

《2021年1-11月中国房地产企业销售TOP100》排行榜发布

文/克而瑞研究中心

前言：

2021年11月，房地产市场持续转冷，29个重点监测城市商品住宅成交面积环比下降4%，同比跌幅扩至32%，较2019年同期下降19%。其中，一线城市成交企稳回升，环比增长10%，但同比仍下降17%。25个二、三线城市市场持续低迷，成交环比下降7%，同比跌幅扩至35%。

企业层面，11月TOP100房企单月业绩规模较10月环比明显回落3.4%，单月业绩同比也延续了自7月以来的下跌趋势，且降幅进一步扩大至37.6%。逾八成企业单月业绩同比降低，其中超半数房企同比降幅大于30%。11月百强房企单月业绩表现不及上半年及历史同期，同环比双降的企业数量增至56家。

年末，随着企业冲刺全年业绩，成交有望企稳回升，但整体回升幅度或有限。整体来看，目前预期的市场底尚未真正到来，短期内房地产市场仍难言乐观。加大供货和优惠力度、“以价换量”仍是企业促进成交去化的必要手段。长期来看，在市场整体下行、房企销售承压、行业竞争加剧的大背景下，以销定投、稳健经营，提高运营效率、增强自身产品力，将是企业长期可持续发展的立足之本。

榜单解读

一、 业绩：百强房企11月单月业绩同环比双降

2021年11月，TOP100房企实现销售操盘金额7507.8亿元，单月业绩规模较10月环比明显回落3.4%。受下半年市场持续降温的影响，11月单月业绩同比也延续了自7月以来的下跌趋势，且降幅进一步扩大至37.6%。累计业绩来看，截至11月末百强房企销售操盘金额较2019年和去年同期分别增长13.8%和1.4%，累计业绩增速进一步放缓。

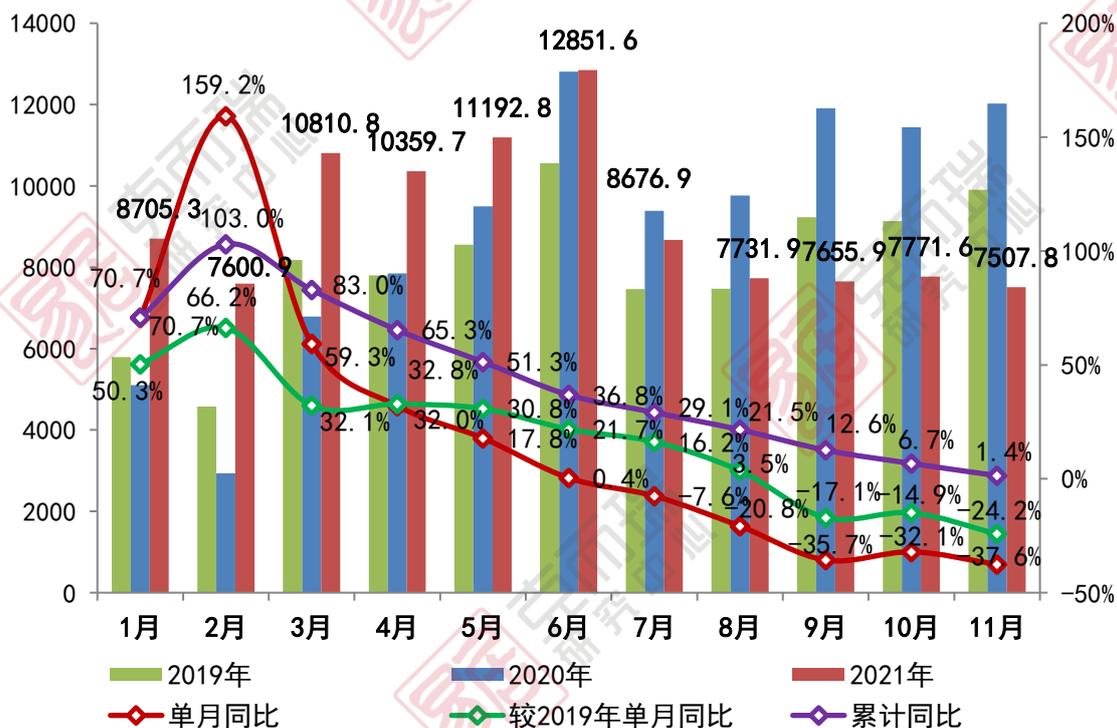
表：2021年1-11月百强房企业绩表现及同比变动（亿元）

销售金额	2021年11月	单月同比	单月环比	2021年1-11月	累计同比
------	----------	------	------	------------	------

操盘口径	7507.8	-37.6%	-3.4%	100865.2	1.4%
全口径	8450.3	-39.3%	-5.9%	115310.3	1.8%
权益口径	5738.1	-42.3%	-7.6%	81042.7	-1.1%

数据来源：CRIC

图：2021年1-11月百强房企单月操盘业绩表现及同比变动（亿元）



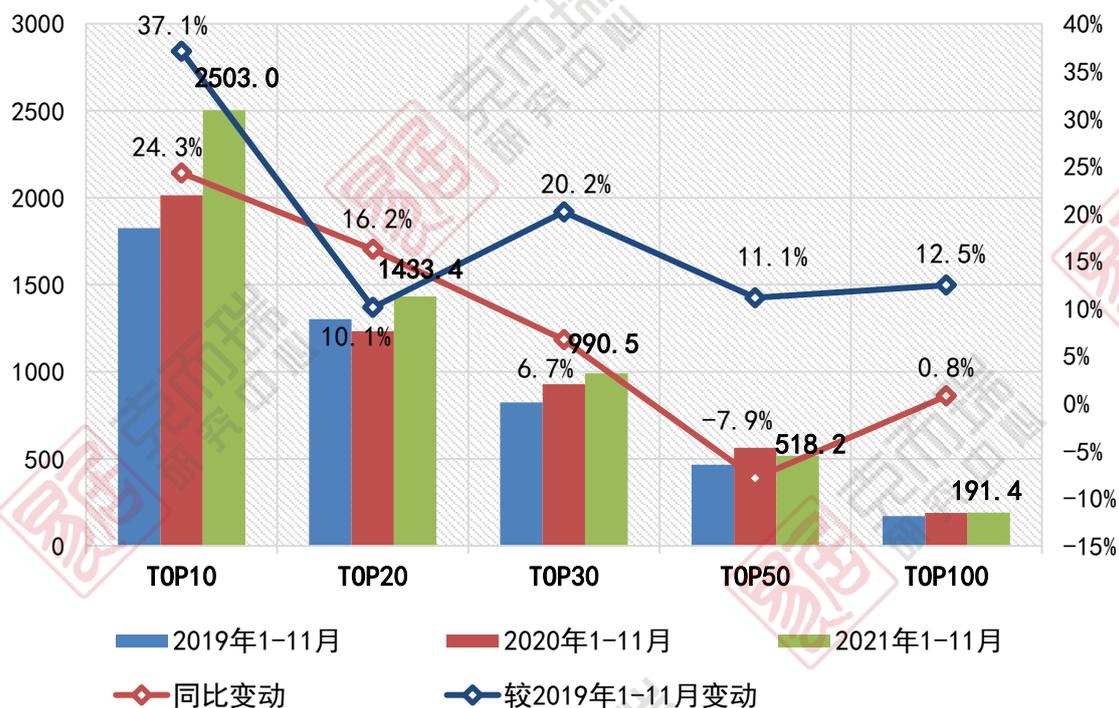
数据来源：CRIC

二、门槛：TOP30 房企保持规模优势，百强门槛 191.4 亿元

2021年1-11月，百强房企在各梯队销售门槛继续提升的同时，规模增速也呈现一定的分化，行业竞争加剧。其中，行业龙头房企继续稳健增长、保持规模优势，TOP10房企1-10月销售操盘金额门槛达到2503亿元，同比增幅达24.3%，较2019年增长37.1%。

TOP20和TOP30房企的销售操盘金额门槛也分别同比提升16.2%和6.7%，实现规模稳定提升。而TOP50房企销售操盘金额门槛则较去年同期同比下降7.9%至518.2亿元，与其他梯队房企出现一定程度的分化。此外，截至11月末TOP100房企的销售操盘金额门槛为191.4亿元，较去年同期基本持平。

图：2021年1-11月TOP100房企销售操盘金额入榜门槛及变动（亿元）

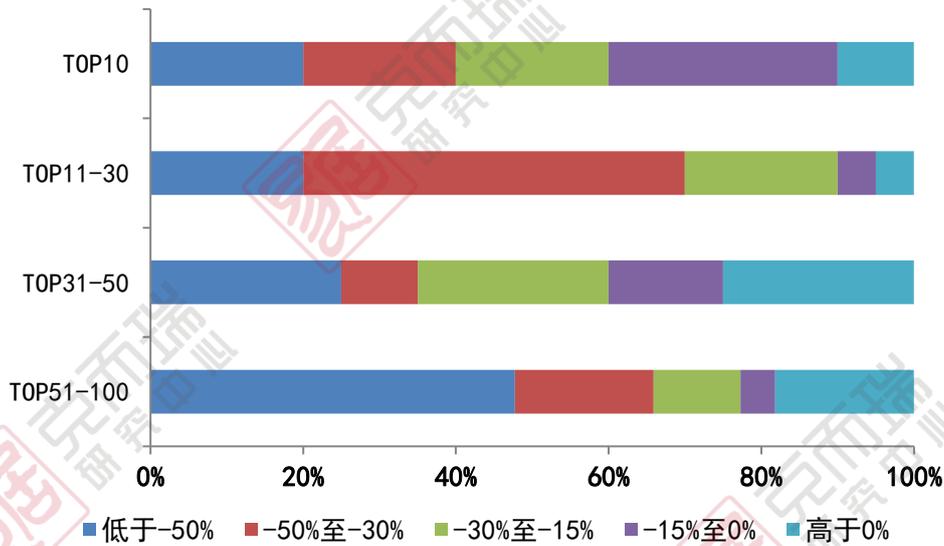


数据来源：CRIC

三、企业表现：11月同环比双降的百强房企数量增至56家

具体从企业表现来看，2021年11月百强房企中逾8成企业单月业绩同比降低，其中超过半数的房企同比降幅大于30%。同时，包括绝大部分TOP30房企在内，有近9成企业单月业绩不及上半年月均水平。整体来看，11月房企单月业绩表现不及上半年及历史同期，同环比双降的百强房企数量较上月有明显增加，达到56家。

图：2021年11月各梯队房企单月业绩同比分布情况



数据来源：CRIC、企业公告

四、市场：市场底未至，超6成二、三线成交跌幅扩大

2021年11月，房地产市场持续转冷，29个重点监测城市商品住宅成交面积环比下降4%，同比跌幅扩至32%，较2019年同期下降19%。

一线城市成交企稳回升，环比增长10%，但同比仍下降17%。其中，北京、广州和深圳成交环比涨幅皆超20%，而受签约政策影响，上海成交环比跌幅近两成。北京房企持续加大营销力度，低总价房源成为抢回款的“杀手锏”，特价房数量明显增多，从此前的月均2-3套提升至月均10余套。上海第五批次新房集中入市，成交表现则冷暖不一，6成以上的楼盘触发积分，前滩板块入围积分最高达97分。反观徐泾板块个别项目因交通不便且售价偏高，并未如期触发积分，直观反映打新市场逐渐回归理性。广州政策层面出现躁动，网传二手房贷款不用参考指导价被辟谣。以价换量渐成市场共识，多项目降价促销，部分项目甚至推出“零首付”、“接力贷”等优惠，并取得不错的成效，本月成交终于止跌回升。深圳市场两级分化，网红盘频频“日光”，一、二手价格严重倒挂的海德园入围积分达到62.2分，刷新年内新高。不少项目认筹惨淡，降价动作频频，部分项目推出“买房送车”（购车首付补贴）、极高分销佣金等优惠揽客。

25个二、三线城市市场持续低迷，成交环比下降7%，同比跌幅扩至35%。其中，近3成二、三线城市成交企稳回升，同比跌幅有所收窄，苏州、成都率先同比转正。不过，6成以上二、三线城市成交依旧疲软，同比跌幅继续扩大。徐州、东莞等成交同比跌幅超60%，房

价预期同样转跌，市场预期发生根本性转折。

而从周度成交数据来看，月底成交出现翘尾行情，但持续时间依旧存疑。11月前三周，31个重点监测城市成交持续低位运行，南通、泉州等跌至年内低位。第四周，31城成交环比增长15%，宁波、惠州等出现翘尾行情，成交环比实现翻倍增长。

展望12月，近期中央多部委密集表态，明确指向涉房融资解冻，个人按揭贷款边际改善。但银行业金融机构基于放贷的风险偏好考量，信贷政策松绑主要利好国企、央企及优质民企，那些“问题”房企融资环境较难实质性改善，资金周转压力或将不断加剧。

值得一提的是，个人按揭贷款确实有边际改善的趋势，上海、成都、南京等多城放贷周期大幅缩短，例如上海放款周期由此前的4个月以上缩短至2个月，又如合肥由此前的6个月以上缩短至3个月。与此同时，广州、深圳、苏州等多城下调房贷利率，例如深圳首套房贷利率从5.4%跌至5.1%，二套房贷利率从5.6%跌至5.25%，又如广州首套房贷利率由5.95%降至5.85%，二套房贷利率由6.15%降至6.05%。

而从成交数据来看，预期的市场底尚未真正到来。现阶段房企加强销售回款仍是第一要务，预计年末企业将加大供货力度，并推出更大力度的优惠措施，打折降价潮或将蔓延。受此影响，年末成交有望企稳回升，但整体回升幅度或将有限。

附：2021年1-11月中国房地产企业销售排行榜 TOP100

《2021年1-11月中国房地产企业销售操盘榜 TOP100》

操盘金额排名	企业简称	1-11月操盘金额（亿元）	操盘面积排名	企业简称	1-11月操盘面积（万平方米）
1	碧桂园	6925.7	1	碧桂园	8081.3
2	万科地产	5666.4	2	中国恒大	5362.2
3	融创中国	5220.3	3	融创中国	3631.2
4	保利发展	4533.0	4	万科地产	3484.8
5	中国恒大	4376.8	5	保利发展	2747.6
6	绿城中国	3190.4	6	绿地控股	2002.7
7	中海地产	3139.8	7	新城控股	1660.2
8	金地集团	2636.0	8	中海地产	1581.4
9	绿地控股	2533.8	9	金科集团	1493.2
10	招商蛇口	2503.0	10	绿城中国	1417.9
11	华润置地	2300.1	11	华润置地	1370.0
12	龙湖集团	2251.7	12	龙湖集团	1308.8
13	世茂集团	2080.6	13	中南置地	1258.8
14	旭辉集团	1986.6	14	金地集团	1249.3
15	中国金茂	1825.3	15	世茂集团	1179.6
16	中南置地	1698.8	16	建业集团	1168.2
17	新城控股	1683.0	17	旭辉集团	1144.0
18	阳光城	1528.7	18	招商蛇口	1138.0
19	龙光集团	1449.7	19	中国金茂	1069.4
20	建发房产	1433.4	20	美的置业	1052.0
21	金科集团	1397.0	21	中梁控股	935.8
22	滨江集团	1302.1	22	阳光城	932.3
23	美的置业	1207.8	23	荣盛发展	912.4
24	融信集团	1175.3	24	奥园集团	888.3
25	中梁控股	1119.6	25	富力地产	866.5
26	富力地产	1104.9	26	龙光集团	842.8
27	佳兆业	1037.9	27	佳兆业	769.7
28	荣盛发展	1030.8	28	祥生集团	709.6
29	中国铁建	1027.1	29	建发房产	691.0
30	正荣集团	990.5	30	雅居乐	648.2
31	华发股份	989.5	31	中国铁建	639.4
32	远洋集团	963.2	32	正荣集团	575.9
33	祥生集团	953.0	33	远洋集团	532.8
34	雅居乐	951.1	34	海伦堡	527.5
35	奥园集团	949.2	35	融信集团	519.2
36	越秀地产	918.5	36	中骏集团	511.5

37	卓越集团	878.0
38	中骏集团	824.9
39	建业集团	816.5
40	宝龙地产	768.2
41	时代中国	752.8
42	合景泰富	677.0
43	首开股份	637.3
44	禹洲集团	626.6
45	路劲集团	620.7
46	金辉集团	612.0
47	海伦堡	608.7
48	新力地产	570.2
49	中粮大悦城	565.5
50	仁恒置地	518.2
51	华侨城	506.6
52	敏捷集团	492.9
53	大华集团	470.2
54	德信地产	453.4
55	电建地产	447.6
56	华宇集团	441.5
57	新希望地产	440.8
58	俊发地产	435.8
59	保利置业	430.2
60	首创置业	412.6
61	朗诗绿色地产	411.2
62	中交房地产	396.7
63	东原地产	390.2
64	星河地产	383.0
65	合生创展	380.6
66	联发集团	367.0
67	弘阳地产	355.3
68	石榴集团	339.5
69	正商集团	338.9
70	国贸地产	335.8
71	金隅集团	313.2
72	当代置业	310.2
73	阳光大地	293.1
74	花样年	285.9
75	佳源国际	284.4
76	万达集团	270.0
77	金融街	265.5
78	大发地产	262.6

37	阳光大地	492.2
38	宝龙地产	483.5
39	卓越集团	469.3
40	时代中国	418.8
41	金辉集团	403.1
42	华发股份	378.5
43	新力地产	376.4
44	禹洲集团	359.9
45	正商集团	359.0
46	合景泰富	357.3
47	敏捷集团	351.1
48	路劲集团	343.0
49	越秀地产	338.6
50	当代置业	306.2
51	东原地产	305.9
52	力高集团	280.9
53	滨江集团	268.8
54	华侨城	245.2
55	石榴集团	244.7
56	龙记泰信	244.0
57	大华集团	238.3
58	保利置业	236.1
59	朗诗绿色地产	235.7
60	俊发地产	235.0
61	中交房地产	229.9
62	弘阳地产	227.9
63	华宇集团	225.8
64	电建地产	223.8
65	中粮大悦城	222.2
66	大唐地产	221.9
67	联发集团	221.5
68	佳源国际	216.1
69	首开股份	212.5
70	花样年	208.6
71	邦泰集团	206.0
72	德信地产	201.9
73	万达集团	201.0
74	新希望地产	200.6
75	中昂集团	200.0
76	领地集团	197.7
77	隆基泰和	194.2
78	信友集团	189.6

79	大家房产	259.2	79	三盛集团	171.8
80	力高集团	254.0	80	中建信和	171.0
81	三盛集团	253.8	81	首创置业	170.0
82	康桥地产	242.4	82	康桥地产	165.9
83	伟星房产	237.0	83	云星集团	160.4
84	瑞安房地产	231.0	84	仁恒置地	156.4
85	荣安地产	224.8	85	大发地产	155.7
86	大唐地产	217.6	86	星河地产	155.0
87	中冶置业	217.4	87	华南城	152.2
88	中昂集团	215.0	88	上坤集团	151.9
89	华鸿嘉信	211.8	89	伟星房产	149.8
90	景瑞地产	211.3	90	光明地产	136.5
91	信达地产	210.8	91	金融街	133.6
92	北京建工	207.5	92	实地集团	132.5
93	上坤集团	207.0	93	武汉城建	129.5
94	隆基泰和	206.7	94	国贸地产	126.9
95	珠江投资	201.8	95	协信远创	125.9
96	龙记泰信	199.5	96	大家房产	124.3
97	领地集团	199.2	97	鲁商发展	123.1
98	新湖中宝	198.7	98	华鸿嘉信	122.8
99	银城国际	195.2	99	金隅集团	119.7
100	光明地产	191.4	100	中冶置业	119.1

榜单数据说明

【销售操盘榜】

- 1、数据口径：是以企业操盘为口径，即：若某项目为多家房企合作开发，则该项目的业绩仅归入操盘企业。包含代建。
- 2、企业范畴：主营业务在中国内地的房地产开发企业。
- 3、项目属性：本榜单成交数据为商品房数据。
- 4、数据来源：涉及的销售金额及销售面积均为合同签约数据，不包含大定或认购数据。
- 5、时间跨度：榜单各项数据若不作特殊说明，其统计时间段均为 2021 年 1 月 1 日到 11 月 30 日。

《2021年1-11月中国房地产企业销售全口径榜 TOP100》

全口径金额 排名	企业简称	1-11月全口径金 额（亿元）	全口径金额 排名	企业简称	1-11月全口径 金额（亿元）
1	碧桂园	7290.2	51	路劲集团	710.0
2	万科地产	5740.7	52	华宇集团	700.2
3	融创中国	5495.0	53	中粮大悦城	694.7
4	保利发展	4982.0	54	德信地产	681.1
5	中国恒大	4421.0	55	电建地产	678.3
6	中海地产	3305.0	56	仁恒置地	651.7
7	招商蛇口	2828.1	57	首创置业	526.0
8	华润置地	2705.0	58	联发集团	523.9
9	绿地控股	2667.2	59	武汉城建	513.4
10	金地集团	2623.0	60	东原地产	510.4
11	世茂集团	2598.9	61	建业集团	500.0
12	龙湖集团	2504.0	62	城建发展	495.4
13	绿城中国	2423.6	63	敏捷集团	493.9
14	旭辉集团	2257.5	64	保利置业	493.2
15	中国金茂	2136.2	65	大华集团	470.2
16	新城控股	2130.4	66	俊发地产	458.8
17	中南置地	1820.2	67	花样年	447.9
18	金科集团	1746.6	68	大唐地产	436.6
19	阳光城	1737.2	69	力高集团	405.6
20	中梁控股	1555.1	70	荣安地产	397.4
21	滨江集团	1545.7	71	星河地产	396.2
22	龙光集团	1525.3	72	国贸地产	392.1
23	建发房产	1479.8	73	大家房产	391.8
24	融信集团	1452.8	74	合生创展	380.6
25	正荣集团	1352.5	75	大发地产	365.0
26	美的置业	1273.0	76	当代置业	352.5
27	雅居乐	1251.5	77	石榴集团	349.4
28	远洋集团	1204.0	78	信达地产	338.1
29	佳兆业	1185.4	79	三盛集团	336.2
30	中国铁建	1167.8	80	正商集团	332.5
31	奥园集团	1157.8	81	佳源国际	323.2
32	富力地产	1121.9	82	万达集团	321.5
33	卓越集团	1109.4	83	金隅集团	313.2
34	祥生集团	1085.6	84	金融街	310.3
35	荣盛发展	1085.1	85	华鸿嘉信	297.8
36	首开股份	1080.1	86	光明地产	297.6
37	华发股份	1026.0	87	阳光大地	293.1
38	新希望地产	980.1	88	伟星房产	287.8

39	中骏集团	977.8	89	港龙中国	275.1
40	禹洲集团	975.9	90	众安房产	267.4
41	越秀地产	950.0	91	中天美好集团	260.8
42	合景泰富	937.1	92	景瑞地产	259.3
43	宝龙地产	931.3	93	中奥地产	246.8
44	金辉集团	871.2	94	银城国际	239.0
45	时代中国	865.0	95	领地集团	234.4
46	新力地产	814.6	96	上坤集团	234.1
47	弘阳地产	790.9	97	瑞安房地产	231.0
48	中交房地产	788.9	98	方圆地产	229.8
49	华侨城	779.5	99	北京建工	229.0
50	海伦堡	777.0	100	绿都地产	227.6

榜单数据说明

【销售全口径榜】

- 1、数据口径：指企业集团连同合营公司及联营公司所有项目业绩的累计值，不考虑权益和操盘，不包含代建。
- 2、企业范畴：主营业务在中国内地的房地产开发企业。
- 3、项目属性：本榜单成交数据为商品房数据。
- 4、数据来源：涉及的销售金额及销售面积均为合同签约数据，不包含大定或认购数据。
- 5、时间跨度：榜单各项数据若不作特殊说明，其统计时间段均为2021年1月1日到11月30日。

《2021年1-11月中国房地产企业销售权益榜 TOP100》

权益金额排名	企业简称	1-11月权益金额(亿元)	权益金额排名	企业简称	1-11月权益金额(亿元)
1	碧桂园	5324.4	51	中交房地产	427.8
2	中国恒大	4204.4	52	新力地产	423.6
3	万科地产	3731.5	53	保利置业	419.9
4	保利发展	3438.0	54	联发集团	398.2
5	融创中国	3323.0	55	俊发地产	395.8
6	中海地产	3088.2	56	电建地产	377.9
7	绿地控股	2400.5	57	首创置业	374.8
8	华润置地	1825.0	58	华宇集团	373.6
9	世茂集团	1819.2	59	合生创展	373.0
10	招商蛇口	1787.0	60	星河地产	370.9
11	龙湖集团	1751.8	61	建业集团	368.8
12	金地集团	1625.2	62	中粮大悦城	368.3
13	新城控股	1580.0	63	弘阳地产	332.7
14	中国金茂	1474.0	64	正商集团	326.8
15	旭辉集团	1331.9	65	德信地产	305.8
16	绿城中国	1317.9	66	东原地产	305.2
17	龙光集团	1271.5	67	金隅集团	304.2
18	金科集团	1240.1	68	花样年	284.6
19	阳光城	1222.7	69	国贸地产	282.4
20	建发房产	1180.4	70	金融街	282.2
21	中南置地	1140.6	71	阳光大地	281.9
22	中梁控股	1088.5	72	武汉城建	274.1
23	荣盛发展	1009.1	73	仁恒置地	273.6
24	富力地产	967.7	74	石榴集团	271.5
25	佳兆业	966.6	75	伟星房产	259.7
26	融信集团	951.0	76	荣安地产	257.5
27	越秀地产	925.3	77	信达地产	252.9
28	中国铁建	864.2	78	万达集团	244.3
29	美的置业	849.1	79	佳源国际	235.9
30	雅居乐	838.2	80	大家房产	218.6
31	奥园集团	812.4	81	三盛集团	213.1
32	远洋集团	782.6	82	光明地产	205.6
33	卓越集团	761.1	83	中旅地产	200.5
34	滨江集团	760.9	84	城建发展	198.2
35	时代中国	755.6	85	当代置业	198.1
36	正荣集团	741.9	86	隆基泰和	197.9
37	祥生集团	738.2	87	珠江投资	197.2
38	中骏集团	714.0	88	香港置地	192.1

39	宝龙地产	698.5	89	中天美好集团	191.2
40	华发股份	666.8	90	中冶置业	185.8
41	路劲集团	653.5	91	力高集团	184.2
42	首开股份	653.4	92	大唐地产	181.9
43	禹洲集团	609.8	93	华鸿嘉信	180.2
44	金辉集团	605.0	94	邦泰集团	178.8
45	海伦堡	600.6	95	鑫苑中国	175.7
46	合景泰富	599.9	96	瑞安房地产	172.1
47	华侨城	561.2	97	广宇发展	167.3
48	新希望地产	500.8	98	众安房产	166.8
49	敏捷集团	468.9	99	康桥地产	162.8
50	大华集团	438.0	100	领地集团	161.6

榜单数据说明

【销售权益榜】

- 1、数据口径：是以企业股权占比为口径，即：若某项目为多家房企合作，则该项目的业绩按照股权占比计入相应企业。
- 2、企业范畴：主营业务在中国内地的房地产开发企业。
- 3、项目属性：本榜单成交数据为商品房数据。
- 4、数据来源：涉及的销售金额及销售面积均为合同签约数据，不包含大定或认购数据。
- 5、时间跨度：榜单各项数据若不作特殊说明，其统计时间段均为 2021 年 1 月 1 日到 11 月 30 日。