

# 中国房地产 企业月报

春节假期影响，房企单月销售和融资均创新低

## 【企业分析】

## 【合约销售：百强房企2月业绩同比降低60%】

表：2024年2月行业典型上市房企业绩表现

单位：亿元

企业简称	2024年1-2月 累计金额	累计 同比	2024年2月 单月金额	单月 同比	单月 环比
保利发展	359.0	-43.8%	155.8	-54.6%	-23.4%
万科地产	334.5	-43.1%	140.0	-53.5%	-28.0%
招商蛇口	210.3	-45.1%	90.1	-60.0%	-25.1%
华润置地	207.2	-48.5%	93.0	-61.6%	-18.6%
中海地产	190.0	-53.2%	85.0	-69.0%	-19.1%
滨江集团	161.1	-30.5%	57.6	-48.2%	-44.3%
建发房产	160.5	-34.7%	77.0	-44.3%	-7.9%
绿城中国（不含代建）	156.4	-36.9%	78.4	-45.2%	0.5%
龙湖集团	125.9	-55.4%	55.8	-67.9%	-20.4%
碧桂园	121.7	-78.3%	45.5	-84.4%	-40.3%
华发股份	108.6	-56.5%	43.4	-66.0%	-33.4%
金地集团	106.0	-55.9%	50.9	-65.6%	-7.6%
中国金茂	105.5	-56.3%	41.5	-70.6%	-35.2%
越秀地产	103.0	-54.4%	37.6	-72.6%	-42.6%
碧桂园（权益）	92.1	-80.3%	37.2	-85.0%	-32.2%
绿地控股	85.0	-51.4%	40.0	-44.4%	-11.1%
新城控股	77.1	-43.3%	40.2	-48.6%	8.8%
融创中国	64.0	-64.6%	26.4	-75.7%	-29.8%
美的置业	62.0	-58.7%	27.0	-68.2%	-22.9%
旭辉集团	61.7	-51.9%	24.5	-68.6%	-34.0%
中国恒大	47.7	-28.0%	28.2	-37.9%	44.6%
保利置业	46.0	-64.9%	13.0	-84.1%	-60.6%
首开股份	45.0	-40.9%	14.9	-69.0%	-50.5%
世茂集团	43.5	-49.5%	22.4	-45.5%	6.2%
中南置地	27.8	-63.5%	12.5	-71.5%	-18.3%
华侨城	26.3	-43.8%	10.4	-67.9%	-34.6%
阳光城	25.6	-47.0%	9.6	-65.7%	-40.0%
合生创展	25.2	49.8%	12.4	101.9%	-3.5%
宝龙地产	23.0	-57.1%	11.8	-64.5%	5.2%
金辉集团	20.6	-44.0%	6.1	-65.3%	-58.2%
雅居乐	19.6	-70.2%	10.6	-76.1%	17.7%
远洋集团	19.4	-76.8%	7.4	-85.4%	-38.3%
中骏集团	16.7	-75.6%	8.2	-78.4%	-3.4%
中梁控股	16.7	-64.7%	10.6	-60.7%	76.9%
建业集团（不含代建）	16.5	-54.7%	9.7	-51.2%	42.6%
首创城发	16.1	-66.5%	6.2	-74.6%	-37.7%

龙光集团	15.6	-52.1%	7.6	-64.4%	-5.0%
金科集团	13.5	-82.7%	5.4	-87.1%	-33.4%
合景泰富	11.5	-79.1%	4.1	-86.4%	-44.6%
禹洲集团	10.4	-60.0%	3.5	-75.0%	-49.7%
富力地产	9.6	-48.6%	4.8	2.7%	0.6%
佳兆业（权益）	9.5	-72.9%	4.7	-80.1%	-2.1%
正荣集团	8.7	-66.7%	4.6	-49.4%	12.7%

注：除部分备注的企业外，数据口径均为全口径；去年同期数据来源为企业公告，若无公告数据，则来源为排行榜

数据来源：《2024年1-2月中国房地产企业销售TOP100》排行榜

### 核心观点：

1、2024年2月，中国房地产市场继续承压，整体保持低位运行。市场预期支撑不足、需求及购买力低迷，叠加春节假期影响、市场供求明显降低。2月，TOP100房企仅实现销售操盘金额1858.6亿元，环比降低20.9%，同比降低60%，单月业绩规模继续创近年新低。累计业绩来看，百强房企1-2月实现销售操盘金额4209.1亿元，同比降幅较1月扩大近十五个百分点至48.8%。

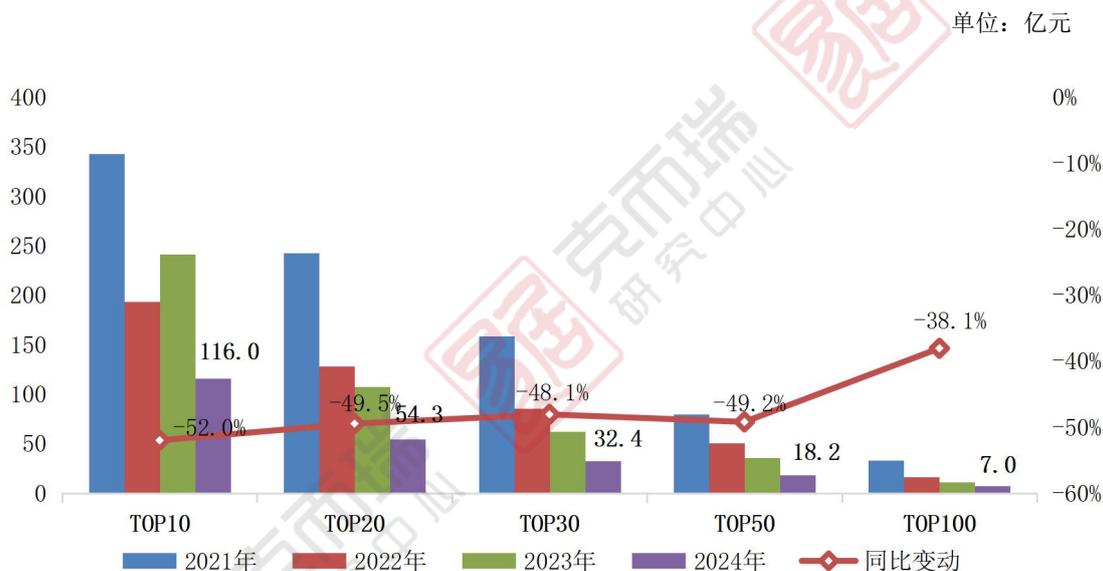
图：2024年2月百强房企单月销售规模及同比变动



数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

2、2024年2月，百强房企各梯队销售门槛较去年同期进一步降低，且门槛值均降至近年最低水平。其中，TOP10房企销售操盘金额门槛同比降低52%至116亿元。TOP30和TOP50房企门槛也分别同比降低48.1%和49.2%至32.4亿元和18.2亿元。TOP100房企的销售操盘金额门槛则降低38.1%至7亿元。

图：2024年2月百强房企销售操盘金额入榜门槛及变动



数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

3、从企业表现来看，2024年2月仅三成百强房企实现单月业绩环比增长，单月和累计业绩同比降低的房企均占到近九成。1-2月，百强房企累计操盘金额超百亿的房企只有12家，而2023年同期有20家，2022年同期为25家。即便是全口径销售金额，过百亿的房企也只有14家。2024年，房企仍需积极推盘及营销去化，适应新变化、保障流动性安全。

## 【企业拿地：典型房企拿地金额环比上涨近四成，央企是主力】

表：2024年2月30家监测企业新增土地统计表

单位：万平方米、亿元、元/平方米

序号	企业名称	2024年2月新增土地			2024年1月新增土地			2023年月均新增土地		
		建筑 面积	成交 总价	平均 楼面价	建筑 面积	成交 总价	平均 楼面价	建筑 面积	成交 总价	平均 楼面价
1	碧桂园	-	-	-	1	0.6	5212	8	7	8367
2	万科地产	-	-	-	51	24	3619	50	72	14302
3	保利发展	37	27	7297	-	-	-	77	105	13585
4	绿城中国	5	19	38000	21	37	17619	33	66	20333
5	中海地产	5	10	20000	-	-	-	50	106	21320
6	华润置地	57	128	22456	17	19	11444	59	92	15496
7	招商蛇口	13	17	13077	30	53	17634	29	54	18758
8	金地集团	-	-	-	-	-	-	8	9	11371
9	龙湖集团	6	6	10000	-	-	-	29	30	10464
10	建发房产	-	-	-	-	-	-	51	74	14648
11	融创中国	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	滨江集团	14	41	29286	21	47	22508	28	48	17300
13	中国金茂	-	-	-	7	7	9742	17	25	14442
14	绿地控股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	越秀地产	8	14	17500	-	-	-	17	38	22617
16	华发股份	-	-	-	-	-	-	14	34	24007
17	中国铁建	41	22	5366	64	22	3359	49	45	9265
18	旭辉集团	-	-	-	-	-	-	2	0.2	1481
19	新城控股	-	-	-	-	-	-	3	2	7376
20	仁恒置地	-	-	-	-	-	-	0.3	0.4	15225
21	中南置地	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22	金科集团	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23	首开股份	-	-	-	-	-	-	3	9	25848
24	电建地产	-	-	-	-	-	-	10	7	7241
25	中梁控股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26	保利置业	-	-	-	-	-	-	8	13	16517
27	雅居乐	-	-	-	-	-	-	-	-	-
28	融信集团	-	-	-	-	-	-	-	-	-
29	伟星房产	3	6	20000	-	-	-	11	13	11932
30	武汉城建	-	-	-	-	-	-	14	13	9546
总计		189	290	15344	212	210	9887	569	863	15171

备注：1、数据来源于 CRIC 监测，与企业公布存在差异。2、不包含港澳台及海外地区。

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

### 核心观点:

1、2月，春节假期以及多城供地尚未开启，土地月度成交创历史新低。但在合肥、杭州、北京、深圳等核心城市月末拍地之下，**CRIC 监测的典型房企拿地积极性略有提升**。其中，30家重点房企有10家在2月有土储入账。此外，1月份并未拿地的中海地产、保利发展、龙湖集团、越秀地产等央企也在核心城市积极纳储。30家房企2月拿地金额290亿元，环比上涨38%，但仍不及去年同期；拿地面积189万平方米，环比下降11%，平均楼板价15344元/平方米，环比增长55%。

2、**央国企是主力，核心城市优质地块受青睐**。从拿地企业来看，延续了过去两年央国企为主、民企弱复苏的格局。有拿地的房企中，仅有伟星、龙湖、滨江三家民企，其余皆为央国企。值得注意的是，从城市选择来看，典型房企无一例外均是以核心城市核心地块为主，如保利发展2月在太原、西安分别获得一块地，华润2月在广州、北京、杭州均有斩获。

3、**3月份土地市场或将迎来典型房企拿地“窗口期”**。受到春节假期影响，本月土地市场在节后尚未完全恢复，整体供应、成交规模都处于历史低位水平。但个别核心城市如北京、杭州的优质地块出让时依然吸引了较多关注，多家房企参拍最终摇号或高溢价成交。

整体来看，率先供应优质地块、吸引年初投资额度充裕的房企拿地是短期内保持市场热度的关键，在市场低迷期补充核心城市的优质土储也是诸多国央企的主要投资策略。

在两方面共同作用下，市场、企业的分化还将继续：市场关注度集中于一二线城市，市场全面回暖难度颇大；虽然今年以来在各地住建部协助推进融资协调下，房地产“白名单”项目融资逐步落实，但这部分融资仅能用于项目的开发和建设及“保交付”，对于企业投资的促进效果有限，因此短期内投资主力仍然较为局限于国央企和部分民企。

## 【企业融资：春节假期影响，规模创 2021 年以来单月新低】

图 1：2021 年 2 月-2024 年 2 月 65 家监测企业融资额统计图

单位：亿元



备注：1. 外币融资统一按当月月末汇率换算为人民币，监测数据不含开发贷、一般银行贷款；

2. 因行业格局发生变化，监测企业范围由 2023 年的 80 家调整为 65 家，历史数据也同步调整

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

## 核心观点：

1、**融资总量**：2024 年 2 月 65 家典型房企的融资总量为 218.87 亿元，环比减少 47.2%，同比减少 49.3%，创下了 2021 年以来的单月融资新低，其中春节假期带来了一定的影响。从全年累计数据来看，65 家典型房企的累计融资总量为 633.41 亿元，同比减少 37.62%。在融资结构方面，本月房企境内债权融资 109.7 亿元，环比减少 68.5%，同比减少 72.1%；资产证券化融资为 109.17 亿元，环比增加 481.3%，同比增加 504.8%，主要是因为本月华润置地的消费类公募 REITs 成功发行，融资总额约为 69.18 亿元。

2、**融资成本**：2024 年 1-2 月 80 家典型房企新增债券类融资成本 3.23%，较 2023 年全年下降 0.37 个百分点，其中境外债券融资成本 4%，较 2023 年全年降低 4.04 个百分点，境内债券融资成本 3.21%，较 2023 年全年降低 0.27 个百分点。单月来看，2 月房企融资成本为 2.91%，环比降低 0.42pct，同比降低 1.25pct。本月没有房企进行境外融资，而由于境内发债的企业仍然主要是保利发展、华侨城、招商蛇口等国企央企，因此境内融资成本 2.91%，仍然保持在较低的水平。

表 1：历年典型房企债券类融资成本

分类	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1-2 月
境内债券融资	4.28%	4.09%	3.50%	3.48%	3.21%
境外债券融资	7.46%	5.99%	6.61%	8.04%	4.00%
合计	5.60%	4.75%	3.87%	3.60%	3.23%

备注：仅指境内外发行的各类债券、优先票据、中期票据等，不包含各类贷款以及资产证券化融资等

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

3、企业表现：本月融资总量最大的企业是华润置地，主要是因为企业的消费类公募 REITs 成功发行，融资总额约为 69.18 亿元。从企业梯队来看，2024 年 1-2 月 TOP10 房企的平均融资额为 13.33 亿元，是所有梯队中最多的，同时该梯队的房企融资规模同比增加了 43.31%，增长幅度最大。从融资成本来看，TOP10 梯队的房企融资成本仍然最低，为 2.83%，较 2023 年全年融资成本降低了 0.19pct，比融资成本最高的 TOP11-30 的房企低 0.68pct；不过 TOP51+ 房企的融资成本较 2023 年全年下降 0.92pct，降幅最大。

表 2：2024 年各梯队房企融资规模变化（单位：亿元）

企业梯队	融资总额			融资成本	
	2024 年 1-2 月	同比	平均融资额	2024 年 1-2 月	2023 年
TOP10	133.28	43.31%	13.33	2.83%	3.02%
TOP11-30	141.38	-57.24%	7.07	3.55%	3.71%
TOP31-50	76.30	13.88%	3.82	3.28%	3.79%
TOP51+	10.00	-95.79%	0.20	3.32%	4.24%

备注：梯队划分按照克而瑞《2023 年中国房地产企业销售 TOP200 排行榜》全口径排名

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

## 【营销策略：部分项目提前认筹抢跑，房企调整节奏迎接“小阳春”】

表：2024年2月70家监测企业亮点营销情况表

营销主题	企业名称	地区	活动时间	内容
春节营销	万科	冀北	2月1日	【2024新春返乡置业】 活动期间游子安家享购房钜惠1%优惠；直播抽取2%购房优惠；每周一口价特惠房源限时钜惠
	绿城中国	华东&华北	2月2日	【家好，春长在】 华东：甄选特价房限时抢购，老带新最高可享10万元/套 青岛：新春礼券可最可享18万元优惠，车位最高15万元优惠 华北：来带薪最高可享5万元仓储抵扣券，认购车位并直签最高可享5万元优惠
	中海地产	湘赣&南京 &重庆&西安 &无锡	2月4日	【四海归家时】 湘赣：老带新最高奖励5万元/套（税前） 重庆：老带新最高奖励1.3万元/套，商办最高优惠38万元 西安：新春特价房源限时抢购，商铺最高99折优惠，购买指定车位第二个最高可享半价
	华润置地	东莞	2月4日	【新春不打烊 钜惠五重礼】 限量特惠20套房源限时抢购，全民营销推荐成交最高可享15万元，老业主复购最高可享98折，老带新最高奖励20万元
		长春&哈尔滨	2月8日	【新春钜惠不打烊】 开年特惠限时99折，老带新享2年物业费，好价年货节全场放惠，全民营销一荐得万金
	招商蛇口	华中区域	2月6日	【春节不打烊】 制定房源最高可享89折优惠，限时限量特价优惠房源，新房成交后购买指定车位最低仅需1000元
	保利发展	重庆	2月7日	【保利新春不打烊，陪你过大年】 保利重庆携手主城8盘营销中心不打烊，99套特价房，最高优惠48万，今年买明年按揭，春节连播7天释放直播优惠
		河北	2月7日	【这么近 那么美 过年回河北】 新年返乡置业专属折扣 额外超级钜惠98折，认购7日内缴纳5%，2月29日前缴纳10%，5月5日前缴纳至20%，三个月无理由退换货，可享5000元房款优惠，凭返乡交通票据 冲抵等额物业费
元宵节营销	建发房产	福州	2月23日	【元宵喜乐购】 老带新享3万元/套奖励，教师认购专享97折，认购房源最高可享5万元购房补贴
	金地集团	上海	2月23日	【元宵逛潮趣 欢享喜乐惠】 推荐成交最高可享5万元/套，成交后签约可享最高5万元车位优惠券
	万科	云南	2月24日	【喜闹元宵享福利】 万科公园城市：元宵享特惠2%专属优惠；精选10套特价房 大理拾叁月：元宵安家惠元宵锁房限时优惠5%，业主换新惠业主再购限时3%

数据来源：CRIC中国房地产咨询决策系统

### 核心观点:

1、本月房企紧扣“春节”、“元宵节”推出活动，多以优惠券、特价房、成交送礼等传统促销方式为主。为保持项目宣传热度，直播、老带新等渠道运用较多。根据 CRIC 调研情况看，TOP10 房企中 9 家房企推出区域/集团营销活动，招商华中、绿城华北、金地华东等多区域推出营销活动，绿城华东、华北、青岛推出“家好，春长在”，万科在福州、云南、贵阳等多区域联动打造“万科元宵妙会”，万科冀北、中海湘赣等区域也针对返乡置业推出了限定优惠。

2、本月房企营销主题围绕传统节日展开，值得关注的是，本月房企通过直播渠道引流的情况更为普遍，甚至推出“联播”、“直播不打烊”等活动。根据 CRIC 监测，万科福州、华润北京、招商华北、金地华东等区域均推出直播营销，其中不乏如保利重庆新春 7 天联播、金地上海“全天直播不打烊”、招商华北区域推出“新年直播不打烊”等活动。

3、本月折扣力度保持平稳，但在去化压力大的区域仍有持续让利，合肥、南宁、武汉等在部分区域“以价换量”，其中万科武汉项目针对中心城区降价提佣，如万科华生公园大道推出 1.2 万元/平方米的工抵房，相较于去年年底特价房 1.26 万元/平方米的价格继续下降。同时根据监测，深圳玺悦台前期业主由于“中介发布项目销售均价从 2022 年的 3.9 万元/平方米降至 2024 年 2 月 23 日的 2.4 万元/平方米”，远低于当地政策“项目网签价格不低于备案价 85 折”的要求，发起集体断供的情况。

4、伴随供应放量，房企加大营销力度或能迎接“小阳春”。展望后市，3 月房企推盘积极性稳步回升，甚至有部分房企项目存在提前认筹、抢开示范区动作的情况，抢客启动早于往年，预计成交会有好转。长期来看，保持品牌认可度，“以销定产”推出适销对路的产品，是保持项目稳定去化的关键。

## 【组织动态：华润等多家房企进行大区重组，招商成立招商建管】

表：2024年2月70家监测企业组织调整、人事变动情况

类型	企业简称	主要事件
组织调整	华润置地	华润置地实施变革，原有7个大区，重组为5个大区，原有28个地区公司，重组为20个地区公司。七大区域整合为五大区域，形成华东、华南、华北、江南、华西五大区域公司，进一步集中力量深耕优势板块。原本28个地区公司，跟随组织合并变动为20个。
	招商蛇口	招商蛇口进行了组织架构调整，主要在区域层面进行了聚变，将7个区域公司合并为5个。一是深圳区域和华南区域整合成新区，整个大湾区以更完整更强大的区域形态呈现；二是华中区域在架构中被淡化撤销，涉及到的相关城市会以就近原则划分给西南区域、华北区域等。
	中交地产	中交地产春节后组织变阵，告别集团总部-区域公司-城市公司的三级管控模式。撤销原7个区域公司，由集团总部直管城市公司，同时，16个城市公司重组为9个。
人事变动	建发房产	2月7日，厦门建发集团发布董事重大变动公告，涉及多名董事任免，其中杨清榕新任外部董事，王沁和赵呈闽离任，变动人数超董事总数三分之一，已获批准且完成手续。
	首开股份	2月26日，首开股份发布关于公司董事辞职的公告。公告显示，首开股份董事会收到李灏的书面辞职报告。李灏因个人原因，申请辞去公司董事职务。
	世茂房地产	2月23日，上海世茂股份有限公司发布公告称，公司证券事务代表蔡柳因个人原因辞职，辞职后将不再担任公司任何职务。
	合生创展	2月5日，合生创展集团发布公告称，罗臻毓基于个人理由而辞任公司联席总裁职务，建议生效日期为2024年1月31日。董事会进一步公布，自2024年2月1日起，罗臻毓于辞任后不再担任集团任何职务。
	信达地产	信达地产股份有限公司公告，董事会会议推举董事石爱民先生担任公司第十三届董事会董事长；聘任郭伟先生为公司总经理，任期自董事会审议通过之日起三年。

数据来源：企业公告、公开信息，CRIC中国房地产决策咨询系统

## 核心观点：

2024年2月，标杆房企开启新一轮组织架构调整。华润置地、招商蛇口和中交地产，都进行了优化组织结构的行动。三家调整重点均在区域组织方面，招商在区域组织调整的同时进一步加强了代建业务的探索。具体情况主要如下：

1、**华润置地推进了力度较大的内部组织调整。**原有7个大区，重组为5个大区，原有28个地区公司，重组为20个地区公司。具体来看，**华北大区与原北大区合并，成立北方大区；取消华中大区；华中大区的武汉公司、长沙公司划归华西大区，更名为中西部大区；华中大区的郑州公司，划归北方大区管理。**重组之后，华润置地形成华东、华南、深圳、北方、中西部五个大区，华润置地原本28个地区公司，跟随组织合并，如东北大区下属的地区公司合并，山东的青岛和济南合并等。

本次华润组织变革涉及到管理模式变化。首先是**为资源更聚焦，大区 and 地区重组。**市场变化之后，收缩和退出是共识，绝大多数企业都将有限资源投入到更有产出的市场。**其次是为激活一线，削弱大区权限。**华润置地长期都是总部-大区-地区三级架构，大区权责很大。今年组织变革后，削弱了大区的作用，未来组织会更接近总部-地区两级管控，地区公司可直接向总部汇报，汇报层级压缩、效率提高。

2、招商蛇口也启动了组织变革，将7个区域公司合并为5个，包括将深圳区域与华南区域合并，将华中区域并入其他区域，调整后形成华东、华南、华北、江南、华西五大区域公司。本次招商主要在区域层面进行了聚变，本质上也是为了进一步集中优势力量，聚焦于区域内的关键城市，提升市占率。

值得关注的是，这次变动中招商蛇口还专门成立招商建管，并由原招商蛇口华北区域总经理刘成担任招商建管负责人。招商蛇口成立专业公司发力代建，一方面，推进“三个转变”总体战略，由重转轻，通过做大做强代建业务，完善其轻资产的战略版图。另一方面，代建业务能够帮助房企以更多元的方式获取优质项目资源。

3、中交地产彻底告别集团总部-区域公司-城市公司的三级管控模式。撤销原7个区域公司，由集团总部直管城市公司，同步还将16个城市公司，按项目地理区位采用就近原则重组为9个：北京、武汉、成渝、苏杭、广州、上海、雄安、厦门、长沙。

中交地产的组织变革思路与华润、招商等大致相近，一方面通过聚焦优质，特别是高能级城市，提质增效；另一方面赋能合并后的城市公司更多空间，增强区域竞争实力。

## 【战略动态：积极申报项目“白名单”，金科成首家主动申请重整千亿房企】

表：2024年2月70家监测企业战略动态

分类	企业简称	事件标题	资讯内容
	绿地集团	张玉良：2024年绿地集团将着力推进五项基本方略	对于2024年的工作，张玉良表示，绿地集团已经明确了总体蓝图，2024年将坚持“稳中求进、以进促稳”的工作总基调。一是盘活存量。坚定不移通过创新产品、创新运营、创新商业模式，推动存量项目、存量资产和存量资源盘活，推动企业再发展。二是增加流量。推进清收回款工作，增加现金回笼；全力提升资产运营水平，增加活码资金；把握政策宽松契机，突破增量融资。三是用好变量。四是提升质量。五是稳定总量。
	朗诗绿色管理	朗诗绿色管理1.85亿美元收购美国达拉斯-沃斯堡地区私营建筑商	2月1日，朗诗绿色管理公布重大收购事项，非全资附属公司Landsea Homes与卖方及目标公司订立协议。朗诗绿管表示，收购事项使公司能够战略性地将其品牌扩展到达拉斯/沃斯堡地区，并加强其于美国经济型优质住宅市场的份额。
	碧桂园	碧桂园：已获批进入“白名单”的项目超过30个	2月3日，据碧桂园方面消息，首批房地产项目“白名单”落地后，该集团迅速行动，对符合要求的项目进行申报。截至目前，碧桂园确认已获批进入“白名单”的项目超过30个，包括河南、湖北、四川、山东、重庆等地的多个项目均在属地房地产项目“白名单”内。后续，广东、湖南、东北等地项目亦有望陆续进入“白名单”。
	融创中国	融创超90个项目入围首批房地产融资“白名单”	2月5日，据市场消息，随着全国多座城市陆续公布首批房地产项目融资“白名单”，融创已有超过90个项目入围第一批“白名单”。这些项目分布在北京、天津、成都、重庆、郑州、沈阳、青岛、武汉、昆明、西安、太原、西双版纳等20个城市。
	绿地集团	绿地：已有49个项目获批进入“白名单” 拟融资金额185.6亿	据绿地集团官微2月23日披露，绿地集团多地项目申报“白名单”成效显著。截止目前，绿地获批进入“白名单”的项目已有49个，拟融资金额合计约185.6亿元。入围项目均为重要区域的核心优质项目，分布在山东、四川、安徽、云南、黑龙江、陕西、辽宁等全国各地。
	旭辉集团	旭辉集团重庆、昆明等地18个项目入选融资“白名单”	2月4日消息，旭辉集团确认已有18个项目获批进入融资支持“白名单”，这些项目分布在重庆、昆明、北京、天津、太原、武汉、洛阳、温州、南宁等城市。
	世茂集团	世茂集团：16个房地产项目入围住建部“白名单”	2月4日，据世茂集团消息，公司在试点城市申报的40个房地产项目中，有16个项目成功入围由住房和城乡建设部制定的“白名单”。其中，武汉锦绣长江项目已经完成融资并实现回款。其余项目正在地方政府的支持下，与金融机构沟通融资方案。
	中骏集团	中骏10余个项目入选房地产融资白名单 预计融资近30亿	2月5日，住建部召开城市房地产融资协调机制部署会后，全国多座城市开始陆续公布首批房地产项目融资“白名单”。据媒体报道，中骏已有10余个项目被列入该名单，计划融资近30亿。另据报道，中骏还有20余个项目正在推进中，若全部入选，预计融资总额将接近100亿。
	远洋集团	远洋集团近20个项目入选首批房地产融资“白名单”	2月4日，据媒体报道，远洋集团有近20个项目入选城市房地产融资协调机制“白名单”，这些项目主要分布在西安、成都、武汉、厦门等城市。
	金科股份	金科股份：截止目前有53个项目入围房地产“白名单”	2月5日，据金科股份发布，截止目前在全国共有53个项目入围房地产项目“白名单”，包括重庆、河南、山东、广西、湖北、辽宁等地均有落地。金科股份表示，后续随着新的融资到账，项目开发运营的资金压力将得到进一步缓解，有助于进一步保障。
	弘阳地产	弘阳地产11个项目入选首批房地产白名单 获融资支持	据悉，弘阳地产共有11个项目成功入选该名单，另有2个项目正在审批中。这些项目分布于多个城市，包括武汉、徐州、常州、南京、安庆、苏州、郑州和青岛等。此次入选“白名单”意味着这些项目在融资方面将得到更多支持和便利。
	建业地产	建业地产40个项目入围“白名单” 数量还将进一步增加	2月6日，从建业地产获悉，截至目前，该公司已有40个项目入围“白名单”，项目分布在郑州、信阳、焦作、洛阳等城市。
	佳兆业	佳兆业多项目入围首批房地产融资“白名单”	2月7日报道，房地产项目融资“白名单”正在加速扩容落地。据悉，截至目前，佳兆业多个项目入围首批“白名单”。其中，成都、重庆等城市项目均在属地政府的白名单内。据悉，深圳、广州、惠州、长沙、汕头等城市的一批项目已经申报，春节后有望陆续进入白名单。

重整	中国恒大	恒大地产截至2023年底逾期债务2978亿 逾期商票2050亿	2月1日,恒大地产公告披露,截至2023年12月末,公司面临多项财务压力。具体数据显示,涉及金额3000万元以上的未决诉讼案件达2073件,累计金额约5025.96亿元。同时,未能清偿的到期债务累计近2978.10亿元。逾期商票累计额约为2050.04亿元。
	融创中国	融创出售四川千亩项目70%权益回流资金 国投中电接手涉39.74亿	2月9日,融创中国控股有限公司公告披露,为解决目标项目开发建设资金问题及厘清相关债务,融创中国已与国投中电(咸阳)科技园有限公司及相关方于2月8日签订协议。据此,国投中电将通过重组合作事项受让融创中国旗下目标公司四川三岔湖长岛国际旅游度假中心有限公司70%的权益及债权,总代价约为人民币39.74亿元。
	旭辉控股	旭辉控股附属公司以3.39亿港元出售悉尼相关物业60%权益	2月14日,旭辉控股集团公告,于公告当日,旭辉卖方(公司间接非全资附属公司)与买方(独立第三方)等订立买卖协议。据此,旭辉卖方有条件同意向买方出售其于该物业(指位于悉尼的16幅相连地块)的60%权益,代价为6630万澳元(相当于约3.39亿港元)。
	富力地产	富力地产出售伦敦项目抵债 涉资62.47亿港元	富力地产出售伦敦项目抵债,涉资62.47亿港元。这个项目实为富力地产于2018年从万达手中收购的“敦ONE”项目(又被称为伦敦“九榆树一号”),建筑面积10.5万平方米。富力地产表示,近年本集团已加快在中国及海外出售发展及投资物业的计划,重新分配资金以解决金融负债及项目竣工问题。
	中梁控股	中梁控股境外债务重组获香港法院批准 涵盖11.8亿美元本金	2月23日,中梁控股集团境外债务重组计划获得香港法院批准。在周五的聆讯中,法官确认中梁符合所有批准标准。据最新披露,该计划涵盖11.8亿美元的离岸债务本金。中梁此前于2月初宣布,其境外债务重组计划已获得99.12%的债权人支持。
	宝龙地产	宝龙地产:与初始参与债权人签订重组支持协议	2月23日,宝龙地产控股有限公司公告,公司与初始参与债权人(包括特别小组所有成员以及现有贷款的若干贷款人)签订了重组支持协议,有关初始参与债权人截至本公布日期为范围内债务未偿还本金总额约30.3%的持有人。
	龙光集团	香港法院驳回了针对龙光集团两家子公司的清盘呈请	2月16日,香港法院驳回了针对龙光集团两家子公司的清盘呈请。受此消息影响,龙光集团股价一度涨超10%。截止发稿,龙光集团涨8.93%,报0.61港元。
	金科地产	金科股份正式向法院递交重整申请材料	2月21日,金科地产集团股份有限公司正式向重庆市第五中级人民法院递交重整申请材料,法院已接收相关材料,案号为(2024)渝05破申129号。该公司表示,将合法合规推进重整工作,以解决债务风险。
	弘阳地产	弘阳地产遭提清盘呈请	2月16日,弘阳地产公布,纽约梅隆银行伦敦分行向香港高等法院提呈,针对公司的清盘呈请,涉及金额不少于2.285亿美元的财务义务,即公司所发行于2023年到期的2亿美元9.5厘有担保票据(优先票据)项下的付款金额。公司正寻求法律意见。有关该呈请尚未进行聆讯,且高等法院尚未对公司发出清盘令。
	花样年	花样年:重组最后期限延至2月29日 积极推进进程与各方沟通	2月1日,花样年控股在港交所发布公告,宣布公司重组支持协议的最后截止日期已经进一步延长至2月29日。在此期间,公司将继续与各利益相关方进行深入的讨论和交流。公告中并未透露具体的重组内容和细节,但强调了公司正在积极推进重组进程,并与各利益相关方保持密切沟通。
商业	万科集团	领展完成收购上海七宝万科广场剩余50%权益	2月20日,领展房地产投资信托基金发布公告称,已完成收购七宝万科广场剩余50%权益。根据购股协议,领展将支付相当于最终基础价款的金额,预计为人民币23.84亿元,作为收购代价。
	万达集团	万达转让呼和浩特万达广场 鄂尔多斯市东方路桥集团成为股东	2月7日,据天眼查App显示,呼和浩特万达广场投资有限公司发生工商变更。原全资股东大连万达商业管理集团股份有限公司已退出,新增鄂尔多斯市东方路桥集团股份有限公司为股东。同时,公司注册资本由5075万人民币增至约4亿人民币,增幅约689.66%。此外,张晶卸任公司法定代表人、执行董事、经理,由哈斯巴图接任。
	万达集团	万达转让海口万达广场股权 东泰兴业科技接手	2月27日,万达集团转让了海口万达广场的股权。据天眼查,海口万达广场投资有限公司发生了工商变更,原全资股东大连万达商业管理集团股份有限公司已退出,新增东泰兴业科技有限公司为股东。同时,公司的高层人事也发生了变化,张晶卸任公司法定代表人、执行董事兼总经理,由朱彩霞接任。

数据来源:企业公告,CRIC中国房地产决策咨询系统

## 观点:

1、 本月在地产板块，绿地集团公布了 2024 年的五项基本方略，包括盘活存量、增加流量、用好变量、提升质量和稳定总量，并提及坚持“稳中求进、以进促稳”的工作总基调，把握外部环境中积极有利因素，狠抓重点工作攻坚突破，确保取得更多更大的工作成果。此外朗诗绿色管理公布了重大收购事项，以 1.85 亿美元收购美国达拉斯-沃斯堡地区私营建筑商。朗诗绿管表示，收购事项使公司能够战略性地将其品牌扩展到达拉斯/沃斯堡地区，并加强其于美国经济型优质住宅市场的份额。

2、 本月，不少房企旗下项目获批进入“白名单”，公开信息涉及的房企包括碧桂园、融创、绿地、旭辉、世茂、中骏、金科、远洋、弘阳、建业、佳兆业等。据市场消息，2月5日融创已有超过 90 个项目入围第一批“白名单”。这些项目分布在北京、天津、成都、重庆、郑州、沈阳、青岛、武汉、昆明、西安、太原、西双版纳等 20 个城市。此外绿地集团 2 月 23 日披露，获批进入“白名单”的项目已有 49 个，拟融资金额合计约 185.6 亿元。随着新的融资落地，房企项目开发运营的资金压力将得到进一步缓解。同时，这也反映出国家对于房地产市场的调控政策正在逐步发挥作用，有利于整个行业的健康发展。

3、 在出险房企债务重组进展方面，部分房企仍在通过出售旗下物业积极自救，如融创出售四川千亩项目 70%权益，旭辉控股附属公司以 3.39 亿港元出售悉尼相关物业 60%权益，富力地产出售伦敦项目，涉资 62.47 亿港元。同时，部分房企债务重组迎来进展，中梁控股境外债务重组获香港法院批准，涵盖 11.8 亿美元本金；宝龙地产与 30.3%债权人签署了境外债重组支持协议。此外，2 月 21 日，金科地产正式向重庆市第五中级人民法院递交重整申请资料，法院已接收相关材料，成为首家主动申请重整的千亿房企，金科表示将合法合规推进重整工作，以解决债务风险。

### 免责声明

数据、观点等引用请注明“由克而瑞研究中心提供”。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。