CRIC 克而瑞·研究中心

2024 年 8 月

中国房地产企业月报

房企销售投资在较低水平，偿债去库存仍是主要工作

〖企业分析〗

【合约销售：百强房企 8 月业绩环比降低 10%】

表：2024 年 8 月行业典型上市房企业绩表现

单位：亿元

企业简称	2024 年 1-8 月 累计金额	累计 同比	2024 年 8 月 单月金额	单月 同比	单月 环比
保利发展	2208.0	-26.2%	221.5	-29.3%	-12.5%
中海地产	1800.0	-14.7%	184.3	-2.1%	39.7%
万科地产	1637.5	-34.1%	172.0	-23.9%	-10.5%
华润置地	1554.0	-25.2%	152.0	-25.1%	-1.9%
招商蛇口	1309.3	-36.5%	141.2	-27.6%	-10.9%
绿城中国	1045.1	-11.4%	81.1	-19.7%	-26.3%
建发房产	777.3	-34.5%	47.6	-63.2%	-31.2%
滨江集团	723.5	-36.2%	70.6	-33.0%	-0.1%
越秀地产	704.0	-31.0%	99.7	1.1%	98.3%
龙湖集团	651.4	-47.1%	65.1	-49.9%	-13.3%
华发股份	595.8	-33.7%	59.7	14.1%	-29.0%
中国金茂	564.0	-42.1%	62.0	21.6%	9.5%
金地集团	476.1	-56.3%	54.0	-56.8%	-11.5%
绿地控股	426.4	-42.6%	50.0	-13.0%	22.3%
碧桂园	417.3	-77.9%	41.5	-70.4%	-3.7%
保利置业	368.0	-13.6%	27.0	0.0%	-51.8%
融创中国	349.9	-43.1%	73.0	74.2%	417.7%
新城控股	295.4	-45.7%	25.0	-58.6%	-28.2%
美的置业	259.1	-47.2%	27.0	-39.7%	-9.1%
旭辉集团	241.8	-52.7%	20.0	-55.2%	7.5%
远洋集团	227.6	-43.3%	26.4	34.0%	47.5%
世茂集团	224.1	-32.7%	26.1	18.6%	-4.0%
首开股份	220.1	-46.3%	31.0	15.2%	3.3%
中国恒大	198.5	-56.6%	14.1	-67.3%	-18.3%
雅居乐	156.4	-43.8%	12.5	-50.5%	-30.5%
华侨城	155.8	-55.2%	27.7	2.2%	0.4%
中南置地	117.9	-60.2%	10.9	-57.3%	-4.4%
阳光城	115.2	-48.8%	15.0	-33.0%	-1.3%
合生创展	114.8	-28.0%	19.4	61.7%	44.3%
金辉集团	99.4	-43.4%	2.9	-83.9%	-70.4%
中梁控股	97.9	-49.0%	11.8	-22.9%	-16.2%
宝龙地产	90.2	-58.4%	6.3	-69.4%	-40.2%
金科集团	76.4	-49.9%	6.6	-31.8%	-8.6%
中骏集团	76.0	-67.8%	14.9	23.9%	41.5%
建业集团	68.1	-36.9%	6.0	-31.0%	-3.2%
奥园集团	63.0	-32.9%	5.0	-52.9%	-18.0%

合景泰富	61.1	-66.2%	5.8	-34.1%	-33.3%
荣盛发展	60.2	-40.4%	18.2	-14.6%	207.2%
龙光集团	59.3	-69.6%	3.5	-89.9%	-55.6%
时代中国	57.0	-49.0%	5.5	-40.0%	-36.5%
正荣集团	55.5	-53.6%	7.3	-68.1%	22.8%

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

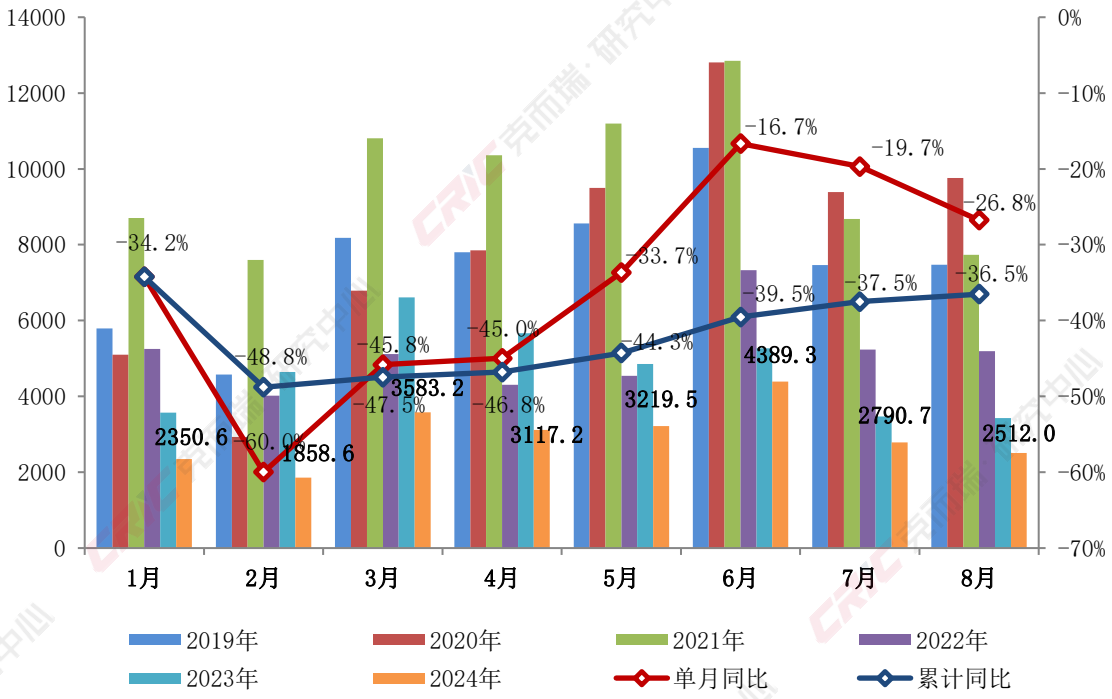
数据来源：《2024年1-8月中国房地产企业销售TOP100》排行榜

核心观点：

1、**2024 年 8 月，**TOP100 房企实现销售操盘金额 2512 亿元，**环比降低 10%，**单月业绩规模继续保持在历史较低水平。**同比降低 26.8%，**同比降幅较 7 月进一步扩大 7.1 个百分点。累计业绩来看，1-8 月百强房企实现销售操盘金额 23821 亿元，同比降低 36.5%，降幅收窄 1 个百分点。

图：2024 年 1-8 月百强房企单月操盘销售规模及同比变动

单位：亿元

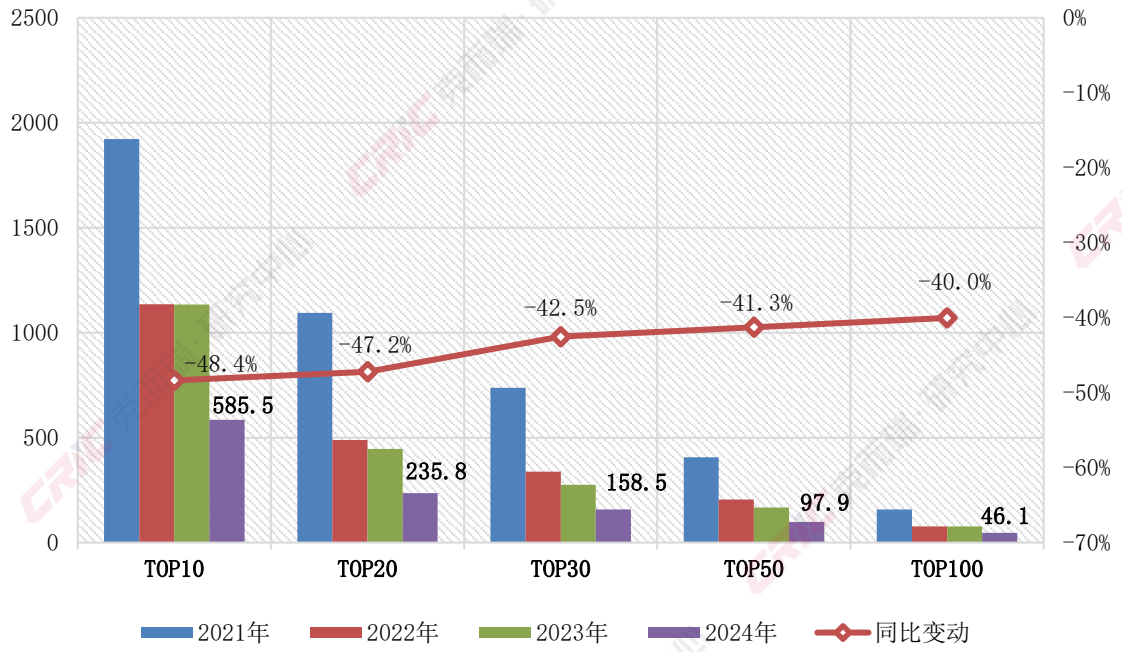


数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

2、**2024 年 8 月，百强房企各梯队销售门槛较去年同期进一步降低，且门槛值均降至近年最低水平。**其中，**TOP10 房企**销售操盘金额门槛同比降低 48.4%至 585.5 亿元。**TOP30 和 TOP50 房企**门槛也分别同比降低 42.5%和 41.3%至 158.5 亿元和 97.9 亿元。**TOP100 房企**的销售操盘金额门槛则降低 40%至 46.1 亿元。

图：2024 年 8 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，2024 年 8 月有逾七成百强房企单月业绩环比降低，同比降低的企业也近七成。**具体来看，8 月有近三成百强房企的单月业绩环比降幅大于 30%，其中 16 家企业环比降幅超过 50%。但同时，也有一些房企如中海地产、中国金茂、越秀地产、绿地控股、融创中国等仍实现 8 月单月业绩环比增长。

【企业拿地：企业投资额降至近两年次低，短期拿地放缓势头难改】

表：2024 年 8 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	2024 年 8 月新增土地			2024 年 1-7 月月均新增土地			2023 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	-	-	-	0.03	0.01	5000	8	7	8367
2	万科地产	-	-	-	11	5	4474	50	72	14302
3	保利发展	3	4	15300	21	38	17636	77	105	13585
4	绿城中国	18	89	49444	21	37	17315	33	66	20333
5	中海地产	1.4	0.6	4167	14	19	13419	50	106	21320
6	华润置地	-	-	-	28	35	12533	59	92	15496
7	招商蛇口	3	14	41600	11	16	14622	29	54	18758
8	金地集团	-	-	-	-	-	-	8	9	11371
9	龙湖集团	-	-	-	7	13	17451	29	30	10464
10	建发房产	-	-	-	23	47	20203	51	74	14648
11	融创中国	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	滨江集团	11	27	25009	13	35	26145	28	48	17300
13	中国金茂	-	-	-	2	4	17924	17	25	14442
14	绿地控股	-	-	-	2	1	3272	-	-	-
15	越秀地产	-	-	-	23	43	19122	17	38	22617
16	华发股份	-	-	-	2	6	36954	14	34	24007
17	中国铁建	11	9	7909	24	19	7949	49	45	9265
18	旭辉集团	-	-	-	0.3	0.4	13800	2	0.2	1481
19	新城控股	-	-	-	-	-	-	3	2	7376
20	仁恒置地	-	-	-	-	-	-	0.3	0.4	15225
21	中南置地	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22	金科集团	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23	首开股份	-	-	-	0.7	1.0	-	3	9	25848
24	电建地产	9	16	19135	-	-	-	10	7	7241
25	中梁控股	-	-	-	2.4	0.8	3324	-	-	-
26	保利置业	-	-	-	0.5	0.7	14059	8	13	16517
27	雅居乐	-	-	-	-	-	-	-	-	-
28	融信集团	-	-	-	-	-	-	-	-	-
29	伟星房产	5	17	36259	3	3	9171	11	13	11932
30	武汉城建	-	-	-	3	1	2282	14	13	9546
总计		**61**	**177**	**29139**	**215**	**325**	**15166**	**569**	**863**	**15171**

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、**典型房企拿地金额降至近两年次低。**在新房市场持续走弱、土地供应持续放缓之下，8 月房企投资意愿降至“冰点”，未能延续 6、7 月底部回升态势，8 月重点监测 30 家房企单月投资金额 177 亿元，同环比分别下降 77%和 49%，为近两年次低，仅高于 2023 年 1 月份。拿地面积 61 万平方米，环比下降 71%，同比降幅近九成。7 月典型企业平均拿地楼板价 15166 元/平方米，环比下降 9.7%。

2、七成房企前 8 月投资额同比下滑。拿地金额 TOP100 中近八成企业在 8 月未有新增土储入账，拿地金额超过 30 亿仅 4 家企业。即使是拿地金额 TOP10 中也仅绿城中国、保利发展、滨江集团、中国铁建、中海地产 5 家企业在本月拿地，总计金额 129 亿元，主要集中在上海、杭州等核心城市。此外，从前 8 月的整体拿地表现来看，印证了当前企业投资的谨慎，超七成企业投资金额同比下降，不仅仅是民企投资几乎暂缓，过去一年拿地较多的央国企如华润、保利、中海、招商投资金额同比跌幅均超 50%。

3、销售萎靡、供应放缓，短期投资趋紧势头难改。整体而言，企业投资仍处于低迷期。从土地市场角度来看，土拍市场逐步恢复了传统的少量多次供应模式，整体供应节奏放缓，从根本上避免了供应过剩；其次土拍市场热度出现明显分化现象，核心城市、优质地块高溢价竞拍的同时，非核心区域土地则持续预冷。

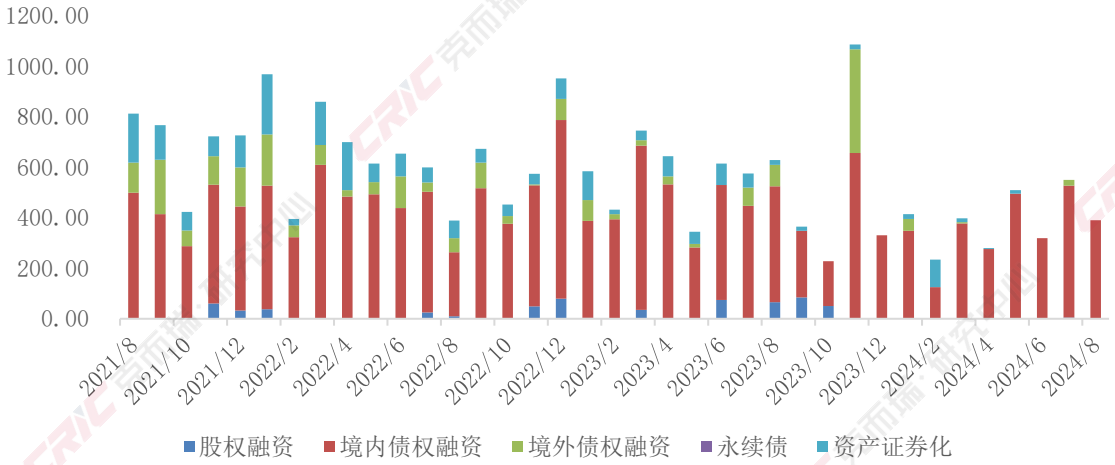
从企业角度来看，销售疲软对拿地信心产生明显影响，因此企业投资策略持续趋紧，短期内企业更注重于去库存、缓解资金压力、优化资产结构等方面。在投资方面，有能力的房企将持续聚焦高能级城市，在市场筑底期持续关注质量较高、价格合理的地块资源。

版权所有©克而瑞集团·研究中心

【企业融资：单月规模环比减少 29%，发债成本创近年来新低】

图 1：2021 年 8 月-2024 年 8 月 65 家监测企业融资额统计图

单位：亿元



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；

2.因行业格局发生变化，监测企业范围由 2023 年的 80 家调整为 65 家，历史数据也同步调整

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：2024 年 8 月 65 家典型房企的融资总量为 389.5 亿元，环比减少 29.2%，同比减少 38%。从全年的累计数据来看，65 家典型房企的累计融资总量为 3094.77 亿元，同比减少 32.2%。在融资结构方面**，本月房企境内债权融资 389.5 亿元，环比减少 25.5%，同比减少 15%，同时本月没有企业进行境外融资或资产证券化融资。

2、**融资成本：2024 年 1-8 月 65 家典型房企新增债券类融资成本 3.01%，较 2023 年全年下降 0.59 个百分点，**其中境外债券融资成本 4.18%，较 2023 年全年降低 3.86 个百分点，境内债券融资成本 2.98%，较 2023 年全年降低 0.49 个百分点。单月来看，**8 月房企融资成本为 2.54%，环比降低了 0.31pct，同比降低 0.6pct，创下了近年来的新低**。本月境内发债的企业仍然主要是招商蛇口、华发股份、保利发展等央企国企，因此境内融资成本继续走低。

表 1：历年典型房企债券类融资成本

分类	2020	2021	2022	2023	2024 年 1-8 月
境内债券融资	4.28%	4.09%	3.50%	3.48%	2.98%
境外债券融资	7.46%	5.99%	6.61%	8.04%	4.18%
合计	5.60%	4.75%	3.87%	3.60%	3.01%

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仍然是万科，企业在本月共获得了 92.9 亿元的银行贷款**。从企业梯队来看，**2024 年 1-8 月 TOP10 房企的平均融资额为 170.25 亿元，是所有梯队中最多的，同时该梯队也是唯一一个融资规模同比增长的梯队**。从融资成本来看，TOP51+梯队的房企融资成本最低，为 2.6%，较 2023 年全年融资成本降低了 1.65pct，降幅最大，同时比融资成本最高的 TOP31-50 的房企低 0.85pct。

表 2：2024 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	
	2024 年 1-8 月	同比	平均融资额	2024 年 1-8 月	2023 年
TOP10	1702.50	5.94%	170.25	2.74%	3.02%
TOP11-30	803.84	-48.40%	50.24	3.26%	3.72%
TOP31-50	228.33	-54.40%	16.31	3.45%	3.79%
TOP51+	360.10	-59.97%	14.40	2.60%	4.24%

备注：梯队划分按照克而瑞《2023 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：营销动作前置，持续处置现房库存】

表：2024 年 8 月 70 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
造节营销	**中国金茂**	**全国**	8 月 7 日	**【88 金喜节】** 新成交业主启动大会员赠送 1 千金珥/套，1 金珥兑换 1 张 99 折金珥购房折扣券；金茂西南签到领金珥、转盘抽好礼；金茂华南联动京东开启京选好房置业季，瓜分百万金珥；金茂华东专属特惠房源限时抢；金茂华中成交赠送金珥，老带新老业主享加“珥”金喜；金茂华北老带新到访、成交参与金彩社群互动均可享金珥赠送
	龙湖集团	**全国**	8 月 8 日	**【龙民节 10 周年 百万业主庆典】** 抖音直播专享 1%BOSS 直播折扣，抖音冠寓抽租房立减 300 元券，U 享家社区版小程序龙民定制蟹礼领券低至 88 折
	越秀地产	**全国**	8 月 18 日	**【越秀房宝 818 五周年庆】** 818 直播间成交享 10000 元物业费，总经理专属折扣房源一口价，越秀房宝 X 滴滴万元打车券免费领取，免费打车去看房
	万科	冀北	8 月 8 日	【超质现房节】 以旧换新二选一卖老房，出售价格 1%转化成中介费购新家，额外享受优惠房款 1%，车位限时享 5000 元特息储藏间享 1000 元折扣老再购，车位立减 5000 元，领取专属购房券
	招商蛇口	福建	8 月 10 日	【乘风趣浪 奥运狂欢】 限时一口价特价房源，活动期间最高可享 2%折扣，8.8 元膨胀最高可享 8888 元家装大礼包
	华润置地	山东	8 月 17 日	【818 新意购房节】 特惠一口价房源，最高单套优惠 50 万元
	保利发展	上海	8 月 17 日	【保利超级夜销季】 每周限量推出特价房源限时开抢；购房砸金蛋，华为手机、扫地机器人、华为平板等各种大礼，还有惊喜车位券；推荐老友可享丰富“老带新”礼遇，更有车位券或物业费等奖励
		河北	8 月 20 日	【美好+倍购房节】 40 套 99 折专属钜惠，成交加赠 1 年物业费；新业主享 99 折，老业主享 2 年物业费；首付首期低至 5%享 5000/10000 元限量补贴(刺余首付款应按合同约定期哏按期补足)；3 个月无理由退换，6 个月无理由换房
节日营销	万科	扬州	8 月 9 日	【兴动购房节】 每日 7 套心动好房释放，上扬州万科七夕直播间，认购可限时额外优惠 13140 元，凭结婚证购房额外补贴 52000 元
	中海地产	新疆	8 月 9 日	【中海七夕为爱安家计划】 活动期间扫码进入小程序成功注册购置婚房立享 99 折优惠；七夕期间购置婚房，并按时签约再享折上 99 折优惠；七夕期间情侣或夫妻购置中海雲鼎大观\服岸\考云阁车值可享直减 5000 元优惠；七夕期间购置中海万锦公馆住宅当婚房可享 99 折优惠

数据来源：CRIC中国房地产咨询决策系统

核心观点：

1、**本月房企营销活动主题多围绕“七夕”、“奥运”等关键词，从营销方式上看以特价房、折扣等“以价换量”的方式为主。**根据 CRIC 监测情况看，越秀地产、龙湖集团、中国金茂举办了集团营销活动，越秀地产举办“越秀房宝五周年庆”，龙湖集团的第十届“龙民节”、中国金茂的“88 金喜节”则是包含住宅、商业等多个业态的集团营销活动，同时保利上海推出“保利超级夜销季”、万科冀北举办“超质现房节”等营销活动。

2、**房企本月营销方式，具体来看呈现以下四个特点：第一，房企持续清理现房库存**，万科冀北推出“超质现房节”、万科苏州举办“实景购房节”加速现房库存出清，同时中海中西部、招商合肥、绿城华北、绿城上海等多个区域推出车位节，招商合肥的“818 车位燃购季”最高可立减 5 万元；**第二，部分房企开始尝试现房销售模式**，万科在 2024 年上半年业绩会上表示“已经深入践行现房销售模式”，如海南三亚湾项目现房开发，实现拿地 255 天全区封顶，计划年底竣工验收并获取现房销售证。成都部分房企也开始暂停去化缓慢项目销售，拟在明年现房销售；**第三，房企直播营销活动不断**，本月中海福建、招商广东、越秀华东、绿城上海等区域举办直播活动，龙湖集团更是推出集团直播“龙民节宠粉直播”，与此同时，绿城福建还举办“绿城房产主播招募”活动，提升数字化营销实力；**第四，提佣加大分销力度，待售项目拿地阶段全民营销**，为加速项目去化，房企加大渠道力度，保利南京部分项目重新上架贝壳，金茂武汉、电建武汉在售项目分销提佣，越秀合肥、中海合肥的待售项目在拿地阶段就开始全民营销活动。

3、**从折扣力度上看，“降价走量”仍在持续，一方面，对于个别去化难度较高的项目，折扣优惠近 5 折**，如徐州碧水栖庭项目普惠 5.5-6 折，成都蜀道·宽境价格降幅接近 30%，长春保利阅云台一期房源最低 65 折；**除此之外，部分区域房企主动积极去化，开始新一轮的让利**，长沙佰昌和江山降幅达到 5000 元/平方米、绿城桂语云著降幅 4000 元/平方米，郑州电建泷悦华筑、中原华曦府、保利缦城和颂价格降幅均在 1000-2000 元/平方米。

4、**抢跑金九银十，现房销售稳定信心**。短期来看，已临近金九，整体营销已进入蓄力阶段，不少头部房企、本地房企开始主动让利提前抢收，后续多项目集中入市不排除区域出现较多让利的情况。长期来看，为了穿越行业周期，不少房企已经在多区域尝试现房销售模式，稳定市场信心，同时深耕产品力，提高得房率变相降价，且配合租赁、商业等多业态共同提升跨周期能力。

【组织动态：绿城管理李军辞职，绿地启动“青藤人才发展计划”】

表：2024 年 8 月 70 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	保利发展	保利发展发布公告，宣布公司副总经理刘颖川先生因工作调整原因提出辞职。
	华润置地	华润置地公告称，谢骥因其他工作安排，自 2024 年 8 月 12 日辞任公司执行董事、执行委员会成员、授权代表，法律程序文件代理人。谢骥辞任后，委任华润置地现任执行董事郭世清为授权代表。
	绿城中国	绿城管理控股有限公司发布公告，宣布公司执行董事及董事会副主席李军先生因个人原因，将更多时间投入到家庭及子女教育上，而辞去相关职务，并不再担任公司授权代表。执行董事王俊峰先生被任命为新的授权代表，公司联席秘书谷冀湘女士则被委任为法律程序文件代理人，两者的任命同样自 2024 年 8 月 23 日起生效。
	华侨城	8 月 7 日华侨城集团公告，免去高云虎、吴安迪、郑昌泓三人的公司外部董事职务，聘任彭冈、马宗林为华侨城集团有限公司外部董事。 8 月 30 日，华侨城 A 董事会秘书关山因工作调动原因辞去职务，辞职后将担任欢乐谷文化旅游发展有限公司党委书记、董事长。新任董事会秘书为侯瑞芳
	世茂集团	8 月 29 日，世茂集团发布公告称，自 2024 年 9 月 1 日起，许荣茂将退休并卸任公司董事会主席兼执行董事职务。同时宣布，现任董事会副主席兼总裁许世坛，将被任命为新的董事会主席。
	信达地产	信达地产公告，董事长石爱民、总经理郭伟及副总经理陈瑜提交辞呈。石爱民和郭伟因工作调整和调动辞去所有职务，不再在公司任职；陈瑜因年龄原因辞去副总经理，但保留董事职位。
	德信中国	德信中国独立非执行董事王永权因公司清盘辞职，不再担任审核委员会主席。
人才发展	绿地集团	绿地集团启动“青藤人才发展计划”，将在 2 年内，面向国内及国际排名靠前的高校，引入 500 名具有良好发展潜力的优秀年轻人才，并通过“三大机制”，全面促进优秀年轻人才成长。
组织变动	万达集团	大连万达集团于 8 月 2 日在珠海成立全资子公司——珠海盛新企业管理有限公司，注册资本 1000 万元，王健林担任法定代表人及董事长。公司业务涵盖企业管理、安全咨询、商务秘书服务等，由大连万达全资持股。

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：

2024 年 8 月，70 家重点监测房企重大人事变动及组织调整如下：

1、人事变动方面，**8 月 23 日，绿城管理集团发布重要公告，宣布执行董事兼董事会副主席李军辞职，**但他仍对代建行业充满信心，将以股东身份继续支持公司。**同日，绿城管理迅速调整领导架构，任命执行董事王俊峰为新的授权代表，**并委任联席秘书谷冀湘为法律程序文件代理人，两项任命即时生效。**王俊峰将协同副总裁程敏，在业务发展、财务资金及资方代建管理上发挥关键作用。**

对于新的领导团队而言，虽然绿城管理依然处于行业头部位置，但挑战也同时存在。绿城管理也在业绩会回应正积极应对市场变局。针对上半年毛利率未达预期，公司正通过增加区域直管项目比例，深化区域布局，强化经营管控以提升效益。同时，为缓解代建费下滑压力，绿城管理采取与委托方携手共进、增强团队激励、引入金融工具等多元策略，全方位促进业务发展。在

确保市场领先地位的同时，绿城管理积极探索新的业务模式与增长点，力求在代建行业中持续引领创新，稳健前行。

在人才战略方面，**绿地集团于 8 月启动“青藤人才计划”，计划两年内拟引 500 名高校潜力青年，构建全面培养体系，重塑年轻化、专业化团队，助力“二次创业”转型。**近年崛起的新势力国央企如华发股份、中建玖合等先后推“新星”、“玖天星”计划，以人才战略创新，引才育才，为企业未来发展做准备。

版权所有©克而瑞集团·研究中心

【战略动态：华润置地力争销售行业前四，万科“一揽子方案”取得积极进展】

表：2024 年 8 月 70 家监测企业战略动态

分类	企业简称	事件标题	资讯内容
业绩会	美的置业	接下来营收目标复合增长不低于 25%	8 月 19 日，美的置业召开 2024 年中期业绩发布会。管理层透露，**未来上市平台营收目标复合增长不低于 25%，净利润率复合增长不低于 20%。**包括物管服务业务，未来 3 年的规模，会有不低于 10%的增长。
	龙湖集团	短期债务的提前削减优先于增量投资	8 月 23 日，龙湖集团召开 2024 年中期业绩发布会，管理层表示，龙湖始终将财务稳健放在首位，短期债务的提前削减优先于增量投资。从 2023 年开始就主动有序的压降负债规模。截至 6 月底集团有息负债 1874 亿元，相较于 2023 年底减少 52 亿元，到今年年底还会持续下降。
	绿城中国	今年投资更为谨慎，多数项目仍要求有两位数的利润率	8 月 26 日，绿城中国举行 2024 上半年业绩会，管理层透露，今年投资更为谨慎，总体投资力度会比去年稍微弱一些。对多数项目基本上还是要求有两位数的利润率，安全性确定性高的项目，如果现金流去化模型好的话，也会适当放松一些利润的要求。
	越秀地产	不调整销售目标，越秀地产决心度过市场筑底期	8 月 28 日，**越秀管理层在 2024 年中期业绩会中表示，决定不调整全年销售目标。**“和整个行业下滑幅度对比，我们的下滑比例应该还是优于行业平均水平。”不调整目标为的是表达决心。另外，他还提出，下半年房地产市场随着政策宽松力度的加大和市场信心的逐渐恢复，预计将筑底企稳，对公司销售情况会有更好的影响。
	中海地产	下半年将抓住供地窗口期，积极补充优质项目	8 月 28 日，中国海外发展召开业绩会。据参会投资者转述，中海于上半年拿地较少的原因在于一线及核心城市的优质土地供应数量总体不足。下半年，中海将抓住供地的窗口期，坚守投资刻度、优中选优，积极补充优质项目。
	华润置地	全年全口径销售力争行业前四	8 月 28 日，华润置地举行 2024 年上半年业绩会。会上，华润置地首席财务官郭世清提到了今年的业绩指引，**他表示，全口径销售方面华润置地力争行业前四，但不能给出具体数字要求。**
	万科地产	上半年瘦身健体取得积极进展，二季度经营性净现金流转正	8 月 30 日，万科举行 2024 年中期业绩会，依靠自身的努力和社会各界的支持，以及政策端的助力，万科有信心保持经营稳定，完成“保交房”和“保兑付”的工作。尽管现阶段经营上仍面临着挑战，但万科一定会全力以赴过好关，在确保项目能按时、保质交付的同时完成各类债务的兑付。
重整	世茂集团	清盘呈请的聆讯延期至 12 月 16 日	8 月 8 日，世茂集团发布公告，宣布公司与呈请人共同提出延期申请后，高等法院已批准将清盘呈请的聆讯延期至 2024 年 12 月 16 日。
	弘阳地产	清盘聆讯押后至 9 月 16 日	8 月 14 日，弘阳地产的清盘聆讯被推迟至 9 月 16 日。过往报道，6 月 26 日，根据香港法院的裁决，针对弘阳地产的清盘呈请聆讯已押后至 8 月 14 日。
	奥园集团	公司涉及未能清偿的到期债务本金累计约 423.72 亿元	8 月 16 日，奥园集团有限公司发布公告称，截至 2024 年 7 月 31 日，公司累计未能清偿的到期债务本金约为人民币 423.72 亿元，较上月末增长约 3.52%。同时，公司及其子公司面临多项未决诉讼，涉诉金额总计约 573.10 亿元，其中融资相关诉讼金额约为 493.15 亿元，非融资相关诉讼金额约为 79.95 亿元，涉诉总金额较上月末上升约 2.04%。公告还提到，奥园集团正在积极推进项目建设和去化进度，并努力筹措资金，与债权人进行沟通，以寻求债务化解的可行方案。

版权所有©克而瑞集团·研究中心

	正荣地产	境外整体债务重组支持协议最后截止日期延长至 8 月 22 日	8 月 16 日，正荣地产更新境外债务管理方案进展，重组支持协议截止日期延至 2024 年 8 月 22 日。
	佳兆业	与债权人小组签订重组支持协议	8 月 20 日，佳兆业集团发布公告称，已与债权人小组达成重组支持协议。根据公告，该协议涵盖的债权分别占佳兆业集团未偿还债务本金总额的 34%以上，以及瑞景集团未偿还债务本金总额的 36%以上。
	富力地产	富力香港收到清盘呈请，怡略票据未在到期前以现金支付利息	8 月 20 日，富力地产公告称，其全资附属公司富力香港因未偿还贷款本金及利息，于 8 月 19 日收到清盘呈请。该案件将于 10 月 30 日审理。董事会表示，呈请人仅持有 18%的未偿还贷款额，且贷款已设抵押。此外，本月怡略发行的三笔优先票据，包括 2025 年、2027 年和 2028 年到期的 6.5%现金/7.5%PIK 优先票据，未在到期前以现金支付利息。为解决怡略票据的问题，富力地产正与票据持有人商讨友善解决方案，并已聘请安迈融资顾问有限公司作为财务顾问，以及盛德律师事务所担任法律顾问。

数据来源：企业公告，CRIC中国房地产决策咨询系统

观点：

1、 本月多数房企都公布了中期业绩，对于下半年规划，部分房企在销售规模上提出了目标。8 月 28 日，越秀管理层在业绩会中表示，**决定不调整全年销售目标**。不调整目标一方面是表达决心。“会以目标来驱动全体员工，和管理层绩效考核强挂钩。”另外，下半年房地产市场随着政策宽松力度的加大和市场信心的逐渐恢复，预计将筑底企稳，对公司销售情况会有更好影响。此外，8 月 28 日，华润置地首席财务官郭世清提到了今年的业绩指引，**他表示，全口径销售方面华润置地力争行业前四**，但不能给出具体数字要求。

2、 在业绩会上，除了销售目标指引，更多房企关注自身债务结构以及现金流安全。8 月 23 日，龙湖集团管理层表示，始终将财务稳健放在首位，**短期债务的提前削减优先于增量投资**。8 月 26 日，绿城中国管理层透露，今年投资更为谨慎，总体投资力度会比去年稍微弱一些。此外，8 月 30 日，万科管理层表示，关于全面化解潜在风险的“一揽子方案”，已取得积极进展。截至 7 月底，合并报表的有息负债加供应链融资合计较年初净下降 172 亿元，资产交易实现 204 亿元（含印力的资产交易及 REIT 发行）。

3、 在债务重组方面，8 月 11 日，富力地产发布内幕消息公告，披露“怡略三笔票据”未能在到期前支付利息，正在商讨解决方案。8 月 20 日，富力地产公告称，其全资附属公司富力香港因未偿还贷款本金及利息，于 8 月 19 日收到清盘呈请。该案件将于 10 月 30 日审理。同样于 8 月 20 日，佳兆业发布公告称，已与债权人小组达成重组支持协议。根据公告，该协议涵盖的债权分别占佳兆业集团未偿还债务本金总额的 34%以上，以及瑞景集团未偿还债务本金总额的 36%以上。

免责申明

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。

版权所有©克而瑞集团·研究中心