



中国房地产 企业月报

央国企销售良好投资提速，万科公布中高层人事任命

【企业分析】

【合约销售：百强房企 2 月业绩同比增长 1.2%】

表：2025 年 2 月行业典型上市房企业绩表现

单位：亿元

企业简称	2025 年 1-2 月 累计金额	累计 同比	2025 年 2 月 单月金额	单月 同比	单月 环比
保利发展	340.0	-5.4%	159.9	2.3%	-11.3%
中海地产	252.1	32.7%	131.9	55.3%	9.7%
华润置地	251.0	21.8%	135.0	46.9%	16.4%
万科地产	212.1	-36.6%	102.0	-27.2%	-7.4%
招商蛇口	194.5	-7.6%	104.4	15.6%	15.8%
建发房产	185.1	15.3%	97.9	27.2%	12.3%
华发股份	172.2	58.6%	75.6	74.2%	-21.7%
绿城中国	146.1	-6.3%	76.1	-2.4%	8.7%
越秀地产	128.0	23.5%	62.0	62.5%	-6.1%
滨江集团	127.6	-20.8%	55.7	-3.3%	-22.5%
中国金茂	111.2	5.4%	44.3	6.6%	-33.9%
龙湖集团	98.4	-22.9%	53.8	-6.4%	20.6%
融创中国	84.4	30.0%	16.0	-41.4%	-76.6%
保利置业	83.1	84.7%	35.1	170.0%	-26.9%
绿地控股	69.0	-18.8%	36.0	-10.0%	9.1%
碧桂园	56.0	-54.0%	28.1	-38.2%	0.7%
金地集团	50.5	-52.4%	28.0	-45.1%	24.4%
美的置业	48.0	-22.6%	22.8	-15.6%	-9.5%
世茂集团	40.6	-6.6%	18.5	-16.9%	-16.2%
首开股份	40.1	-10.9%	15.1	1.3%	-39.6%
旭辉集团	34.3	-42.5%	16.2	-27.8%	-10.7%
新城控股	29.8	-61.3%	19.7	-51.1%	93.4%
远洋集团	28.4	40.6%	8.9	8.5%	-54.4%
中国恒大	26.6	-44.2%	4.2	-84.9%	-81.0%
华侨城	24.2	-8.0%	11.0	5.8%	-16.7%
阳光城	22.1	-13.7%	10.1	5.2%	-15.8%
雅居乐	19.7	0.4%	11.5	8.3%	39.7%
金辉集团	15.0	-27.1%	10.1	66.2%	105.1%
建业集团	14.2	-13.9%	8.4	-13.5%	44.4%
中骏集团	14.0	-16.0%	8.0	-2.3%	33.2%
宝龙地产	13.0	-43.4%	6.1	-48.3%	-11.9%
荣盛发展	12.8	16.4%	4.7	25.7%	-41.5%
金科集团	11.4	-15.5%	6.5	20.9%	33.7%
合生创展	11.3	-55.1%	4.1	-66.9%	-43.2%
中梁控股	10.2	-38.8%	5.5	-48.3%	17.3%
龙光集团	10.1	-35.3%	4.6	-39.5%	-16.4%

禹洲集团	9.8	-6.2%	4.8	36.5%	-5.2%
奥园集团	9.5	-15.3%	2.4	-52.3%	-66.4%
富力地产	9.3	-2.5%	4.9	2.7%	12.0%
时代中国	9.3	10.8%	2.8	-9.4%	-56.8%
中南置地	9.0	-67.6%	5.4	-57.1%	47.3%

注：数据口径为全口径；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

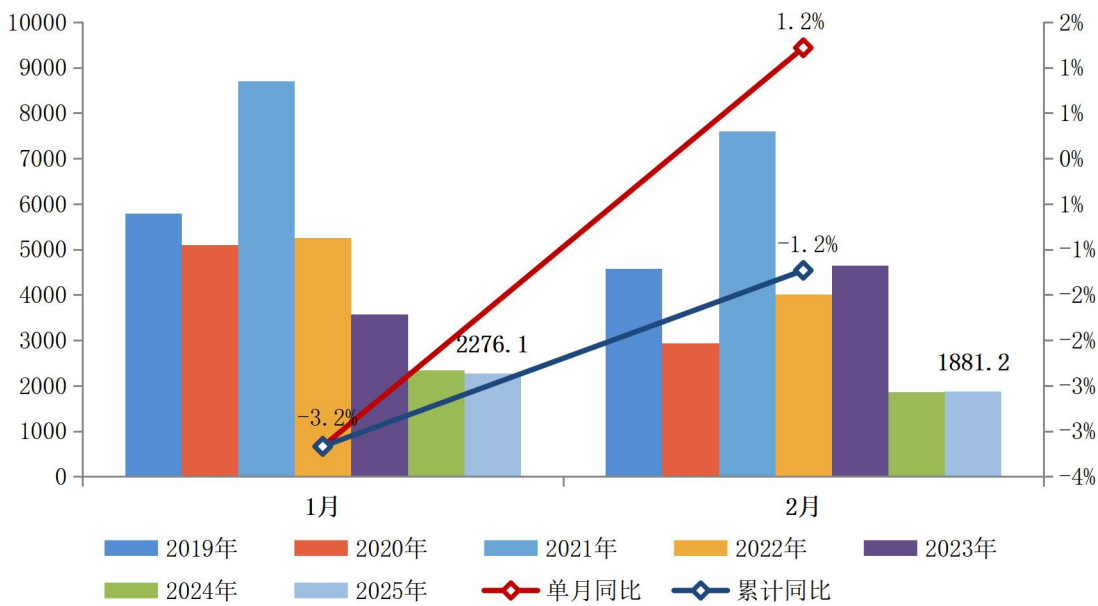
数据来源：《2025年1-2月中国房地产企业销售TOP100》排行榜

核心观点：

1、2025 年 2 月，中国房地产市场延续止跌回稳态势，叠加春节假期因素影响，整体保持低位运行。2 月，TOP100 房企实现销售操盘金额 1881.2 亿元，同比增长 1.2%，单月业绩规模保持在历史较低水平。

图：2025 年 2 月百强房企单月销售规模及同比变动

单位：亿元

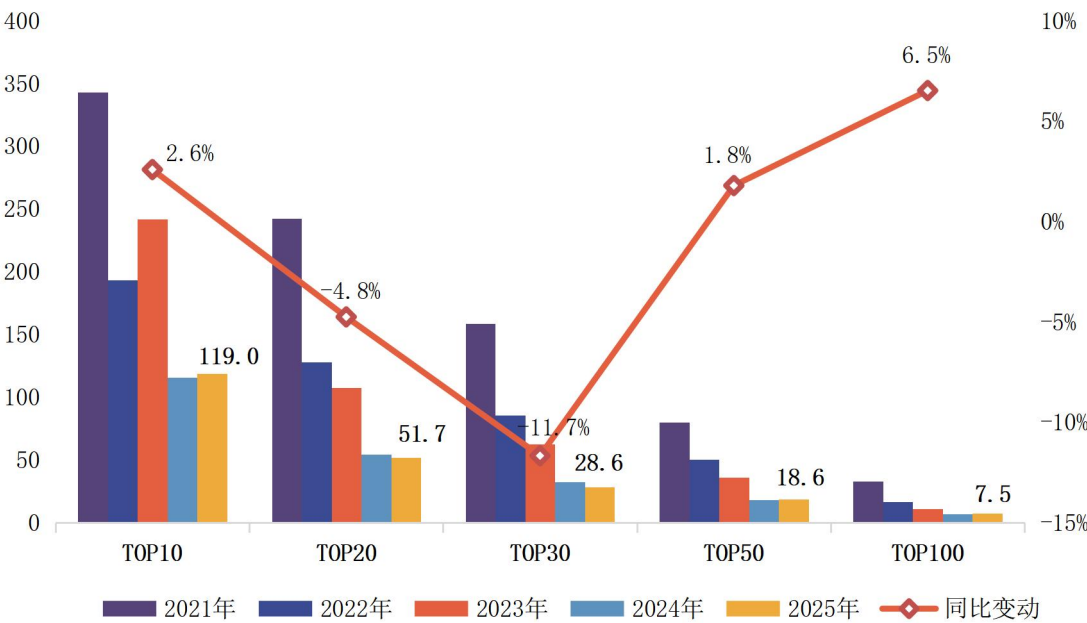


数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

2、2025 年 2 月，百强房企各梯队销售门槛变动分化。其中，TOP20 和 TOP30 房企销售操盘金额门槛分别同比降低 4.8%和 11.7%至 51.7 亿元和 28.6 亿元。TOP50 和 TOP100 房企门槛分别同比提升 1.8%和 6.5%至 18.6 亿元和 7.5 亿元。

图：2025 年 1-2 月百强房企销售操盘金额入榜门槛及变动

单位：亿元



数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

3、从企业表现来看，2025 年 2 月逾半数百强房企单月业绩同比提升，其中 29 家企业单月业绩同比增幅大于 30%。如中海地产、华润置地、华发股份、越秀地产、中国铁建、保利置业、电建地产等房企表现较好，单月和累计业绩均实现明显增长。

【企业拿地：央国企投资提速，聚焦核心城市优质地块】

表：2025 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	2025 年 2 月新增土地			2025 年 1 月新增土地			2024 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	保利发展	47	114	24110	28	39	13900	27	57	20953
2	中海地产	18	29	16111	18	76	42222	28	68	24242
3	绿城中国	46	90	19565	26	41	15769	24	53	22257
4	华润置地	70	194	27794	24	124	50743	25	58	22674
5	万科地产	-	-	-	-	-	-	9	9	9144
6	招商蛇口	18	13	7000	22	126	58284	14	31	22072
7	建发房产	6	9	15962	22	92	41248	19	44	22927
8	龙湖集团	10	18	18330	-	-	-	7	10	14074
9	华发股份	-	-	-	-	-	-	3	8	28131
10	滨江集团	20	36	17670	16	83	52854	14	36	25109
11	越秀地产	7	51	74743	3	9	31964	18	49	26630
12	中国金茂	31	180	58212	6	9	13987	15	23	15240
13	中国铁建	15	16	11000	-	-	-	17	14	7866
14	金地集团	3	8	26189	2	2	11395	-	-	-
15	绿地控股	11	3	2491	-	-	-	2	0.5	2915
16	碧桂园	-	-	-	-	-	-	0.03	0.01	3333
17	保利置业	-	-	-	16	38	23769	1	5	41747
18	融创中国	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19	中建壹品	-	-	-	-	-	-	8	21	27176
20	电建地产	-	-	-	-	-	-	0.7	1.4	19135
21	新城控股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22	大华集团	-	-	-	-	-	-	2	3	16660
23	旭辉集团	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24	伟星房产	-	-	-	-	-	-	4	4	9861
25	卓越集团	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26	远洋集团	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27	首开股份	-	-	-	-	-	-	0.4	0.6	15100
28	中建智地	-	-	-	-	-	-	3	11	34728
29	象屿地产	-	-	-	-	-	-	5	12	24311
30	国贸地产	3	8	26216	-	-	-	5	14	30106
总计		305	769	25189	183	638	34918	253	531	21024

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、核心城市土地成交热度大幅攀升带动重点监测企业投资持续回暖。2月，重点监测30家房企单月投资金额（全口径）接近769亿元，环比增长21%，同比增长83%，其中华润置地单月拿地超过70亿，保利发展、绿城中国接近50亿；30家企业拿地面积305万平方米，同环比分别增长12%和83%。2月成交楼板价虽因结构性因素较1月份大幅下滑，但仍维持在25000元/平方米水平。

2、央企投资显著提速。1-2月，全口径拿地金额超过100亿企业共计8家，除滨江集团外，其余均为央国企，其中华润置地、中国金茂、保利发展、招商蛇口、中海地产5家央企累计新增土地金额、货值均超过百亿。此外，从同比增速来看，5家央企均出现大幅增长。一方面是止跌回稳过程中改善型需求表现亮眼，央企投资提前“抢跑”，聚焦核心城市核心地块，一季度拿地并能在年内能形成可售货值，也是央企一贯投资风格；另一面，与核心城市供地节奏、质量密不可分，尤其是部分核心区地块高溢价成交，中小房企想要捡漏难度颇大

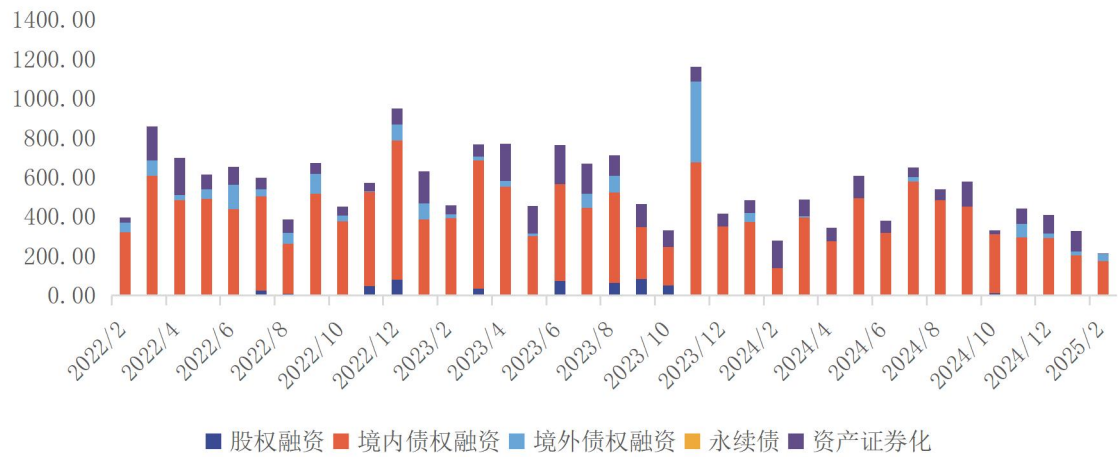
3、市场止跌回稳之下核心城市土地拍率先回暖。一二线城市土地市场高溢价地块频现，而三四线城市起色不明显，体现出各地市场企稳、回温的进度持续分化中。

一二线城市采取多批次、缩量提质供地策略起到“对症下药”的作用，头部房企持续加码一二线城市的核心宅地，华润置地、中国金茂、保利发展等本月投资金额超过百亿；但三四线城市还需持续借力2025年地方债务空间扩容的政策窗口，继续严控供地规模并聚焦核心区供求调整，优先盘活关键区域闲置土地。

【企业融资：时隔 7 个月再有企业发行境外票据】

图 1：2022 年 2 月-2025 年 2 月 65 家监测企业融资额统计图

单位：亿元



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**：2025 年 2 月 65 家典型房企的融资总量为 215.88 亿元，环比减少 34.6%，同比减少 22.6%，创近年来的单月新低，融资规模的同环比大减主要是因为春节假期的影响。在融资结构方面，本月房企境内债权融资 174.47 亿元，环比减少 14.1%，同比增加 24.9%；境外债权融资 36.4 亿元，环比增加 82%；资产证券化融资 5.01 亿元，环比减少 95.3%，同比减少 96.4%。
- 2、**融资成本**：2025 年 1-2 月 65 家典型房企新增债券类融资成本为 3.48%，较 2024 年提升 0.55 个百分点，其中境外债券融资成本 8.45%，较 2024 年全年提升 4.27 个百分点，境内债券融资成本 2.82%，较 2024 年全年降低 0.09 个百分点。单月来看，本月境内发行债券的企业主要是保利、美的置业和金茂等优质房企，因此境内债券融资成本环比降低了 0.31 个百分点至 2.69%，整体仍处于低位；而境外则有绿城发行了两笔合共 5 亿美元的利率为 8.45%的境外优先票据，这也是时隔 7 个月再次有企业发行境外优先票据，上一次要追溯到 2024 年 7 月越秀在香港发行绿色票据。

表 1：历年典型房企债券类融资成本

分类	2021	2022	2023	2024	2025 年 1-2 月
境内债券融资	4.09%	3.50%	3.46%	2.91%	2.82%
境外债券融资	5.99%	6.61%	8.04%	4.18%	8.45%
合计	4.75%	3.87%	3.57%	2.93%	3.48%

备注：本文所有融资成本仅计算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，下同

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万科，企业在本月获得了大股东深铁集团提供的合共70亿元的借款。从企业梯队来看，2025年1-2月TOP10房企的平均融资额为28.33亿元，是所有梯队中最多的。TOP51+房企的平均融资额为5.13亿元，同比增长22.94%，该梯队是唯一一个融资规模同比增长的梯队，主要是因为金融街在1月发了一笔46亿元的CMBS，已经相当于该梯队房企在2024年1-2月整体融资规模的三分之一。从融资成本来看，TOP51+梯队的房企融资成本最低，为2.55%，较2024年全年融资成本降低了1.5pct，降幅也是最大，同时比融资成本最高的TOP11-30的房企低0.85pct。

表 2：2025 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	
	2025 年 1-2 月	同比	平均融资额	2025 年 1-2 月	2024 年
TOP10	283.27	-13.50%	28.33	2.68%	3.17%
TOP11-30	113.61	-49.20%	6.68	3.40%	3.68%
TOP31-50	0.00	-100.00%	0.00	2.97%	3.44%
TOP51+	148.86	22.94%	5.13	2.55%	4.05%

备注：梯队划分按照克而瑞《2024 年中国房地产企业销售 TOP200 排行榜》全口径金额排名

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

【组织动态：万科公布中高层人事任命；联发集团事业部新架构启航】

表 1：2025 年 2 月 65 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
人事变动	华润置地	2 月 21 日，华润置地控股有限公司发布公告，徐荣先生不再担任华润置地控股有限公司法定代表人、董事、总经理职务，郑子敬先生也不再担任监事职务。张鑫先生被任命为新的法定代表人、董事、总经理，而公司不再内设监事职位。
	万科集团	10 余名来自深圳国资系统的高管全面入驻集团核心岗位，董事会主席郁亮卸任。本次调整的 10 人中，6 人来自深铁系企业（如深铁置业、深铁集团、深圳铁路投资建设集团），包括战略投资、法务、成本等核心岗位。
	绿城中国	前星河地产华南区域总裁陈德才正式加盟绿城中国，担任绿城深圳总经理。
	保利置业	保利置业集团发布公告，自 2025 年 2 月 21 日起，非执行董事陈育文因已达退休年龄，退任非执行董事及相关委员会职务。同时委任张毅、龚健和邓欢为非执行董事。
	新城控股	2 月 19 日，新城控股内部发文宣布免去毛峰副总裁职务，同时解除其兼任的地产开发事业部苏皖大区总经理职位，由庄金龙接任。
	万达集团	2 月 10 日，大连万达商业管理集团股份有限公司发布公告称，张霖因个人原因辞去公司总裁职务。
组织调整	联发集团	2 月 20 日，联发集团启动大规模调整，建发集团副总经理王文怀任联发集团董事长，原董事长赵胜华任总经理。联发总部多个部门合并，撤销所有城市公司，设立 10 个事业部。
	中国奥园	中国奥园启动新一轮组织架构调整，区域公司缩减至 2 个，仅保留南方、北方两个区域公司。

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：

2025 年 2 月，65 家重点监测房企在组织调整及人事变动方面动作频频。

1、万科方面，在春节假期后的首个工作日，即 2 月 5 日，内部公布了 10 名中高层的拟人事任命，随后明确了人员职责分工，标志着深圳国资系统高管全面入驻集团核心岗位。

表 2：春节前后万科新高管就职情况

人名	职位	具体职责
辛杰	董事会主席	主持集团全面工作
田钧	董事会秘书	/
李锋	执行副总裁	开发经营事业集团
华翠	执行副总裁	集团办公室\党群工作部、人力资源部、 审计监察部\纪委办公室、法务部
李刚	执行副总裁	物业事业集团、商业事业部、长租公寓事业部、 海外事业部、酒店与度假事业部、食品事业部、 物流事业部、办公事业部、印力公司
赵正阳	管理层	战略投资运营管理部总经理
鄢伯通	管理层	战略投资运营管理部副总经理
段军	管理层	战略投资运营管理部副总经理
万梅	管理层	集团办公室副主任
肖静华	管理层	财务资金管理部总经理

商德良	管理层	法务部总经理
李海洋	管理层	开发经营事业集团成本总监
郭伟	管理层	开发经营事业集团安全总监
王智余	管理层	北京区域管理部总经理
陈武	管理层	华东区域管理部总经理

数据来源：企业公告、公开新闻、CRIC

万科的组织架构由总部、事业集团及事业单位三部分构成，其中总部设有 7 个部门，此次管理层更迭涉及几乎所有部门，特别是战略投资运营管理部成为调整的重点。执行副总裁华翠分管多个关键部门，3 名高管接管战略投资运营管理部，另有 3 名高管分别被任命为集团办公室副主任、财务资金管理部总经理及法务部总经理。

在事业集团方面，执行副总裁李锋负责开发经营事业集团，并新任命了 4 名高管。在事业单位及多元化领域，新执行副总裁李刚分管多个领域，从总部到开发再到多元业务，深铁集团均有涉及，未来或进一步加强人事任命，增强对企业的掌控力。

2、联发集团在 2 月宣布大规模调整，全面撤销所有城市公司，重新设立 10 家事业部，旨在应对市场变化，提高运营效率。调整伴随着高层变更，建发集团副总经理王文怀出任联发集团董事长，原董事长赵胜华转任总经理。

新架构下，多个部门进行了合并或更名，如产品设计部与研发部合并为产品设计研发管理部，投资发展部并入财务管理部等。

城市公司调整也较为明显，深圳公司重组为大湾区事业部，由郭鹏担任总经理；福州公司和厦门公司合并为福州事业部，黄睿则成为新总经理；杭州与上海公司整合为沪杭事业部，由副总经理孙涛兼任。同时，南京与合肥公司合并，设立南京事业部，陈群诚担任总经理。其他城市公司也相继进行了调整，例如重庆、南宁、武汉、南昌和西安等公司均成立相应事业部。这次全面调整标志着联发集团在变革中寻求新的发展机遇，未来将以更灵活的事业部形式应对市场压力。

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。