克而瑞
研究中心

中国房地产企业月报

2020.11

〖企业分析〗

【合约销售：百强房企 11 月业绩增速同比回落】

表：2020 年 11 月典型上市房企业绩表现（亿元）

企业简称	2020 年 1-11 月累计金额（亿元）	累计同比	2020 年 11 月单月金额（亿元）	单月同比	单月环比
中国恒大	6855.9	+18.1%	530.0	+43.0%	-47.3%
万科地产	6025.0	+5.1%	574.3	+5.3%	+9.8%
碧桂园（权益）	5587.5	+3.5%	580.5	-3.5%	+7.7%
融创中国	5201.0	+3.9%	690.0	+3.5%	-2.0%
保利发展	4630.4	+10.3%	402.9	+24.0%	-27.2%
中海地产	3201.3	+6.1%	340.2	+52.4%	+17.6%
绿地控股	2763.8	-8.3%	350.0	+7.5%	+48.4%
世茂集团	2628.1	+15.4%	315.2	+3.3%	+4.8%
华润置地	2460.0	+8.5%	289.5	+10.7%	+11.2%
招商蛇口	2454.6	+24.6%	292.5	+63.0%	+12.4%
龙湖集团	2428.0	+9.0%	284.5	+35.0%	+1.6%
新城控股	2201.8	-10.7%	293.3	+21.3%	+5.5%
金地集团	2051.5	+17.2%	150.7	-13.7%	-24.8%
中国金茂	2003.0	+35.1%	199.8	+63.5%	+8.0%
旭辉集团	2000.2	+12.5%	256.5	+16.5%	+28.1%
金科集团	1957.7	+29.4%	228.7	+49.4%	-10.7%
中南置地	1946.8	+13.9%	263.6	+11.8%	+4.5%
阳光城	1880.1	+3.3%	179.6	+1.4%	-21.3%
绿城中国（不含代建）	1666.7	+47.9%	265.7	+88.4%	-5.1%
融信集团	1336.7	+6.0%	188.4	+10.1%	+28.0%
正荣集团	1286.0	+1.3%	176.6	+6.4%	+32.9%
富力地产（权益）	1173.0	-2.5%	146.2	+6.6%	-8.9%
雅居乐	1158.1	+6.0%	110.3	+24.2%	-26.5%
奥园集团	1137.6	+12.3%	152.5	+20.6%	+0.6%
远洋集团	1083.0	-4.4%	161.6	+34.7%	+0.3%
荣盛发展	1008.7	+8.7%	160.0	+1.3%	+43.4%
禹洲集团	986.1	+46.7%	100.3	+9.5%	-13.0%
蓝光发展	910.5	-2.8%	142.7	+44.4%	+35.0%
合景泰富	907.1	+17.9%	122.6	+42.1%	-2.2%
中骏集团	903.7	+28.4%	102.1	+6.0%	-8.2%
华夏幸福	903.0	-33.2%	202.0	-1.5%	+176.7%
佳兆业（权益）	902.0	+20.1%	125.1	+4.3%	+6.1%
越秀地产	850.0	+41.0%	116.6	+49.4%	-20.7%
时代中国	835.9	+23.6%	128.9	+56.3%	+17.3%
宝龙地产	719.5	+30.1%	95.3	+98.7%	+17.7%
首创置业	601.1	-12.7%	54.9	-36.8%	-10.2%
建业地产（不含代建）	569.0	-0.3%	57.3	+11.6%	-7.6%
保利置业	482.0	+30.3%	53.0	+12.8%	-39.8%
花样年	431.7	+41.5%	49.5	+21.1%	-10.3%

版权所有©易居企业集团·克而瑞研究中心

当代置业	369.6	+16.4%	50.1	+42.3%	-0.6%

数据来源：《2020 年 1-11 中国房地产企业销售 TOP100》排行榜

注：除部分备注的企业外，数据口径均为全口径；去年同期数据来源为企业公告，若无公告数据，则来源为排行榜；绿城中国、建业地产数据口径不含代建

核心观点：

1、2020 年 11 月，TOP100 房企实现销售操盘金额 12025.8 亿元，单月业绩同比增长 21.4%，环比小幅上升 5.1%。百强房企中，超 7 成实现单月业绩同比提升。得益于供货节奏后移，截至 11 月末已有近 8 成房企累计业绩超过去年同期，实现同比增长。目前，超 6 成房企的目标完成率达到 90%以上，但同时，也有近 3 成房企全年的目标完成率在 85%-90%之间，另有少数房企目标完成率仍不及 85%。

2、从企业表现来看，40 家典型上市房企中，35 家企业单月业绩同比增长，22 家企业累计业绩同比增长。具体来看，本月央企销售发力，保利、中海、华润、招商单月业绩规模同比提升显著。其中，招商、中海的单月业绩同比增幅分别达到 63%和 52.4%。此外，宝龙、绿城、金茂、时代中国单月业绩表现也较为突出，同比增幅均在 50%以上。

3、我们认为，今年在疫情影响下，部分房企完成全年目标有一定压力。再叠加严格监管下的去杠杆需求，房企的资金链面临考验，销售压力进一步加剧。四季度以来，房企虽然加大供应和营销力度，但目前市场实际的去化率水平依然承压，百强房企单月同比增速自 8 月以来持续回落，12 月业绩冲刺期，房企仍需持续增加供给，多渠道、多策略加速推盘与去化，以保证全年目标的实现和现金流安全。

版权所有©易居企业集团·克而瑞研究中心

【企业拿地：建面总价环比均降，深圳土拍热度不减】

表：2020 年 11 月 31 家监测企业新增土地统计表

单位：万平方米、亿元、元/平方米

排名	企业名称	2020 年 11 月新增土地			2020 年 1-10 月月均新增土地			2019 年月均新增土地		
		建筑面积	成交总价	平均楼面价	建筑面积	成交总价	平均楼面价	建筑面积	成交总价	平均楼面价
1	碧桂园	393	94	2401	711	228	3201	618	188	3047
2	保利发展	291	231	7931	259	168	6504	223	130	5802
3	中南置地	240	99	4136	197	65	3307	82	43	5250
4	华润置地	179	98	5465	137	139	10126	168	119	7050
5	绿地控股	158	23	1441	321	102	3192	333	88	2654
6	融创中国	155	149	9613	251	151	6029	422	129	3046
7	世茂集团	141	97	6856	134	69	5165	258	130	5036
8	万科地产	135	153	11350	247	165	6700	332	193	5818
9	中梁控股	97	38	3903	191	70	3643	138	64	4607
10	中海地产	90	96	10667	135	123	9141	95	124	12964
11	雅居乐	87	33	3803	68	32	4718	91	39	4330
12	龙湖集团	85	61	7134	192	122	6367	144	92	6391
13	中国金茂	71	40	5652	75	60	7998	116	87	7525
14	绿城中国	70	140	20129	122	116	9528	103	58	5591
15	正荣集团	60	51	8628	63	55	8746	47	28	5968
16	建业地产	58	15	2625	52	10	1897	109	19	1742
17	富力地产	38	4	1053	32	7	2291	81	22	2671
18	金地集团	30	93	30750	88	65	7350	141	83	5924
19	阳光城	22	20	9172	99	70	7109	106	55	5167
20	新城控股	22	33	15196	298	102	3428	209	51	2421
21	金科集团	19	11	5928	165	66	4025	277	74	2672
22	中国恒大	16	3	1932	670	158	2367	559	117	2101
23	旭辉集团	15	3	2161	100	79	7898	127	69	5428
24	蓝光发展	13	12	9311	75	44	5951	86	23	2680
25	合景泰富	9	49	51465	16	14	8905	31	23	7380
26	祥生集团	7	7	10545	45	24	5308	41	18	4431
27	新力地产	4	2	3704	44	20	4501	40	29	7182
28	荣盛发展	-	-	-	66	27	4170	82	25	3066
29	招商蛇口	-	-	-	136	124	9156	119	81	6859
30	融信集团	-	-	-	62	62	10023	61	31	5037
31	泰禾集团	-	-	-	-	-	-	-	-	-
总计		**2505**	**1656**	**6610**	**4987**	**2479**	**4971**	**5148**	**2191**	**4257**

备注：1、数据来源于 CRIC 监测，与企业公布存在差异。2、不包含港澳台及海外地区。

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

版权所有©易居企业集团·克而瑞研究中心

核心观点：

1、临近年关，31 家监测房企土地投资力度仍旧十分有限，新增土地成交建面、总价环比上月均有下降，均价创年内新高来到 6610 元/平米。目前来看，三道红线政策对房企的投资产生了比较大的影响，土地投资市场比较低迷，部分压线房企出现了明显的投资收缩。本月 31 家典型房企新增土储总建面为 2505 万平，环比下降 23%；新增土地成交总价为 1656 亿元，环比下降 5%；平均成交楼板价 6610 元/平方米，与上月相比提升了 24%，继续维持在 5000 元/平米之上，且创下年内新高，主要是由于本月深圳放量供应宅地，拉高了整体的平均楼板价。

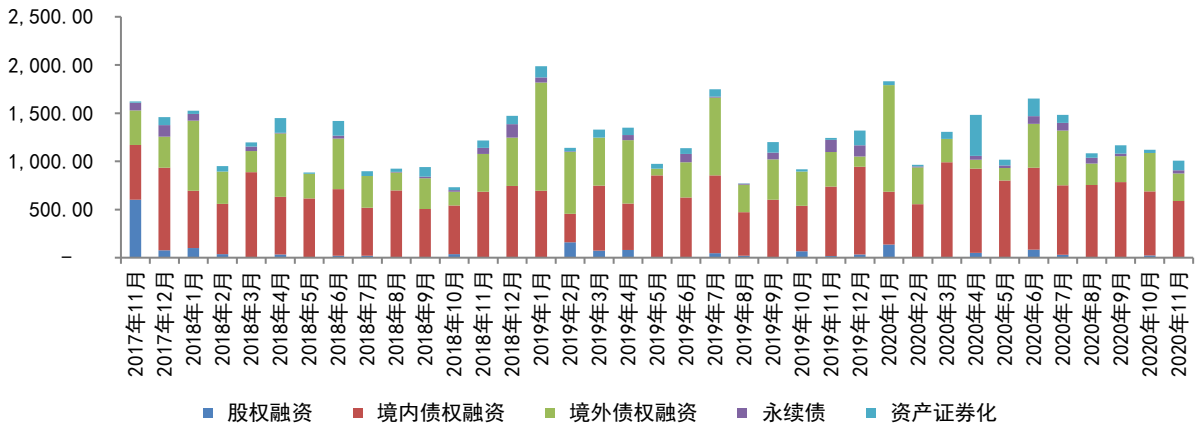
2、“十四五”规划首度提及实施城市更新，房企可扩大相关布局。今年以来中央多次发布关于加快实施老旧小区改造和城市更新的相关政策文件， 11 月最新发布的《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》中，首次提出了“实施城市更新”相关内容，在一线城市需求坚挺但土拍竞争持续加剧的环境之下，房企可借助城市更新方式扩大布局，根据 CRIC 监测，龙湖本月就在广州签下首个旧改项目。

3、房企投资力度分化，热点城市土拍热度依旧，本月 23 日深圳土拍共有 8 宗土地入市，吸引 28 家房企竞拍，最终成交总价达到 340 亿元之高。整体来看，**本月土地成交结构中一线城市占比达到 11%，主要是由于深圳公开市场土地供应放量，多家规模房企都有斩获**。中西部地区投资热度仍高，主要集中在南昌、贵阳、重庆、长沙等热点二线城市，珠三角热度次之，佛山、莆田、清远、茂名单月成交建面总量较大。三四线城市方面房企投资以基本面优良，经济实力强劲的城市为主，例如珠三角的佛山，长三角的南通、温州。

版权所有©易居企业集团·克而瑞研究中心

【企业融资：11 月房企新增融资额环比下降 10.2%】

图：2017 年 11 月-2020 年 11 月 95 家监测企业融资额统计图



备注：1、外币融资统一按当月月末汇率换算为人民币，监测数据不含开发贷、一般银行贷款

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

核心观点：

1、**融资总量：本月 95 家典型房企的融资总额为 1005.89 亿元，环比下降 10.2%，同比下降 19.1%。**其中，**境内债权融资 582.91 亿元，环比下降 12.0%，**同比下降 19.1%；**境外债权融资 284.00 亿元，环比下降 28.7%，**同比下降 21.1%。本月单月融资额同环比双降，年内单月融资额仅高于 2 月，一方面由于融资环境收紧，房企融资受到严控，特别是在房地产信托方面监管持续严查；另一方面，本月债券市场波动较大，华发、世茂等取消了债券的发行。

2、**融资成本：截至 2020 年 11 月房企新增债券类[1]融资成本 6.11%，**较 2019 年全年下降 0.96 个百分点，其中境外债券融资成本达 7.89%，较 2019 年全年下降 0.15 个百分点；境内债券融资成本 4.39%，较 2019 年全年下降 0.94 个百分点，融资成本的下降主要由于境外债券发行的大幅减少，前 11 月境外/境内债券比 0.93，较 2019 年全年下降 0.80。**单月来看，11 月单月融资成本 6.65%，**持续上涨，环比上升 0.87 个百分点，同比上升 0.05 个百分点；其中境内融资成本 4.68%，环比下降 0.12 个百分点，主要得益于成本低的规模房企发行规模较大。境外融资成本 8.32%，环比上升 1.65 个百分点，境外融资成本仅低于 1 月，中小房企境外融资成本有所上升。

表：历年典型房企债券类融资成本

分类	2016	2017	2018 年	2019 年	2020 年 1-11 月
境内债券融资	4.77%	5.61%	5.92%	5.33%	4.39%
境外债券融资	5.61%	6.79%	7.27%	8.04%	7.89%
合计	4.86%	6.30%	6.57%	7.07%	6.11%

备注 1：仅指境内外发行的各类债券、优先票据、中期票据等，不包含各类贷款等

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

3、**企业表现：本月融资总量最高的企业为金科股份，融资总量 93.86 亿元，**是为多个子公司进

版权所有©易居企业集团·克而瑞研究中心

行的信托、银行等贷款进行担保。从单企业融资量来看，本月房企融资量均较小，在降负债压力下房企的融资节奏也进一步放缓。从企业梯队来看，**2020 年前 11 月 TOP10 房企融资平均额 289.0 亿元最大，同比下降 13.34%，降幅较上月有所扩大**。此外，TOP11-30 以及 TOP31-50 房企融资额均实现同比上涨，TOP11-30 的融资成本降幅最大，下降 1.40 个百分点，此外 TOP51+房企降幅也达到了约 1.35 个百分点。

表：2020 年各梯队房企融资规模变化（单位：亿元）

	融资总额			融资成本	
企业梯队	2020 年 1-11 月	同比	平均融资额	2020 年 1-11 月	2019 年
TOP10	2890.43	-13.34%	289.0	6.28%	6.33%
TOP11-30	5906.05	11.47%	295.3	6.04%	7.43%
TOP31-50	2885.70	11.80%	144.3	5.78%	7.03%
TOP51+	2429.76	-5.55%	69.4	6.32%	7.67%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

版权所有©易居企业集团·克而瑞研究中心

【营销策略：双十一房企借助平台线上营销，主动利用渠道拓客】

表：2020 年 11 月 108 家监测企业亮点营销情况表

营销主题	企业名称	地区	活动时间	内容
线上营销、第三方平台	中南置地	全国	2020/10/20-11/11	中南好房天猫购，淘宝搜索中南置地官方旗舰店，抢购 11.11 元购房券，可锁定 99 折购房权益。凭券到访营销中心参与大转盘抽奖 100%中奖。
	富力地产	全国	2020/10/21-11/11	“天猫好房，百亿补贴”富力品牌会场上线，富力全国 7 大区域，186 盘，货值约 500 亿。天猫好房平台富力全国 7 大区域总裁直播，10 月 21 日-11 月 10 日直播期间红包雨、礼品相送，更有低至 5 折房源。
	绿地控股	安徽	2020/11/01-11/15	绿地安徽宠粉季： 1、G 优专属购房券，购房金额每满 20 万元减 2000 元； 2、绿地好房天猫购，购买价 10000 元，邀请好友助力砍价，最低可砍至 2000 元，仅限 1 名； 3、淘宝 11.11 元购 5000 元购房优惠券； 4、限时推出一口价房源（不享受其它优惠政策），实时更新，秒完即止
	大悦城控股	全国	2020/11/01-11/11	大悦城控股双 11 淘 FUN 节，十三大区域，百盘联动：线上楼盘抖音直播拿好礼，十三大区同步开启年度特惠，直播间百万礼品抽奖。到访有礼，现场有特价房活动。
线上营销、自有平台	远洋集团	合肥	2020/11/05-11	远洋·万和云锦&远洋·卢玥风景，双十一六重礼： 特惠礼：远洋·万和云锦&远洋·卢玥风景各推出 11 套特价房，限时秒杀 到访礼：转发活动海报至朋友圈集赞，或登录置业远洋小程序收藏项目，均可至案场领取定制好礼一份 安家礼：活动期间，享项目专属 11111 元购房礼金 推荐礼：老业主通过置业远洋小程序，推荐新客户成交，最高立享 2%推荐奖励 锦鲤礼：案场每天成交客户前 2 名，赠送品牌家电一台 拼团礼：两位好友拼团购房享受额外 9.9 折，三人成团享额外 9.7 折。
折扣营销	融创中国	海南	2020/11/4-11/11	融创海南区域 11 月优惠地图： **海口**：9 折-99 折限时优惠；**文昌**：一次性 92 折，按揭/分期 95 折；**琼海**：U+y 洋房新品上市，认购 95 折；**万宁**：一口价限定房源 220 万起，全款 88 折，按揭/分期 92 折；**三亚**：一次性 98 折，分期 98 折；**澄迈**：一次性 95 折，分期 98 折，5 万抵 20 万；**儋州**：一次性 93 折，按揭 94 折。

数据来源：CRIC 中国房地产咨询决策系统

版权所有©易居企业集团·克而瑞研究中心

核心观点：

1、年关将至，同时伴随三道红线的压力，房企对销售回款的需求越发迫切。由于房地产市场逐渐从卖方市场变为买房市场，传统营销方式效果减弱。故从公开资料来看，本月房企项目整体优惠力度依然最高在 9 折上下，未有太大变化。但借助新的营销手段例如通过一口价房源、直播秒杀等特价房的形式则出现较大的让利优惠。

2、虽然房企传统营销例如广告投放等方式减少，但是对获取客户推动销售的态度却未曾减弱。当前，我们发现房企开始主动利用渠道获取客户：第一，**房企依靠中介渠道分销，**尤其是对难以去化的项目，渠道分销的效果更直接，企业倾向将营销广告费用转为渠道佣金。**第二，房企越来越多借助平台营销，**多数房企“双十一”期间通过天猫好房和贝壳等线上平台进行营销，其中天猫“好房双十一”参与房企超 300 家，覆盖楼盘超 3000 个，房源总数超 80 万套。**第三，房企开始自己搭建渠道，**老带新等圈层营销也是常用手段，此外不少房企开始自建渠道如打造拓客团队、整合中小型中介等。

3、进入年内最后冲刺，房企销售大考来临。从截止到 11 月底的销售目标来看，公布销售目标的房企中，超 6 成房企的销售完成率达到 90%以上。但同时我们也看到少部分房企完成率不及 85%。在最后一个月，房企在供应、折扣、渠道上将更加主动。

版权所有©易居企业集团·克而瑞研究中心

【人事变动：佳兆业“二代”走到台前 郭晓群获任联席总裁】

表：2020 年 11 月 108 家监测企业人事变动列表

企业名称	变动人员	变动情况	原职务	现职务	变动分析
招商蛇口	张林	辞任	副总经理	公司高级顾问	年龄原因
阳光城集团	吴向东	辞任	独立董事	/	/
	夏大慰	委任	/	独立董事候选人	/
新城控股	张峰	辞任	公司联席公司秘书	/	/
	张宛玲	委任	资本市场部总经理	公司联席公司秘书	/
佳兆业集团	麦帆	委任	执行董事、总裁兼首席执行官	执行董事、总裁兼首席执行官、董事局副主席	/
	李海鸣	委任	执行董事兼首席营运官	执行董事兼首席营运官、联席总裁	/
	郭晓群	委任	执行董事兼上海地区主席	执行董事兼上海地区主席、联席总裁	/
佳兆业美好	郭晓亭	委任	执行董事	执行董事、董事会副主席	/
美的置业	林冬娜	辞任	公司执行董事	/	/
	徐传甫	委任	高级副总裁	执行董事兼高级副总裁	/
首创置业	李晓斌	辞任	公司执行董事	/	工作安排
	黄自权	委任	党委书记	公司执行董事	/
朗诗绿色地产	申乐莹	调任	执行董事、联席总裁及首席财务官	非执行董事	/
	顾婧	委任	/	总裁助理兼财务中心总经理	/
中国铁建	李兴龙	辞任	公司总经理、董事	公司党委书记、董事长	调整岗位
	吴仕岩	退任	公司董事长	/	退休
当代置业	钟彬	辞任	公司独立非执行董事、审核委员会成员及提名委员会成员	/	/
	高志凯	委任	/	公司独立非执行董事、审核委员会成员及提名委员会成员	/
弘阳集团	张良	辞任	非执行董事及董事会薪酬委员会成员、执行总裁	首席顾问	个人事务
花样年集团	邓波	辞任	公司监事会主席	/	/
	张其明	辞任	公司监事	/	/
	孔维益	委任	公司审计总监	公司监事	/
合生创展	席荣贵	辞任	公司执行董事、行政总裁以及财务委员会及购股权委员会成员	/	个人事务
	张帆	委任	集团联席总裁	公司执行董事以及财务委员会及购股权委员会各自的成员	/
南国置业	涂晓莉	辞任	公司副总经理、财务总监	/	工作调动
	潘春雨	辞任	公司副总经理	/	工作调动
	鄢浩文	委任	/	公司财务总监职务	/
	邓圣春	委任	/	公司副总经理	/

数据来源：企业公告，CRIC 中国房地产决策咨询系统

版权所有©易居企业集团·克而瑞研究中心

核心观点：

1、11 月近年末，房地产企业高层人员变动风潮打破前几个月的平静，典型房企高层曝光次数明显增加，108 家监测企业的人事变动频率及变动数量同环比均有大幅提高。

2、11 月 5 日，佳兆业集团控股有限公司发布关于高层人员麦帆、李海鸣、郭晓群职位的变动公告。据悉，麦帆目前为执行董事、总裁兼首席执行官。除目前的角色外，其将获委任为董事局副主席。李海鸣目前为执行董事兼首席营运官，除目前的角色外，其将获委任为联席总裁；郭晓群目前为执行董事兼上海地区主席，除目前的角色外，其将获委任为联席总裁。

3、11 月 4 日，阳光城集团股份有限公司举行董事会，并随即公布了多项人事变动。于 2020 年 10 月 29 日，阳光城收到独立董事吴向东先生提交的辞职报告。吴向东先生因个人原因，请求辞去公司第十届董事局独立董事职务。阳光城董事局提名夏大慰为公司第十届董事局独立董事候选人。

版权所有©易居企业集团·克而瑞研究中心

【战略动态：物管仍是重点，广州旧改提速】

表：2020 年 11 月 108 家监测企业战略动态

战略	企业名称	主要内容	具体事件
代建	建业地产	中原建业递交招股书	11 月 10 日，港交所披露中原建业有限公司招股书。该公司为建业地产旗下子公司，专注于房地产商业代建业务。截至 2020 年 6 月 30 日，中原建业在管项目数量及建筑面积 182 个及 2400 万平方米。
文旅地产	融创中国	融创与云南曲靖签约	11 月 2 日，融创中国与云南省曲靖市人民政府签署战略合作框架协议。双方将在曲靖市多个区域展开文旅康养项目、高端精品住宅项目的合作。
		融创柳州雪世界将落地	11 月 4 至 6 日，柳州市举办广西文化旅游发展大会，表示融创柳州雪世界将落地于柳东新区会展板块。项目拟打造成 3000 亩国际休闲体育度假目的地、中国城市休闲体育度假目的地、西南首邑国际潮流运动示范区。
康养		融创中国战略投资强森医疗	11 月 26 日，融创中国战略投资强森医疗签约仪式在强森医疗集团总部举行。本次合作双方将在城市医疗配套及医疗康养领域展开全面合作。
物业管理	雅居乐	雅生活完成更名	11 月 3 日，雅居乐雅生活服务股份有限公司公告，宣布完成更改公司名称。雅生活更名为“雅生活智慧城市服务股份有限公司”。
	金科集团	金科服务成功上市	11 月 17 日，金科服务敲钟上市，开盘价为 46.05 港元，较此前发行价上涨 3.02%，收盘价 44.7 港元，与发行价持平。
	融创中国	融创服务成功上市	11 月 19 日，融创服务正式登陆港交所，收盘报 14.14 港元，涨幅 21.90%，总市值 424 亿港元。
	远洋集团	远洋服务通过上市聆讯	11 月 22 日，港交所信息披露，远洋集团旗下物业管理服务提供商远洋服务通过上市聆讯。截至 2020 年 6 月 30 日，远洋服务的总合约建筑面积达 6190 万平方米，总在管建筑面积达 4230 万平方米。
	华润置地	华润万象生活全球发售 5.5 亿股	11 月 25 日，华润万象生活分拆上市的招股章程所披露，将予提呈发售的股份总数将为 5.5 亿股（假设超额配股权未获行使），占紧随全球发售完成后已发行股本总额约 25%。公告显示，预期发售价将不低于每股 18.6 港元，且不高于每股 22.3 港元。预计于 12 月 9 日挂牌上市。
城市更新	越秀地产	越秀地产介入广州荔湾增滘村旧改	11 月 2 日消息，近日越秀地产荔湾增滘村项目服务中心正式启用，预示着越秀介入广州荔湾区增滘村旧改项目，该项目面积约为 140 万平方米。
	雅居乐	雅居乐成广州鳌头镇岭南村旧改前期服务商	11 月 9 日公告，雅居乐城市更新集团成为广州鳌头镇岭南村旧村更新改造项目前期服务单位。岭南村村域面积约 280 公顷，改造范围约 120 公顷，预估货值 450 亿元。
	时代中国	时代中国获广州黄埔刘村社区旧改	11 月 12 日，广州公共资源交易中心表示，时代中国获广州黄埔刘村社区旧改，改造面积 16.08 公顷（建新范围面积约为 10.72 公顷）。改造后将形成一个花园式小区，包含幼儿园、小学、商业综合楼、住宅楼。
	佳兆业	佳兆业拿下广州增城冯村村旧改项目	11 月 14 日，广州公共资源交易中心表示，佳兆业成为增城冯村村旧改项目的唯一候选合作意向房企。该旧改项目划定片区策划范围 77.27 公顷，拟改造范围约 30.72 公顷，项目现状建筑面积约 20.29 万平方米。
	龙湖集团	龙湖签约广州黄埔区永岗社区旧改	11 月 28 日，龙湖在广州的首个旧改项目——黄埔永岗社区北片区破土动工。整个永岗北片区改造拆旧建新范围约 122 公顷，现状建筑面积约 92 万平方米。

数据来源：企业公告，CRIC 中国房地产决策咨询系统

版权所有©易居企业集团·克而瑞研究中心

核心观点：

1、 **本月房企多元化业务主要集中在物业管理板块和城市更新板块，此外房企还涉足代建、康养和文旅地产板块。代建方面，**建业地产旗下子公司中原建业在港交所递交招股书， 招股书显示，中原建业负责商业代建业务，在管项目数量及建筑面积 182 个及 2400 万平方米，若此次成功上市，将成为市场上的第二只代建股。**康养和文旅地产方面，**融创有较多动作，文旅板块先是与云南曲靖政府签约合作框架协议，后又公示融创柳州雪世界落位及规划，康养板块则与强森医疗合作签约。

2、 **物业管理板块仍是房企多元化业务重点。**金科服务和融创服务均在 10 月通过港交所聆讯，11 月先后成功上市。其中，融创服务上市首日收盘报 14.14 港元，涨幅 21.90%，总市值 424 亿港元，在近期物业股破发潮下，成为上市物业股内融资额最大及首日表现最佳。此外，9 月递交招股书的远洋服务本月已通过港交所上市聆讯，华润万象生活披露招股章程及全球发售的预计规模及发售价范围。雅居乐旗下雅生活宣布完成公司更名，变更为“雅生活智慧城市服务股份有限公司”，表示有助公司业务拓展及巩固市场领先地位。

3、 **多家房企签约广州旧改项目，城市更新提速。**近两月，不少房企披露旧改项目签约情况，广州作为全国最早做城市更新的城市之一，政策规划较为完善，成为房企选择的热门城市。11 月，就有越秀、雅居乐、时代中国、佳兆业和龙湖先后签约广州的城市更新项目。其中，属越秀的旧改项目涉及建面最大，为 140 万平方米。雅居乐成为广州鳌头镇岭南村旧村更新改造项目前期服务单位，该项目为从化区最大的产业发展平台、广东省重点建设预备项目、广东省汽车及零部件产业集群升级示范区、广州市重点建设项目。此外，龙湖成为广州旧改新面孔，黄埔永岗社区北片区旧改项目破土动工。

免责申明

数据、观点等引用请注明“由易居·克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。