

10 月刊

2016 年

中国房地产 企业月报

克而瑞
研究中心



【合约销售：首10月，恒大、万科业绩首次突破3000亿元】
2016年10月40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	2016年10月销售业绩			金额环比	金额同比	2016年1-10月累计销售业绩			金额同比
	销售额	销售量	销售均价			销售额	销售量	销售均价	
万科地产	490	348	14086	93%	107%	3119	2340	13329	53%
碧桂园	468	577	8118	1%	194%	2724	3356	8117	171%
中国恒大	362	447	8114	-24%	40%	3168	3904	8115	105%
绿地集团	173	256	6768	-36%	-42%	1893	1476	12824	11%
保利地产	160	120	13351	-21%	40%	1735	1300	13350	43%
中海地产	145	103	14171	-61%	23%	1620	1143	14177	47%
融创中国	141	71	19887	5%	75%	1018	512	19881	95%
万达集团	123	136	9084	10%	-27%	905	1005	9011	-18%
新城控股	112	85	13199	58%	205%	568	507	11193	138%
华润置地	110	84	13115	32%	29%	906	691	13110	26%
绿城中国	98	51	19216	24%	75%	784	399	19649	54%
龙湖地产	95	63	15135	5%	53%	746	493	15139	79%
招商蛇口	85	53	15995	36%	93%	556	348	15995	32%
华夏幸福	67	52	12920	-53%	15%	960	783	12258	87%
金地集团	67	42	15853	-41%	15%	786	496	15842	75%
首开股份	57	25	22522	85%	53%	568	252	22543	133%
世茂房地产	56	41	13849	-13%	-21%	569	411	13856	5%
旭辉集团	52	29	18115	4%	30%	465	258	18036	118%
鲁能集团	52	35	14814	-57%	-11%	517	365	14168	319%
雅居乐	45	45	9978	-31%	12%	470	471	9985	40%
融信集团	44	24	17941	-27%	34%	335	176	19012	71%
富力地产	43	32	13315	-50%	-21%	528	402	13149	34%
中国金茂	38	11	34133	-8%	149%	373	124	30137	99%
荣盛发展	35	42	8305	-72%	124%	415	514	8079	106%
正荣集团	34	15	22052	-50%	-12%	374	168	22287	67%
金科集团	33	48	6826	-7%	306%	270	413	6544	152%
朗诗集团	31	14	21756	23%	331%	217	135	16043	348%
首创置业	31	16	19063	-41%	2%	337	172	19570	60%
融侨集团	30	23	13018	32%	20%	264	211	12500	125%
阳光城	30	15	20587	-55%	11%	321	227	14152	47%
远洋地产	29	18	16477	-48%	-48%	371	193	19198	34%
泰禾集团	29	27	10478	-5%	73%	264	176	14955	32%
保利置业	28	26	10720	-2%	5%	287	243	11813	13%
蓝光实业	25	26	9614	-40%	57%	279	290	9627	81%
越秀地产	25	22	11667	-2%	7%	250	215	11664	26%
龙光地产	24	51	4736	-4%	-13%	272	223	12205	70%
建业地产	16	24	6718	-10%	24%	164	212	7753	47%
路劲基建	15	11	13333	-66%	-7%	235	176	13333	66%
卓越集团	11	7	14924	-74%	-57%	243	119	20421	39%
华发股份	7	5	15745	-87%	-48%	332	159	20945	237%
总计	3519	3121	11274	-16%	21%	30211	25057	12057	62%

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

备注：数据来源于 CRIC 监测，与企业公布存在差异。鉴于绿城、富力之前公布业绩分别为合同销售额、权益销售额，由此，我们统计数据表中绿城为合同销售数据，不含待建，富力则为权益销售数据。

核心观点：

1、20 多个城市政策收紧对市场成交产生不利影响，10 月房企业绩同样减少。总体而言，本月 40 家典型房企表现不及 9 月，合计销售金额环比下滑 16%；具体来看，有 27 家房企销售金额出现环比下滑，最高达 87%，政策效应显现。

2、进入 10 月，恒大、万科业绩首次突破 3000 亿元，恒大继续领跑。与去年同期相比，今年首 10 月份，恒大、碧桂园、鲁能、荣盛、华发等 11 家房企实现业绩翻番，表现突出。其中，受益于主力大盘热销及产品线转型，鲁能业绩增长迅猛，已达成销售金额 517 亿元，并进入 TOP20 房企；华发则在于前瞻性的布局策略，大本营珠海及前期进驻的上海、武汉等一二线城市今年市场火爆，企业从中受益，业绩看涨。

3、四季度市场成交下滑成定局，房企未来销售也步入平淡。不过，鉴于目前房企业绩情况普遍不错，我们判断全年 3000 亿、1000 亿房企均将扩容，房企销售格局表现上会有更大的看点。

【企业拿地：拿地量价环比下跌，千亿房企拿地扩张较积极】

2016 年 10 月 40 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	2016 年 10 月新增土地					2015 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	228.80	60.64	2650	94%	-57%	132.31	36.18	2735
2	万达集团	185.00	18.84	1019	1481%	1663%	151.31	23.54	1555
3	华润置地	116.71	58.31	4996	2%	-31%	40.05	43.32	10816
4	万科地产	97.93	110.28	11261	-33%	-21%	229.70	107.38	4675
5	绿地集团	94.13	56.63	6016	4%	-64%	74.01	29.61	4001
6	碧桂园	89.31	40.75	4563	227%	36%	278.06	46.24	1663
7	招商蛇口	62.34	36.35	5830	-7%	-66%	34.76	19.26	5543
8	富力地产	58.85	17.91	3043	36%	-56%	35.34	5.38	1522
9	融创中国	41.34	18.23	4410	-29%	-72%	64.18	25.91	4038
10	保利地产	31.62	6.45	2039	-67%	-70%	103.63	53.75	5186
11	龙湖地产	31.46	18.59	5910	-6%	12%	36.31	33.23	9151
12	金地集团	30.97	11.42	3686	-33%	-31%	40.67	24.73	6082
13	绿城中国	22.23	1.44	648	-	-	9.02	6.94	7690
14	蓝光实业	13.61	6.91	5075	-	-	22.05	7.46	3383
15	融信集团	13.18	1.91	1452	-	-	-	-	-
16	新城控股	12.79	6.98	5455	-95%	-97%	61.82	17.17	2777
17	越秀地产	4.30	4.31	10023	-86%	-38%	7.23	9.53	13176
18	鲁能集团	0.03	0.02	7246	-99%	-99%	248.71	116.9	4700

-	中海地产	-	-	-	-100%	-100%	149.48	61.84	4137
-	华夏幸福	-	-	-	-100%	-100%	53.63	6.96	1297
-	荣盛发展	-	-	-	-100%	-100%	51.05	7.76	1519
-	旭辉集团	-	-	-	-	-	36.80	24.61	6689
-	金科集团	-	-	-	-	-	30.15	4.71	1563
-	首开股份	-	-	-	-	-	30.14	39.37	13062
-	阳光城	-	-	-	-100%	-100%	27.19	16.03	5895
-	建业地产	-	-	-	-	-	21.37	2.29	1070
-	世茂房地产	-	-	-	-100%	-100%	20.74	20.3	9788
-	龙光地产	-	-	-	-100%	-100%	16.72	13.26	7931
-	中国金茂	-	-	-	-100%	-100%	14.00	16.06	11471
-	远洋集团	-	-	-	-	-	13.39	8.83	6593
-	路劲基建	-	-	-	-	-	12.52	3.68	2936
-	融侨集团	-	-	-	-100%	-100%	10.31	9.29	9007
-	首创置业	-	-	-	-	-	9.61	18.71	19477
-	泰禾集团	-	-	-	-	-	5.22	9.86	18895
-	正荣集团	-	-	-	-100%	-100%	4.91	2.56	5212
-	华发股份	-	-	-	-	-	3.96	13.42	33872
-	保利置业	-	-	-	-	-	3.29	2.95	8975
-	朗诗置业	-	-	-	-	-	2.21	2.51	11388
-	雅居乐	-	-	-	-	-	1.86	1.28	6886
-	卓越集团	-	-	-	-	-	-	-	-
总计		1134.59	475.96	4195	-25%	-67%	2087.69	892.79	4276

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

备注：数据来源于 CRIC 监测，与企业公布存在差异。

核心观点：

1、10月，40家房企拿地量价环比均出现不同程度的下跌，其中，下滑最为明显的当属成交均价，本月成交均价由上月的9614元/平米下滑至4195元/平米，回归至年内较低水平。本月量价齐跌并非常态，主要是受到，一方面本月全国多省市集中颁布土地调控政策，如土地限价令直接控制土地出让最高价格，另一方面，一二线重点城市供地减少，40家房企在这些城市拿地投入大幅锐减。

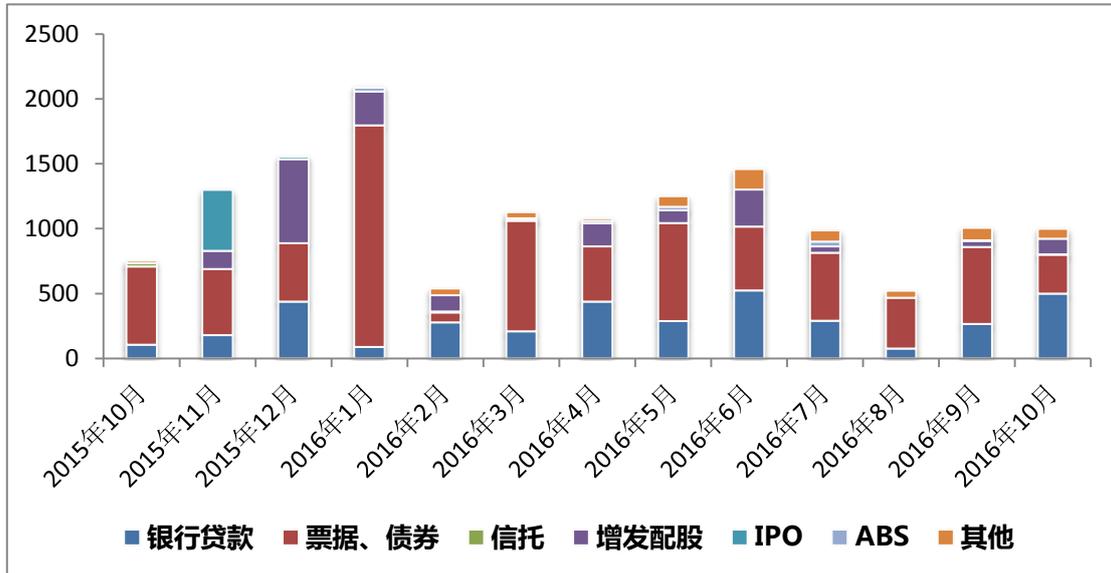
2、从企业表现来看，千亿房企恒大、万科、碧桂园等扩张积极。其中恒大拿地总面积居40家之首，企业斥资60.64亿元揽下228.8万方土储，加码布局南昌、成都、宁波等二线城市的布局；万科是本月拿地投入最多的企业，拿地投入金额多达110亿，企业以74.5亿拿下的天津津西青(挂)2016-03号地块楼面价高达22628元/平米，为本月40家成交总价最高的地块。

3、总体来看，本月大部分房企通过招拍挂拿地投入有所减少，18家拿地房企中有13家房企拿地投入环比都在下滑，但这并不能代表房企扩张态度积极性。不少企业通过与政府合作开发大型城镇项目获得开发资源，如本月万达、绿地签约江西赣江新区大型城市建设项目，其中绿地合作项目投资额多达1000亿元，也有房企通过“抱团”合作方式获得开发项目，如旭辉本月与新希望地产

达成长期合作开发战略。

【企业融资：10月房企公司债收缩明显，整体融资额变动平缓】

2015年10月-2016年10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、从房企融资额来看，本月房企融资总量与上月基本持平，仅环比下降 1%，同比上升 33%，与预期规模贴近。本月房企受政策影响，公司债发行缩量明显，已发行公司债总额为 245.1 亿元，较上月环比下降 48%。但同时房企本月的银行贷款额增长迅速，较上月环比上升 87%，因而企业融资总量未发生明显变化。

2、从融资结构来看，本月银行贷款成为房企融资主流，占到企业融资总额的 50%，同时房企的票据、债券融资额占到总量的 30%，规模仍然可观。对于房企的这两种主要融资方式，10 月新政期间，上交所、深交所和银监会已对企业融资门槛及资金用途做了明确规定。从细则来看，房企发行企业债门槛提升明显，中小型房企融资难度进一步增加，即使是大型房企也受到一定影响。

3、从目前的市场情况来看，我们预计房企的融资总额将趋于平稳。一方面，政府对房地产的调控目的应该是控制市场热度而非打压，故房企合理的融资需求还会得到满足；另一方面，热点城市需求通过调控得到了一定的控制，为保证房企自身的持续发展，其必定会平衡拿地、融资、销售三方面的资金动向，不管未来市场是否步入寒冬，其融资意愿不会降低。

【营销策略：海外项目趁势强推介，龙湖试住营销助去化】
2016年10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
海外项目推介	富力地产	全国	10月1日-7日	国庆节期间，富力地产组织了富力公主湾四天三夜新马财富考察团，开启0元登岛模式，直接飞到新马的项目考察活动。同期国内11个城市（包括广州、北京、上海、重庆、西安、福州、杭州、南京、天津、太原、成都等）开展富力公主湾的认筹活动。
	碧桂园	全国	10月25日起	10月25日，碧桂园森林城市推出了一条新广告片，故事讲述的是不同的人对美好生活的向往。影片不仅抓住“让家人过得更好”这个同理心，拉近与观众的距离，还对人们的不同需求进行深挖。
8.2折延期	中国恒大	全国	截止10月16日	近日，恒大中国在全国多地举行“黄金周优惠延长一周”活动，如恒大青岛的恒大金沙湾项目、临沂的恒大绿洲项目、重庆的恒大中央广场等等。其中各个项目优惠力度可观，多以8.2折为主，另外包括8.8折的项目。
产品试住	龙湖地产	上饶	10月19日-11月12日	龙湖一品样板间试住活动：一套是58平米的爱情公寓，特色是公寓户型，时尚简约，功能齐全，一房可变两房，另一套是180平米的空中别墅（复式），特色是楼栋位于小区景观核心，视野开阔，复式户型，典雅大气，房间多，空间阔绰。共计20次试住体验。

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

核心观点：

1、对比9月，10月项目让利幅度有所加大，最高优惠可达6.8折。房企层面，恒大延续全国8.2折优惠，至10月16日截止，为本月让利最为积极的房企。

2、在10月份，富力、碧桂园先后针对马来西亚项目展开国内推介。其中，富力组织考察团，以“0”元登岛活动吸引意向客户参观、考察，碧桂园则走“暖心”策略，用情怀纪录片收买人心。我们认为，海外项目此时推介，可谓踏准营销节点。首先，一二线城市限购收紧加重客户观望情绪，海外项目趁势发力揽客，对投资型客户是不小的诱惑；其次，随天气转冷，国内大部分城市的气温、空气质量与马来西亚形成反差对比，海外项目宣传占据一大卖点，推介具有说服力。

3、龙湖于上饶发起样板房试住活动，龙湖一品项目提供公寓和别墅两套样板房，分别面向刚需及改善性客户，客户申请通过后可享一晚试住体验。相比小幅打折让利，试住活动对客户更具吸附作用，一则采取真人体验，意向客户对产品各方面可以充分了解，后期置业心里有底，二则价格之外，客户更看重房源质量，推出试住活动也房企是对自身产品的背书，活动过程中实现品牌再深化。鉴于当下房企营销趋弱，部分城市依然存在去库存压力，试住营销是推动去化的不错选择。

【人事变动：万达集团成立网络科技集团，曲德君担任总裁】
2016年10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
绿地集团	朱怀宇	离职	绿地集团广东事业部总经理	/	/
	陈志华	改任	绿地控股副总裁	绿地控股副总裁兼任广东事业部总经理	/
万达集团	王寿庆	离职	万达文化产业集团副总裁兼万达主题娱乐有限公司总经理	/	/
	刘允	入职	谷歌全球副总裁、大中华区负责人	万达金融集团副总裁	/
	曲德君	改任	万达金融集团总裁	万达网络科技集团有限公司总裁	/
	董建岳	入职	广发银行董事长	万达金融集团有限公司董事长兼总裁	/
	金民豪	入职	香港迪斯尼乐园度假区行政总裁	万达文化产业集团有限公司副总裁兼万达主题娱乐有限公司总裁	/
北辰实业	吕健	辞职	副总经理	/	/
	李伟东	就任	/	董事会执行董事	/
上置集团	郭平	辞职	公司独立非执行董事及审核委员会成员	/	/
保利地产	陈健兰	离职	保利地产西部营销总监、成都公司助理总经理	/	/
中国海外	郑学选	离职	中国海外发展非执行董事	/	/
首创置业	汤亚楠	入职	/	股东代表监事	/
宝龙地产	叶艳婷	辞职	公司秘书	/	/
	肖樱林	入职	/	公司秘书	/
金隅股份	张建利	辞职	董事会执行董事、审计委员会委员以及公司副总经理	/	/
金辉集团	马立强	离职	金辉集团总裁	/	/
新城控股	王晓松	辞职	总裁	/	/
	王振华	就任	董事长	董事长、总裁	/

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108家监测企业的人事变动情况来看，本月变动数量相比上月和去年同期均有所增长；今年1-10月累计变动数量较去年同期数量有所上升。

2、继上月万达商管公司出现区域人事变动后，这个月万达集团人事再次出现较大的变动。主要是由于万达对金融业务进行了分拆，新成立了万达网络科技集团，从而使得前万达金融集团总裁曲德君改任为万达网络科技集团总裁，并且引入了前广发银行董事长董建岳担任万达金融集团总裁，曲德君作为万达的元老，此次担任万达新业务版图的负责人，显示出王健林的充分信任；而万达金融引入银行系统的金融高管，显示出万达金融业务越来越回归传统金融行业，将来在银行和投资这些业务值得期待。

3、新城控股的80后总裁王晓松离职显得比较突然，他父亲王振华重新回归担任总裁。王晓松

是在他父亲被纪委调查时特殊情况下进行的接班，当时成为地产界和 A 股上市公司最年轻的总裁，期间新城控股的业绩也并无明显影响。

【战略动态：恒大借壳深深房回归 A 股，华夏幸福加快海外扩张】

2016 年 10 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	入股	恒大借壳深深房回归 A 股	深深房 A10 月 9 日晚间公告，公司拟发行 A 股股份及支付现金的方式购买恒大地产 100% 股权，交易完成后，恒大系凯隆置业将成为深深房的控股股东，各方约定，在正式协议签署前，恒大地产可引入总额约 300 亿元的战略投资者。	
		恒大 5 亿增持廊坊发展至 20% 重回大股东，欲谋实际控制权	10 月 30 日晚间，廊坊发展详式权益变动报告书公告，公司于 10 月 29 日收到恒大地产集团有限公司发来的《详式权益变动报告书》，恒大地产集团有限公司于 2016 年 10 月 28 日在二级市场增持公司股票 1900 万股，占公司总股本 5%。	
	整合	万达将旅业整体并入同程旅游并增持其股份	10 月 9 日晚间，万达文化集团与同程旅游联合宣布，万达文化集团旗下的北京万达旅业投资有限公司将整体并入同程旅游旗下的同程国际旅行社有限公司，万达文化集团将增持同程旅游股份，进一步巩固作为同程旅游第一大股东地位。	
	合作	中国金茂	金大门业与中国金茂签订北京地区战略合作协议	金大门业与中国金茂签定了北京地区的战略合作协议，明确了双方资源共享、创新发展的战略合作思路，也将双方企业层面的深入跨界合作推上了一个新的高度。
		万科地产	万科与昆明交通投资签订官渡辖区土地开发合作协议	近日，昆明市交通投资有限责任公司在官网披露与万科房地产签订《东连接线支线片区官渡辖区土地开发框架协议》。昆明交投表示，此次战略合作，充分利用了公司土地资源及在土地一级开发整理和万科房地产开发方面的专业优势，从而加快了该片区项目土地的开发整理工作，为进一步提升片该区域城市功能和形象奠定了基础。
		绿地集团	绿地青岛与莱蒙商业战略合作签约，强强联合深耕青岛	10 月 21 日上午，绿地集团青岛城市公司与莱蒙国际集团莱蒙商业投资管理有限公司就绿地青岛商业项目达成深度合作协议——签约仪式在欢乐滨海城项目售楼处正式举行。此次签约，标志着双方建立了稳固的战略合作伙伴关系，绿地与莱蒙将强强联手在青岛树立商业地产运营新产品——绿地 UNI-TOWN（优尼小镇）。
	私募股权投资	凯德置地	凯德集团成立来福士中国投资伙伴 III 规模 15 亿美元	10 月 25 日，凯德集团正式宣布成立第三个综合体私募股权投资工具——来福士中国投资伙伴 III（Raffles City China Investment Partners III），其规模 15 亿美元，是凯德集团目前为止发起的规模最大的私募股权投资工具。
	多元化	海外地产	华夏幸福进驻埃及，共建 60 平方公里新行政首都工程	10 月 9 日，华夏幸福发布公告，与阿拉伯埃及共和国住房部及投资部签署框架协议，约定共同合作探索开发埃及新行政首都第二期工程，起始阶段将涉及面积约为 60 平方公里。
			华夏幸福与美国选址服务公司康威国际达成合作	10 月 11 日晚间，华夏幸福基业股份有限公司发布公告，与美国著名选址服务公司 Conway Inc（康威国际）签署协议，双方利用各自优势在华夏幸福产业园及产业新城开发、国际招商引资及国际业务方面开展战略合作，加速推进公司一带一路发展战略，加快国际市场扩张。
		碧桂园	碧桂园携手 Credo 共进印尼巴厘岛	近日，碧桂园与印度尼西亚 Credo 集团正式签署合作协议，双方将在巴厘岛库塔南部的努沙杜瓦发展一个约 35 万平方米的项目。同时，双方正寻求在印尼有更大、更多的项目合作，为印尼人民打造五星人居品质标杆。
互联网科技		万达集团	万达拆分金融业务成立网络科技集团	10 月 13 日，万达拆分金融业务，成立万达网络科技集团，旗下包括飞凡信息公司、快钱支付公司、征信公司、网络数据中心、海鼎公司、网络信贷公司等。而万达金融集团则发力传统金融业务，包括银行、保险、证券、投资等。
文旅地产		绿地集团	绿地集团将投资 360 亿元开发山东泰安文旅项目	10 月 15 日消息，绿地集团旗下山东绿地泉控股集团与泰山风景名胜区管理委员会、岱岳区政府分别达成战略合作协议，将投资 360 亿元用于泰山景区及黄前镇片区升级改造和开发建设。绿地将具体开发涵盖泰山景区及周边大型文化旅游、养老养生、配套设施、高品质住宅等项目。
互联		绿地集团推出互联	10 月 25 日，绿地集团正式推出互联网家装业务，“绿地诚品家品牌发布	

网家装		网家装业务 绿地诚 品家耀世而来	会”在上海隆重召开。中国建筑装饰行业协会秘书长张仁、绿地集团执行 副总裁孙童、绿地城市建设发展集团董事长谈德勤等领导到场祝贺。
文旅地 产	阳光 100	阳光 100 联手特斯 联 打造中国首个旅 游智慧小镇	15 日，阳光 100 与特斯联在丽江雪山小镇签署战略合作协议。本次阳光 100 与特斯联科技两大品牌强强联手，意欲将“阳光 100 雪山艺术小镇” 打造成中国首个智慧小镇，用科技力量提升丽江古城的未来生活。

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 家企业战略动作主要体现在**主业扩张和多元化业务开展两个大方面。主业扩充主要有入股、增持、合作、整合等方式。**一方面，房企相互间的战略入股仍在持续进行，另一方面，房企间或者和其它领域企业达成战略合作成为普遍现象。**多元化业务开展主要集中在海外地产、文旅地产、互联网科技等方面**，越来越多的房企在进行多元化布局，旨在寻求地产外的利润增长点。

2、**中国恒大在这个月表现比较抢眼，主要表现在恒大在资本市场的一系列资本运作，显示出恒大在巩固地产主业的同时加强在证券领域的运作。**恒大先是和深深房合作，意图借壳深深房回归 A 股，随后又增持廊坊发展的股票，欲夺廊坊发展的实际控制权。鉴于国内房企在港股普遍被低估，回归 A 股成为一些大型房企的选择。恒大在超万科成“地产一哥”的同时，不断加强在资本市场的运作，先后收购了嘉凯城，入股了万科和廊坊发展，显示出恒大意在通过战略入股优质房企，巩固其地产行业龙头地位。

3、**房企选择“出海”，加强海外地产的布局，成为一些大型房企多元化布局的方向。**华夏幸福在国内不断与地方政府进行 PPP 项目合作开发的同时，开始积极走出国门，将国内 PPP 合作的模式复制到国外，选择与埃及政府合作，进行新行政首都工程的建设。此外，鉴于对国外市场的不熟悉，有些房企在进行海外布局的时候选择与当地房企进行合作，以降低开发中的风险，碧桂园此次选择和印度尼西亚 Credo 合作进行巴厘岛大型项目的开发。