

# 《2023 年中国房地产企业稳健经营榜、重振榜》发布

中房研协房企重振研究小组、克而瑞研究中心

近期，政策面陆续出台多项利好举措，强调要一视同仁满足不同所有制房地产开发企业的合理融资需求。

经营和财务状况越健康的房企，越能优先从利好政策中受益，获得监管机构及主流银行的青睐与认可，谋求更好的发展。

出险房企也可以利用近期的政策利好，努力改善自身经营困境，尽早重回正常经营轨道。

在此背景下，我们对未出险企业的健康度，及出险企业的重振能力进行综合测评。

## 一、2023 年中国房地产企业稳健经营榜

| 排名 | 企业简称   |
|----|--------|
| 1  | 华润置地   |
| 2  | 中海地产   |
| 3  | 招商蛇口   |
| 4  | 保利发展   |
| 5  | 万科地产   |
| 6  | 龙湖集团   |
| 7  | 建发房产   |
| 8  | 绿城中国   |
| 9  | 越秀地产   |
| 10 | 国贸地产   |
| 11 | 中国金茂   |
| 12 | 华发股份   |
| 13 | 滨江集团   |
| 14 | 中国铁建   |
| 15 | 大悦城控股  |
| 16 | 电建地产   |
| 17 | 保利置业   |
| 18 | 金地集团   |
| 19 | 联发集团   |
| 20 | 中建系地产* |
| 21 | 美的置业   |
| 22 | 象屿地产   |
| 23 | 首开股份   |

|    |        |
|----|--------|
| 24 | 新城控股   |
| 25 | 信达地产   |
| 26 | 中交房地产  |
| 27 | 深业集团   |
| 28 | 仁恒置地   |
| 29 | 华侨城    |
| 30 | 大华集团   |
| 31 | 金融街    |
| 32 | 星河地产   |
| 33 | 新希望地产  |
| 34 | 卓越集团   |
| 35 | 中国中铁   |
| 36 | 五矿地产控股 |
| 37 | 武汉城建   |
| 38 | 能建城发   |
| 39 | 大家房产   |
| 40 | 伟星房产   |
| 41 | 中冶置业   |
| 42 | 金辉集团   |
| 43 | 华宇集团   |
| 44 | 瑞安房地产  |
| 45 | 复地集团   |
| 46 | 路劲集团   |
| 47 | 合生创展   |
| 48 | 中信泰富   |
| 49 | 万达集团   |
| 50 | 雅居乐    |

#### 数据说明：

- 1、企业范围：《2023 年上半年中国房地产企业销售 TOP200》全口径金额榜中，尚未公开违约的房企；不包含业务集中在单一城市的地方企业；不包含境外营业收入占比过半的企业。
- 2、时间范围：销售、投资、融资等运营数据，统计截至 2023 年 11 月；财务相关数据采用最新一期报表数据。
- 3、数据来源：CRIC，企业（债券）年报/半年报，企业公告，调研及其他公开信息。
- 4、\*备注：中建系地产公司，包括中建东孚、中建壹品、中建玖合、中建智地等。

我们主要从企业的**财务健康、资产质量、市场竞争力、运营能力、经营稳定性及持续发展潜力**六个维度对企业健康度进行综合评价分析。财务健康主要参考企业的偿债能力、债务结构等相关指标；资产质量参考企业存货结构、城市布局及投资性房地产等相关指标；市场竞争力参考企业市场占有率、产品力等相关指标；运营能力参考周转率、盈利能力等相关指标；经营稳定性及持续发展潜力综合参考现金流管控能力、投资力度、管理层波动等。

整体来看，**50 家上榜房企在抗周期方面表现相对突出**。从销售来看，2023 年 1-11 月 50 家上榜房企销售金额同比表现明显优于行业平均。投资方面，50 家上榜房企中于今年仍获取土地的共有 37 家，占比高达 74%。其中，14 家房企拿地销售面积比超过 0.4。

此外，50 家上榜房企近 7 成为上市房企，未上市房企也曾发行债券，从企业中期报告或债券中期报告来看，**基本财务相对稳健，核心指标较好**。上半年末平均净负债率仅为 65%，非受限现金短债比 1.17。从三道红线来看，87%房企均为绿档或者黄档；个别企业暂列橙档和红档，但都是央、国企，整体风险可控。

二、2023 年中国房地产企业重振榜

| 序号 | 证券代码      | 证券简称   |
|----|-----------|--------|
| 1  | 1918.HK   | 融创中国   |
| 2  | 0884.HK   | 旭辉控股集团 |
| 3  | 3377.HK   | 远洋集团   |
| 4  | 000961.SZ | 中南建设   |
| 5  | 1966.HK   | 中骏集团控股 |
| 6  | 1238.HK   | 宝龙地产   |
| 7  | 1813.HK   | 合景泰富集团 |
| 8  | 2777.HK   | 富力地产   |
| 9  | 600606.SH | 绿地控股   |
| 10 | 3380.HK   | 龙光集团   |

数据说明：

- 1、企业范围：截至 2023 年 11 月出现公开违约的房企。
- 2、时间范围：销售、拿地等运营数据，统计截至 2023 年 11 月；财务相关数据采用最新一期报表数据。
- 3、数据来源：CRIC，企业（债券）年报/半年报，企业公告，调研及其他公开信息。
- 4、排序不分先后。

截至目前已经有近 70 家房企公开违约，其中部分企业已经逐渐退出市场舞台，但也有一些房企仍在积极解决问题、努力维持正常运营。在此背景下，我们对企业的**重振能力**进行了综合评价分析，拟定了以下入榜理由：

- 1、股票正常交易
- 2、财报正常发布
- 3、销售规模仍在百强
- 4、资产大于负债
- 5、积极重组处理违约债务
- 6、努力完成保交付

我们认为《2023 年中国房地产企业重振榜》上的企业，如果给予合理的金融政策支持，这些企业有很大机会可以重整、修复、改善其经营情况，最终走出困境。