

深度|TOP100 排行榜解读：

百强房企分化加剧，TOP10 梯队拉开差距

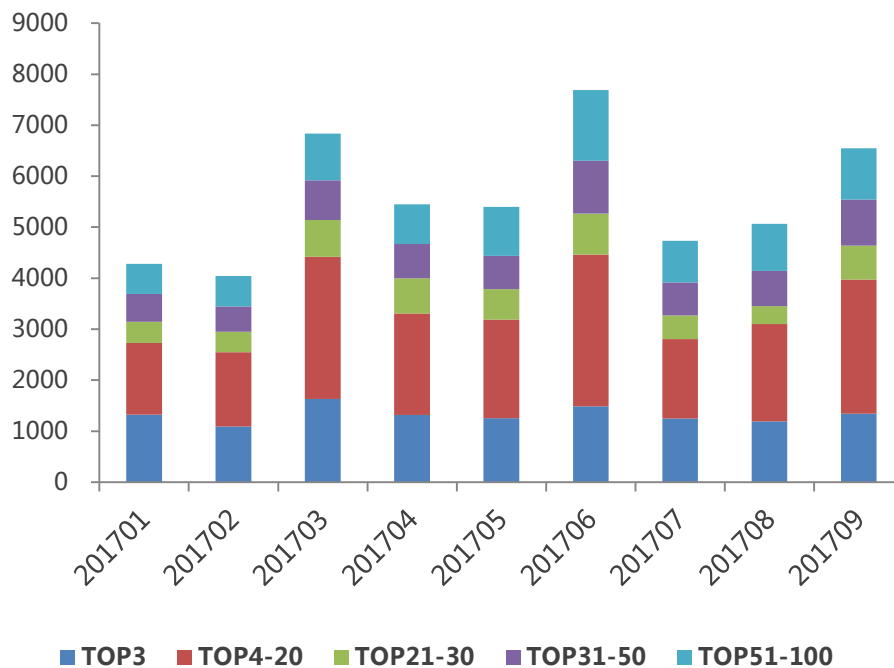
在热点城市限购、限售政策加码的影响下，TOP100 房企今年第三季度的总体销售规模环比下降较为明显。虽然，9 月销售业绩略有回升，但四季度房企还需继续努力。预计四季度房企将加快推盘节奏，全力冲击全年业绩目标。

截止三季度末，千亿房企数量达到 11 家，TOP10 房企的门槛达 1010.3 亿元。随着各梯队房企门槛、集中度的提升，百强房企的分化也在进一步加剧，规模房企的优势正逐步凸显。TOP10 房企进一步拉大与其他梯队间的差距，TOP50-100 梯队集中度甚至下降 1 个百分点。

各梯队房企9月业绩回升，但三季度整体下降明显

从 9 月单月的情况来看，TOP100 房企的整体销售规模仅次于 3 月和 6 月的水平。各梯队房企的业绩规模均环比增长，TOP21-30 的房企环比增幅最大达 91.9%。TOP4-20、TOP31-50 梯队的业绩规模增幅也分别达到了 37.9%和 29.9%。

图 1：2017 年前三季度各梯队房企单月业绩结构



数据来源：CRIC，中国房地产测评中心

虽然 9 月各梯队房企的销售业绩均有回升,但从 2017 年至今三个季度单季度的业绩来看, TOP100 房企第三季度的销售规模低于二季度, 环比显著减少 11.8%, 仅略高于一季度水平。分梯队来看, TOP21-30 梯队的房企业绩较二季度环比降幅最大达 29.3%, TOP3 的三家龙头房企第三季度的业绩也有所回落。

表 1：2017 年前三季度 TOP100 房企分梯队单季度销售情况（亿元）

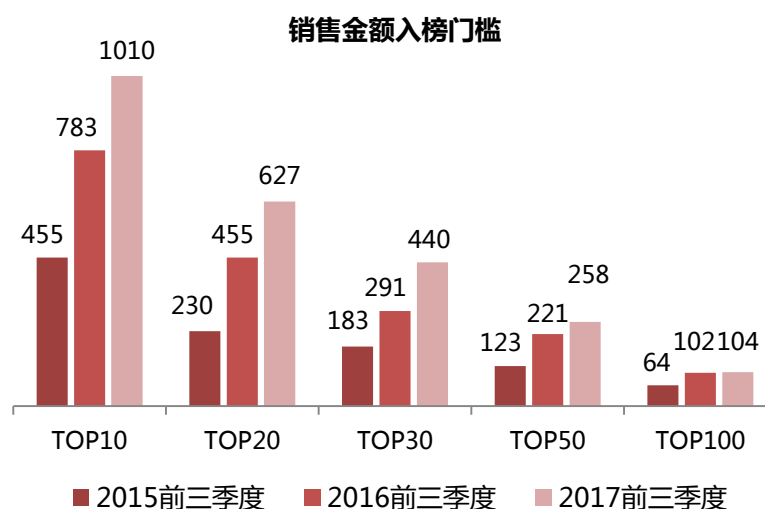
梯队	2017Q1	2017Q2	2017Q3	业绩环比	2016Q3	业绩同比
TOP3	4046	4056	3782	-6.8%	3043	24.3%
TOP4-20	5655	6907	6102	-11.7%	4878	25.1%
TOP21-30	1530	2088	1477	-29.3%	1370	7.8%
TOP31-50	1827	2352	2238	-4.9%	1673	33.8%
TOP51-100	2102	3136	2749	-12.4%	2765	-0.6%
合计	15160	18539	16347	-11.8%	13729	19.1%

数据来源：CRIC，中国房地产测评中心

前三季度业绩增幅显著，门槛、集中度进一步提升

与 2016 年同期相比,今年 1-9 月 TOP100 房企整体销售规模达 50046.2 亿元, 业绩同比增幅显著达 36.7%。各梯队房企的市场份额较 2016 年末继续提高, 门槛、集中度进一步提升。其中, TOP3 房企的门槛由 2016 年前三季度的 2139 亿元提升至 3659 亿元, 在各梯队房企中增幅最大达 71%。TOP20 和 TOP30 房企的门槛增幅也较高, 分别达到了 37.6% 和 51.2%。值得注意的是, TOP10 房企的门槛首次超过千亿达 1010.3 亿元。

图 2：2015-2017 前三季度各梯队房企销售金额入榜门槛（亿元）



数据来源：CRIC，中国房地产测评中心

同时,随着品牌房企业绩规模的增长,各梯队房企的金额集中度与 2016 年全年相比均

呈上升趋势。其中 TOP30 和 TOP50 房企集中度升幅最大，较 2016 年末分别上升了 8.5 和 9.4 个百分点。TOP100 房企的集中度达到 53.2%，占据市场份额过半。

表 2：2015-2017 前三季度 TOP100 房企金额集中度

金额	2015	2016	2017 前三季度	增幅
TOP3	7.7%	8.9%	12.6%	3.8 pts
TOP10	17.0%	18.7%	24.4%	5.7 pts
TOP20	23.1%	25.2%	32.5%	7.3 pts
TOP30	26.6%	29.4%	37.9%	8.5 pts
TOP50	32.1%	35.3%	44.7%	9.4 pts
TOP100	40.0%	44.8%	53.2%	8.4 pts

数据来源：CRIC，中国房地产测评中心

千亿房企达 11 家，全年或增至 17 家

截止 2017 年三季度末，已有 11 家房企销售规模突破千亿。碧桂园今年前三季度的销售规模已超 4000 亿，三家龙头房企年内的业绩均有望突破 5000 亿元。保利、融创、绿地今年的销售业绩也实现持续性增长，预计年内有望迈入 3000 亿阵营。

除此之外，中海、龙湖、金地、华夏幸福、华润的销售规模也都已超千亿，绿城中国目前离千亿也只是一步之遥。招商蛇口、新城控股、旭辉集团目前的规模都在 700-800 亿左右，今年年底也有望达到千亿。世茂房地产、鲁能集团、富力地产、中南置地、阳光城冲千亿也指日可待。

在所有千亿房企中，2017 年三季度只有融创、华润、碧桂园三家房企的业绩环比提升。融创今年仅用半年时间就达到了千亿规模，第三季度更是实现 956.2 亿元的销售，较二季度环比大幅增长 40%。仅 9 月单月，融创就实现了 430.4 亿元的销售业绩，创单月销售历史的新高。对重点一二线城市的提前布局和通过收并购获得的充足的土地储备，有力促进了其销售的增长。

表 3：2017 年 1-9 月 TOP100 房企分季度销售情况及三季度业绩环比（亿元）

名次	房企简称	前三季度	单月金额	一季度	二季度	三季度	季度环比
1	碧桂园	4276.7	470.0	1506.6	1382.5	1387.6	0.4%
2	万科地产	3961.0	463.2	1502.7	1269.1	1189.2	-6.3%
3	中国恒大	3660.3	443.5	1069.3	1371.6	1219.4	-11.1%
4	保利地产	2081.6	219.9	574.1	892.0	615.5	-31.0%
5	融创中国	2044.7	430.4	405.3	683.2	956.2	40.0%
6	绿地控股	2008.2	363.3	585.3	757.9	665.0	-12.3%

7	中海地产	1611.1	193.0	507.5	612.0	491.5	-19.7%
8	龙湖地产	1280.9	130.0	430.2	496.1	354.6	-28.5%
9	金地集团	1026.1	123.4	332.6	370.8	322.7	-13.0%
10	华夏幸福	1010.3	125.0	340.3	370.9	299.1	-19.4%
11	华润置地	1006.0	126.5	304.3	327.9	373.7	14.0%

数据来源：CRIC，中国房地产测评中心

注：已公布9月业绩企业，使用公布数据

TOP10 房企拉开差距，TOP50-100 集中度下降

在大型房企对市场份额争夺日趋激烈的同时，百强房企内部的分化也在进一步加剧。

从 TOP100 房企分规模集中度的情况来看，TOP10 房企和其他梯队房企的规模差异十分明显。2017 年前三季度，TOP10 房企已经占据了近 1/4 的市场份额，集中度较 2016 年末提升了 5.7 个百分点。而其他梯队房企的集中度增速则较低，TOP50-100 梯度的房企的集中度甚至较 2016 全年降低了 1 个百分点。

从 9 月单月业绩也可以看出，TOP10 房企的单月业绩均值达到了 296.2 亿元，而 TOP41-50 的房企单月业绩均值仅 42.7 亿元，与 TOP10 房企拉开的差距较大。

表 4：2017 年 1-9 月 TOP100 房企分规模集中度

分规模集中度	2015	2016	2017 前三季度	变动幅度
TOP10	17.0%	18.7%	24.4%	5.7 pts
TOP11-20	6.0%	6.5%	8.1%	1.6 pts
TOP21-30	3.5%	4.2%	5.4%	1.3 pts
TOP31-50	5.5%	5.9%	6.8%	0.9 pts
TOP51-100	8.0%	9.5%	8.5%	-1.0 pts

数据来源：CRIC，中国房地产测评中心

表 5：TOP10 房企 9 月单月业绩规模（亿元）

金额排名	企业简称	1-9 月金额	9 月金额
1	碧桂园	4276.7	470.0
2	万科地产	3961.0	463.2
3	中国恒大	3660.3	443.5
4	保利地产	2081.6	219.9
5	融创中国	2044.7	430.4
6	绿地控股	2008.2	363.3
7	中海地产	1611.1	193.0
8	龙湖地产	1280.9	130.0
9	金地集团	1026.1	123.4
10	华夏幸福	1010.3	125.0
平均值		2296.1	296.2

数据来源：CRIC，中国房地产测评中心
注：已公布 9 月业绩企业，使用公布数据

各梯队皆有黑马涌现，部分房企名次提升显著

除了之前提到的碧桂园、融创等千亿规模的房企之外，TOP100 房企中各梯队都有黑马涌现。阳光城、中梁、美的、福晟、新力、海伦堡等房企今年前三季度的业绩同比增速明显高于行业水平，名次提升显著。中梁地产凭借着高品质、高周转的运营策略，前三季度销售业绩同比增长 150%，达到 512.5 亿元，名次较 2016 年末提升 15 位。福晟集团业绩同比增幅也达 95.5%，从去年末的 71 位上升 22 名至 49 位。

2017 年前三季度 TOP100 房企中崛起的这些黑马，在土地投资和项目营销上都有独到之处。我们认为，业绩的高速增长对于企业的整体管控能力也是一种考验。在未来冲击千亿的过程中，企业的核心能力将成为制胜的关键。

表 6：TOP100 房企中 2017 年前三季度业绩同比增幅及名次提升较大的房企（亿元）

分梯队	目前名次	房企简称	2016 年 前三季度	2017 年 前三季度	同比	2016 全年	较 2016 末 名次变动	较 2017 年 中名次变动
千亿规模	1	碧桂园	2255.7	4276.7	89.6%	3088.4	↑2	0
	5	融创中国	876.7	2044.7	133.2%	1506.3	↑2	↑2
	8	龙湖地产	651.0	1280.9	96.8%	881.4	↑5	0
	9	金地集团	719.2	1026.1	42.7%	1006.3	↑3	↑1
TOP30	17	旭辉集团	413.1	689.2	66.8%	530.0	↑1	0
	21	阳光城	291.3	596.9	104.9%	487.2	↑5	↑2
	25	中梁地产	205.0	512.5	150.0%	336.8	↑15	↑1
	29	蓝光发展	253.7	447.3	76.3%	339.1	↑10	↑6
TOP50	34	美的地产	147.0	355.9	142.0%	212.7	↑44	↑2
	48	中国中铁	169.0	262.1	55.1%	289.3	↑8	↑3
	49	福晟集团	132.5	259.1	95.5%	226.7	↑22	↑6
TOP100	52	新力地产	60.9	256.1	320.5%	161.3	↑45	↑13
	59	海伦堡地产	118.5	207.9	75.4%	185.7	↑29	↑3
	60	德信地产	111.0	205.9	85.5%	156.8	↑40	↑1

数据来源：CRIC，中国房地产测评中心
注：已公布 9 月业绩企业，使用公布数据

房企业绩完成度较好，多数房企目标完成率超 80%

2017 年前三季度，TOP100 房企业绩完成度较好，多数房企目标完成率超 80%。龙头房企中，碧桂园前三季度实现 4276.7 亿元的销售，完成上调后 5000 亿销售目标的 85.5%。

融创得益于业绩的高增长，三季度末已完成全年 2100 亿目标的 97.4%，目标完成率排在前列。

在中期业绩发布时已上调年度目标的房企中，中海、龙湖、旭辉、雅居乐等房企目标调整后的完成率也均超过了 80%。而世茂、远洋在上调全年目标后 77.9%和 67.9%的业绩完成率虽然略低于平均水平，但相信完成全年销售目标基本没有问题。

表 7：TOP100 房企中 2017 年前三季度销售目标完成情况（亿元）

房企简称	2017 前三季度	同比	2016 全年	2017 年 目标	目标 完成率
滨江集团	328.9	45.0%	330.0	300	109.6%
融创中国	2044.7	133.2%	1506.3	2100	97.4%
首开股份	570.2	11.5%	631.0	616	92.6%
新城控股	749.3	64.6%	650.6	850	88.2%
越秀地产	284.9	26.6%	302.5	330	86.3%
旭辉集团	689.2	66.8%	530.0	800	86.2%
保利置业	301.0	16.2%	349.0	350	86.0%
碧桂园	4276.7	89.6%	3088.4	5000	85.5%
龙湖地产	1280.9	96.8%	881.4	1500	85.4%
时代地产	274.0	26.7%	293.3	325	84.3%
雅居乐	538.8	26.9%	528.2	650	82.9%
中国恒大	3660.3	30.5%	3733.7	4500	81.3%
中海地产	1611.1	9.3%	1884.2	1987	81.1%
建业地产	212.7	42.8%	201.5	268	79.4%
招商蛇口	780.1	65.5%	739.3	1000	78.0%
世茂房地产	685.6	33.8%	681.2	880	77.9%
华润置地	1006.0	26.4%	1080.4	1320	76.2%
宝龙地产	139.6	23.9%	176.4	200	69.8%
远洋集团	475.6	29.1%	526.1	700	67.9%
中骏集团	185.3	2.9%	272.2	280	66.2%
首创置业	330.1	7.9%	455.1	500	66.0%
荣盛发展	416.8	9.6%	489.1	650	64.1%

数据来源：CRIC，中国房地产测评中心

注：已公布 9 月业绩企业，使用公布数据

总结：虽然 TOP100 房企三季度的总体销售规模环比下降较为明显。但预计随着地方政府对预售证审批的松动，房企将加快推盘节奏，四季度业绩也将稳中回升。同时，从前三季度房企销售规模、集中度上升的趋势也可以看出，百强房企内部的分化正进一步加剧，未来规模房企的优势将逐渐凸显。