

# 《2023年1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：

2023年1月，虽然疫情管控全面松绑、春节假期再度迎来返乡高峰、三四线返乡置业初见端倪。但受楼市低迷、市场需求及购买力不足，叠加春节期间房企推盘积极性普遍不高，1月的市场总体表现仍难挽去年来的颓势，房地产市场表现略显平淡。

市场层面，重点30城供应显著缩量，多数城市春节周无新盘上市，以去库存为主。成交层面，典型城市环比下降41%，同比下降41%，与去年春节月（2021年2月）相比，降幅也达到6%。企业层面，TOP100房企1月仅实现销售操盘金额3542.9亿元，单月业绩规模同比降低32.5%，环比降低48.6%，较2022年2月的降幅也达11.8%。

整体来看，全国商品房销售规模经过5年的高位运行之后，在2022年下调筑底。房屋新开工面积、房地产开发投资以及企业投资积极性也均降至谷底。目前行业下行并真正迎来负增长时代已成为共识，2023年行业规模的乐观预期是止跌。

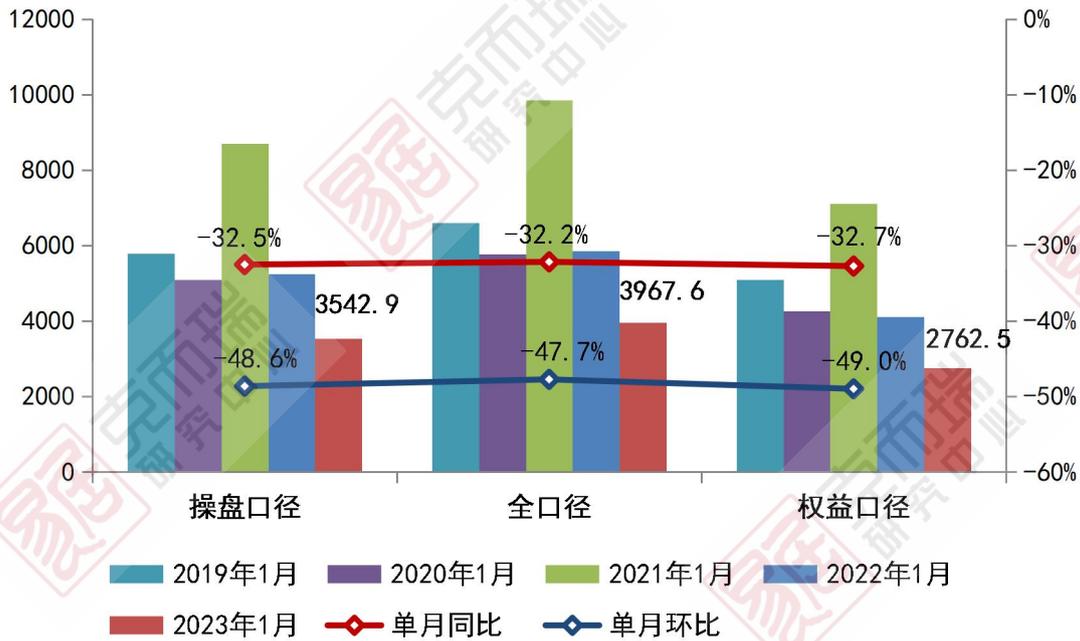
对企业来说，虽然2022年末以来融资渠道和融资环境有所改善，但在2023年的前三季度仍将迎来一波大规模的偿债潮。短期内，企业运营改善的核心还是在于销售端。一方面，要耐心等待预期修复、需求端改善，市场筑底回升、销售回款得到保障。另一方面，出险房企仍应以保交付为主要目标，其他规模房企也需保证货量供应，积极营销、促进销售去化及现金回笼。

## 榜单解读

### 一、1月百强销售低迷，业绩不及去年同期

2023年1月，虽然疫情管控全面松绑、春节假期再度迎来返乡高峰、三四线返乡置业初见端倪。但受楼市低迷、市场需求及购买力不足，叠加春节期间房企推盘积极性普遍不高，1月的市场总体表现仍难挽去年来的颓势。1月，TOP100房企仅实现销售操盘金额3542.9亿元，单月业绩规模同比降低32.5%，环比降低48.6%，较2022年2月的降幅也达11.8%。预计短期内，市场的供求和成交不会出现明显转暖的迹象，整体销售将保持低位运行。

图：2019年至2023年1月百强房企销售规模及同比变动（亿元）

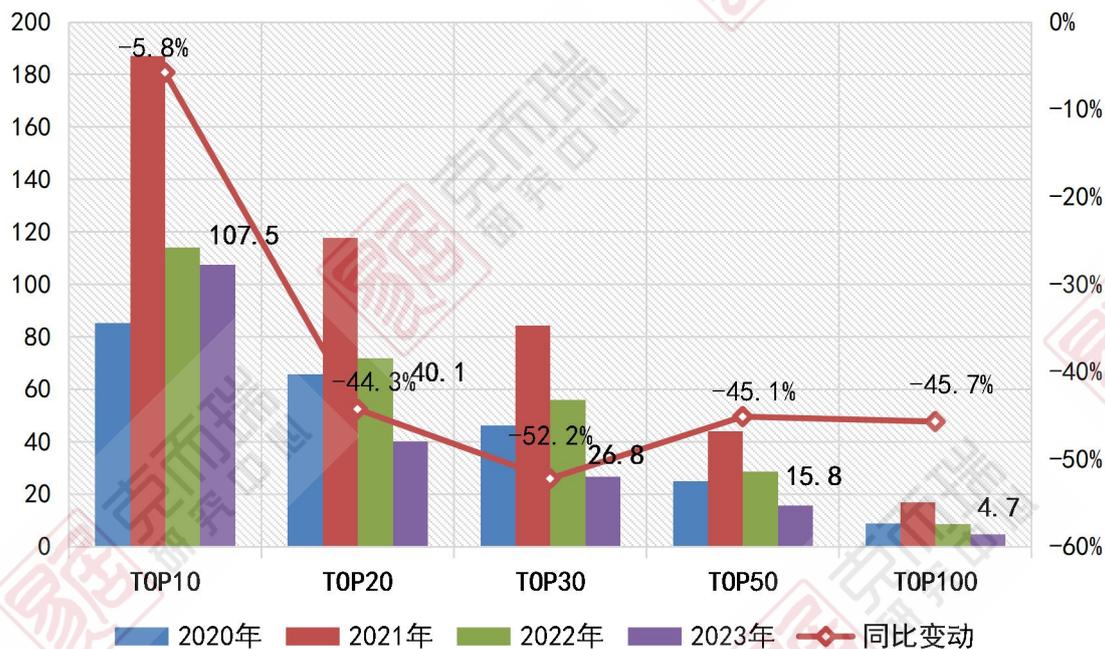


数据来源：CRIC

## 二、销售门槛降幅显著，企业格局分化加剧

2023年1月，百强房企各梯队销售门槛较去年同期均有不同程度降低。其中，TOP10房企销售操盘金额门槛同比降低5.8%至107.5亿元。TOP30和TOP50房企的销售操盘金额门槛分别为26.8亿元和15.8亿元，同比降幅较高达52.2%和45.1%。TOP100房企的销售操盘金额门槛也降低45.7%至4.7亿元。目前的行业形势下，央国企及部分优质民企发展韧性较强、中小房企竞争力不足，2023年房企格局将继续分化。

图：2023年1月百强房企销售操盘金额入榜门槛及变动（亿元）



数据来源：CRIC

### 三、1月春节返乡、供需两淡，政策利好叠加+需求修复二季度或见转机

1月传统成交淡季穿插春节假期，房地产市场表现略显平淡。重点30城供应显著缩量，多数城市春节周无新盘上市，以去库存为主。成交层面，环比下降41%，同比下降41%，与去年春节月（2021年2月）相比，降幅也达到6%。

分区域来看，长三角热度走弱，仅沪杭等个别城市尚能保温。上海、杭州仍保持7成左右去化率，改善盘支撑短期市场热度。苏州、宁波因个别网红盘加推，结构性拉升平均去化率水平，整体市场运行平稳。南京、无锡、常州持续走弱，成交低位徘徊，去化率均不足25%。

大湾区仅深圳小幅回暖，广佛莞惠珠延续筑底行情。深圳1月4盘推新，整体去化率较上月提升20个百分点至39%，核心地段优质新房成交提速。广州成交尚属低位，1月成交环比“腰斩”，同比降幅也达47%，春节期间人员返乡，来访及认购量均有大幅回落。佛山、东莞、惠州、珠海供应积极性普遍较低，仅核心地段有少量新盘加推，去化率波幅较大，市场暂未实质性回暖。

环渤海地区成交稳中有增，北京“一枝独秀”，天津企稳。北京疫后利好政策密集出台叠加房企“小步快跑”加快推盘节奏，使得楼市活跃度明显提升，剔除共有产权房之外，

前 20 天的成交量已与 12 月持平。天津年末客户信心明显好转,1 月份案场转化率在 8%左右,恢复常态。济南、青岛楼市平稳运行,暂无下探迹象。

**中西部地区持续分化**,成都、西安等仍是“成交大户”,重庆、武汉等局部城市轮动复苏,居民信心逐步修复,重庆 1 月来访量环比上涨 7%,客群看房意愿上涨,武汉春节成交也略好于 2022 年同期。郑州形势最为严峻,市场尚属筑底状态,成交外冷内温,2023 年预期低迷行情延续。

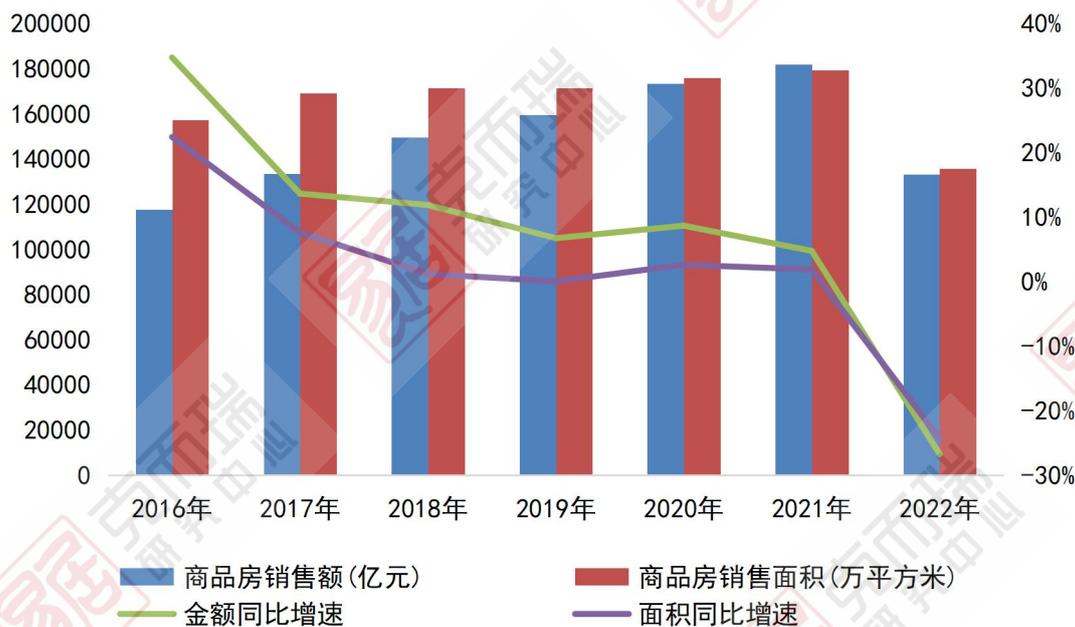
总体来看,1 月虽然疫情管控全面解绑,中央“降首付、降利率”释放利好预期,但是整体市场表现略显平淡。恰逢春节传统假期,居民返乡潮带动苏北、川渝个别三四线“看房热”,但高能级城市除北京外普遍表现不佳,房企推盘放缓,营销力度减弱,对成交提振作用较小。

**展望后市,我们认为,行业深度调整或将进入收尾期,二季度整体市场有望回升。不同城市分化格局还将延续:**核心一二线上海、杭州、合肥、成都等或将进入需求透支后的短期瓶颈期,仅个别核心区位倒挂改善盘尚能热销。深圳、武汉等当前市场已出现企稳回升征兆,无论是来访、认购都将保持小幅回升态势。而弱二线重庆、南宁、福州等客户信心也逐步修复,若后期房企以价换量政策延续,成交还有进一步增长的可能。而对于苏北、川渝等个别三四线城市虽然疫情放开刺激短期返乡置业需求释放,但持续性仍存疑。

#### 四、2023 年行业规模的乐观预期是止跌

整体来看,全国商品房销售规模经过 5 年的高位运行之后,在 2022 年下调筑底。1 月 17 日,国家统计局公布了 2022 年国民经济运行情况以及房地产行业数据。2022 年全国商品房销售金额 13.33 万亿元、商品房销售面积 13.58 万平方米,同比分别下降了 26.7%和 24.3%。同时,房屋新开工面积、房地产开发投资以及企业投资积极性也均降至谷底。预计在宏观经济环境发生明显扭转、销售回暖之前,房企的投资都将延续非常谨慎的态度。目前行业下行并真正迎来负增长时代已成为共识,2023 年行业规模的乐观预期是止跌。

图: 2016 年至 2022 年全国商品房销售规模及增速(亿元、万平方米)



数据来源：CRIC、国家统计局

## 五、2023 年前三季度偿债潮需警惕

2022 年末，中央层面多部门发文定调房地产市场、提振市场信心。信贷、债券、股权三方面“三箭齐发”全面支持房企融资，纾困方向也从此前“救项目”转换至“救项目与救企业并存”。中央经济工作会议上，房地产作为国民经济支柱产业的地位再获确认。

稳信用下随着融资渠道逐渐恢复，企业整体融资环境或将有所改善，央国企及优质民企将显著受益。但值得注意的是，房企在 2023 年的前三季度仍将迎来一波大规模的偿债潮，其中逾 7 成属于民营房企。由于 2021 年以来房企发债量长期小于到期量，因此房企偿债一直处于承压状态。且相对于央国企而言，民营房企需更注意谨慎应对。

整体来看，目前短期内，企业运营改善的核心还是在于销售端。一方面，受制于市场整体需求和购买力不足、表现依旧疲软，只有耐心等待预期修复、需求端改善，市场筑底回升、销售回款得到保障，才能让企业真正走出困境。另一方面，出险房企仍应以保交付为主要目标，其他规模房企也需保证货量供应，积极营销、促进销售去化及现金回笼。同时，在行业调整期下，企业也更应该回归产品，加强产品力打造、持续关注产品升级迭代，在日趋加剧的行业竞争中强化发展优势。

附：2023年1月中国房地产企业销售排行榜 TOP100

《2023年1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月操盘金额 (亿元)	操盘面积 排名	企业简称	1月操盘面积 (万平方米)
1	保利发展	275.0	1	碧桂园	317.7
2	万科地产	274.1	2	万科地产	172.9
3	碧桂园	256.5	3	保利发展	163.1
4	华润置地	148.8	4	招商蛇口	73.0
5	招商蛇口	146.0	5	绿地控股	71.3
6	绿城中国	134.7	6	龙湖集团	63.1
7	中海地产	118.8	7	华润置地	57.7
8	华发股份	118.3	8	中海地产	55.9
9	滨江集团	118.2	9	新城控股	53.0
10	建发房产	107.5	10	绿城中国	52.5
11	绿地控股	97.9	11	建发房产	50.7
12	龙湖集团	97.6	12	融创中国	48.5
13	金地集团	91.2	13	美的置业	47.1
14	中国金茂	88.6	14	中国金茂	44.7
15	融创中国	67.5	15	金地集团	41.9
16	越秀地产	64.6	16	建业集团	38.1
17	美的置业	59.2	17	华发股份	32.5
18	新城控股	44.7	18	万达集团	32.3
19	旭辉集团	44.1	19	金科集团	32.2
20	保利置业	40.1	20	旭辉集团	30.8
21	金隅集团	38.4	21	中南置地	28.6
22	卓越集团	36.5	22	滨江集团	25.0
23	路劲集团	35.4	23	世茂集团	22.8
24	世茂集团	35.2	24	越秀地产	21.4
25	中南置地	31.5	25	中骏集团	20.6
26	金科集团	28.9	26	路劲集团	20.5
27	中骏集团	28.3	27	中国恒大	16.3
28	中交房地产	27.5	28	远洋集团	16.0
29	中国铁建	27.4	29	中国铁建	14.8
30	建业集团	26.8	30	中梁控股	14.3
31	远洋集团	26.4	31	邦泰集团	14.1
32	电建地产	26.1	32	保利置业	14.0
33	象屿集团	25.9	33	雅居乐	13.3
34	大悦城控股	25.5	33	首创城发	13.3
35	万达集团	24.5	35	电建地产	13.1
36	首创城发	23.0	36	正商集团	12.8

37	中华企业	21.3
38	中国恒大	20.6
39	上海地产	20.2
40	合景泰富	19.9
41	联发集团	18.9
42	金辉集团	17.7
43	金融街	17.5
44	大家房产	17.4
45	首开股份	17.3
46	阳光城	17.1
47	中建东孚	16.7
48	雅居乐	16.2
49	德信地产	15.8
50	伟星房产	15.6
51	宝龙地产	15.2
52	金基集团	14.7
53	中梁控股	14.5
54	华宇集团	14.4
55	正荣集团	14.3
56	俊发地产	14.2
56	大华集团	14.2
58	富力地产	13.6
59	海伦堡	13.5
60	仁恒置地	12.8
61	城建集团	12.7
62	敏捷集团	12.4
62	佳兆业	12.4
64	珠江投资	12.3
65	星河地产	11.2
66	力高集团	10.8
67	龙光集团	10.7
67	融信集团	10.7
69	邦泰集团	10.3
70	正商集团	10.0
71	新希望地产	9.8
72	合生创展	9.6
73	信达地产	9.2
73	新世界中国	9.2
75	东原地产	9.1
76	中天美好集团	9.0
76	禹洲集团	9.0

37	金辉集团	12.7
38	中交房地产	12.6
39	佳源国际	12.4
40	海伦堡	12.0
41	卓越集团	11.4
42	国贸地产	11.3
43	葛洲坝	11.1
43	龙记泰信	11.1
45	阳光城	10.8
45	力高集团	10.8
47	敏捷集团	10.4
47	合景泰富	10.4
49	联发集团	10.1
50	宝龙地产	9.9
51	东原地产	9.8
52	富力地产	9.7
53	大悦城控股	9.6
54	俊发地产	9.3
55	正荣集团	9.1
56	德信地产	9.0
57	星河地产	7.9
58	信友集团	7.8
59	金融街	7.6
60	华宇集团	7.5
61	大华集团	7.1
62	新希望地产	7.0
63	中奥地产	6.8
63	龙光集团	6.8
65	广厦股份	6.5
66	大家房产	6.4
67	禹洲集团	6.3
68	首开股份	5.7
68	云星集团	5.7
70	珠江投资	5.6
71	佳兆业	5.4
72	象屿集团	5.3
73	伟星房产	4.9
74	中建东孚	4.8
75	融信集团	4.6
75	奥园集团	4.6
77	金隅集团	4.5

78	国贸地产	8.8
79	龙记泰信	8.5
79	华侨城	8.5
81	海宁鸿翔	8.4
82	朗诗绿色地产	7.7
83	中建智地	7.6
84	中冶置业	7.5
85	中奥地产	6.7
86	葛洲坝	5.8
87	复地集团	5.7
88	星河湾	5.5
89	时代中国	5.4
89	荣安地产	5.4
91	京基集团	5.3
91	信友集团	5.3
93	众安集团	5.2
93	五矿地产控股	5.2
95	华远地产	5.0
96	鑫苑中国	4.9
96	武汉城建	4.9
98	珠光集团	4.8
98	奥园集团	4.8
100	天恒置业	4.7

78	信达地产	4.4
78	海宁鸿翔	4.4
80	时代中国	4.3
80	绿都地产	4.3
82	中丞控股	4.2
82	华远地产	4.2
82	东亚新华	4.2
85	城建集团	4.1
85	中冶置业	4.1
87	花样年	4.0
88	复地集团	3.9
88	张江高科	3.9
90	中天美好集团	3.8
91	同信地产	3.7
91	仁恒置地	3.7
91	弘阳地产	3.7
91	鑫苑中国	3.7
91	朗诗绿色地产	3.7
96	北辰实业	3.5
97	海信地产	3.4
97	祥源地产	3.4
99	武汉城建	3.3
100	金基集团	3.1

### 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 2023 年 1 月 1 日到 1 月 31 日。

《2023年1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月全口径金额(亿元)	全口径金额排名	企业简称	1月全口径金额(亿元)
1	保利发展	295.0	51	金辉集团	19.2
2	万科地产	278.0	51	德信地产	19.2
3	碧桂园	270.0	53	华宇集团	18.9
4	华润置地	160.2	54	新希望地产	18.5
5	招商蛇口	158.5	55	中建东孚	17.7
6	中海地产	125.0	56	正荣集团	17.1
7	华发股份	121.9	57	武汉城建	16.7
8	滨江集团	120.7	58	建业集团	16.6
9	龙湖集团	108.5	59	伟星房产	16.4
10	建发房产	107.8	60	融信集团	16.1
11	绿城中国	104.7	61	金基集团	15.2
12	绿地控股	103.0	62	俊发地产	14.6
13	中国金茂	100.0	63	华侨城	14.4
14	金地集团	92.0	64	大华集团	14.2
15	越秀地产	88.1	65	佳兆业	14.1
16	融创中国	71.0	66	富力地产	13.9
17	美的置业	65.0	67	信达地产	13.4
18	新城控股	56.6	68	仁恒置地	13.3
19	卓越集团	51.0	69	力高集团	13.2
20	金隅集团	50.9	70	国贸地产	12.6
21	旭辉集团	50.1	71	敏捷集团	12.5
22	保利置业	46.0	72	珠江投资	12.3
23	世茂集团	45.1	73	禹洲集团	12.1
24	象屿集团	44.3	74	龙光集团	11.2
25	中交房地产	43.4	75	星河地产	11.1
26	路劲集团	40.3	76	东原地产	10.8
27	大悦城控股	37.7	77	合生创展	10.7
28	金科集团	36.1	78	邦泰集团	10.5
29	中华企业	35.2	79	颐居建设	10.2
30	远洋集团	33.0	80	正商集团	10.0
31	中南置地	32.3	81	新世界中国	9.2
32	中国铁建	31.1	82	弘阳地产	9.1
33	中骏集团	30.5	83	南山控股	9.0
34	大家房产	28.3	84	中奥地产	8.8
35	首开股份	28.1	85	时代中国	8.5
36	电建地产	26.8	86	海宁鸿翔	8.4
37	城建集团	25.6	87	方圆地产	7.9
38	中天美好集	25.2	88	中建智地	7.6

39	合景泰富	25.0	89	五矿地产控股	7.0
40	万达集团	24.3	90	北京建工	6.8
41	首创城发	23.7	91	奥园集团	6.6
42	雅居乐	21.3	92	荣安地产	6.4
43	上海地产	21.2	93	复地集团	6.2
44	中国恒大	20.8	93	中冶置业	6.2
45	联发集团	20.6	95	鑫苑中国	6.1
46	宝龙地产	20.5	96	众安集团	6.0
47	金融街	20.4	97	葛洲坝	5.9
48	阳光城	20.3	98	北辰实业	5.8
49	海伦堡	20.2	99	星河湾	5.5
50	中梁控股	20.1	100	信友集团	5.3

### 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 2023 年 1 月 1 日到 1 月 31 日。

《2023年1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月权益金额 (亿元)	权益金额 排名	企业简称	1月权益金额 (亿元)
1	碧桂园	210.6	51	大家房产	13.4
2	保利发展	210.1	52	俊发地产	13.3
3	万科地产	180.7	53	中天美好集团	12.9
4	华润置地	120.2	53	联发集团	12.9
5	中海地产	116.8	55	宝龙地产	12.7
6	招商蛇口	98.0	56	敏捷集团	12.5
7	绿地控股	92.7	57	富力地产	12.3
8	建发房产	80.1	58	珠江投资	12.2
9	越秀地产	77.3	59	新希望地产	12.1
10	华发股份	73.5	60	华宇集团	11.5
11	中国金茂	69.0	61	佳兆业	11.4
12	绿城中国	67.4	62	上海地产	10.9
13	龙湖集团	65.0	63	正荣集团	10.7
14	滨江集团	60.9	64	建业集团	10.6
15	金地集团	57.0	65	华侨城	10.3
16	美的置业	40.8	66	正商集团	9.9
17	新城控股	40.6	67	邦泰集团	9.8
18	融创中国	39.8	68	龙光集团	9.7
19	金隅集团	37.6	69	融信集团	9.5
20	路劲集团	37.1	70	合生创展	8.8
21	世茂集团	31.6	71	新世界中国	8.5
22	卓越集团	31.5	72	武汉城建	8.3
23	旭辉集团	29.6	73	国贸地产	8.2
24	保利置业	27.6	74	德信地产	8.0
25	中国铁建	27.3	75	星河地产	7.9
26	中骏集团	26.5	76	东原地产	7.6
27	中交房地产	26.0	77	禹洲集团	7.4
27	金科集团	26.0	78	力高集团	6.6
29	中南置地	23.6	79	仁恒置地	6.4
30	万达集团	22.5	79	中建智地	6.4
31	中华企业	21.8	81	信达地产	6.1
32	远洋集团	21.5	81	中奥地产	6.1
33	中国恒大	19.8	83	鑫苑中国	5.9
34	象屿集团	19.7	84	葛洲坝	5.7
35	大悦城控股	19.5	85	荣安地产	5.4
35	首创城发	19.5	85	中冶置业	5.4
37	电建地产	19.3	87	京基集团	5.3
38	金融街	18.5	88	深业集团	4.9

39	中建东孚	17.1	89	珠光集团	4.8
40	雅居乐	16.8	89	时代中国	4.8
41	首开股份	16.3	91	奥园集团	4.7
42	合景泰富	16.1	91	天恒置业	4.7
42	伟星房产	16.1	91	信友集团	4.7
44	城建集团	14.6	94	星河湾	4.6
45	金辉集团	14.4	94	天健集团	4.6
46	金基集团	14.1	94	龙记泰信	4.6
46	中梁控股	14.1	97	海宁鸿翔	4.5
48	大华集团	14.0	97	复地集团	4.5
49	海伦堡	13.9	99	万固集团	4.4
50	阳光城	13.8	100	云星集团	4.1

### 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 2023 年 1 月 1 日到 1 月 31 日。