

## TOP50 排行榜系列解读(一)

### 大型房企规模效应显现，TOP50 集中度持续上升

2014 年 1 月 2 日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

分析师/ TOP50 课题组

2013 年 12 月 31 日，《2013 年中国房地产企业销售 TOP50》排行榜正式发布。从榜单中可看到，由于大体量扩张的规模效应显现，国内大型房企业绩普遍超“水平”增长，TOP50、TOP20、TOP10 房企业绩集中度持续提升。展望 2014 年，预计房企的业绩集中度将出现更快提升。

#### 重点房企超“常规”增长，推动 TOP50 集中度持续提升

2013 年，TOP50 房企普遍较 2012 年有较快的增长。其中，增速最快的要数阳光城，2013 年业绩同比增长高达 202%，企业从 2013 年一季度的黑马角色快速向行业重点标杆企业转变。其次是碧桂园，企业在 476 亿大体量上以激增 131% 的方式直接跃升千亿阵营，创造了一个行业“奇绩”。旭辉在 2012 年底赴港上市后，开启全国新一轮扩张，2013 年业绩同比大增 90%。在“老牌”龙头房企中，绿地 2013 年业绩同比增长 51%，相较万科、保利更胜一筹。世茂、融创通过对管控模式、产品结构、区域布局、融资渠道多管齐下全面优化，企业运营效率显著提升，业绩增速均超 40%。

表 1、2013 年度部分快增长 TOP50 房企一览

简称	2013 年销售金额 (亿元)	2012 年销售金额 (亿元)	同比增长
绿地集团	1625	1078	51%
碧桂园	1097	476	131%
世茂房地产	671	461	46%
融创中国	508	356	43%
中信地产	445	236	89%
华夏幸福	376	211	78%
中国中铁	329	199	65%
阳光城	220	73	202%
旭辉集团	181	95	90%

资料来源：企业公布、CRIC

在众多重点房企超“水平”发挥下，2013年TOP50的集中度继续提升。但要指出的是，2013年大型房企市场份额提升的幅度较2012年有所下降。以金额集中度位列，2013年TOP10、TOP20及TOP50房企集中度同比增幅分别为0.51个百分点、0.63个百分点及0.79个百分点，相比之下，2012年的同比增幅分别高达2.09个百分点、2.75个百分点和3.81个百分点，面积集中度方面也是类似情况。分析其原因，主要是每次市场行情重大转向时，大型房企因为资金实力雄厚、区域布局均衡，腾挪的空间更大，也更能适应变化。因此在2012年，大型房企抓住一二线房市行情回暖的窗口，实现业绩更快提升。而2013年，由于整体行情都在回暖，大型房企和中小房企趋于同等受益，大型房企之所以能实现更快的扩张，主要是因为大体量下的规模扩张效应显现。

表 2、TOP50 上榜企业销售金额集中度

级别	2013 年	2012 年	2011 年
TOP10 企业	13.27%	12.76%	10.67%
TOP20 企业	18.25%	17.62%	14.87%
TOP50 企业	25.35%	24.56%	20.75%

资料来源：CRIC 发布的《2013 年中国房地产企业销售 TOP50》排行榜

表 3、上榜企业销售面积集中度

级别	2013 年	2012 年	2011 年
TOP10 企业	8.37%	7.72%	5.75%
TOP20 企业	11.12%	10.38%	7.63%
TOP50 企业	15.42%	14.19%	10.51%

资料来源：CRIC 发布的《2013 年中国房地产企业销售 TOP50》排行榜

## 2014 年 TOP50 房企集中度上升或将加快

预计 2014 年，TOP50、TOP20、TOP10 房企的业绩集中度将出现更快提升。主要理由有三个：第一，房地产行业仍将上演“强者恒强”的竞争格局，大型房企会加快扩张。以第一阵营 7 家龙头为例，万科、绿城今年都有望双双跨入“两千亿”超体量行列；中海地产今年如完成对中建系全部房地产业务的整合，实力和业绩都将上一个台阶；恒大去年倾力布局一二线的成功将于今年显现；碧桂园今年的增长潜力仍不容小觑。再看第二阵营，华润置地、世茂今明两年都有望加入千亿俱乐部，绿城、融创、龙湖、招商也在加快向千亿冲刺。再往后，以阳光城、旭辉、卓越为代表的新星今年预计将继续延续迅猛的扩张态势。从发展趋势看，今年 TOP50 门槛有望达到 200 亿元，行业集中度将进一步上升。

第二，从 2014 年的市场大势来看，总成交面积持稳是大概率事件。全国销售面积 13 亿平方米是行业近两年的高位顶部，即便突破也将增长乏力。在行业整体业绩基本维持稳定下，大型房企以更快的速度扩张，无疑使其行业集中度加快上升。

第三，随着新型城镇化全面展开，大型房企率先受益。今年全国新型城镇化规划即将公布，届时大型房企尤其是 TOP50 房企凭借企业实力和品牌优势，将抢先分到一杯羹。部分已经布局三四线的重点房企如

恒大、碧桂园、绿地预计将出现更快的业绩提升。由于三四线的房价相对较低，2014年TOP50面积集中度提升幅度预计将高于金额集中度的提升幅度。

## 免责声明

数据、观点等引用请注明“由 CRIC 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。

### 关于克而瑞信息集团（CRIC）

克而瑞信息集团，隶属于易居（中国）控股有限公司。作为中国最大的房地产信息综合服务商，以现代信息技术为依托的房地产信息及咨询服务为主营业务。克而瑞信息集团拥有中国房地产最大的信息数据库，构筑中国房地产上下游企业（包括开发商、供应商、服务商、投资商）和从业者信息的桥梁，形成资金、信息通路、营销、人才等各类资源的整合平台，为企业提供房地产信息系统、信息集成和解决方案的全面信息综合服务。

### 关于 CRIC 研究中心

CRIC 研究中心是易居旗下克而瑞信息集团的专业研发部门，组建十年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止，已经连续五年发布中国房地产企业销售 TOP50 排行榜，引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域；还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份，规模以万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。

