

《2024年1-7月中国房地产企业新增货值TOP100》排行榜

文/克而瑞研究中心

2024年1-7月中国房地产企业新增土地货值TOP100

排名	企业名称	新增土地货值 (亿元)
1	华润置地	593.4
2	建发房产	583.6
3	越秀地产	519.4
4	保利发展	498.2
5	绿城中国	496.0
6	中建壹品	467.1
7	滨江集团	393.8
8	中建智地	353.7
9	中国铁建	342.8
10	城建集团	338.4
11	中海地产	309.0
12	国贸地产	284.9
13	招商蛇口	282.5
14	海开控股	213.6
15	石家庄城发投集团	181.8
16	北京建工	178.0
17	龙湖集团	173.0
18	安徽高速集团	130.5
19	金隅集团	127.6
20	广州城投	126.1
21	湖北文旅集团	120.8
22	宁波轨交	119.3
23	大悦城控股	118.3
24	邦泰集团	111.9
25	泉州城建	111.1
26	秦汉城开集团	104.4
27	中建信和	102.9
28	中旅投资	100.7
29	滨湖集团	94.4
30	宁乡城发投资控股	94.0
31	象屿地产	92.8
32	南海控股	91.7
33	江山万里置业	91.3

34	福州城投集团	90.5
35	华发股份	88.9
36	大华集团	87.2
37	万科地产	86.9
38	济南高新控股	86.8
39	济南先投产业发展	86.3
40	能建城发	85.4
41	兴创地产	85.0
42	涪陵高新技术产业发展集团	83.6
43	陕西空港城市发展集团	82.8
44	京能置业	76.8
45	浙江交投	68.6
46	昌洋实业	65.4
47	湖南建投	65.3
48	成都金牛国投	63.7
49	运达集团	62.3
50	富德集团	61.3
51	兴耀房产集团	60.8
52	福州城建	60.0
53	北京大兴城镇建设	59.8
53	北京大兴发展	59.8
55	苏高新集团	59.0
56	鄂州城投	58.8
57	陕建地产	55.9
58	成都东部集团	55.7
59	中环投资	53.0
60	瑞马集团	52.8
61	沅西城开集团	52.5
62	瑞源控股	51.5
63	中国金茂	49.3
64	联发集团	47.3
65	珠海大横琴集团	45.9
66	复地集团	43.9
67	钱投集团	43.5
68	西安城投成泓房地产	43.2
69	西房集团	42.5
70	安徽置地	42.2
71	伟星房产	41.2
72	怀柔科学城	41.0
73	西安城投置业	40.6
74	海业益佳	40.4

75	成都鱼鳧城产实业	40.4
76	龙翔控股	39.9
77	绍兴文旅	38.9
78	长沙金洲新城投资	38.4
79	龙兴置业	38.2
80	咸阳城市建设投资	37.7
81	成都兴锦建设发展	37.2
82	成都臻樾置业	37.1
83	建华置地	36.7
84	榆林城投	36.0
85	眉山宏大建设	35.9
86	义乌城建	35.6
87	恒源城市开发	35.6
88	北仑城市更新	35.6
89	武汉光谷交建	35.4
90	奥体建设	35.3
91	郑州二七建设	34.8
92	润泰房地产	34.1
93	山东高速置业	33.8
94	天地源	33.3
95	成都生物城建设	33.0
96	绍兴城市发展	32.8
97	天正地产	32.7
98	义乌双江湖开发集团	32.2
99	瑞尊房地产	31.0
100	重庆涪陵城市建设	30.5

数据说明：

- 1. 企业范畴：** 主营业务在中国内地的房地产开发企业；华夏幸福和华侨城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。
- 2. 项目属性：** 本榜单土地数据包含招拍挂土地以及收并购项目，包括政府委托、保障房等。
- 3. 数据口径：** 不考虑权益问题，货值推算中参考的市场价值以报告期当前时点为准，不对未来价格预测。
- 4. 时间跨度：** 各项数据如无特殊说明，统计时间段均为 2023 年 1 月 1 日到 7 月 31 日。
- 5. 数据范畴：** 包含大陆地区的新增土地或项目，而海外及港澳台地区的土地数据不予计入；包含住宅、商业、办公等经营性用地，而一级土地开发不予计入，收并购的酒店不予计入。

2024年1-7月中国房地产企业新增土地价值及新增土地建面 TOP100

排名	企业名称	新增土地价值 (亿元)	排名	企业名称	新增土地建面 (万方)
1	建发房产	331.7	1	华润置地	197.9
2	越秀地产	301.4	2	中国铁建	164.8
3	保利发展	263.3	3	建发房产	164.2
4	绿城中国	258.0	4	石家庄城发投集团	161.6
5	华润置地	248.0	5	越秀地产	157.6
6	滨江集团	246.0	6	保利发展	149.3
7	中建壹品	239.4	7	绿城中国	149.0
8	城建集团	152.1	8	昌洋实业	114.1
9	中海地产	135.5	9	宁乡城发投资控股	102.6
10	国贸地产	134.0	10	济南先投产业发展	101.9
11	中国铁建	131.0	11	中海地产	100.9
12	招商蛇口	115.1	12	曹妃甸城市发展	100.0
13	中建智地	112.0	13	成都东部集团	99.6
14	北京建工	89.0	14	邦泰集团	94.3
15	龙湖集团	89.0	15	滨江集团	94.1
16	海开控股	79.2	16	济南高新控股	93.8
17	石家庄城发投集团	78.0	17	鄂州城投	91.0
18	大悦城控股	77.0	18	重庆涪陵城市建设	84.3
19	安徽高速集团	65.8	19	南海控股	84.0
20	金隅集团	63.8	20	秦汉城开集团	82.0
21	中旅投资	53.5	21	中建壹品	80.8
22	湖北文旅集团	51.8	22	招商蛇口	78.7
23	中建信和	51.5	23	城建集团	77.7
24	象屿地产	49.7	24	万科地产	76.1
25	江山万里置业	48.3	25	涪陵高新技术产业 发展集团	75.1
26	邦泰集团	47.5	26	润泰房地产	69.5
27	华发股份	44.4	27	陕西空港城市发展 集团	65.0
28	济南高新控股	43.7	28	得隆房地产	63.5
29	宁波轨交	42.7	29	广恒投资集团	62.5
30	南海控股	41.5	30	福润房地产	61.7
31	大华集团	40.6	31	瑞尊房地产	61.0
32	京能置业	38.4	32	榆林城投	59.2
33	广州城投	36.5	33	咸阳城市建设投资	56.6
34	泉州城建	35.8	34	恒源城市开发	56.1
35	福州城投集团	35.0	35	忻广恒房地产	55.4
36	万科地产	34.0	36	滨湖集团	55.3

37	福州城建	32.9
38	兴创地产	32.2
39	西房集团	31.5
40	陕西空港城市发展集团	30.7
41	运达集团	29.8
42	中国金茂	28.3
43	兴耀房产集团	27.2
44	秦汉城开集团	26.6
45	中环投资	26.5
46	瑞源控股	25.2
47	富德集团	24.5
48	宁乡城发投资控股	24.2
49	浙江交投	23.8
50	能建城发	23.7
51	联发集团	23.6
52	钱投集团	23.4
53	成都金牛国投	23.1
54	深圳地铁	22.4
55	鄂州城投	21.5
56	北京大兴城镇建设	21.5
56	北京大兴发展	21.5
58	安徽置地	21.3
59	珠海大横琴集团	21.0
60	福州古厝集团	20.6
61	怀柔科学城	20.5
62	伟星房产	20.3
63	昌洋实业	19.3
64	济南先投产业发展	19.0
65	海业益佳	18.9
66	瑞马集团	18.9
67	成都兴锦建设发展	18.6
68	龙翔控股	18.4
69	湖南建投	18.1
70	眉山宏大建设	18.0
71	复地集团	17.9
72	义乌城建	17.8
73	西安城投置业	17.8
74	沅西城开集团	17.8
75	奥体建设	17.4
76	成都鱼鳧城产实业	17.2

37	九龙江集团	54.5
38	上海泰展置业	53.5
39	至弘企业管理集团	51.5
40	龙湖集团	51.0
41	天津城投集团	50.5
42	山东高速置业	50.3
43	安康高新置业	50.0
44	湖南建投	50.0
45	大悦城控股	49.7
46	孝感城建	48.8
47	宝鸡奥达房地产	48.6
48	宝宸达置房地产	48.3
49	咸阳恒泰置业	47.5
50	泉州城建	46.9
51	罗田广源发展	46.5
52	周口投资集团	45.4
53	能建城发	44.2
54	郑州二七建设	43.6
55	湖南天岳投资	43.2
56	昆明官渡国有资产投资	43.2
57	陕建地产	42.7
58	重庆秀景投资	42.2
59	长沙金洲新城投资	41.9
60	乳山交投	41.6
61	天赐地产	41.4
62	沅西城开集团	41.2
63	四川东财建设	41.1
64	成都智汇新城投资	40.9
65	友盛房地产	39.7
66	万华盛泰房地产	39.2
67	宏昇置业	39.1
68	德兴铜都国资	38.9
69	临沂新城建设	37.8
70	福州城投集团	35.8
71	丹阳经开	35.2
72	成都金牛国投	34.7
73	山乘置业	34.4
74	龙兴置业	34.0
75	金铭佳元房地产	34.0
76	瑞源控股	33.8

77	永康城投	17.2	77	丹棱文旅	33.4
78	成都臻樾置业	17.0	78	瑞祥裕盛房地产	33.4
79	滨湖集团	16.7	79	永州城建	33.3
80	天正地产	16.4	80	龙翔控股	32.9
81	涪陵高新技术产业发展集团	16.3	81	国贸地产	32.3
82	榆林城投	16.3	82	金辰房地产	31.2
83	西安城投成泓房地产	15.8	83	福州城建	30.0
84	江苏吕四港集团	15.5	84	连云港城建	29.6
85	建华置地	15.4	85	洛阳城投	29.3
86	连云港城建	14.9	86	海安城建	29.0
87	福州左海集团	14.9	87	中建智地	28.3
88	武汉光谷交建	14.5	88	成都生物城建设	28.3
89	杭州金开城发置业	14.5	89	长丰县城更建设	28.1
90	郑州二七建设	14.5	90	鄂州临空集团	28.1
91	重庆涪陵城市建设	14.4	91	哈尔滨宏业建筑	27.9
92	漳州城投	13.7	92	湘潭房产集团	27.6
93	陕建地产	13.5	93	腾晟房地产	27.2
94	天津城投集团	13.4	94	衡阳高新技术产业	26.9
95	盐城大丰区城建	13.1	95	红安县城市发展	26.8
96	苏州轨道交通	12.4	96	珠海大横琴集团	26.5
97	咸阳城市建设投资	12.3	97	汇丰置业	26.4
98	南山控股	11.9	98	中建信和	25.7
99	金辰房地产	11.3	99	成都鱼鳃城产实业	25.2
100	丹阳经开	11.2	100	潘跃地产置业	25.2

数据说明：

- 1. 企业范畴：** 主营业务在中国内地的房地产开发企业；华夏幸福和华侨城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。
- 2. 项目属性：** 本榜单土地数据包含招拍挂土地以及收并购项目，包括政府委托、保障房等。
- 3. 数据口径：** 不考虑权益问题，涉及的土地价值、总建筑面积均为全口径数据。
- 4. 时间跨度：** 各项数据如无特殊说明，统计时间段均为 2024 年 1 月 1 日到 7 月 31 日。
- 5. 数据范畴：** 包含大陆地区的新增土地或项目，而海外及港澳台地区的土地数据不予计入；包含住宅、商业、办公等经营性用地，而一级土地开发不予计入，收并购的酒店不予计入。

榜单解读

前言：

7月土地市场供求双降，呈现冷热分化局面，上海、杭州相对火热，苏州、西安趋冷。

企业投资力度依然羸弱，新增拿地价值百强门槛同比降幅40%创年内最高，投资百强拿地总金额亦同比下降38%。而销售百强房企同样表现谨慎，整体拿地销售比仅0.15。

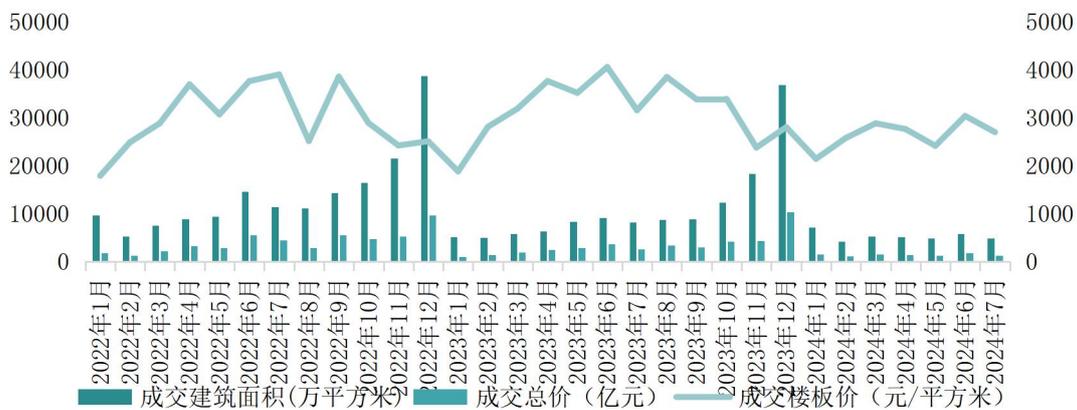
展望未来，我们认为拿地预期仍需等待楼市修复的进度，短期投资氛围以谨慎为主，但部分有实力房企将对优质地块展开积极角逐。

土地市场供求双降，热度持续分化

截至7月28日，全国300城经营性土地成交4828万平方米，环比上月同期下降15%，同比下降33%。

得益于北京、上海、杭州、长沙等地的优质地块入市，本月平均溢价率有所回升。个别城市市场热度回温，例如杭州月末土拍接连出现高溢价宅地成交，优质宅地仍能拍出59%、23%的高溢价率。但同时市场冷热分化依旧显著，大多数城市平均溢价率均低于1%。

图：300城经营性用地月度成交情况



注：土地数据截止至2024年7月28日。

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

拿地百强门槛值同比降40%，投资前十出现断层

截止7月末，新增土储货值百强门槛值为30.5亿元，同比下降35%，降幅与上月末相比收窄2个百分点，新增土地价值、建面百强门槛之分别为11.2亿

元和 25.2 万平方米，同比降幅分别为 40%和 10%，其中价值门槛同比降幅持续扩张至今年最大，企业投资未见回暖预期。

1-7 月拿地金额超过 200 亿元的企业增至 7 家，但头部企业投资金额断层显著，新增拿地价值第八位与上一名差距近百亿。

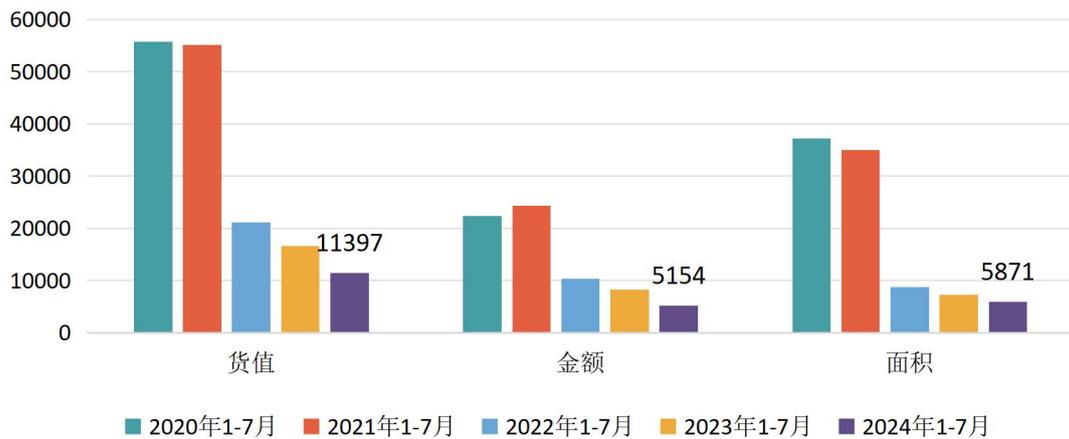
表：2024 年 1-7 月房企新增土储货值门槛值及同比变化情况（单位：亿元 万平方米）

百强门槛值	2024 年 7 月	同比	2023 年 7 月	2022 年 7 月	2021 年 7 月	2020 年 7 月
货值	30.5	-35%	47.0	58.4	112.3	123.3
总价	11.2	-40%	18.6	22.5	42.0	48.6
建面	25.2	-10%	27.8	32.7	79.8	77.4

数据来源：企业公告、CRIC 中国房地产决策咨询系统

总量方面，前 6 月新增土地货值、价值和建面百强的总额分别为 11397 亿元、5154 亿元和 5871 万平方米，同比分别下降 32%、38%和 19%，降幅有所收窄，但同比差距依旧较大。

图：2024 年 1-7 月房企新增土储百强总量与往年同期对比（单位：亿元，万平方米）



数据来源：企业公告、CRIC 中国房地产决策咨询系统

10 强房企投资意愿相对较高，货值集中度“头尾”提升

拿地意愿方面，1-7 月份百强房企拿地销售比 0.15，依然是 10 强房企拿地意愿最高，拿地销售比达到 0.18。后 50 强房企拿地销售比 0.14，其余各梯队的拿地销售比都保持低位，与上月末相比波动不大。

集中度方面，呈现“头尾增强”的趋势：10 强房企新增货值占百强总货值的 55%，后 50 强房企占总货值的 16%，均较上月末增加 2 个百分点，其余各梯队的占比均小幅降低。

图：2024年1-7月销售百强各梯队房企拿地销售比及新增货值集中度



数据来源：企业公告、CRIC 中国房地产决策咨询系统

典型房企投资额环比增 21%，央国企积极在核心城市纳储

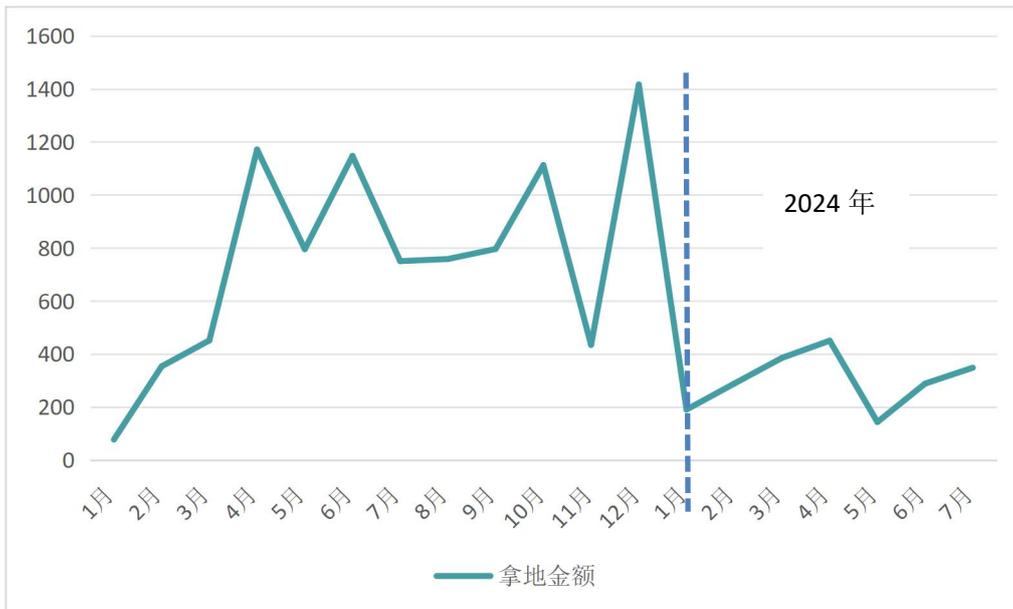
1-7 月仅有三成百强房企仍活跃在土地市场中，若与去年同期相比，超过六成的企业投资金额同比均下滑，投资态度愈发谨慎。

从单月拿地来看，随着部分高能级城市供地节奏加快且推出较多低密地块，典型房企拿地金额在底部连续两个月回升。7 月重点监测 30 家房企单月投资金额 348 亿元，环比增长 21%，年内仅次于 4 月份高点，但同比则几乎腰斩。由此可见，即便是仍在拿地的规模企业投资同样在收缩。

7 月拿地较为积极的依旧是规模化的央国企，如保利发展在北京、上海等城市积极纳储，单月拿地金额 147.5 亿元，远高于其他房企，绿城、招商等单月投资额也在 30 亿以上。

城市选择上，**核心城市、核心地块是房企聚焦点**。单月拿地典型房企中，一二线投资金额占比超过 95%，以北京、上海、成都、杭州等热点城市为主。

图：2023 年 1 月-2024 年 7 月重点监测企业拿地金额走势（单位：亿元）



数据来源：企业公告、CRIC 中国房地产决策咨询系统

新房市场修复效应传导仍需时间，企业投资继续保持谨慎

各地相继出台调控政策后，市场反应有所不同，政策效果传导至土地市场带来更明显的冷热分化行情：如上海、杭州等城市核心土地遭到热捧，但苏州、合肥等地地市持续低迷，主要由于核心区域项目的去化表现不佳，对房企拿地信心产生较大影响。

企业端来看，活跃在拿地市场的百强房企仅有三成，但重点监测房企单月拿地金额连续两月底部回升，拿地积极的均为龙头国央企如保利发展、招商蛇口等，在整体投资氛围谨慎的大环境下，国央企仍在趁低位补仓核心优质资产，为优化资产结构打下坚实基础。

总体来说，企业投资目前仍在等待楼市回暖的信号出现，带动企业投资信心的增长；此外核心城市内具备低密度、区位优势等条件的优质地块，对企业还是具有较大吸引力，将会引起积极竞拍。