

《2021 年 1-8 月中国房地产企业销售 TOP100》排行榜发布

文/克而瑞研究中心

前言：

2021 年 8 月，全国房地产市场继续降温。29 个重点监测城市商品住宅成交面积同、环比分别下降 22%和 10%，较 2019 年同期下降 8%，降幅较 7 月有所扩大。其中，一线城市成交整体仍处高位，而受供应低迷影响 25 个二、三线城市成交持续走低，仅厦门、杭州部分城市成交环比有所回升。

企业层面，8 月百强房企整体业绩表现不及上半年和历史同期。TOP100 房企单月销售操盘金额同比下降 20.7%、环比下降 10.7%。累计业绩增速自二季度以来也呈持续放缓趋势。8 月，百强房企中近 7 成企业单月业绩同比降低，逾 40 家同环比双降。包括绝大部分 TOP30 房企在内，近 8 成企业单月业绩不及上半年月均水平。

榜单解读

一、业绩：百强房企 8 月单月业绩同比下降 20.7%

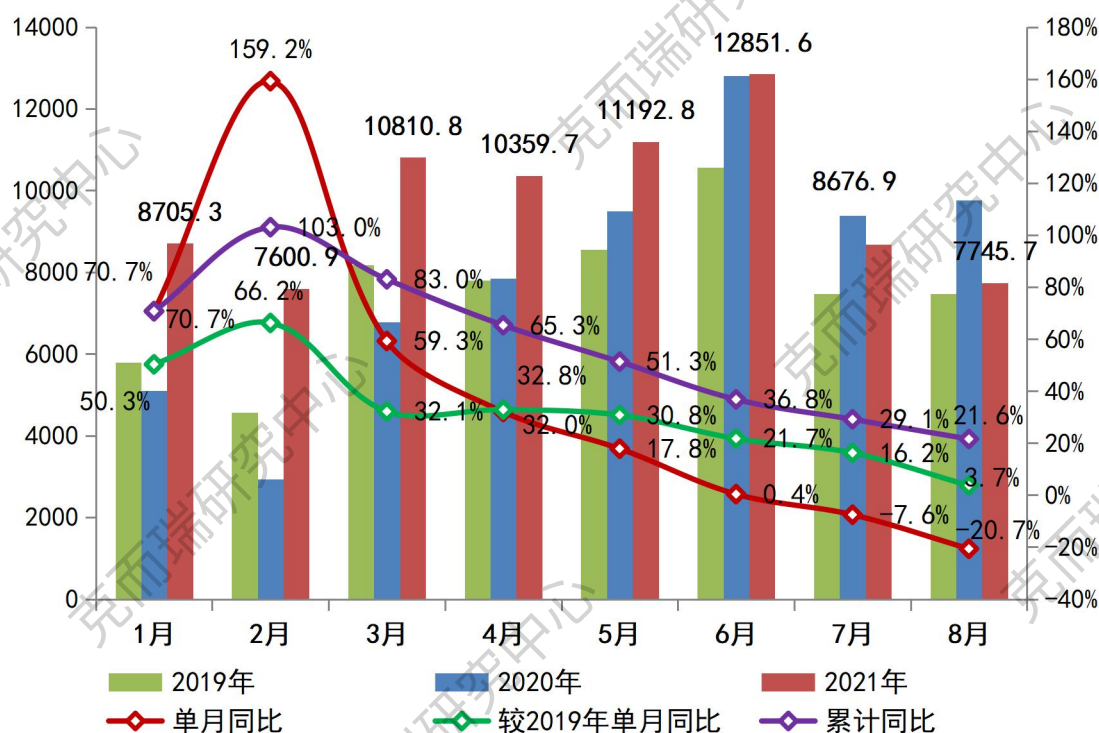
2021 年 8 月，TOP100 房企单月实现销售操盘金额 7745.7 亿元，同比下降 20.7%、环比下降 10.7%。下半年以来百强房企整体业绩表现不及上半年和历史同期，7 月、8 月连续两月单月业绩同比下跌。从累计业绩表现来看，1-8 月百强房企累计销售操盘金额较 2019 年和去年同期分别增长 29.1%和 21.6%，增速自二季度以来也呈持续放缓趋势。

表：2021 年 1-8 月百强房企业绩表现及同比变动（亿元）

销售金额	2021 年 8 月	单月同比	单月环比	2021 年 1-8 月	累计同比
操盘口径	7745.7	-20.7%	-10.7%	77943.7	21.6%
全口径	8988.7	-19.6%	-10.5%	89364.7	22.1%
权益口径	6319.6	-20.6%	-9.0%	63111.4	18.9%

数据来源：CRIC

图：2021 年 1-8 月百强房企单月操盘业绩表现及同比变动（亿元）



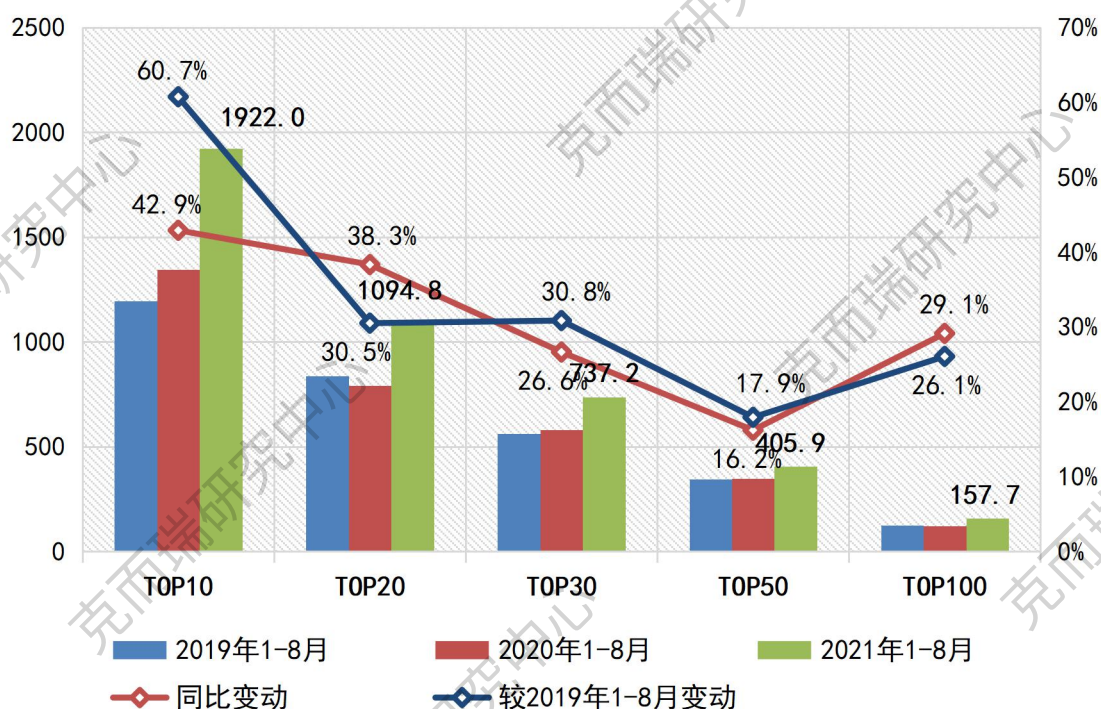
数据来源：CRIC

二、格局：龙头房企保持规模优势，百强门槛 157.7 亿元

今年以来，在政策调控不断升级、部分城市市场调整的背景下，百强房企在各梯队销售门槛继续提升的同时，规模增速也呈现一定的分化。其中，TOP10 房企销售操盘金额门槛达到 1922 亿元，同比增幅最高达 42.9%，行业龙头房企增长稳健、继续保持规模优势。TOP20 和 TOP30 房企的销售操盘金额门槛也分别同比提升 38.3%和 26.6%，实现规模稳定提升。

而 TOP50 房企销售操盘金额门槛仅同比增长 16.2%至 405.9 亿元，门槛增幅低于其他梯队房企。此外，截至 8 月末 TOP100 房企的销售操盘金额门槛同比增长 29.1%至 157.7 亿元。

图：2021 年 1-8 月 TOP100 房企销售操盘金额入榜门槛及变动（亿元）

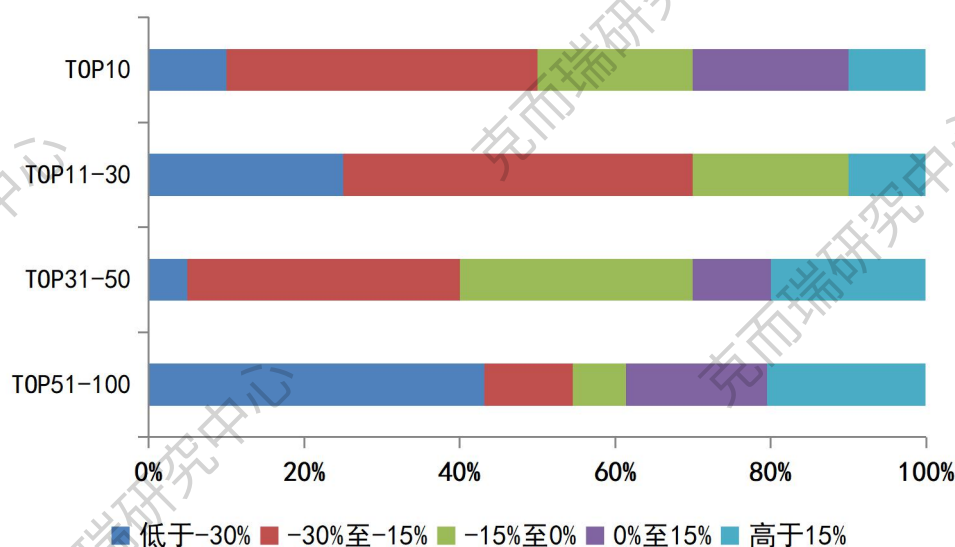


数据来源：CRIC

三、企业表现：近 8 成企业单月业绩不及上半年月均

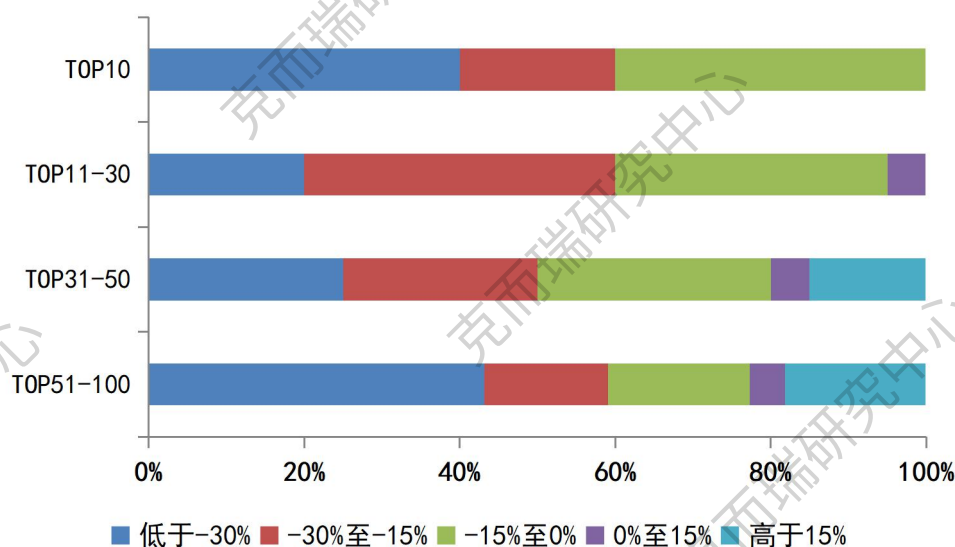
具体从企业表现来看，2021 年 8 月百强房企中近 7 成企业单月业绩同比降低，其中 26 家同比降幅大于 30%。同时，包括绝大部分 TOP30 房企在内，近 8 成企业单月业绩不及上半年月均水平。整体来看，8 月房企单月业绩表现不及上半年及历史同期，有逾 40 家百强房企同环比双降，仅保利、绿城、滨江、越秀等少数几家企业实现同环比增长，业绩表现突出。

图：2021 年 8 月各梯队房企单月业绩同比分布情况



数据来源：CRIC、企业公告

图：2021 年 8 月各梯队房企单月业绩较 2021 年上半年月均业绩增速分布



注：该图统计的是 2021 年 8 月销售金额较 2021 年上半年月均销售金额的增速

数据来源：CRIC、企业公告

四、企业：以销定投、积极去化，优化财务指标不触红线

值得注意的是，今年以来房地产行业监管不断收紧，融资“三道红线”、房贷管理“两道红线”、双集中供地、投销比管控等政策相继出台。针对企业投、融两端调控力度的不断

加强，降杠杆将是行业中长期政策的主要发力点。这样的背景下，近期在 2021 年的中期业绩发布会上，各大规模上市房企对自身短期或中长期的发展战略都提出了安排或展望。

从盈利和财务层面来看，短周期内房企整体的盈利水平下降已是行业趋势，其中不少企业受前期高价地项目进入结算的影响，上半年结算利润率水平已达到历史低位。同时，在“房住不炒”以及稳地价、稳房价、稳预期“三稳”政策的大基调下，信贷环境收紧、融资难度加大，房企纷纷积极优化“三道红线”指标或保持绿档不触红线、主动降杠杆。

从投资和销售层面来看，在投资端房企拿地逻辑将加速向“以销定投”、审慎理性拿地转变。下半年在集中供地中继续寻找机会、优选项目，获取高质量高货地比的土储对企业长期可持续的增长尤为重要。而在开发和销售端，也对企业的经营效率、供货节奏及去化效率提出了更高的要求。下半年，房企需要加快开发、保证供货，积极营销、促进去化及回款，以提升现金回流、加快资金周转效率，实现稳健、高质量增长。同时，长期来看也要更加关注产品升级，加强产品打造、提高产品适销性，以在日趋激烈的市场竞争中不断提升自身产品的核心竞争力。

五、市场：市场降温、成交持续走低，长三角仍具韧性、上海杭州打新火爆

2021 年 8 月，房地产市场继续降温，29 个重点监测城市商品住宅成交面积同、环比分别下降 22%和 10%，较 2019 年同期下降 8%。

一线城市成交整体仍处高位，环比增长 4%，同比下降 9%，较 2019 年同期增长 27%。具体而言，8 月中下旬，北京部分房企提前布局“金九”抢收业绩，多盘集中取证入市销售，其中不乏纯新盘首开。限竞房时代渐进尾声，朝阳区绝版限竞房项目华樾国际·领尚，首开推售 690 套房源，去化率约 68%。改善性需求依旧坚挺，天坛府、富兴首府这类改善盘去化率均能达到 7 成，石景山西黄村的禧瑞学府开盘近乎售罄，总价 500 万的两居小户型认筹比高达 1: 40。受限于疫情防控出现反复，上海供应暂缓，但由于前期已售房源陆续网签备案，成交整体仍处高位。本月上海两项重磅政策来袭：其一，依据不同地段，新房摇号入围比例分类调高至外环热门区域 1.8、内外环间 2、内环内 2.5，其余仍保持此前的 1.3 不变。联系到上海第四批次 42 个新盘、12441 套房源将陆续入市，其中 17 个热销盘皆调高了认购入围比，有助于增加积分不高的客户入围的机会，缓解购房焦虑情绪。其二，二手房贷款金额执行“三价就低”原则，即买卖合同价、交易中心核验价、银行评估价取最低。随着二手房首付比例大幅增加，准客户弃购率显著提升，难免将影响“卖一套再买一套”的改善性换房

需求。8月中下旬，广州供应显著放量，部分房企**担忧多次申请预售将造成指导价接连下浮，索性一次性推出更多货量**，金茂万科都会四季、港龙皇朝·龙湾壹号推售套数皆超千套。受限于调控政策持续发力，本月南沙、黄埔相继收紧乃至取消人才购房政策，叠加**房贷放款周期普遍延长至4-6个月**，广州市场降温特征明显，成交创年内次新低。深圳打新市场逐渐回归理性，购房者普遍珍惜“房票”资源，**位置偏远的新盘乏人问津**。典型如龙华区的山水华庭，推售108套房源，认筹客户低至24组，创近三年来认筹客户新低的尴尬纪录，最终去化率不足10%。**深圳二手房市场异常惨淡**，在大学区制度的冲击下，学区房市场显著降温，即使业主降价抛售也难以快速去化，部分法拍房更是降价7折仍流拍。

25个二、三线城市成交持续走低，同、环比分别下降24%和12%，较2019年同期也下降12%。6成二、三线城市成交同环比双降，其中不乏南京、佛山这类热点城市，供应低迷乃是重要因素。典型如南京，基于疫情反弹，**楼市近乎停摆**，供应创历史新低，成交同样创年内新低。东莞、昆明等市场明显遇冷，成交同比跌幅都在60%附近。仅厦门、杭州部分城市成交环比有所回升。杭州在政策加码后，**打新市场热度依旧不减**，据统计**7个红盘因意向登记量超出推售房源量的10倍**，将依据社保缴纳月数高低排序入围公证摇号，杭州壹号院更是唯一的E类人才需88个月社保才能入围摇号的红盘。核心动因在于一、二手价格倒挂，买到即赚到的心理预期强烈。

各区域市场持续分化，**长三角地区市场仍居韧性**，在政策轮番打压下，上海、杭州等成交热度不减，但南通、盐城、徐州等市场明显转弱，成交持续走低。**粤港澳大湾区市场趋势性降温**，核心城市深圳、广州成交回归理性，周边的东莞、佛山等同样成交转降。**京津冀地区除北京市场相对坚挺之外，环京市场仍是一潭死水**，即使是有产业支撑的唐山，同样出现打折降价潮，部分房企因恶意降价更被政府约谈。**中西部地区市场有所降温**，成都、武汉、长沙等成交适度回落，郑州市场下行压力加剧，成交持续低位运行。**东北、北部湾等地区市场持续低迷**，基于供求关系失衡叠加库存高企，以价换量仍是市场常态。

展望9月，随着传统销售旺季的到来，房企将加大供货力度，供求皆有望企稳回升。而在政策轮番加码后，**短期内热点城市房地产市场或将有所降温**，成交整体回升幅度将明显受限。相对而言，我们更看好长三角地区市场，粤港澳、中西部地区市场或将趋势性走稳，京津冀、东部、北部湾等地区市场下行压力依旧不容小觑。

附：2021 年 1-8 月中国房地产企业销售排行榜 TOP100

《2021 年 1-8 月中国房地产企业销售操盘榜 TOP100》

操盘金额 排名	企业简称	1-8 月操盘金 额（亿元）	操盘面积 排名	企业简称	1-8 月操盘面积 （万平方米）
1	碧桂园	5325.9	1	碧桂园	6121.7
2	万科地产	4392.2	2	中国恒大	5231.1
3	中国恒大	4324.9	3	融创中国	2712.4
4	融创中国	3943.5	4	万科地产	2703.4
5	保利发展	3405.1	5	保利发展	2063.9
6	中海地产	2440.6	6	绿地控股	1582.7
7	绿城中国	2251.0	7	中海地产	1223.4
8	金地集团	2035.9	8	新城控股	1129.7
9	绿地控股	1981.7	9	金科集团	1065.9
10	招商蛇口	1922.0	10	绿城中国	1002.7
11	华润置地	1747.1	11	龙湖集团	950.8
12	龙湖集团	1634.2	12	金地集团	944.2
13	世茂集团	1592.5	13	华润置地	942.0
14	旭辉集团	1558.0	14	中南置地	932.8
15	中国金茂	1383.6	15	世茂集团	896.0
16	中南置地	1301.2	16	旭辉集团	890.3
17	新城控股	1198.5	17	招商蛇口	874.0
18	阳光城	1169.6	18	中国金茂	847.4
19	建发房产	1100.3	19	建业集团	838.1
20	龙光集团	1094.8	20	美的置业	818.9
21	金科集团	1046.6	21	阳光城	721.2
22	美的置业	964.1	22	中梁控股	680.2
23	滨江集团	948.9	23	奥园集团	654.0
24	中梁控股	856.9	24	荣盛发展	648.5
25	融信集团	856.3	25	富力地产	603.2
26	佳兆业	853.0	26	佳兆业	600.0
27	富力地产	813.4	27	祥生集团	589.6
28	祥生集团	790.3	28	龙光集团	585.5
29	荣盛发展	737.5	29	建发房产	542.5
30	正荣集团	737.2	30	雅居乐	474.5
31	华发股份	736.9	31	中国铁建	460.2
32	卓越集团	734.3	32	正荣集团	428.6
33	中国铁建	731.8	33	卓越集团	389.9
34	奥园集团	729.9	34	融信集团	382.7
35	雅居乐	699.6	35	中骏集团	378.0
36	中骏集团	644.0	36	海伦堡	369.0

37	越秀地产	633.3
38	建业集团	589.3
39	宝龙地产	585.5
40	远洋集团	583.1
41	新力地产	539.3
42	合景泰富	536.8
43	时代中国	520.9
44	首开股份	492.7
45	路劲集团	489.8
46	金辉集团	482.9
47	禹洲集团	455.9
48	中粮大悦城	432.8
49	海伦堡	421.2
50	大华集团	405.9
51	敏捷集团	382.0
52	华侨城	381.0
53	首创置业	366.7
54	仁恒置地	365.8
55	华宇集团	358.1
56	电建地产	347.6
57	新希望地产	344.0
58	德信地产	342.1
59	俊发地产	328.4
60	保利置业	321.9
61	中交房地产	317.1
62	联发集团	305.9
63	国贸地产	297.5
64	星河地产	287.3
65	东原地产	286.9
66	朗诗绿色地产	285.0
67	弘阳地产	283.9
68	石榴集团	273.6
69	当代置业	263.8
70	正商集团	256.6
71	金隅集团	252.9
72	合生创展	251.0
73	大发地产	237.5
74	花样年	233.0
75	三盛集团	225.6
76	阳光大地	219.8
77	金融街	214.4

37	宝龙地产	368.6
38	阳光大地	368.0
39	新力地产	348.6
40	远洋集团	321.7
41	金辉集团	313.0
42	华发股份	286.9
43	合景泰富	278.9
44	敏捷集团	275.2
45	正商集团	274.4
46	时代中国	272.6
47	路劲集团	270.6
48	禹洲集团	266.6
49	当代置业	256.7
50	越秀地产	239.8
51	东原地产	227.2
52	滨江集团	202.6
53	大华集团	197.6
54	龙记泰信	195.6
55	石榴集团	193.5
56	华侨城	193.0
57	俊发地产	190.7
58	保利置业	187.2
59	中交房地产	184.6
60	华宇集团	182.7
61	朗诗绿色地产	182.4
62	联发集团	180.2
63	弘阳地产	176.5
64	力高集团	175.9
65	电建地产	173.8
66	大唐地产	173.5
67	花样年	169.0
68	中粮大悦城	167.9
69	隆基泰和	167.4
70	中昂集团	167.2
71	佳源国际	165.0
72	领地集团	164.6
73	邦泰集团	164.2
74	首开股份	159.3
75	德信地产	154.8
76	新希望地产	151.8
77	三盛集团	150.6

78	佳源国际	213.2
79	大家房产	210.3
80	伟星房产	205.0
81	康桥地产	199.9
82	万达集团	191.3
83	景瑞地产	184.0
84	北京建工	182.9
85	中昂集团	180.8
86	隆基泰和	178.2
87	中冶置业	174.7
88	上坤集团	173.5
89	大唐地产	170.2
90	鑫苑中国	167.8
91	力高集团	166.1
92	领地集团	164.4
93	华鸿嘉信	162.4
94	星河湾	162.0
95	瑞安房地产	161.4
96	光明地产	161.3
97	中天美好集团	161.0
98	信达地产	160.8
99	龙记泰信	159.1
100	荣安地产	157.7

78	信友集团	144.9
79	大发地产	143.0
80	万达集团	139.9
81	首创置业	139.0
82	实地集团	136.9
83	上坤集团	135.4
84	伟星房产	132.1
85	康桥地产	130.9
86	云星集团	118.7
87	星河地产	117.9
88	华南城	113.2
89	金融街	112.9
90	光明地产	112.8
91	国贸地产	109.0
92	武汉城建	107.7
93	仁恒置地	107.3
94	鑫苑中国	104.9
95	大家房产	103.0
96	恒泰集团	101.3
97	景瑞地产	99.8
98	金隅集团	95.5
99	祥源地产	95.0
100	华鸿嘉信	94.3

榜单数据说明

【销售操盘榜】

- 1、数据口径：是以企业操盘为口径，即：若某项目为多家房企合作开发，则该项目的业绩仅归入操盘企业。包含代建。
- 2、企业范畴：主营业务在中国内地的房地产开发企业。
- 3、项目属性：本榜单成交数据为商品房数据。
- 4、数据来源：涉及的销售金额及销售面积均为合同签约数据，不包含大定或认购数据。
- 5、时间跨度：榜单各项数据若不作特殊说明，其统计时间段均为 2021 年 1 月 1 日到 8 月 31 日。

《2021 年 1-8 月中国房地产企业销售全口径榜 TOP100》

全口径金额 排名	企业简称	1-8 月全口径金 额（亿元）	全口径金额 排名	企业简称	1-8 月全口径金 额（亿元）
1	碧桂园	5606.2	51	路劲集团	560.2
2	万科地产	4449.8	52	电建地产	554.1
3	中国恒大	4368.6	53	德信地产	532.2
4	融创中国	4151.0	54	海伦堡	529.6
5	保利发展	3742.0	55	中粮大悦城	529.1
6	中海地产	2569.1	56	首创置业	467.9
7	招商蛇口	2174.2	57	仁恒置地	441.0
8	绿地控股	2086.0	58	大华集团	405.9
9	华润置地	2080.1	59	敏捷集团	402.2
10	金地集团	2074.5	60	联发集团	394.9
11	世茂集团	1989.2	61	武汉城建	393.6
12	龙湖集团	1817.3	62	建业集团	386.1
13	旭辉集团	1770.5	63	东原地产	383.1
14	绿城中国	1748.4	64	花样年	372.7
15	中国金茂	1620.0	65	保利置业	369.1
16	新城控股	1517.1	66	俊发地产	351.5
17	中南置地	1401.2	67	国贸地产	344.1
18	阳光城	1329.1	68	大唐地产	341.1
19	金科集团	1308.5	69	大家房产	327.2
20	中梁控股	1190.1	70	三盛集团	314.5
21	滨江集团	1156.7	71	大发地产	313.0
22	龙光集团	1152.4	72	城建发展	305.3
23	建发房产	1141.4	73	荣安地产	304.5
24	融信集团	1098.4	74	当代置业	299.8
25	正荣集团	1058.1	75	力高集团	293.2
26	佳兆业	1021.5	76	星河地产	292.0
27	美的置业	1011.8	77	石榴集团	278.8
28	雅居乐	920.6	78	金隅集团	252.9
29	卓越集团	909.6	79	正商集团	251.7
30	祥生集团	881.6	80	合生创展	251.0
31	奥园集团	875.5	81	金融街	250.6
32	首开股份	835.1	82	伟星房产	246.3
33	中国铁建	832.0	83	佳源国际	242.3
34	富力地产	826.0	84	光明地产	234.5
35	新希望地产	797.2	85	港龙中国	230.1
36	荣盛发展	776.3	86	信达地产	229.0
37	新力地产	770.4	87	万达集团	227.8
38	华发股份	761.1	88	景瑞地产	225.0

39	中骏集团	751.4	89	华鸿嘉信	224.2
40	远洋集团	729.0	90	阳光大地	219.8
41	合景泰富	715.0	91	中天美好集团	208.1
42	禹洲集团	713.8	92	北京建工	204.4
43	宝龙地产	709.8	93	香港置地	203.2
44	金辉集团	703.3	94	众安房产	202.1
45	越秀地产	658.0	95	上坤集团	201.7
46	中交房地产	625.2	96	中奥地产	201.3
47	弘阳地产	620.3	97	绿都地产	196.3
48	时代中国	600.3	98	银城国际	191.2
49	华侨城	586.1	99	五矿地产控股	190.2
50	华宇集团	562.9	100	康桥地产	190.1

榜单数据说明

【销售全口径榜】

- 1、数据口径：指企业集团连同合营公司及联营公司所有项目业绩的累计值，不考虑权益和操盘，不包含代建。
- 2、企业范畴：主营业务在中国内地的房地产开发企业。
- 3、项目属性：本榜单成交数据为商品房数据。
- 4、数据来源：涉及的销售金额及销售面积均为合同签约数据，不包含大定或认购数据。
- 5、时间跨度：榜单各项数据若不作特殊说明，其统计时间段均为 2021 年 1 月 1 日到 8 月 31 日。

《2021年1-8月中国房地产企业销售权益榜 TOP100》

权益金额 排名	企业简称	1-8月权益金 额（亿元）	权益金额 排名	企业简称	1-8月权益金 额（亿元）
1	中国恒大	4154.6	51	新希望地产	380.7
2	碧桂园	3998.2	52	首创置业	335.8
3	万科地产	2892.4	53	中交房地产	333.8
4	保利发展	2694.1	54	保利置业	324.1
5	融创中国	2556.0	55	联发集团	313.7
6	中海地产	2400.6	56	俊发地产	306.0
7	绿地控股	1877.4	57	华宇集团	300.7
8	世茂集团	1392.4	58	电建地产	294.3
9	招商蛇口	1365.0	59	建业集团	288.6
10	华润置地	1325.0	60	中粮大悦城	283.6
11	金地集团	1285.3	61	星河地产	272.7
12	龙湖集团	1271.4	62	弘阳地产	258.0
13	中国金茂	1117.8	63	国贸地产	250.2
14	新城控股	1108.8	64	正商集团	248.7
15	旭辉集团	1044.6	65	合生创展	246.0
16	龙光集团	945.0	66	金隅集团	245.1
17	阳光城	935.5	67	仁恒置地	242.6
18	绿城中国	933.6	68	石榴集团	236.3
19	金科集团	929.0	69	花样年	236.2
20	建发房产	916.3	70	德信地产	228.5
21	中南置地	867.4	71	金融街	228.1
22	中梁控股	833.1	72	伟星房产	224.1
23	佳兆业	819.0	73	东原地产	222.0
24	荣盛发展	722.0	74	阳光大地	212.1
25	融信集团	716.1	75	武汉城建	197.1
26	富力地产	709.4	76	三盛集团	191.5
27	美的置业	677.9	77	大家房产	190.0
28	雅居乐	651.7	78	荣安地产	182.7
29	越秀地产	638.1	79	隆基泰和	180.4
30	卓越集团	634.0	80	佳源国际	176.9
31	奥园集团	627.8	81	信达地产	175.4
32	中国铁建	618.5	82	万达集团	173.1
33	祥生集团	609.1	83	香港置地	172.7
34	正荣集团	588.7	84	当代置业	168.5
35	中骏集团	544.2	85	光明地产	167.8
36	滨江集团	536.0	86	大唐地产	160.8
37	宝龙地产	532.4	87	中天美好集团	158.9
38	时代中国	525.5	88	中旅地产	158.6

39	路劲集团	515.6	89	鑫苑中国	149.8
40	首开股份	505.2	90	中冶置业	149.7
41	华发股份	486.2	91	珠江投资	144.4
42	金辉集团	484.0	92	五矿地产控股	138.5
43	合景泰富	477.3	93	邦泰集团	138.3
44	远洋集团	473.9	94	华鸿嘉信	138.2
45	禹洲集团	453.4	95	九龙仓	137.9
46	新力地产	427.1	96	康桥地产	135.9
47	华侨城	422.0	97	景瑞地产	135.6
48	海伦堡	411.7	98	大发地产	135.1
49	敏捷集团	389.9	99	众安房产	134.5
50	大华集团	382.3	100	力高集团	133.3

榜单数据说明

【销售权益榜】

- 1、数据口径：是以企业股权占比为口径，即：若某项目为多家房企合作，则该项目的业绩按照股权占比计入相应企业。
- 2、企业范畴：主营业务在中国内地的房地产开发企业。
- 3、项目属性：本榜单成交数据为商品房数据。
- 4、数据来源：涉及的销售金额及销售面积均为合同签约数据，不包含大定或认购数据。
- 5、时间跨度：榜单各项数据若不作特殊说明，其统计时间段均为2021年1月1日到8月31日。