

中国房地产 企业月报

2020.4

企业分析

【合约销售：百强房企4月单月业绩同比转正】

表：2020年4月39家典型上市房企业绩表现（亿元）

企业简称	2020年1-4月累计金额（亿元）	累计同比	2020年4月单月金额（亿元）	单月同比	单月环比
中国恒大	2123.7	+19.3%	650.0	+11.3%	+4.7%
碧桂园（权益）	1497.8	-10.4%	489.0	+3.6%	+4.0%
万科地产	1860.0	-11.3%	481.2	-20.0%	-12.4%
保利发展	1080.0	-26.6%	369.8	-1.2%	+35.1%
融创中国	958.0	-19.5%	340.4	-13.0%	+10.1%
中海地产	882.2	-6.0%	285.0	+9.9%	+6.4%
绿地控股	708.0	-25.4%	203.0	-15.7%	-18.5%
龙湖集团	602.1	-6.0%	220.5	+12.5%	+4.8%
世茂集团	582.6	+4.3%	212.3	+40.7%	+4.5%
华润置地	578.0	-16.3%	188.9	+6.2%	-15.7%
招商蛇口	554.3	-0.7%	193.2	+7.7%	-10.9%
新城控股	505.2	-25.8%	195.4	-8.7%	+37.0%
中国金茂	451.0	+9.7%	190.5	+48.9%	+46.0%
阳光城	450.3	-10.2%	167.0	+3.6%	+21.7%
金地集团	450.0	-10.2%	167.9	+2.9%	+29.5%
金科集团	413.7	-14.3%	128.8	-34.7%	-21.4%
中南置地	369.2	-20.2%	153.3	-0.5%	+43.7%
旭辉集团	354.0	-29.4%	130.0	-17.3%	+28.7%
绿城中国	302.0	+12.7%	132.0	+51.7%	+26.9%
正荣集团	292.2	-28.3%	103.4	-27.5%	+41.6%
融信集团	279.5	-21.4%	97.1	-4.9%	+23.8%
富力地产（权益）	259.1	-23.2%	92.0	+3.3%	+14.7%
雅居乐	263.0	-23.3%	106.5	+15.4%	+39.2%
佳兆业（权益）	180.3	-12.2%	65.3	-2.4%	+36.0%
远洋集团	235.3	-29.3%	80.1	-28.5%	-11.0%
华夏幸福	232.0	-42.9%	81.8	-18.3%	+93.8%
奥园集团	230.7	-18.5%	87.7	-8.4%	+20.5%
荣盛发展	208.9	-12.7%	70.0	-3.3%	-9.4%
禹洲集团	199.9	+23.9%	96.3	+87.4%	+68.4%
中骏集团	197.6	-7.7%	68.3	+19.7%	+13.4%
合景泰富	195.5	-11.8%	65.1	-3.0%	+5.5%
时代中国	170.9	-10.8%	46.7	-9.9%	-0.1%
建业地产	157.0	+20.5%	59.1	+59.9%	-1.3%
越秀地产	148.0	-30.2%	56.9	-17.5%	+17.5%
宝龙地产	138.6	-13.7%	58.4	+8.6%	+82.8%
首创置业	108.7	-42.2%	33.2	-32.1%	+38.3%
保利置业	96.0	-17.2%	43.0	-2.3%	+104.8%
花样年	77.0	+13.8%	32.1	+74.2%	+52.4%

当代置业	71.2	-7.6%	18.2	-22.2%	-24.8%
------	------	-------	------	--------	--------

数据来源：《2020年1-4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；绿城中国、建业地产数据口径不含代建

核心观点：

1、2020 年 4 月，市场热度回升、房企加快供货，百强房企销售恢复情况好于预期。企业层面，TOP100 房企单月实现全口径销售金额 9002.3 亿元，较 3 月环比上升 17.2%，较去年 4 月同比转正。从累计业绩来看，2020 年 1-4 月 TOP100 房企全口径销售业绩规模同比下降 14.5%，但降幅自 3 月以来继续收窄。整体而言，一季度以来市场及企业销售表现正逐步恢复正常。

2、从企业表现来看，39 家监测房企中，29 家企业单月业绩环比提升，近半数企业实现单月业绩同比增长。4 月，规模房企业绩增长稳健，TOP10 房企单月整体的业绩规模基本达到 2019 年全年的平均水平。其中，碧桂园 4 月单月实现全口径销售金额 690 亿元，在 3 月 660 亿元的基础上继续环比增长 4.5%。恒大 4 月单月实现全口径销售金额 650 亿元，较 3 月环比增长 4.7%。

3、2020 年 4 月，绿城、金茂、世茂、龙湖、中海、阳光城、金地等房企单月业绩表现较佳，销售同环比均实现增长。我们认为，短期内房地产市场仍将延续销售窗口期，一二线以及强三线城市市场需求依旧坚挺，市场前景更为可期。同时，预计 2020 年货币政策整体稳健偏积极，国内流动性增加、房企融资环境预期向好。对于房企而言，在当前的销售窗口期，应继续加紧供货、加大力度促销售、抓回款，力争将疫情的负面影响降至最低。

【企业拿地：量价齐升，4月土地市场回暖明显】

表：2020年4月31家监测企业新增土地统计表

单位：万平方米、亿元、元/平方米

排名	企业名称	2020年4月新增土地			2020年1-3月月均新增土地			2019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	中国恒大	576	226	3930	33	12	3680	194	43	2233
2	碧桂园	448	121	2713	144	42	2877	618	188	3047
3	绿城中国	426	172	4048	54	107	19888	73	74	10092
4	中梁控股	283	123	4355	84	42	5018	183	64	3491
5	绿地控股	187	73	3915	188	51	2715	333	88	2654
6	万科地产	175	130	7413	82	36	4423	332	193	5818
7	金地集团	143	92	6404	23	17	7454	98	72	7321
8	蓝光发展	126	70	5562	33	11	3451	86	23	2680
9	龙湖集团	125	118	9452	96	61	6414	124	86	6951
10	新城控股	120	132	10998	135	23	1701	176	53	3008
11	中海地产	115	109	9478	37	53	14455	96	105	10901
12	保利发展	109	130	11905	153	116	7564	190	120	6324
13	雅居乐	100	55	5500	41	10	2547	74	28	3833
14	招商蛇口	99	71	7160	108	72	6703	108	72	6695
15	阳光城	90	94	10501	88	53	6000	96	45	4632
16	旭辉集团	85	45	5361	53	35	6593	109	54	4996
17	世茂集团	82	29	3498	71	46	6703	114	63	5567
18	正荣集团	80	92	11400	7	6	8856	41	31	7622
19	融创中国	80	51	6359	60	42	6971	422	129	3046
20	华润置地	69	52	7562	80	117	14541	151	111	7367
21	富力地产	32	15	4693	-	-	-	81	22	2671
22	合景泰富	28	28	10051	9	10	11243	27	21	7931
23	融信集团	26	8	2961	22	21	9486	46	26	5738
24	祥生地产	24	34	13935	23	16	6756	41	18	4431
25	荣盛发展	24	24	9989	65	25	3904	82	25	3066
26	中南置地	23	48	20647	126	30	2390	81	48	5973
27	金科集团	22	19	8807	101	36	3595	206	56	2709
28	新力地产	4	2	4368	10	7	7709	7	6	8750
29	中国金茂	-	-	-	45	36	8170	92	69	7523
30	建业地产	-	-	-	26	2	819	105	18	1747
31	泰禾集团	-	-	-	-	-	-	-	-	-
总计		3700	2163	5845	1995	1136	5694	4384	1953	4454

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：

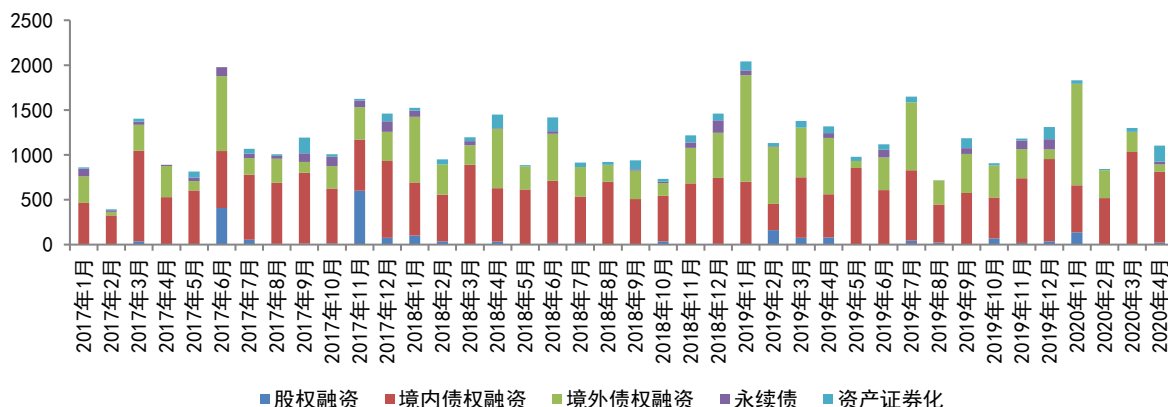
1、本月 31 家监测房企土地成交建面、成交总价环比均有明显上升，土地市场回暖明显。本月土地市场成交环比上月大幅度回暖，31 家典型房企超 9 成本月均在土地市场有所斩获，新增土储总价超过 2019 年平均水平。典型房企本月新增总建面积为 3700 万平，环比上升 93%；新增土地成交总价为 2163 亿元，环比上升 117%；平均成交楼板价 5845 元/平方米，相比上月上升 12%。从成交结构来看，核心一二线城市土地市场复苏较快带动成交楼板价持续上涨，因此典型房企本月新增土储平均楼板价再度上扬 12%达到 5845 元/平方米。

2、房企投资已逐步回暖，二线城市率先复苏，但企业投资态度仍将保持谨慎乐观。随着疫情影响的逐步消退，土地市场供应增加，部分企业也积极拓储弥补一季度拿地的不足。房企本月投资力度大幅度回升，典型房企本月拿地金额超过 2019 年平均，其中 9 家房企单月拿地金额更是超百亿。展望后市，我们认为企业投资力度仍有回暖空间，但整体仍将保持谨慎乐观态度，另外城市之间的分化可能会进一步加大，房企投资会在聚焦复苏较快的一二线核心城市。

3、本月土地市场回暖明显，其中核心一二线城市复苏较快，福州、厦门、昆明等城市地块参拍企业都在 10 家左右，竞拍轮数也多超过 50 轮。供应放量推动成交上升，**本月土地成交结构中一二线城市土地建面占比达到 57.6%，相比 2019 年平均的 49.1%有明显提升。**从城市区域分布来看，中西部二线城市仍是房企最为青睐的投资热土，其中西安一城本月成交已超 300 万方，兰州、成都、郑州等地本月土地成交也均超过 100 万方，另外广州、天津、苏州等地本月成交放量明显，从本月土地市场来看，疫情之后土地市场的回暖率先从核心一二线城市开始，二季度这些区域仍然将是企业投资重点关注方向。三四线城市中同样是经济实力较强的东莞、温州、佛山等地本月土地成交量居前。

【企业融资：4月房企新增融资额环比下降14.9%】

图：2017年1月-2020年4月95家监测企业融资额统计图



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

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：本月95家典型房企的融资总额为1104.39亿元，环比下降14.9%，同比下降16.2%。其中，境内债权融资790.32亿元，环比下降23.3%，同比增长64.5%；境外债权融资82.84亿元，环比下降63.5%，同比下降86.8%。一方面境内公司债等发行集中在3月份，导致本月境内债权融资减少；另一方面，由于境外疫情持续扩散的影响，境外美元债的发行盛况仍没有恢复，本月仅有3家房企进行了境外银团贷款，暂无境外美元债的发行，也是导致整体融资水平下降的原因。此外，值得注意的是，本月股权融资、永续债、资产证券化发行环比实现较大的上涨，特别是资产证券化产品，由于公司债、中期票据等发行门槛相对较高，且额度有限，资产证券化产品成为了多数公司补充资金的重要来源，本月除了已发行之外，还有较多企业的资产证券化产品获批，如华发股份、龙湖、新城、荣盛发展、蓝光等ABS产品获批发行。

2、融资成本：2020年前4月房企新增债券类¹融资成本6.29%，较2019年全年下降0.82个百分点，其中境外债券融资成本达8.51%，较2019年全年增长0.43个百分点，境内债券融资成本3.93%，较2019年全年下降1.39个百分点。整体融资成本的下降一方面主要由于整体的境外发债整体数额较少，境外/境内债券比1.06，同比下降了1.20，此外，境内超短融发行量的上升也是导致成本下降的重要原因。单月来看，4月单月融资成本3.93%，环比下降0.71个百分点；其中本月无境外债发行，境内发债成本环比上升0.05个百分点。

表：历年典型房企债券类融资成本

分类	2016	2017	2018 年	2019 年	2020 年前 4 月
境内债券融资	4.77%	5.61%	5.92%	5.32%	3.93%
境外债券融资	5.61%	6.79%	7.27%	8.08%	8.51%
合计	4.86%	6.30%	6.57%	7.11%	6.29%

备注 1：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：本月融资总量最高的企业为阳光城，融资总量 150.53 亿元，主要为为多笔子公司的银行贷款、信托贷款等进行担保融资，以及发行了一笔 30 亿元的公司债。此外，金融街本月发行数额也较大，有 115 亿元，其中发行了 80 亿元 CMBS 产品发行利率 2.80%，创下国内 CMBS 历史最低发行利率。从企业梯队来看，2020 年前 4 月 TOP10 房企融资平均额 121.2 亿元最大，同比下降 30.66%。此外，TOP31-50 是唯一一个同比上涨的梯队。

表：2020 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	
	2020 年前 4 月	同比	平均融资额	2020 年前 4 月	2019 年
TOP10	1212.02	-30.66%	121.2	7.85%	6.38%
TOP 11-30	1778.53	-8.43%	88.9	5.60%	7.43%
TOP 31-50	1111.16	9.74%	55.6	5.30%	7.12%
TOP 51+	976.45	-16.34%	27.9	5.95%	7.63%

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

【营销策略：4月房企直播营销更进一步】

表：2020年4月108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
活动营销、特价房	中国恒大	全国	4月11日-5月11日	恒大全国619个楼盘销售大优惠： 一、住宅销售大优惠：1) 2020年4月11日至4月30日期间，各在售楼盘住宅，可享受81折优惠。2) 5月1日至5月10日期间，可享受85折优惠。 二、推荐优惠：“通过恒房通”平台推荐的购房客户，可享受额外98折优惠。 三、楼盘去化率优惠：1) 单栋去化率达70%-80%，可再享受额外99折优惠。2) 单栋去化80%-90%可再享受97折优惠。3) 单栋楼去化率达到90%-97%，可再享受额外94折优惠。4) 单栋楼去化率达97%以上，可在额外享受88折优惠 四、购房券优惠：购房人可使用精英会员赠送的购房券核减10000元房款；每认购一套房屋，仅限使用一张购房券。 五、付款方式优惠：1) 一次性付款享受93折优惠。2) 常规按揭付款享受95折优惠。3) 首付优惠按揭付款享受96折优惠。4) 一年内付清全款享受98折优惠。5) 两年内优惠分期付款无额外优惠折扣
	世茂房地产	厦门	4月1日-30日	厦门世茂御海墅、厦门世茂国风长安4月营销： 1、来访礼：到访营销中心即送贴心防疫套装 2、首付礼：首次支付27万起，买小三房 3、成交礼：认购参与砸金蛋，赢取冰箱等品牌家电 4、团购礼：三人成团，认购再享额外1%优惠 5、新客礼：新客可享受额外1%的优惠。
	龙湖集团	全国	4月10日-26日	龙湖集团面向旗下39座商场的消费者，启动“好时光·聚欢乐 天街暖心福利行动”。期间龙湖将联合众多品牌商户，在全国派发千万量级的多重消费福利，并打造丰富多元的主题活动，为广大消费者送去暖心福利，满足后疫情阶段日渐复苏的消费需求。
	融创中国	海南	4月13日-5月31日	4月融创海南「乐融计划」继续火热进行。截止至5月31日，以1万诚意金享8折起购房优惠的大力政策，向广大购房者让利丰厚的推介佣金和超值优惠，30天无理由退房政策，多重福利充分保障客户权益
	碧桂园	湖北	4月17日	碧桂园湖北区域启动“媒体专属购房节”，联动武汉区域7个项目释放购房优惠活动最低至9折。
线上营销	富力地产	全国	2020/4/15	富力集团携手李湘，4月15日晚通过凤凰网直播平台开启百万级好礼的“富力有礼 相遇好房”直播卖房行动，4大钜惠抢不停（iPhone 11Pro Max 2台，超10万现金红包等）
	融创中国	华南区域	4月11日和18日	融创华南区域集团携手京东，达成战略联盟，于4月11日和4月18日上午10点在京东商城“融创华南房产旗舰店”推出「邻里筑家特惠专场」活动。1、88套精选特惠房源2、线上支付88元，即可秒杀2万元的京东购房补贴券3、约1000份

				京东卡老友见面礼及神秘惊喜老友置业礼。
	保利发展	安徽	4月19日	保利安徽多盘联动“4.19 硬核品牌日，直播秒百套好房” 1) 一口价房源特价秒杀 2) 30天无忧购房，首付低至一成起 3) 9.9元享99折优惠 4) 千份家电，成交就送，购房可领取2000元家电券
	富力地产	全国	4月26日—6月30日	4月26日，富力集团宣布正式启动为期2个月的“百城百盘 老总直播”安家置业计划。将各大城市的城市总、项目总送上直播平台进行“带货营销”。 富力集团称，此次“百城百盘 老总直播”安家置业计划，富力将为参与直播的购房人带来四“最”大礼，即最强安家攻略，最优富力好房、最有诚意折扣、最大惊喜福利。

数据来源：CRIC 中国房地产咨询决策系统

核心观点：

1、4月房企集团层面的营销活动较少，多为项目及区域营销。折扣方面，恒大集团让利幅度较大，全国619个楼盘让利优惠，最高达到81折优惠，虽然部分房企也有跟进，但总体折扣仍与上月持平，在9折左右。

2、房企线下营销正逐步恢复，线上端营销力度依旧不减，直播卖房则更进一步。除了邀请明星助力卖房，如富力携手李湘、恒大携手佟大为，碧桂园携手汪涵等，还推出了大规模直播卖房活动，例如富力从4月26日起为期2个月的“百城百盘 老总直播”计划，以及保利在安徽区域推出4月19日直播秒百套好房等活动。

3、为了进一步提升回款去化库存，房企将在营销端持续发力促进销售。可以继续通过全民营销来拓宽渠道，同时采用现房销售、直播带货、特价房优惠等方式去库存，回款方面可以采用全款折上折等方式提升回款率。

【人事变动：郭英成退任佳兆业健康主席，其女上任佳兆业美好执行董事】

表：2020 年 4 月 108 家监测企业人事变动列表

企业名称	变动人员	变动情况	原职务	现职务	变动分析
万科地产	王海武	委任	/	执行副总裁、首席运营官	/
绿城中国	柯焕章	辞任	独立非执行董事、董事会主席及/或成员	/	工作安排
	史习平	委任	/	审核委员会主席	/
	邱东	委任	北京师范大学教授	独立非执行董事以及审核委员会、薪酬委员会及提名委员会成员	/
	朱玉辰	委任	新加坡亚太交易所的创始人及首席执行官	独立非执行董事，提名委员会主席以及审核委员会、薪酬委员会成员	/
远洋集团	董方军	辞任	非执行董事及投资委员会成员	/	/
	侯俊	委任	中国人寿保险（集团）公司投资管理部总经理助理	非执行董事及投资委员会成员	/
佳兆业集团	郭晓群	委任	上海区域主席及总裁	执行董事	/
	李海鸣	委任	集团控股首席营运官	执行董事	/
	许焰林	辞任	集团副总裁	/	/
	翁昊 郑毅	辞任	执行董事	/	/
佳兆业健康	郭英成	辞任	董事会主席及公司提名委员会主席	执行董事	/
	张华纲	委任	/	主席、提名委员会主席及执行董事	/
佳兆业美好	翁昊	辞任	执行董事	/	/
	郭晓亭 李海鸣	委任	/	执行董事	/
中交地产	祝宏毅	辞任	公司副总裁	/	工作原因
	孙卫东	委任	/	公司副总裁	/
	郭海兰	辞任	独立董事	/	/
蓝光发展	张巧龙	辞任	公司副董事长、董事职务	/	工作安排
	王万峰	辞任	公司副总裁	/	/
	迟峰	委任	/	公司总裁（法定代表人）	/
建发国际	王文怀	委任	/	非执行董事	/
奥园健康	苗思华	辞任	公司总裁	/	/
	苏波	委任	/	公司总裁	/
	徐晓东	辞任	首席财务官等	/	个人原因
	郑少辉	委任	/	集团副总裁及首席财务	/
信和置业	李蕙兰	辞任	执行董事、财务总监及公司秘书	/	个人原因
珠海控股	金涛	委任	执行董事兼署理行政总裁	公司行政总裁	/
卓越集团	徐春	辞任	集团副总裁、卓越深圳地产总经理	/	/
路劲基建	单伟豹	辞任	执行董事	/	/
金隅集团	张晓兵	辞任	公司总经理助理	/	/

数据来源：企业公告，CRIC 中国房地产决策咨询系统

核心观点:

1、4月房企年报披露接近尾声，房企高层人事动态消息较上月也有所减少，从108家监测企业的人事变动情况来看，4月房企人事变动较为平稳，高层变动频率和数量环比都有所下降。

2、佳兆业本月人事变动频繁，4月8日佳兆业美好发布公告，翁昊已提呈辞任公司执行董事一职，同时郭晓亭及李海鸣已获委任为该公司执行董事。郭晓亭26岁，为佳兆业集团主席兼执行董事郭英成之女。自2020年1月起担任佳兆业集团投资银行部副经理，于2018年8月至2020年1月担任佳兆业集团投资部副经理。任期内，郭晓亭负责佳兆业集团的策略并购、公开发售及非地产业务开发。4月9日下午，佳兆业健康集团公告称，郭英成辞任董事会主席及公司提名委员会主席但仍继续担任执行董事，同时张华纲获委任为主席、提名委员会主席及执行董事，即日起生效。

4、4月7日，万科企业股份有限公司发布公告称，经第十八届董事会第二十八次会议审议通过，董事会同意聘任王海武先生为公司执行副总裁、首席运营官(COO)。

【战略动态：金科拟分拆旗下物业公司】

表：2020 年 4 月 108 家监测企业战略动态

战略动态	企业名称	主要内容	具体事件
家装	世茂集团	世茂与红星美凯龙达成战略合作	4 月 3 日，世茂集团官方微信发布消息称，已与红星美凯龙家居集团签署了战略合作协议。据此，双方将成立合资公司，整合双方优势，致力于打造“一站式”升级家装消费服务体验。
酒店物业	大华集团	大华集团收购丰隆集团旗下上海国丰酒店	4 月 17 日，据新加坡证券交易所公告披露，新加坡丰隆集团旗下子公司国浩置地近日以人民币 14.4 亿元的价格出售了上海国丰酒店及 256 个停车位。买方为上海开发商大华集团旗下的上海正久实业有限公司，将分四期以现金支付交易，首期 2.88 亿元已支付。
产业地产	绿地集团	绿地与东方国际达成合作 228 亩首个园区项目落户浦东康桥	4 月 20 日，绿地控股宣布，与东方国际集团签署战略合作协议，其中首个重大合作项目将落户上海浦东康桥。绿地称，公司聚焦疫情推动医疗物资等产业发展契机，将东方国际旗下康桥三枪工业城改造成为新材料、高端医用物资产业园区及生产基地，这也是上海首个传统工业园转型医用物资等新兴产业基地的重大案例。
文旅地产	融创中国	融创中国签订黄酒小镇开发协议	4 月 20 日，融创东南官微称，融创与绍兴市越城区人民政府、深融文旅三方签订绍兴黄酒小镇开发建设战略合作协议。绍兴黄酒小镇将围绕花雕里、越红里、湊台里三大板块，打造面积约 1.5 平方公里的核心区。
无人驾驶	佳兆业	佳兆业科创集团联手一清创新 探索无人驾驶领域	4 月 22 日，佳兆业科创集团与清创新科技有限公司在深圳嘉里中心举办战略签约仪式。双方将共同探索建设智能驾驶产业基地，开展无人驾驶领域的科技攻关和应用创新，以及共同建设智能化园区。
物业管理	奥园集团	奥园健康 2.48 亿收购京汉股份物管公司	4 月 22 日，奥园健康生活集团有限公司公告称，拟收购京汉股份旗下物业公司乐生活智慧小区服务集团股份有限公司。目前奥园健康与京汉控股集团有限公司及田汉，已就收购签订框架协议。据此，奥园健康将收购乐生活多数股权，代价为 2.48 亿元。
企业更名	龙光集团	龙光地产发布更名公告	4 月 24 日，龙光地产发布公告，董事会建议将公司中文名称由「龙光地产控股有限公司」更改为“龙光集团有限公司”，同时将公司英文名由“Logan Property Holdings Company Limited”更改为“Logan Group Company Limited”。
物业管理 IPO	建业地产	建业集团旗下物管公司建业新生活顺利通过上市聆讯	4 月 28 日晚，港交所更新资料显示，建业集团旗下物管公司建业新生活顺利通过上市聆讯
	金科股份	金科股份拟拆分物业公司于港交所上市	4 月 29 日凌晨，金科股份发布公告表示，拟拆分金科物业于港交所上市。公告透露，为拆分物业公司于港交所上市发行的目的，金科物业服务集团有限公司将整体变更为股份有限公司。

数据来源：企业公告，CRIC 中国房地产决策咨询系统

核心观点：

1、 本月企业多元化业务主要集中在**产业地产、文旅地产**等“地产+”业务以及**物业管理、酒店物业**等地产相关领域，此外还涉及企业更名及 IPO。“地产+”业务方面，绿地继续在产业地产方向发力，与东方国际达成园区建设战略协议。融创中国则在文旅地产方面继续布局，签订绍兴黄酒小镇开发战协议。地产相关领域方面，大华以 14.4 亿元收购丰隆集团旗下上海国丰酒店。

2、 **金科股份拟分拆物业公司于港交所上市**。继上月弘阳集团发布旗下物业赴港 IPO 招股书后，本月 28 日，建业旗下物管公司新生活顺利通过上市聆讯近期上市有望。29 日，金科股份发布相关公告，也将在近期分拆旗下物管公司赴港上市，据金科管理层在 2019 年业绩发布会上的披露，金科股份目前签约合同面积超 2 亿平方米，在管面积约 1.2 亿平方米左右，其中 50%左右的在管面积来自第三方外拓，签约、在管面积位于行业前列，即去年保利物业分拆上市后，资本市场有望迎来另一大型物管企业。虽然受到疫情影响，但是今年房企分拆物业上市的热情依旧，截至目前包括鸿坤、正荣、金融街、宋都等 6 家房企旗下物管公司已递交了上市申请，物业上市热潮有望延续。

3、 **龙光集团发布更名公告**。4 月 24 日，龙光集团宣布将中文名称由“龙光地产控股有限公司”更改为“龙光集团有限公司”，同时英文名也做相应调整。在地产红利逐渐消退的当下，房企纷纷布局多元化业务，寻找第二增长点，因此“去地产化”的公司更名也成为房企发展的趋势之一。除龙光外，本年世茂、禹洲也对公司名称进行了相应的调整，将公司名称中的“地产”，改为“集团”，意在强调除主业外，企业也在积极探寻多元业务。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居·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。