2024 年 2 月核心观点：

业绩规模再创新低，TOP30 房企 2 月业绩同比减少 60.8%。2024 年 2 月市场延续下滑趋势，2 月 TOP30 房企销售额为 1421.3 亿元，同比大幅减少 60.8%，再创新低，环比减少 25.5%。累计销售额同比增长仅恒大和国贸地产两家。另外，去年同期未进入百强榜单的浦开集团、中建壹品跻身 TOP30 榜单，逆势崛起。

2 月 TOP30 房企拿地缩量提质，北京杭州合肥优质地块热度高。2 月 TOP30 房企拿地 17 宗，总建筑面积达 189.1 万平方米，成交总价为 341.1 亿元，环比分别增长 38%、113%。杭州、北京、合肥地块优质，引发房企热捧。

2 月 TOP30 房企融资规模回落，融资成本保持低位。2 月 TOP30 房企境内债总计发行 52.5 亿元，同比下降 59%，环比下降 77%。境内发债成本为 2.98%，保持在近几年的低位。

2 月 TOP30 房企市值普涨，房地产板块探底回升。2 月末，TOP30 房企整体市值为 10356.9 亿元，较月初上升 6.3%，旭辉（50.7%）、世茂（22.6%）、龙湖（19.7%）这三家民企的增幅最大，市值得到有效修复。

一、企业销售：业绩规模再创新低，TOP30 房企 2 月业绩同比减少 60.8%

尽管地方政策不断释放利好，但房企销售没有明显好转，房企业绩规模再创新低，销售数据仍在下滑，房地产销售市场压力较大。2 月重点 30 城供应面积环比腰斩，成交回落，在近几年中仅略好于 2020 年 2 月疫情初期。

TOP30 房企 1-2 月销售额为 3321.6 亿元，同比减少 48%。TOP30 房企 2 月销售额为 1421.3 亿元，同比大幅减少 60.8%，降幅扩大，环比减少 25.5%。2 月业绩同比下降比例在个位数的仅国贸地产一家，其余 TOP30 房企均有大幅下滑。1-2 月累计销售额同比增长仅恒大和国贸地产两家。另外，去年同期未进入百强榜单的浦开集团、中建壹品跻身 TOP30 排行榜，预估业绩同比增幅分别达 300%和 200%以上。

表 1：2024 年 1-2 月 TOP30 房企销售额排名及同比变化（全口径）

排名	企业名称	2024年1-2月销售额（亿元）	2023年1-2月销售额（亿元）	累计同比	对比上月排名
1	保利发展	359.0	635.0	-43%	—
2	万科地产	334.5	573.3	-42%	—
3	招商蛇口	210.3	382.8	-45%	—
4	华润置地	207.2	402.2	-48%	—
5	中海地产	190.0	405.0	-53%	—
6	滨江集团	161.1	231.9	-31%	—
7	建发房产	160.5	246.0	-35%	—
8	绿城中国	156.4	248.5	-37%	+1
9	龙湖集团	125.9	281.3	-55%	-1
10	碧桂园	121.7	562.0	-78%	—
11	华发股份	108.6	249.8	-57%	+1
12	金地集团	106.0	240.0	-56%	+3
13	中国金茂	105.5	241.3	-56%	—
14	越秀地产	103.0	224.0	-54%	-3
15	绿地控股	85.0	175.0	-51%	+1
16	新城控股	77.1	136.1	-43%	+2
17	浦开集团	64.7	—	—	-3
18	融创中国	64.0	181.1	-65%	+1
19	美的置业	62.0	150.0	-59%	+2
20	旭辉集团	61.7	128.3	-52%	-3
21	中国铁建	53.4	98.1	-46%	+5
22	中国恒大	47.7	36.2	32%	+8
23	中建壹品	47.1	—	—	+25
24	保利置业	46.0	127.0	-64%	-2
25	卓越集团	45.9	100.7	-54%	-5
26	国贸地产	45.1	27.3	65%	-3
27	首开股份	45.0	76.1	-41%	-3
28	世茂集团	43.5	86.2	-50%	-1
29	联发集团	42.0	53.4	-21%	-1
30	中交房地产	41.7	91.0	-54%	-5
	合计	3321.6	6389.6	-48.0%	—

数据来源：CRIC、易居研究院

表 2：2024 年 2 月 TOP30 房企销售额及环比变化（全口径）

排名	企业名称	2024年2月销售额（亿元）	2024年1月销售额（亿元）	环比变化	同比变化
1	保利发展	155.8	203.0	-23%	-54%
2	万科地产	140.0	193.0	-27%	-51%
3	华润置地	93.0	114.0	-18%	-62%
4	招商蛇口	90.1	121.4	-26%	-60%
5	中海地产	85.0	105.0	-19%	-69%
6	绿城中国	78.4	77.7	1%	-45%
7	建发房产	77.0	83.6	-8%	-44%
8	滨江集团	57.6	103.5	-44%	-48%
9	龙湖集团	55.8	78.1	-29%	-68%
10	金地集团	50.9	55.0	-7%	-66%
11	碧桂园	45.5	76.2	-40%	-84%
12	华发股份	43.4	65.2	-33%	-66%
13	中国金茂	41.5	64.0	-35%	-71%
14	新城控股	40.2	37.1	8%	-49%
15	绿地控股	40.0	45.0	-11%	-44%
16	越秀地产	37.6	66.0	-43%	-72%
17	中建壹品	36.1	11.0	228.2%	—
18	中国铁建	32.1	21.3	51%	-52%
19	中国恒大	28.2	19.5	45%	-40%
20	美的置业	27.0	35.0	-23%	-68%
21	融创中国	26.4	36.2	-27%	-76%
22	旭辉集团	24.5	37.8	-35%	-69%
23	世茂集团	22.4	21.1	6%	-45%
24	联发集团	21.3	20.7	3%	-35%
25	中交房地产	17.7	24.0	-26%	-63%
26	首开股份	14.9	30.1	-50.5%	-69.0%
27	国贸地产	14.2	30.9	-54%	-3%
28	保利置业	13.0	33.0	-61%	-83%
29	卓越集团	10.7	35.2	-70%	-78%
30	浦开集团	1.0	63.7	-98%	—
	合计	1421.3	1907.3	-25.5%	-60.8%

数据来源：CRIC、易居研究院

二、企业投资：2月TOP30房企拿地缩量提质，北京杭州合肥优质地块热度高

受春节长假影响，2月土地市场供求放缓。TOP30房企2月拿地规模与去年同期较为接近。共拿地17宗，其中纯宅地10宗，商住用地6宗及综合用地1宗。拿地总建筑面积达189.1万平方米，成交总价为341.1亿元，平均楼板价为18038元/平，环比分别增长38%、113%和54%。在国央企作为土地投资主力的背景下，民企标杆龙湖集团本月在西安5.5亿元拿地引发市场关注。

表 3：2024年2月TOP30房企拿地情况

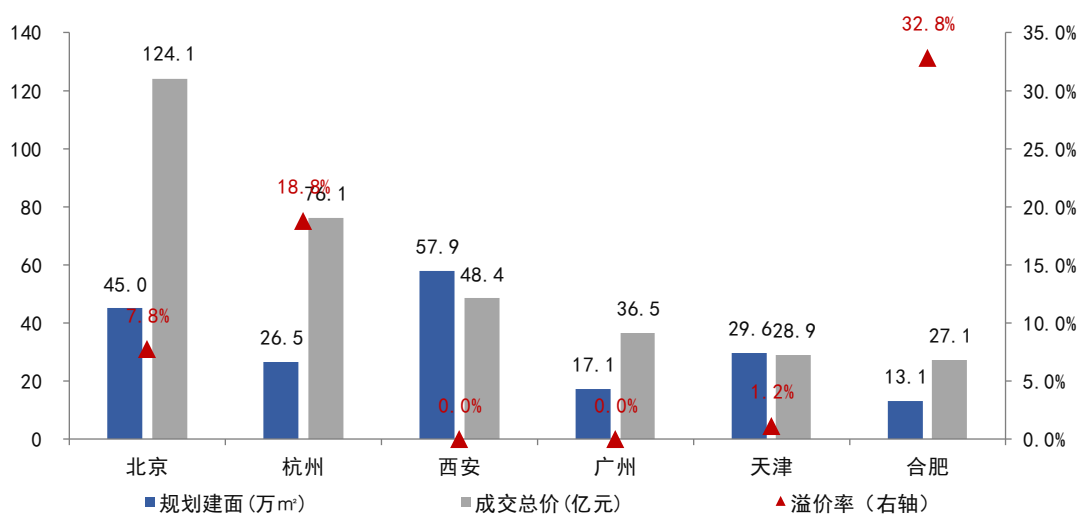
序号	企业名称	2024年2月新增土地			2024年1月新增土地			环比变化		
		建筑面积 (万㎡)	成交总价 (亿元)	成交楼板价 (元/㎡)	建筑面积 (万㎡)	成交总价 (亿元)	成交楼板价 (元/㎡)	建筑面 积	成交总 价	成交楼 板价
1	华润置地	57.41	128.02	22300	16.93	19.38	11447	239%	561%	95%
2	中建壹品	11.76	48.76	41467	5.67	22.30	39330	107%	119%	5%
3	滨江集团	13.85	40.63	29331	12.90	36.22	28078	7%	12%	4%
4	保利发展	36.52	31.99	8761	/	/	/	/	/	/
5	中国铁建	40.26	30.16	7491	64.34	21.62	3360	-37%	40%	123%
6	绿城中国	5.54	19.29	34826	7.16	8.29	11578	-23%	133%	201%
7	越秀地产	7.87	14.14	17977	/	/	/	/	/	/
8	招商蛇口	5.18	12.99	25052	29.78	52.51	17633	-83%	-75%	42%
9	中海地产	4.90	9.65	19680	/	/	/	/	/	/
10	龙湖集团	5.83	5.50	9435	/	/	/	/	/	/
	汇总	189.12	341.13	18038	136.78	160.32	11721	38%	113%	54%

数据来源：CRIC、易居研究院

注：统计时间段为2024年2月1日-29日，拿地数据为全口径。土地类型为涉宅地，包括纯住宅、商住和综合地块。

从城市看，部分城市土拍市场热度较高。以杭州土拍为例，得益于优异的地块质量，民企参与土拍积极性高涨，7幅地块全部溢价成交，其中更是有6宗宅地溢价率超过了15%。杭州滨江、华润、绿城均有收获，滨江有2宗地块入袋（其中1宗地以滨江和华润联合体形式竞得），绿城则竞得关注度较高的三里亭地块，三家企业拿地溢价率平均达到18.8%。北京表现也比较突出，5宗涉宅地均成功出让，其中2宗封顶摇号成交。合肥2024年首轮土拍3宗宅地成功出让，招商蛇口联合平安不动产以溢价超54%摘下滨科城BK202401号地块，刷新合肥单价地王记录。在缩量提质的供地路线之下，预计上半年核心城市溢价率仍有望延续高位运行。

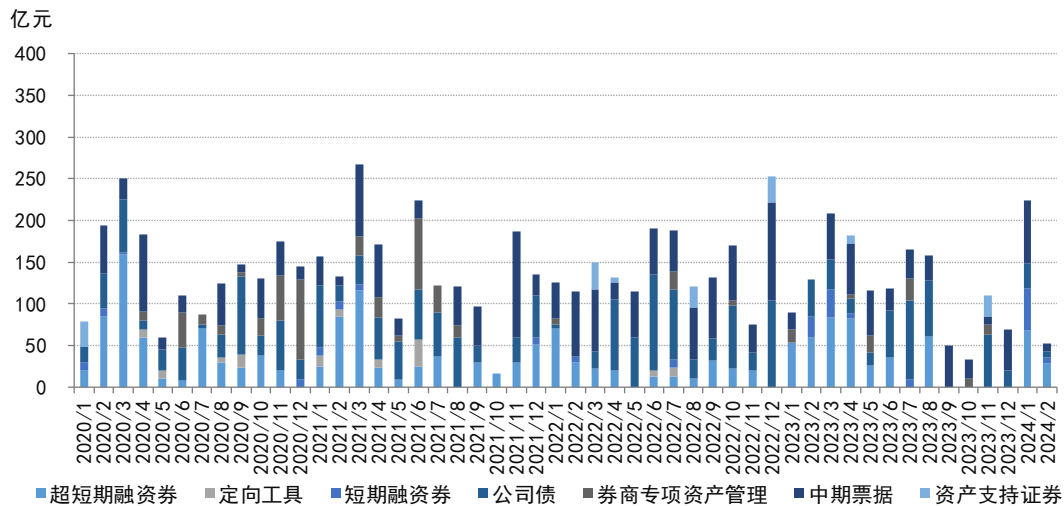
图 1：2024 年 2 月 TOP30 房企拿地城市分布



三、企业融资：2月TOP30房企融资规模回落，融资成本保持低位

2024年2月，TOP30房企境内债发行总额为52.5亿元，同比下降59%，环比下降77%。从融资渠道看，超短期融资券占比过半。

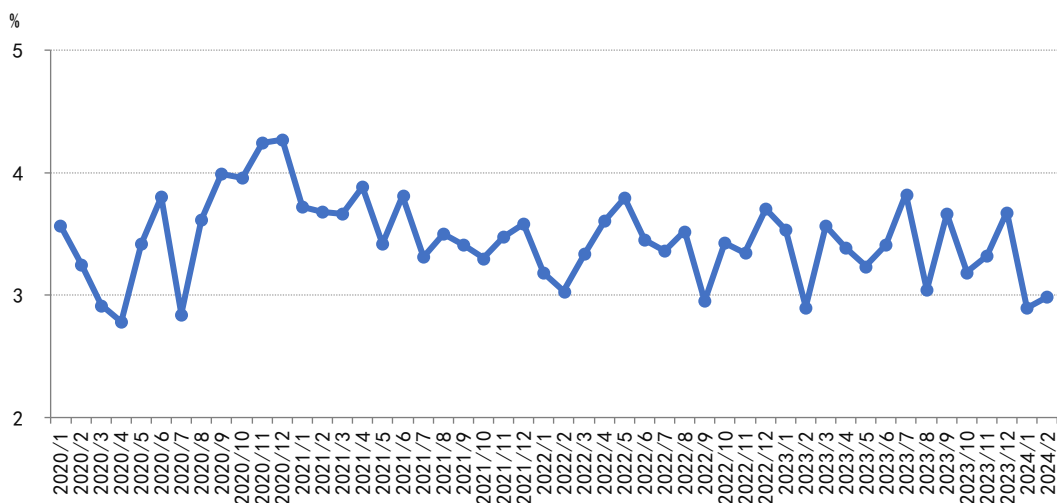
图 2：2020年1月-2024年2月TOP30房企境内债各渠道融资情况



数据来源：Choice 金融终端、易居研究院

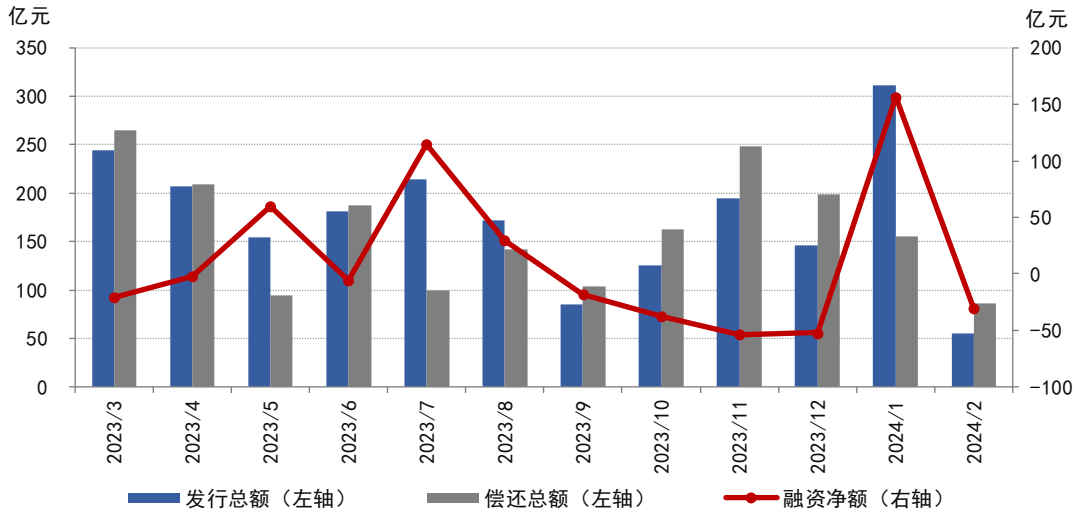
2024年2月TOP30房企境内债成本为2.98%，环比提高9pct，同比提高了8pct。虽然同环比略有提高，但是处于近几年来较低水平。

图 3：2020年1月-2024年2月TOP30房企境内发债成本



2月TOP30房企净融资额为-30.7亿元，偿债压力较上月有所增加。

图 4：近一年 TOP30 房企债券净融资



2月TOP30房企中4家发行了新债，其中3家为央国企。华发股份发行了20亿元，本月规模最大；民企滨江集团发行了7亿元，且利率较低，为3.6%，低于民企4.5-5%的平均水平。债务到期方面，2月TOP30房企中有5家债务到期，中建壹品到期30亿元，另外美的置业、滨江集团和旭辉集团三家民企到期规模55.6亿元。

图 5：2024 年 2 月 TOP30 房企债券发行明细

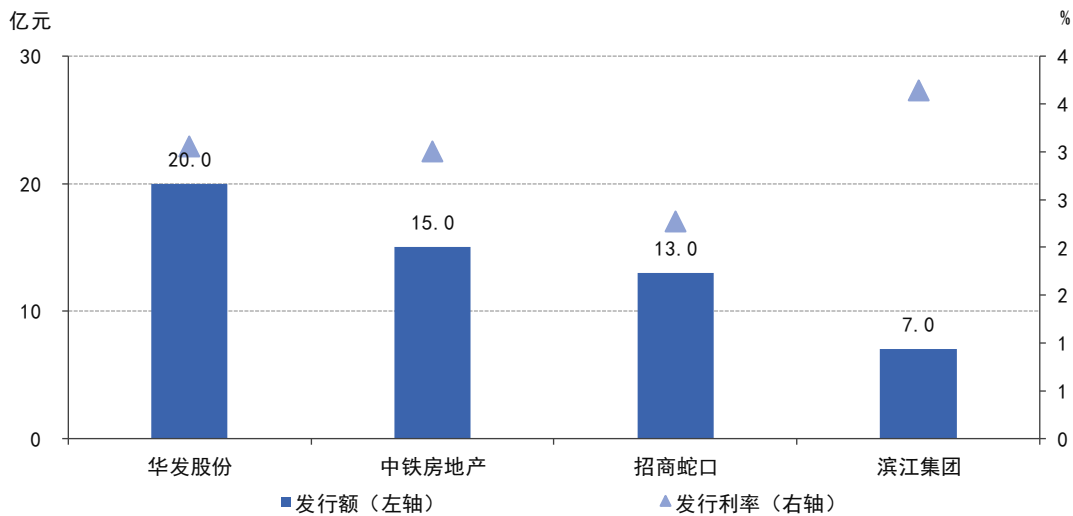
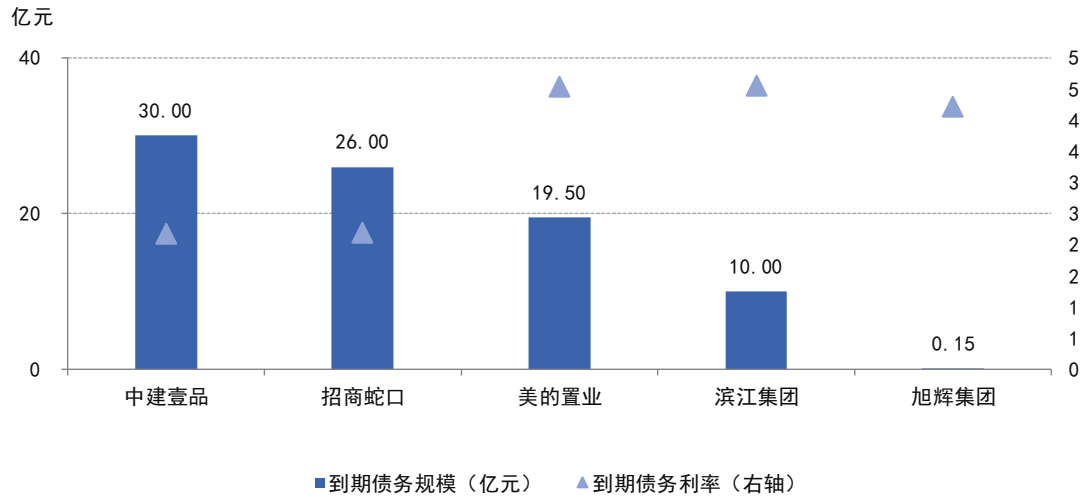


图 6：2024 年 2 月 TOP30 房企债券偿还明细



数据来源：Choice 金融终端、易居研究院

四、市值表现：2 月 TOP30 房企市值普涨，房地产板块探底回升

春节前后，房地产行业相关利好政策频出，住建部信息显示截至 2 月 20 日，全国 29 个省份 214 个城市已建立房地产融资协调机制，在这一机制协调下，银行对房地产项目授信已超过 1600 亿元。房地产板块市值有探底回升的趋势。2 月，TOP30 房企市值普遍上涨，整体市值 10356.9 亿元，较月初上升 6.3%。其中，旭辉（50.7%）、世茂（22.6%）、龙湖（19.7%）这三家民企的增幅最大。

表 4：2024 年 2 月 TOP30 房企市值表现

企业名称	总市值(亿元) 2024-2-29 人民币	市值变化量(亿元) 相对月初 人民币	单月市值变化率
华润置地	1559.6	52.9	3.5%
万科地产	1197.8	71.6	6.4%
中国铁建	1178.7	57.0	5.1%
保利发展	1169.5	63.4	5.7%
中海地产	1156.2	6.4	0.6%
招商蛇口	853.5	69.8	8.9%
龙湖集团	606.8	100.0	19.7%
建发房产	312.7	25.8	9.0%
绿地控股	309.2	15.5	5.3%
滨江集团	235.2	24.6	11.7%
新城控股	234.8	17.4	8.0%
华发股份	198.7	18.4	10.2%
金地集团	194.6	13.5	7.5%
越秀地产	191.1	14.0	7.9%
国贸地产	165.8	18.1	12.2%
碧桂园	162.6	2.3	1.4%
绿城中国	144.5	9.0	6.6%
融创中国	91.4	6.0	7.0%
中国金茂	78.4	3.6	4.8%
首开股份	71.5	1.3	1.8%
中交房地产	68.8	4.5	7.0%
美的置业	57.1	2.7	4.9%
保利置业	49.9	1.0	2.0%
旭辉集团	30.2	10.2	50.7%
中国恒大	19.5	0.0	-0.1%
世茂集团	18.6	3.4	22.6%

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 高级研究员 邓乔乔

邮箱：qiaoqiao242009@hotmail.com



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