

中国房地产 企业月报

百强销售同环比增长，民企投资弱复苏

【企业分析】

【合约销售：2月百强房企业绩同环比增长，企业格局分化】

表：2023年2月行业典型上市房企业绩表现（亿元）

企业简称	2023年1-2月 累计金额	累计 同比	2023年2月 单月金额	单月 同比	单月 环比
保利发展	635.0	21.5%	339.6	41.6%	14.9%
万科地产	573.3	-11.8%	287.0	-2.3%	0.2%
碧桂园	562.0	-39.1%	292.0	-31.8%	8.1%
碧桂园（权益）	447.9	-35.2%	227.8	-30.5%	3.5%
中海地产	405.0	58.1%	273.1	152.0%	107.1%
华润置地	402.2	60.4%	242.0	146.7%	51.1%
招商蛇口	382.8	51.8%	225.1	123.7%	42.8%
华发股份	249.8	85.4%	127.9	293.5%	4.9%
绿城中国（不含代建）	248.5	17.8%	143.5	24.8%	36.7%
建发房产	246.0	26.0%	138.2	24.0%	28.1%
中国金茂	241.3	41.9%	141.3	101.9%	41.3%
金地集团	240.0	-2.4%	147.9	53.7%	60.6%
滨江集团	231.9	34.1%	111.2	60.5%	-7.9%
越秀地产	224.0	184.8%	135.2	378.6%	52.1%
融创中国	181.1	-64.0%	108.8	-51.3%	50.5%
龙湖集团（权益）	179.0	37.0%	106.8	75.7%	47.9%
绿地控股	175.0	-12.7%	72.0	-10.4%	-30.1%
美的置业	150.0	5.6%	85.0	26.9%	30.8%
新城控股	136.1	-28.7%	78.3	-30.2%	35.6%
旭辉集团	128.3	-23.4%	78.1	-5.9%	55.6%
保利置业	127.0	234.2%	78.0	457.1%	59.2%
世茂集团	86.2	-41.7%	41.1	-43.4%	-8.9%
远洋集团	82.9	0.9%	50.0	34.0%	52.0%
金科集团	78.0	-47.4%	41.9	-34.8%	16.1%
中南置地	76.2	-24.2%	43.9	-20.5%	35.9%
首开股份	76.1	-41.5%	48.0	-44.8%	70.8%
中骏集团	68.7	-25.7%	38.2	-9.6%	25.0%
中国恒大	66.2	27.8%	46.8	112.7%	141.2%
雅居乐	65.8	-53.3%	44.5	-33.7%	109.0%
合景泰富	55.1	-35.5%	30.1	-31.3%	20.4%
宝龙地产	53.6	-31.3%	33.2	7.1%	62.7%
阳光城	48.3	-52.0%	28.0	-16.4%	37.9%
首创城发	48.0	18.5%	24.3	5.7%	2.7%
中梁控股	47.2	-68.1%	27.1	-57.8%	34.6%
华侨城	46.8	-10.9%	27.6	31.4%	43.8%
德信地产	40.4	-23.9%	21.2	-14.5%	10.4%
金辉集团	36.7	-50.2%	17.5	-42.8%	-9.3%
建业地产（不含代建）	36.4	-2.6%	19.9	20.4%	19.9%

佳兆业（权益）	35.0	/	23.6	/	106.5%
龙光集团	32.6	-78.8%	21.4	-55.0%	90.0%
力高集团	28.4	-37.2%	15.2	-20.3%	14.6%
时代中国	28.1	-72.2%	19.6	-6.7%	130.6%
弘阳地产	26.9	-62.0%	17.8	-41.8%	95.6%
融信集团	26.4	-82.2%	10.3	-87.6%	-35.8%
正荣集团	26.3	-77.0%	9.2	-74.1%	-46.4%
禹洲集团	26.0	-67.0%	13.9	-58.6%	14.9%
富力地产	18.6	-79.6%	4.7	-89.6%	-66.5%
合生创展	16.8	-66.5%	6.1	-75.9%	-42.6%

数据来源：《2023年1-2月中国房地产企业销售TOP100》排行榜

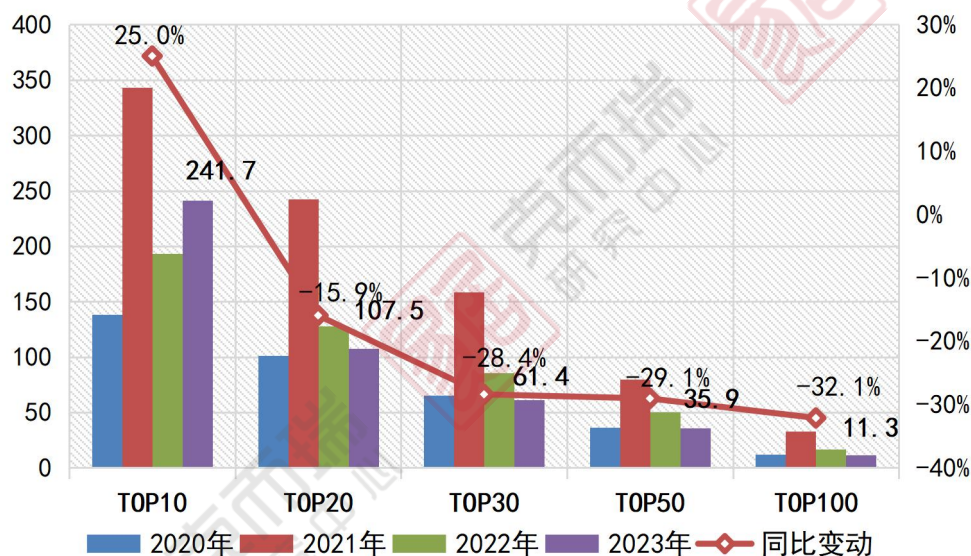
注：除部分备注的企业外，数据口径均为全口径；去年同期数据来源为企业公告，若无公告数据，则来源为排行榜

核心观点：

1、2023年2月，随着疫情管控全面松绑、企业供应低位回升，春节以来整体市场表现为止跌回升。TOP100房企实现销售操盘金额4615.6亿元，单月业绩环比增长29.1%、同比增长14.9%。但值得注意的是，百强房企2月业绩同环比增长，很大一部分原因在于今年1月和去年同期基数相对较低。3月市场修复情况仍然存在较大不确定性，能否稳步修复还要取决于企业整体供应规模，以及居民需求和购买力恢复情况。

2、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年房企格局继续分化。从销售门槛变化来看，1-2月仅TOP10房企的销售操盘金额门槛同比增长25%至241.7亿元。其中，保利、中海、华润、招商、建发等央国企业绩同比增长显著。反观TOP30和TOP50房企的销售操盘金额门槛分别为61.4亿元和35.9亿元，同比降幅较高达28.4%和29.1%。TOP100房企的销售操盘金额门槛也降低32.1%至11.3亿元。

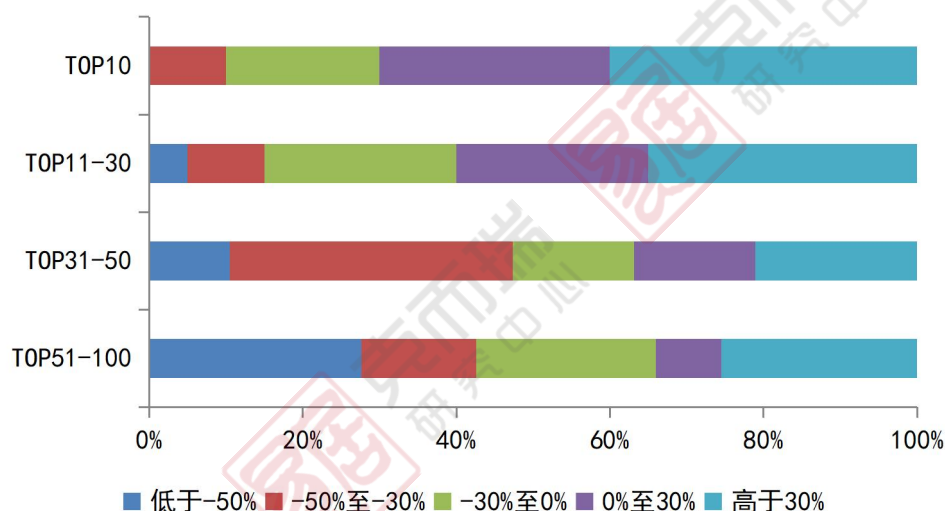
图：2023 年 1-2 月百强房企销售操盘金额入榜门槛及变动（亿元）



数据来源：CRIC

3、1-2 月，超 4 成百强房企累计业绩同比增长，其中累计业绩同比增幅大于 30% 的企业数量达到 27 家。TOP30 梯队房企累计业绩同比增长的企业数量占比更高。央国企以及部分优质民企凭借热点城市布局以及积极的推盘去化，表现出较强的抗周期韧性。如保利、中海、华润、招商、绿城、龙湖、建发、华发等企业业绩表现突出。

图：2023 年 1-2 月百强房企累计业绩同比增速分布



数据来源：CRIC、企业公告

【企业拿地：两成百强房企拿地，民企复苏释放积极信号】

表：2023 年 2 月 30 家监测企业新增土地统计表

序号	企业名称	2023 年 2 月新增土地			2023 年 1 月新增土地			2021 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	-	-	-	-	-	-	498	172	3455
2	万科地产	-	-	-	-	-	-	234	157	6727
3	保利发展	28	20	7143	-	-	-	227	155	6822
4	绿城中国	-	-	-	28	42	15000	102	129	12574
5	中海地产	-	-	-	-	-	-	167	148	8852
6	华润置地	40	87	21750	29	30	10345	120	124	10354
7	招商蛇口	12	33	27500	-	-	-	70	99	14102
8	金地集团	-	-	-	-	-	-	136	109	8001
9	龙湖集团	-	-	-	-	-	-	159	103	6491
10	建发房产	26	58	22308	10	5	5000	67	80	11812
11	融创中国	-	-	-	-	-	-	92	84	9180
12	滨江集团	21	34	16190	-	-	-	35	54	15370
13	中国金茂	-	-	-	-	-	-	89	94	10542
14	绿地控股	-	-	-	-	-	-	75	34	4562
15	越秀地产	16	59	36875	-	-	-	58	58	10026
16	华发股份	-	-	-	-	-	-	10	12	12420
17	中国铁建	43	18	4186	-	-	-	87	48	5567
18	旭辉集团	-	-	-	-	-	-	98	73	7504
19	新城控股	33	25	7576	-	-	-	180	64	3555
20	仁恒置地	-	-	-	-	-	-	14	22	15232
21	中南置地	-	-	-	-	-	-	63	24	3836
22	金科集团	-	-	-	-	-	-	83	32	3894
23	首开股份	-	-	-	-	-	-	16	35	22553
24	电建地产	-	-	-	-	-	-	22	21	9435
25	中梁控股	-	-	-	-	-	-	83	44	5260
26	保利置业	-	-	-	-	-	-	20	23	11784
27	雅居乐	-	-	-	-	-	-	33	25	7569
28	融信集团	-	-	-	-	-	-	54	40	7484
29	伟星房产	7	19	27143	-	-	-	21	17	8386
30	武汉城建	-	-	-	-	-	-	30	36	12036
总计		226	353	15619	67	77	11493	2942	2117	7193

单位：万平方米、亿元、元/平方米

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月份土地市场在核心城市集中供地优质地块的带动下点状回暖。30家监测房企中有华润、建发、越秀、保利、招商等8家企业拿地。30家监测企业2月土地投资金额353亿元，环比上涨358%，土地投资面积226万平方米，环比增237%。在核心城市土地火热之下，平均楼板价升至15619元/平方米，环比增长36%。

2、两成百强房企拿地，国央企仍是领头羊。随着北京、杭州、苏州等城市推出优质地块，房企投资积极性略有回升。前两月超过两成百强房企在土地市场纳储，与一月仅零星百强拿地形成鲜明对比。但值得注意的是，万科、龙湖、中海、金地等集中供地常客前两月仍未有斩获，一方面是自身的投拓节奏、城市选择的差异，另一方面，在核心城市土拍火热下，竞拍摇号“运气不佳”。

就拿地企业而言，仍是头部国央企、优质区域型民企等老面孔。其中越秀、中国铁建等拿地金额同比涨幅超100%，建发金额同比增长70%，且拿地销售比显著高于行业平均。此外，民企投资呈现弱复苏状态，除新城、建业等去年几乎未拿地的企业开始参拍，而伟星、中天美好集团等区域型民企依旧表现强势，且投资聚焦在核心集中供地城市，两者拿地销售比均超过0.4。

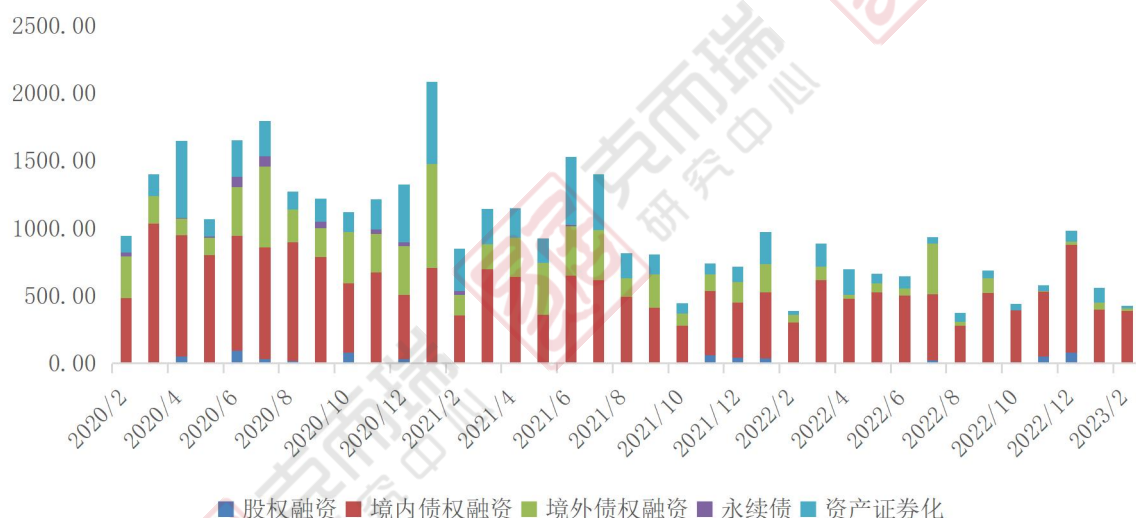
3、地块优质或吸引更多企业参与，土地市场热度将惯性延续。我们认为，在政策宽松、销售回暖以及优质地块的加持下，接下来核心城市首轮土拍热度会较2022年有所上升，但上半年投资压力依旧不小，需要“金三银四”市场进一步回暖做强有力的支撑。

综合而言，我们认为判断投资回暖有三个信号，一是城投托底的减少与退出，二是参与拿地的企业数量增多，溢价率持续走高，三则是规模民企的投资复苏。从2月的集中供地来看，城投拿地比例确实降低，但多数是建立在地块供应减少、优质地块比例提升的条件之上的，虽然许多深耕型杭州民企拿地，但是全国化规模民企仍深陷泥潭。所以市场端来看，虽然核心城市、优质地块持续高热，但企业端投资全面回暖仍难度颇大，市场仍是高度集中。

值得注意的是，部分民企参与到土拍中并有所斩获无疑释放了积极的信号，后续能否延续取决于自身的经营状况，未来的土地市场大概率还是会呈现点状回暖的趋势，城市内部板块也将愈发分化。

【企业融资：行业融资继续筑底，央国企仍是主力】

图 1：2020 年 2 月-2023 年 2 月 80 家监测企业融资额统计图



备注：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

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**：2023 年 2 月 80 家典型房企的融资总量为 424.73 亿元，环比减少 24.1%，同比增加 9.5%。虽然当前优质房企及白名单房企融资开闸，但行业面融资仍未有全面回暖，融资规模仍处于筑底阶段。在**融资结构**方面，本月房企境内债权融资 386.42 亿元，环比减少 1.9%，同比增加 26.8%；境外债权融资 20.26 亿元，环比减少 59.8%，同比减少 64.5%；资产证券化融资为 18.05 亿元，环比减少 83.8%，同比减少 31.1%。

2、**融资成本**：2023 年 1-2 月 80 家典型房企新增债券类¹融资成本 4.21%，较 2022 年全年下降 0.01 个百分点，其中境外债券融资成本 8.92%，较 2022 年全年上升 1.87 个百分点，境内债券融资成本 3.59%，较 2022 年全年上升 0.06 个百分点。单月来看，2 月房企融资成本为 4.14%，环比下降 0.1pct，同比下降 0.03pct，其中境内融资成本 3.56%，环比下降 0.03pct，主要是因为当前发债的企业仍然主要是厦门国贸、首开股份、金隅集团等国企央企，这些企业的融资优势较为明显；境外融资成本 11%，本月仅有万达商业发行了一笔成本为 11% 的 3 亿美元高级无抵押债券。

表 1：历年典型房企债券类融资成本

分类	2019	2020	2021	2022	2023 年 1-2 月
境内债券融资	5.21%	4.39%	4.05%	3.53%	3.59%
境外债券融资	7.89%	7.72%	6.67%	7.05%	8.92%
合计	6.93%	5.89%	5.10%	4.22%	4.21%

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首开股份，其融资总量为 65.02 亿元，主要是因为企业在本月发行了两笔共 39 亿元的公司债，同时还获得了 26.02 亿元的银行贷款。从企业梯队来看，2023 年 1-2 月 TOP11-30 房企的平均融资额为 9.36 亿元，是所有梯队中最多的，同时 TOP51+的房企融资规模同比增加了 66.56%，增加幅度最大。从融资成本来看，TOP10 梯队的房企融资成本仍然最低，为 2.65%，较 2022 年全年下降 0.48pct，比融资成本最高的 TOP51+的房企低 1.99pct；不过 TOP51+房企的融资成本较 2022 年全年下降 0.94pct，降幅最大。

表 2：2023 年 1-2 月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	
	2023 年 1-2 月	同比	平均融资额	2023 年 1-2 月	2022 年
TOP10	93.00	-82.25%	9.30	2.65%	3.13%
TOP11-30	187.16	19.08%	9.36	4.37%	4.29%
TOP31-50	118.47	11.98%	5.92	3.81%	4.23%
TOP51+	300.82	66.56%	6.02	4.64%	5.58%

备注：梯队划分按照克而瑞《2022 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：折扣力度收缩，早春造节以区域、项目为主】

表：2023 年 2 月 88 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
早春购房	保利发展	苏州大区	2023/2/10-2/28	【保利早春行动】 15 盘联动甄选特价房；首款仅需 10%，购房无压力；成交即送春日户外帐篷、砸金蛋；在线发放百万礼金券；老带新推荐送海南五星酒店体验；老客户复购送保利大剧院演出门票；车位好礼 成交即送万元车位券优惠
		山西	2023/2/19-2/28	【保利红房节】； 首期 5%，减负安家梦想；万元订房，现房轻松即购；认购额外赠送一年物业费，好礼呈新；百套保利特价现房，一口价 85 折起，心动不止；认购可享受一个月内无理由退换；全民推介奖励 5000 元/套，老带新成交，老业主赠送 1 年物业费
	万科地产	长沙	2022/2/7-2/28	【选万科 放一万“科”心】 到访即领惊喜礼品；成交即可砸金蛋赢家电豪礼；新品秒杀礼好房一口价秒杀（至高优惠 30 万）；老带新成交即各免 1 年物业费；新人定情礼情人节成交，额外享小米家电礼包
	中海地产	汕头	2023/2/14-2/19	【观云府、观澜府（汕头）幸福安家计划】 限时特惠 95 折，助力幸福安家活动时间:2 月 14 日-2 月 19 日
	富力地产	渭南	2023/2/3-2/28	【安家富力正当时（渭南富力城）】 超值钜惠点燃客户购买热情限时认购立减 78888 元，超强让利引爆市场额外 97 折钜惠限前 50 名，全城拼手速热抢；7 天无理由退房申请，保障无忧购房
	时代中国	清远	2023/2/10-2/19	【218 准现房】 时代香海彼岸首期 5 万起，3 天准签享额外 99 折！还能享 6.8-9.8 万的限时优惠和丰富礼品
情人节	龙湖集团	石家庄	2023/2/13-2/14	【龙湖情人节限定福利】 石家庄龙湖三盘联动，情人节巅峰钜惠超级宠粉，9999 元置业基金、999 朵玫瑰花、情人节专属 99 折、9 套特惠婚房，心动四重礼钜惠，错过再无！
	融创中国	华南区域	2023/2/13-2023/2/14	【融创华南“安家这礼”计划】 想见你 甜蜜到访礼：到访出示个人结婚证即可获得甜蜜好礼；定格爱 惊喜婚房礼：二月结婚的新人可额外赢取 2 万购房券；好时机 约惠好房礼：精选情人节新婚好房限时一口价；在一起 告白推荐礼：幸福推荐成交奖励 2.5 万/套（税前）；等花开 浪漫成交礼：成交可获致敬爱家电豪华大礼包
		苏中区域	2023/2/10-2/14	【心动现房节】 情人节当天成交即可获得价值 5888 元双人双次游；活动期间到访可领取冰淇淋玫瑰花/甜蜜巧克力礼盒甜蜜红包/现磨拿铁；成交可获得歌帝梵巧克力&玫瑰花束戴森家电/定制茶具礼盒；情人节秒杀 6 套心动房源最高优惠 40 万元在线宠粉，认购抽奖

数据来源：CRIC中国房地产咨询决策系统

核心观点：

1、**市场延续上月向暖趋势，营销让利幅度有所收敛。**2月延续了春节期间的向好走势，从城市、项目数据看市场已有回暖趋势。据 CRIC 监测，2023 年 2 月重点 30 城供应低位回升，环比微增 7%；成交则强势反弹，同环比涨幅均超 4 成，市场回升苗头初显。从 2 月 CRIC 调研情况看，保利、万科等头部房企均推出了早春营销购房活动，整体折扣普遍在 9 折以上，部分特价房能达到 8 折，营销延续春节平稳状态。

2、**本月营销呈现两大特征，一方面新房折扣收窄，另一方面现房库存积极营销。**春节后，房企营销开始铺排早春造节营销，但范围主要以区域、项目营销活动为主。且折扣力度从集团整体还是项目层面均有收窄。而对于库存现房或车库的营销活动力度仍较大。从营销内容上看，特价房、老带新活动较多，聚焦现房、准现房的营销活动再次出现，如融创中国佛山融创半岛壹号情人节期间准现房限量 99 折，时代中国清远现房最高优惠可达 87 折。不仅如此，部分房企还推出购房车位优惠活动，保利、越秀、旭辉等房企针对重庆区域项目有不同程度的购房抵扣车位的活动。

3、**房企将通过更为多元的营销方式抢占市场，高频率小范围的营销活动更为适合。**展望后市，为积极利用当前有所回暖的市场，我们预计在短期内房企为提振业绩或将增加供应，项目推盘以小步快跑方式为主；其次房企让利意愿减少，部分项目折扣优惠或会收回以提高市场预期；同时房企也将利用线上平台积极推广项目，特价房配合直播、老带新、车位优惠等方式一起效果更为明显。从长远角度看，提前交付手段也是促进去化、抢占市场、品牌宣传的重要手段。

【组织动态：房企组织优化仍在持续，杨国强宣布退休杨惠妍接任】

表：2023 年 2 月百强房企人事变动、组织调整情况

类型	企业简称	主要事件
人事变动	碧桂园	碧桂园发布公告，宣布杨国强因年龄原因辞任董事会主席及执行董事，将以特别顾问的形式继续参与集团经营。原碧桂园联席主席，杨国强二女儿杨惠妍接任主席，全面负责碧桂园的管理。
	龙湖集团	原旭辉控股集团营销中心总经理闫强于近日入职龙湖集团，担任龙湖苏州事业部总经理，主要管理范围为地产业务，向沪苏公司总经理李尧汇报。闫强于 2012 年加入旭辉控股苏州事业部，负责过营销、投资、项目综合管理等工作。 2 月 16 日，龙湖集团深港公司总经理孙保锋，因个人原因于近期离职，原西郑公司总经理张童将调任负责深港公司，同时兼任东莞事业部总经理。 另外，龙湖合肥公司总经理彭火根调任西郑公司总经理，云南事业部运营总经理陈涛调任合肥公司总经理。
	绿城中国	原正荣南京区域总王谊，加盟绿城华东区域任区域常务副总经理兼苏皖公司总经理。资料显示，王谊曾在、中骏、正荣等多家品牌房企任职，一步步从营销操盘手，转型至城市总、区域公司负责人。
	越秀地产	旭辉华北区域总裁董毅告别旭辉后，加盟广州国企越秀地产，就职华北区域副总裁。
	新城控股	2 月 16 日，新城发展控股有限公司发布公告称，曲德君辞任副董事长等职务。公告提到，新城发展收到曲德君家属转交的辞任函，曲德君因无法履行职务而辞任新城发展董事会副董事长、非执行董事及环境、社会及管治委员会成员职务。以上辞任自 2023 年 2 月 16 日起生效。
	金辉集团	融信集团集团品牌营销中心总经理孙群存辞别融信，履新金辉集团，或任集团营销投资管理中心总经理。
	中国奥园	2 月 16 日，奥园健康发布公告称，郭梓宁先生因其他事务提呈辞任并不再担任非执行董事、董事会主席。郭梓宁辞任后，朱云帆先生已获委任为非执行董事，负责监督集团的整体管理、投资及融资，并为董事会提供专业意见，以加强集团的内部控制及财务管理。
	金隅集团	2 月 9 日，北京金隅集团股份有限公司公告，总经理姜英武因工作变动辞去公司总经理职务。辞任总经理后，姜英武继续在金隅集团担任党委书记、董事长职务。
	北辰实业	2 月 22 日，北京北辰实业股份有限公司发布关于高级管理人员变动的公告。 根据公告显示，北辰实业董事会于近日收到副总经理刘铁林、孙东樊的辞任申请。由于达到法定退休年龄，刘铁林、孙东樊分别申请辞去所担任的公司副总经理职务。根据相关规定，上述辞任申请自送达董事会时生效。
	信达地产	2 月 13 日，信达地产发布公告称，监事会收到监事会主席叶方明的书面辞呈。叶方明因工作调动原因，申请辞去公司监事会主席、监事职务。
组织调整	中海地产	中海商业板块的架构调整，主要涉及到地区公司和项目：将北京商管下辖的山东区域项目划分到上海商管，此前由总部直管的沈阳地区划归北京商管；经过此次调整后，中海商业板块的部分架构和住宅板块是趋同的：北京、上海、广佛、成都这四大区域商管公司将分别管理北方、华东、南方和中西部地区。
	金地集团	金地商置进行了较大规模的组织架构调整，撤销了华中、西南两大区域公司，形成华东区域(上海公司、环沪公司、杭州公司)，东部区域(江苏公司、淮海公司、武汉公司)、华北区域(山西公司、山东公司、河北公司)、华南区域(广深公司、成昆公司、长金地商置各区域下属城市公司被重新排列组合，相应带动全国范围内的人事调整。

中国金茂	中国金茂近期进行组织架构调整和人事变动。 1、西南区域成都公司合并贵阳公司，总理由原成都总经理张显刚担任；重庆公司合并昆明公司，总理由重庆公司总经理李洪胜担任。 2、华东区域环沪公司拆分，嘉兴由上海公司管理，湖州由杭州公司管理；宁波营销总经理蒲涛宇调任杭州，杭州营销总经理邵明月调任华东区域本部，原上海区营销总经理任海宏调任宁波。 而西南区域、华东区域所涉及到的城市公司员工，将通过考试形式决定去与留。
金科集团	金科对 9 大区域进行合并，合并之后由原来的 9 个区域缩减至 5 大区域： 1、湖北区域拆分出湖南区域合并给华南区域、组建新的南部区域，南部区域董事长由原华南区域董事长宗慧杰担任； 2、原湖北区域、陕西区域、中原区域联合成立华中区域，新区域由集团联席总裁罗利成担任；原中原区域董事长韩恺因个人原因已经请辞离任； 3、重庆区域川云区域合并成立华西区域、新区域董事长由喻林强担任； 4、华东区域与浙赣区域合并成立新华东区域，区域董事长由吴亚春担任； 5、原华北区域不变，区域董事长依旧由谢滨阳担任。

信息来源：企业公告，CRIC 整理

核心观点：

1、组织架构调整方面：2月，房企组织优化调整仍在继续。中海商业版块、金地商置、中国金茂、金科集团等进行组织架构调整相应带动人事调整。这些企业内部变动的主要目标还是向管理要效益，核心也都是直指利润的增长。如中海此次商业板块率先动刀，最为直接的原因源于个别地区公司以及部分项目的业绩表现不佳，将盈利较弱的公司划归为实力较强的商管团带领，提高效能。

2、人事变动方面：碧桂园发布重磅公告，宣布杨国强因年龄原因辞任董事会主席及执行董事，将以特别顾问的形式继续参与集团经营。原碧桂园联席主席，杨国强二女儿杨惠妍接任主席，全面负责碧桂园的管理。

杨国强辞任后，碧桂园董事会中只有 3 人属于杨氏家族成员，去年 12 月，碧桂园发布公告称，公司高管程光煜、伍碧君接替杨志成、宋军出任执行董事，杨氏家族虽然仍握有实际控制权，但以执行董事、总裁莫斌为代表的职业经理人深度参与公司管治并有序接班，也逐步淡化了家族企业治理特色。

碧桂园人事调整公告背后是备受关注多年的“二代”接班成为现实。目前，“地产二代”杨惠妍面临的行业环境依然在恢复进程中，她对于当前“管理红利”时代的质量发展有什么答案还有待后续观察。

【战略动态：越秀商业板块更名“越秀商管”，奥园健康正式引入广州国资】

表：2023 年 2 月 88 家监测企业战略动态

战略	企业名称	主要内容	具体事件
物业管理	保利发展	保利物业中标广州海珠体育场馆全民健身中心场馆物管服务	2月2日，保利物业中标海珠区体育场馆全民健身中心场馆物业管理服务项目，成交金额287.42万元。
	碧桂园	碧桂园服务新设晋中碧桂园生活服务 经营范围含养老服务	2月7日，碧桂园服务新增一则对外投资。投资企业为晋中碧桂园生活服务有限责任公司，投资比例为100%。
	华发股份	华发物业于北京参股成立物业公司	2月14日，华发物业联合早颐园（北京）成立北京华园物业。新成立的北京华园物业由华发物业持股51%、早颐园（北京）持股49%。
	华侨城 A	华侨城物业联合蓝呈实业出资 1000 万元于上海新设物业公司	2月28日，华侨城物业联合蓝呈实业成立上海华侨城蓝湾物业。注册资本1000万元，华侨城物业持股65%，蓝呈实业持股35%。
	万科地产	万物云与兰州润兰之城签约 后者估算总投资 96 亿元	2月28日，兰州黄河生态旅游开发集团与万科物业举行签约仪式。润兰之城是2023年估算总投资约96亿元。
	新城控股	新城悦服务与上海翔禧物业携手股权投资合作	与上海翔禧物业携手成为股权战略合作伙伴，双方将在品质住宅及办公、产业园及市政公建等非类业态物管服务等达成合作。
	招商蛇口	招商积余南航进驻白云金控民科园项目 为其首个市场化外拓项目	2月3日，招商积余南航（广州）正式进驻白云金控集团民科园产业互联网创新中心项目。这是积余南航首个市场化外拓项目。
		招商积余与天津滨海商投集团签订战略合作框架协议	天津市滨海新区与招商积余签订战略合作框架协议。双方就在物业管理、资产运营、城市服务等方面形成多项共识。
		招商积余中标深圳大学物业服务等三项目 非住业态市场拓展发力	2月28日，招商积余东北公司中标国网吉林省电力超高压公司项目和敦尔佳北方美谷项目；另外，招商积余旗下中航物业中标深圳大学粤海校区汇研楼物业服务项目。
商业运营	中国奥园	奥园健康正式引入广州国资 郭氏亏本出售物管平台换得旧改合作	2月16日晚间，中国奥园公布奥园健康29.9%股权买为南粤基金及星桥香港共同组建的“南粤星桥基金”。以现金代价2.56亿港元出售奥园健康29.9%股权。并约定买方与中国奥园签订旧改方面的协议。
	中国金茂	金茂服务发盈增预告 预计 2022 年公司股东应占溢利同比增 80%-90%	2月27日，金茂物业发布盈利增长预告，预计集团2022年度公司用有人应占溢利将较2021年录得约80%至90%的重大增长。
	华润置地	华润万象生活接手改造红星美凯龙南昌红谷滩商场	将携手江西天使集团对南昌天使金融广场进行焕新打造南昌天使金融广场，改造的部分是红星美凯龙红谷滩商场。商业建筑面积11万平米。
	龙湖集团	2023 年将有北京北苑天街等 6 个轻资产项目开业	2月13日，披露龙湖商业23个轻资产项目，包括21个未开业的轻资产，其中有6个项目将于今年开业。
	万达集团	万达与洛阳建立全面战略合作关系	2月10日，河南洛阳市委书记江凌、洛阳市长徐衣显与万达集团董事长王健林举行工作会谈。龙门旅游度假区项目是双方加强战略合作的首个重大项目，引入剧本杀理念和里坊制布局。
	越秀地产	越秀地产商业板块宣布更名为“越秀商管”	2月28日，越秀地产商业板块于宣布更名“越秀商管”。更名后，越秀商管正式升级“一核两翼”资管战略。目前运营管理面积超730万㎡。截至2022年末，在管项目已达50逾个，包括写字楼、商场、酒店公寓、长租公寓、产业园等多个项目。

文旅	融创中国	融创文旅与深国际集团等达成战略合作 热雪奇迹入驻石家庄正定县	2月7日,融创文旅与石家庄市正定县政府、深国际集团就正定智慧港项目达成战略合作。融创文旅首次牵头各方成立项目联合体,以EPC+O的现代化全流程模式打造室内滑雪场。
城市更新	仁恒置地	深圳龙华福城南木輦片区50万平方米旧改规划出炉 仁恒置地参与投资	2月7日,龙华福城南木輦片区城市更新项目规划获批。住宅238980㎡(含公共租赁住房52830㎡),商业、办公及旅馆业建筑243730㎡。申报主体深圳市民基置业由美佳华实业和仁恒(深圳)分别控股60%、40%。
代建	旭辉集团	旭辉建管苏州第5个代建服务项目落子相城渭塘板块	2月17日,旭辉建管于中标相城城投展得苏地2021-WG-14号地。这是旭辉建管在苏州的第5个代建服务项目。
战略	新希望地产	新希望地产与成都兴城人居达成战略合作	2月9日,新希望五新实业与成都兴城人居签署战略合作协议。双方将建立重要战略合作伙伴关系,充分整合双方各自的行业及产业优势资源,开展战略合作,进一步推动双方共同发展。

数据来源:企业公告,CRIC中国房地产决策咨询系统

观点:

- 1、 本月房企多元化主要集中在商业运营、物管方面,在城市更新和代建等领域也有所涉及。商业运营赛道火热,各大房企本月积极推进商业方面的合作,万达集团与洛阳建立全面战略合作关系。物管领域热度同样高涨,其中招商积余南航本月进驻齐首个市场化外拓项目白云金控民科技园项目,金茂服务发布盈增预告预计2022年公司股东应占溢利同比增80%-90%。城市更新方面,仁恒置地参与投资深圳龙华福城南木輦片区50万平方米旧改项目。此外,代建领域,旭辉建管苏州第5个代建服务项目落子相城渭塘板块。
- 2、 越秀地产商业板块宣布更名为“越秀商管”。2月28日,越秀地产商业板块正式更名为“越秀商管”。更名后,越秀商管正式升级“一核两翼”资管战略,即以越秀地产和越秀房托的“地产+金融——双平台互动”为发展核心引擎,打造“业务经营平台和资本管理平台”战略协同两翼。主要包含4个品牌形象为IFC系列、ICC系列、悦汇系列和财富系列。截至2022年末,越秀商管整体运营管理面积超730万㎡,总资产超1090亿元,在管项目已达50余个,在国内核心一、二线城市累计开业13个写字楼、8个商场、18个酒店公寓及长租公寓,以及专业市场、产业园等多个项目。
- 3、 奥园健康正式引入广州国资。2月16日中国奥园发布出售待售股份公告称,中国奥园拟以2.56亿港元出售奥园健康(03662.HK)29.9%股权。此前,中国奥园持有其55.15%的股权,股权转让后中国奥园持有股份比例将下降为24.68%,退为第二大股东,南粤星桥基金将成为新的第一大股东。公告显示,中国奥园此次股权出售每股待售股份的代价约为1.179港元,较奥园健康停牌前五个连续交易日的平均收市价每股1.822港元折让约35.29%,属于折价出让。另获得未兑现收益还包括,约定买方与中国奥园签订战略合作协议,内容有关中国奥园旧城改造项目。

