

中国房地产 企业月报

3 月刊

2018 年

 易居企业集团·克而瑞



【企业分析】

【合约销售：3家领军房企一季度业绩已超1500亿】
表：2018年3月32家监测企业销售业绩统计表（单位：亿元，万平方米，元/平方米）

企业名称	2018年3月销售业绩			金额 环比	金额 同比	2018年累计销售业绩			金额 同比
	销售额	销售量	销售均价			销售额	销售量	销售均价	
碧桂园	640	683	9370	17%	1%	1878	2045	9185	25%
中国恒大	494	472	10471	3%	28%	1619	1582	10234	51%
万科地产	484	320	15132	36%	-24%	1520	1004	15132	1%
保利地产	345	242	14235	59%	21%	878	617	14235	53%
融创中国	308	183	16838	61%	38%	721	457	15798	78%
绿地控股	217	173	12580	57%	-45%	503	431	11670	-14%
中海地产	193	138	13957	45%	-3%	535	383	13957	5%
新城控股	187	112	16724	114%	44%	377	285	13256	63%
世茂房地产	163	98	16643	130%	59%	334	201	16643	63%
华夏幸福	162	148	10946	32%	-22%	460	383	12010	12%
龙湖集团	148	97	15162	11%	-21%	441	290	15213	2%
阳光城	145	94	15380	219%	136%	279	196	14215	80%
华润置地	142	76	18698	86%	19%	329	176	18698	8%
泰禾集团	140	95	14758	84%	2%	328	170	19265	36%
金地集团	134	79	16889	192%	-22%	261	152	17133	-21%
绿城中国	129	68	18940	81%	/	287	161	17812	/
招商蛇口	122	56	21997	69%	10%	312	142	21997	18%
金科集团	122	149	8180	131%	301%	253	326	7761	154%
富力地产	118	101	11664	102%	45%	241	194	12438	51%
中梁地产	105	102	10256	15%	62%	310	299	10385	129%
旭辉集团	102	64	15920	50%	12%	271	179	15125	17%
中南置地	102	79	12964	27%	41%	248	193	12813	60%
雅居乐	92	70	13053	71%	-11%	213	155	13793	0%
祥生地产	88	64	13683	19%	85%	204	174	11725	76%
融信集团	87	41	21403	32%	45%	223	106	21053	65%
正荣集团	82	58	14107	-11%	2%	265	173	15283	62%
中国金茂	80	26	30616	-42%	46%	387	85	45238	304%
远洋集团	80	50	15976	78%	26%	160	89	18002	33%
荣盛发展	76	76	10003	103%	-20%	161	160	10054	5%
蓝光发展	48	50	9698	-1%	6%	149	182	8215	30%
新力地产	38	28	13711	4%	76%	103	73	14135	143%
万达集团	38	37	10315	52%	-66%	96	93	10315	-54%
汇总	5409	4128	13104	41%	6%	14348	11157	12861	29%

数据来源：《2018年1-3月中国房地产企业销售TOP100》排行榜

备注：数据与企业公布存在差异，其中，绿城公布销售数据由于包含代建业务，不做同比处理，富力之前公布数据为权益销售额，数据表中富利用权益销售数据。

核心观点：

1、2018年3月，相比成交表现平平的2月，本月环比上涨超四成。主要是因为春节期间房管局备案有所延迟的成交数据放到了本月当中，致使环比上升明显，但也因为限价堰塞湖、网签受限导致成交数据难免“失真”，热点城市供需错位、无房可售等问题愈加凸显，3月市场期待的销售旺季并未到来。

2、碧桂园、万科、恒大在1季度销售均突破1500亿，继续保持领先优势。碧桂园本月销售额达640亿，领先万科、恒大一百多亿，主要是由于其在三四线城市布局项目较多，相比一二线城市市场而言，三四线城市受限较少。

3、由于政策持续收紧，房企普遍出现预售证获取延后的情况，32家典型房企一季度销售业绩同比涨幅不大，我们预计二季度开始房企将加大推案力度，力争业绩同比涨幅加大。

【企业拿地：拿地总量环比大幅上升】
表：2018年3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	2018年3月新增土地					2017年月均新增土地		
		建筑 面积	成交 总价	平均 楼面价	建筑面 积 环比	成交总 价 环比	建筑 面积	成交 总价	平均楼 板价
1	中国恒大	2959	597	2018	1364%	1229%	692	143	2060
2	碧桂园	1302	323	2481	465%	332%	1046	342	3266
3	中梁地产	872	177	2025	440%	621%	77	25	3192
4	融创中国	802	332	4144	682%	750%	749	171	2286
5	阳光城	479	206	4306	-	-	97	60	6181
6	保利地产	400	215	5374	175%	169%	306	178	5813
7	绿地控股	374	65	1724	-25%	-34%	159	51	3172
8	万科地产	235	131	5574	-43%	-24%	358	217	6066
9	中南置地	234	100	4263	261%	315%	143	62	4334
10	富力地产	229	22	1112	44%	-40%	165	56	3384
11	招商蛇口	136	116	8497	-28%	-12%	70	67	9545
12	蓝光发展	125	25	2018	179%	-20%	43	17	3909
13	祥生地产	108	51	4729	23%	43%	61	30	4880
14	旭辉集团	99	57	5758	23%	0%	110	87	7975
15	华润置地	64	38	5966	-59%	-78%	91	76	8340
16	正荣集团	56	66	11833	51%	440%	79	51	6400
17	中国金茂	50	39	7841	-5%	0%	61	82	13299
18	融信集团	47	24	5088	150%	537%	109	35	3243
19	绿城中国	40	67	16750	-50%	102%	56	52	9251
20	世茂房地产	35	34	9577	331%	374%	71	73	10418
21	金地集团	31	39	12283	-34%	-48%	75	67	8957
22	中海地产	28	20	7020	-92%	-90%	198	127	6431
23	新城控股	23	18	7863	-87%	-26%	217	60	2778
24	雅居乐	19	9	4772	-74%	-85%	64	24	3698
25	龙湖集团	16	2	1520	-90%	-98%	137	95	6949
26	金科集团	15	3	2063	22%	-66%	88	43	4825
-	泰禾集团	-	-	-	-	-	95	42	4453
-	荣盛发展	-	-	-	-	-	102	25	2425
-	远洋集团	-	-	-	-	-	109	62	5691
-	新力地产	-	-	-	-	-	7	3	4506
-	万达集团	-	-	-	-	-	78	18	2290
	总计	8778	2775	3161	140%	64%	5713	2439	4269

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

备注：1、数据来源于 CRIC 监测，与企业公布存在差异。2、由于房企间存在联合拿地的情况，故在计算总计时，剔除该部分的影响。3、不包含港澳台及海外地区。4、华夏幸福的土地中含有大量产业用地和文旅用地且无法区分，暂不计入。

核心观点：

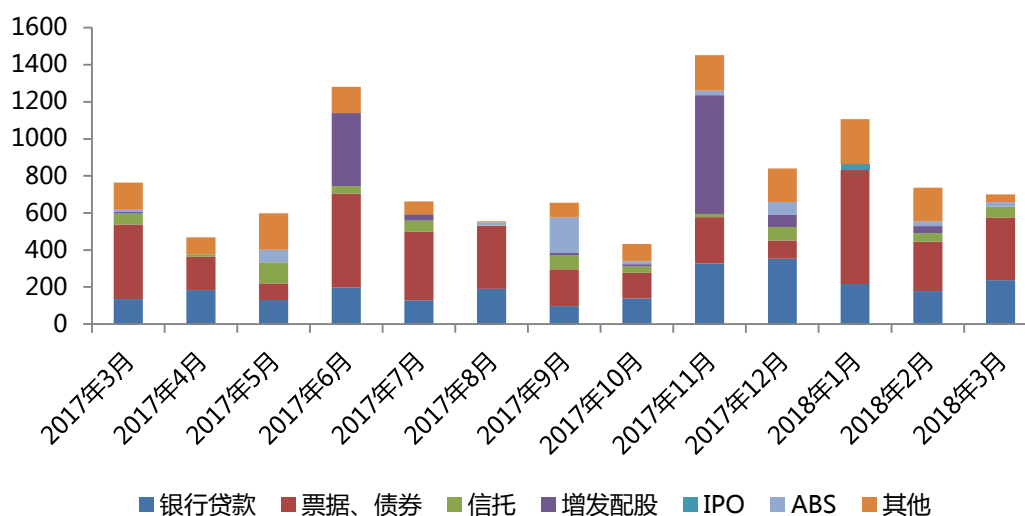
1、2018年3月，31家房企公开市场积极拿地，拿地总建筑面积高达8778万平方米，环比上升140%，成交总价环比增长64%，平均成交楼板价有所回落，较上月下滑近4成，为3161元/平米。本月新增土地总量上升主要受房企于楼板价较低的三四线城市积极拿地补仓影响，本月房企整体新增土地储备总量大幅上升。

2、从企业表现来看，中国恒大、碧桂园、中梁地产、融创中国为本月拿地最活跃的四家企业，共拿地近6000万平方米。其中中国恒大本月拿地规模居31家之首，拿地总量达2960万平方米，拿地总价达597亿。另外，碧桂园本月继续加强对三四线城市的布局，其在三四线城市的拿地总量占比达76%。

3、总体来看，本月房企拿地较为积极，大多房企通过招拍挂拿地，如保利于佛山以49.8亿竞得本月最高总价地块。在新增土地储备区域布局方面，房企继续聚焦中西部区域。在1-3月新增土地建面上，四大区域占比最高的区域为中西部，占比达到36%，其次是长三角、珠三角、环渤海，占比分别为25%，23%和16%。成渝经济圈继续备受追捧，房企争相在重庆、成都进行布局。

【企业融资：3月房企新增融资额同环比均有下滑】

图：2017年3月-2018年3月108家监测企业融资额统计图



数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

核心观点：

1、本月108家典型房企新增融资额为700亿元，同环比均有下滑，同比下滑八个百分点，环比下滑五个百分点，融资表现一般，略低于去年全年融资总额的平均水平。整体来看，自18年以来，108家房企新增融资额度持续下滑，但下滑程度并不明显，或因在市场利率上行的背景下，各大渠道的融资成本均有上移导致的。近期多数房企都发行了企业年报，从其财务报表中可以看出，多数房企均有一定程度的去杠杆的压力，但因政策的持续控制，和融资成本的持续提高，预计本轮其去杠杆的时间相对较长。

2、从融资结构来看，本月票据、债券、银行贷款仍为房企主要融资渠道，共占到房企新增融资额的82%，票据、债券占比高达48%，相比上月环比上升27%，而银行贷款发行额则环比上升33%，其中房企海外发债贡献较大，占据银行贷款发行额的半壁江山。当前融资环境较为艰巨，各房企都碰到融资成本高、门槛高等一系列问题，其他融资渠道都或多或少受到政策管制，仅有ABS类产品，受到政策的鼓励，尤其供应链、类REITs和租赁类型产品，预计房企在ABS的发行上，会逐渐变高。

3、从企业融资情况来看，华润置地的融资数额较高，位居本月房企融资总额之首，其实华润置地在本月的融资活动频率并不高，但因其于3月9日发行的60亿元的中期票据数额较大，导致其融资总额数目较高。从融资利率方面来看，本月平均融资利率为5.83%，较上月平均融资利率水平有些许降低，但整体来看未来再降的余地有限。在利率较小的融资方式中，海外融资占比较高，由此可看出，海外融资已然成为解决国内融资难的有力方法之一。

【营销策略：保利秉承“和者筑善”品牌核心理念】

表：2018年3月108家监测企业亮点营销情况表

营销主题	企业名称	城市	活动时间	内容
活动营销	保利地产	西安	2018-3-22	和保利·悦西安——2018 陕西保利地产年度品牌战略发布会在保利·天悦营销中心举行。陕西保利房地产开发有限公司营销总监胡总登台致辞，详细讲解了 2018 年保利·天悦项目的变化，标志着以 175 m ² 智能化装修平层大宅、6+1 城市花园洋房、新中式秘境独院为主的保利·天悦三大产品系齐悦亮相。
	中海地产	长沙	2018-3-23	中海·熙湾产品发布会暨客户答谢会在湖南佳兴世尊酒店举行。
	雅居乐	长沙	2018-3-24	雅居乐·第八届灰汤桃花节暨“中国首届粉色狂欢节”在雅居乐长沙依云小镇盛大开幕。雅居乐地产倾力打造的难得一见的粉色狂欢也成为春节后引爆地产行业的首个大型营销活动。
	中梁地产	鹰城	2018-3-24	中梁地产集团在鹰城的第一个项目——中梁鹰城壹号院借助音乐会为其推广。
	雅居乐	重庆	2018-3-31	雅居乐·富春山居大型品牌发布会在重庆悦来会展中心举行。发布会以“世界回到自然时”为主题，将自然与艺术完美融合。

数据来源：企业公告，CRIC中国房地产决策咨询系统

1、进入 3 月，项目总体优惠力度稍有减弱，房企让利意愿不强，其中 9 折以上项目没有明显增加，让利活动普遍在 9.9 折。部分规模房企借助企业产品发布会推广品牌，此外举办主题狂欢节同样成为房企本月营销热点。集团层面的调整以龙湖地产正式更名龙湖集团为代表，未来公司将会向多元化、多业态发展。

2、营销活动方面，房企的营销活动依旧活跃。3 月份大部分有特色的营销活动以企业产品发布会为主。其中较有特色的是陕西保利地产年度品牌战略发布会，自 2012 年保利地产将“和者筑善”的理念带到西安，经历六年时间，现已成功布局整座城市，直至 2018 年，已开发和规划在建设项 10 余个。作为陕西保利地产的高端产品代表作，保利·天悦三大产品系为消费者提供了更多的选择。同时，保利将落成保利·堂悦、保利·熙悦等更多悦系列高端产品，保利的产品品质将会继续提升。

【人事变动：碧桂园执董及非执董同日辞任】

表：2018年3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	变动分析
中粮地产	顾云昌、孟焰	辞任	独立董事	/
碧桂园	谢树太、梅文珏	辞任	执行董事、独立非执行董事	/
SOHO 中国	阎岩	辞任	SOHO 中国董事及总裁	因寻求个人发展
中南建设	涂子沛	辞任	公司董事	个人原因

数据来源：企业公告，CRIC中国房地产决策咨询系统

核心观点：

1、本月地产江湖仍继承上个月的平静态势。从 108 家监测企业的人事变动情况来看，本月变动数量相比去年同期也有所减少，大型房企经理人变动数量较少，房企高管变动不大。

2、本月中粮地产独立董事顾云昌、孟焰正式提交书面辞职报告，顾云昌、孟焰自 2011 年起担任中粮地产独立董事，为公司效力近 6 年，根据中国证监会规定，顾云昌、孟焰将无法继任公司独立董事，辞职后，顾云昌、孟焰将不再担任公司任何职务。

3、此外碧桂园执行董事谢树太及独立非执行董事梅文珏已于 3 月 2 日辞任。据碧桂园表示，由于个人健康原因，谢树太提出辞任其于该公司担任的执行董事职务；同时，由于因其他工作承担，梅文珏亦提出辞任其于该公司担任的独立非执行董事职务。谢先生毕业于湖南大学土木工程系，于一九九七年加入碧桂园，拥有近 23 年房地产管理经验及近 18 年酒店管理经验，职业履历不俗，于 2013 年 5 月 29 日被委任为碧桂园控股有限公司执行董事。

【战略动态：滨江、金茂、正荣相继表示今年将冲击千亿】

表：2018年3月108家监测企业战略动态列表

战略动态	企业名称	主要内容	具体事件	
主业扩张	冲击千亿	滨江集团	2018年销售额目标1000亿	3月15日，滨江公布其2017年年报，并表示，2018年滨江集团将聚焦杭州，深耕浙江，辐射华东，关注珠三角、京津冀、中西部重点区域，争取实现1000亿元销售额。
		中国金茂	2018年正式冲击“千亿阵营”	3月28日，据李从瑞在2017年业绩会现场透露，2018年，中国金茂签约目标将增长50%至1000亿元，正式冲击“千亿阵营”，并表示2020年实现2000亿是个目标，不代表不能超过。
		正荣地产	2018年销售目标1000-1200亿	3月29日，董事长黄仙枝在业绩发布会上表示，2018年要冲击千亿，销售目标在1000-1200亿元，公司将伺机进入华南及西南地图，特别是粤港澳大湾区和成渝地区。
	合作	旭辉集团	与雅居乐战略合作	3月17日，旭辉与雅居乐正式建立战略合作伙伴关系，拟在全国范围内对开发房地产项目进行战略性合作。此次战略重点合作的区域包括长三角城市群、珠三角城市群、环渤海城市群、长江中游城市群、成渝城市群等。其中，华南区域的合作对于旭辉深耕华南版图更有着战略意义。
		中骏置业	与弘阳集团战略合作	3月27日，中骏置业控股有限公司与弘阳集团有限公司正式签署战略合作协议，双方将本着互利共赢的原则，建立战略合作伙伴关系，拟在全国范围内对开发房地产项目进行战略性合作。
	多元化	商业	新城控股	与盒马签署战略合作，携手推进新零售
融创中国			瞄准上海商业存量市场	3月4日，融创与盛煦地产设立200亿并购基金，瞄准上海商业存量市场
物业		碧桂园	碧桂园物业于香港谋求独立上市	3月19日，碧桂园发布公告，建议分拆碧桂园服务控股有限公司于香港主板独立上市，联交所已经确认可进行建议分拆，碧桂园已向联交所递交上市申请。
租赁		龙湖集团	完成30亿住房租赁专项公司债发行	3月23日，龙湖集团完成发行第一期住房租赁专项公司债券30亿元。该次的第一期住房租赁专项公司债券发行实际规模为五年期，债券票面利率为5.6%

数据来源：企业公告，CRIC中国房地产决策咨询系统

核心观点：

1、从本月重点企业的战略动态来看，108家房企战略动态主要有**主业扩张和多元化业务发展两大内容**，主业扩张主要通过自身战略升级，提升业绩增速以及选择其他房企互利共赢合作来实现，而多元化业务发展主要集中在租赁、商业地产、物业等方面，规模房企通过布局多元化业务发展，寻找新的利润增长点。

2、从2017年房企年度销售业绩来看，虽然领军房企已将超级阵营的门槛抬高至5000亿元，但“千亿”对房企仍然意义特殊，成为衡量规模、审视发展的一道分水岭。本月，滨江、金茂、正荣相继在业绩发布会上提出，2018年将要冲击“千亿阵营”，实现主营业务的规模扩张。

3、自2015年，将公寓纳入生活服务业以来，长租公寓利好政策不断，不少房企将长租公寓

当做重要的多元化发展方向，继上月碧桂园大规模租赁住房 REITs 产品获批后，本月，旭辉也成功发行了第一期住房租赁专项公司债券，发行规模达 30 亿元，为冠寓发展提供充足的资金支持。