



这个开年很不一样，4大变化看地产格局！

2016年3月24日

克而瑞研究中心

www.cricchina.com/research/

研究员/沈晓玲 王晓晨

这个开年很不一样，受多重政策利好的推动，市场持续火爆，房企们业绩随之普遍翻番。在这样的背景下，千亿房企们步子一个比一个迈的大：万达全球并购案、绿地大基建布局、万科重组、中海并购中信住宅、恒大牵手哈佛医院。与此同时，大量房企的高层人事变动以及又一家闽系房企融信“迁都”上海等诸多动作，都投射出这个开年的不平凡。

【变化一】业绩：淡季不淡，2月销售同比翻番

由于春节的影响，2月份是传统的销售淡季，但今年的情况却有明显不同。从2月单月销售业绩来看，37家典型房企合计销售金额同比增幅达到94%，将近翻番。除万达战略转型，业绩调整之外，其它房企与去年同期相比均有不同程度的上涨，同比涨幅超过100%的企业达到17家。其中，上海瑞虹新城项目开盘大卖，直接助力瑞安房地产单月业绩同比增长高达539%；其它如金茂同比增465%，景瑞同比增301%，均有大幅度的上升。

再看几家千亿房企，恒大单月业绩同比增191%、累计业绩同比增117%、碧桂园单月业绩同比增10%、累计业绩同比增106%。随后中海、万科、保利的单月业绩同比也分别达到94%、91%、89%将近翻番。对于千亿甚至两千亿规模的企业来说，能在2月传统淡季还保持业绩翻番的节奏，实属不易。

【变化二】格局：投资并购，大企业迈大步子

在“去库存”的主基调下，全国多地政策面利好，房企们接连大卖。在此背景下，作为标杆的房企战略动作的幅度之大、布局之广，也使得这个开年与往常不同。

万科与深圳地铁事件。老大万科虽然一度深陷股权事件，然而从近期发布的业绩来看，营业收入同比增长33.6%，实现1955.5亿元规模，超过上一次世界500强的门槛。2015年成为了万科表现最好的一年，继续领导中国房企。3月12日，万科集团与深圳地铁战略合作，后者将向万科注入位于深圳前海的多幅优

质地块，总估值约 500 亿元，万科在土储、融资、市值管理等诸多方面将受益，相信未来万科的 3000 亿业绩目标指日可待。

绿地 9.63 亿控股江苏省建。绿地在年后宣布投资 9.625 亿元控股江苏省建，此举将进一步提升绿地“大基建”产业的发展能级和核心竞争力，形成产业链竞争优势，优化集团产业和资产配置。

万达全球“买买买”。年初，万达宣布将房地产收入下调了 40%，将金融、体育、主题乐园等业务的地位进一步拔高。随后，万达投资数百亿在印度、法国造城，先后收购美国传奇影业、卡麦克等，其全球资源的整合能力十分卓越。

中海 310 亿并购中信住宅业务。3 月 14 日，中信股份将若干在中国住宅地产项目中的权益出售予中海地产，最终对价金额预计为人民币 310 亿元，开始进入央企整合重组阶段。根据 CRIC 的数据，此次并购包括约 2400 万平方米，尤其是北上深等一线城市优质地块的土地储备，对于中海来说将是一个极大的补充与提升。

【变化三】人事：人员调整，折射企业未来

开年以来，以万达、万科、龙湖三家为首的企业高管人事变动异常频繁。然而在当今的行业背景下，大量的高层人事变动折射出企业对于未来的探索与布局，那么接下来的房地产市场与格局必将更加“跌宕起伏”。

万达携手李进岭：万达电商成立以来管理层几度易帅。2014 年 3 月第一任 CEO 龚义涛离职，2015 年 6 月第二任 CEO 董策离职，以及先后离职的 COO 刘思军、马海平，如今万达电商终于以 800 万年薪迎来了第三任 CEO 李进岭。据了解，李进岭曾任原芒果网 CEO，此前在宝洁、硅谷动力、摩托罗拉、百事可乐等公司任职，曾任艺龙旅行网全球酒店业务副总裁，有丰富的营销管理经验。今年 1 月初，王健林公开表示今年飞凡卡的目标为 5000 万张发行量，2020 年达到 5 亿张，由此来看，拥有丰富销售管理经验的李进岭，或许会比前任的“技术流”高管更符合万达现阶段对于飞凡网发展的需求。

万科设立首席风险官：3 月 13 日，万科进行了大规模的高层人事调整，不仅确认了王石在万科海外业务上的主导地位，同时对谭华杰、孙嘉和王文金三人进行了重新调整以优化结构，其中值得关注的是首次设立了首席风险官，这在国内房企中是首例。我们认为，此次万科大规模的人事调整，一方面是由于“宝

万”事件所引发的企业对于公司架构的考虑；另一方面，也是由于新业务的发展、组织结构的调整等需要风险控制和管理。

龙湖引入世茂、大悦城两位高管：从龙湖地产来看，世茂、大悦城先后两位离职高管加盟龙湖，其中，具有丰富商业地产管理经验及曾经担任中粮酒店业务负责人的韩石，履新龙湖酒店办公及新业务发展部总经理，从企业对于高层人事的布局，可以看出龙湖未来重点新业务的方向，以及接下来我们的房地产行业必将迎来重大变革。

【变化四】总部：立足上海，放眼全国

上海等一线城市具有更前瞻性的政治优势，以及较高的经济发展水平和相对成熟的市场环境。这不仅意味着上海自贸区等试点性的新政策，将有可能使企业受益，也同时为企业提供更大的发展空间。以上海作为企业全国化布局的起点，对企业未来进一步扩张具有里程碑式的意义。于是，房地产企业将总部搬往上海，现下已成为一种流行。

2016年2月17日，继旭辉、宝龙、阳光城后，**融信中国也把总部搬到了上海，正式进驻上海市闵行区虹桥万科中心**，实现集团全国战略的再升级。也就在昨日，**3月23日，正荣也正式将总部搬到上海，进入上海虹桥正荣中心**。此外，14年底刚进入上海的融侨，**目前也确立了福州、上海双核心、双总部的战略**。也有消息称，于上个月以楼板价22091元/平米竞得青浦区朱家角镇盈浦路北侧38-06地块的**中南集团**，也打算将总部迁往上海。

【总结】在行业进入白银时代之后，中国的房地产企业正以更为积极、创新的心态参与市场竞争。行业的变化，在面临挑战和不确定性的背景下，也充满了机遇。16年的传统销售淡季，大型房企业绩却翻番；处于战略布局的角度，大型的重组和并购时刻上演；为了更好的抓住机会，行业内的高端人才在不同企业间变动岗位，随之也让经验不断传递；更多的房企，最终将自己的总部迁至例如上海、北京等核心城市，力图获得行业的关注和优质的资源。所有的一切，正说明，房企正力图通过自身的努力，来迎接行业的变革，就像那句俗语所说“天生异象，必有异能”！

附表 1 : 37 家典型房企公布业绩情况

企业	2月金额	同比	1-2月累计金额	同比
万科地产	160.30	91%	416.20	32%
恒大地产	152.30	191%	364.70	117%
碧桂园	111.50	102%	236.50	106%
保利地产	89.13	89%	228.91	90%
华润置地	86.90	242%	178.90	75%
中海地产	85.06	94%	203.48	68%
万达商业	37.20	-11%	71.00	-10%
雅居乐	34.50	40%	63.70	36%
富力地产	31.20	114%	64.40	56%
绿城中国	30.00	179%	67.00	6%
金地集团	29.80	227%	105.60	305%
招商蛇口	28.71	122%	78.95	94%
融创中国	28.70	48%	86.90	17%
龙湖地产	24.10	61%	66.20	55%
中国奥园	22.10	245%	37.14	110%
世茂房地产	21.20	41%	53.40	4%
新城控股	20.52	149%	63.40	126%
首开股份	20.49	86%	70.31	207%
瑞安房地产	19.93	539%	34.54	550%
中国金茂	17.99	465%	36.92	532%
旭辉集团	17.10	223%	50.10	146%
保利置业	17.00	70%	44.00	52%
越秀地产	14.85	108%	44.28	77%
远洋地产	14.20	9%	36.30	-1%
禹洲地产	13.67	181%	26.66	171%
时代地产	13.42	142%	22.37	59%
合景泰富	12.98	21%	26.78	10%
宝龙地产	9.52	1%	15.83	2%
景瑞地产	8.07	301%	13.47	203%
中骏置业	7.95	58%	26.04	130%
首创置业	7.66	60%	14.00	-24%
当代置业	6.58	36%	15.95	33%
合生创展	6.12	17%	15.23	27%
金地商置	5.26	187%	9.85	20%
花样年	5.03	7%	12.05	20%
建业地产	4.15	70%	7.79	66%
合计	1215.19	94%	2908.85	62%

数据来源：企业公布、CRIC

注：中海地产销售数据以港币对人民币汇率 0.8419 计算，首创、首开 2 月单月数据为预估值。

附表 2：千亿房企战略动作

企业	时间	关键词	事件
万科	2016/3/13	股权重组	与深圳地铁集团于 12 日签署战略合作备忘录。万科拟主要以新发行股份方式，收购深圳地铁集团所持有的目标公司的全部或部分股权，预计交易规模介于人民币 400 亿元至 600 亿元之间。
绿地集团	2016/2/19	大基建	绿地通过旗下绿地城市投资集团有限公司共计投资 9.625 亿元，以股权转让及增资方式，收购江苏省建 55% 的股权，实现控股。
万达集团	2016/1/12	影视	万达集团宣布以不超过 35 亿美元现金（约 230 亿元人民币）收购美国传奇影业公司
	2016/1/13	医疗	万达集团与英国国际医院集团（International Hospitals Group Limited，下称 IHG）在北京签订合作协议。协议约定，万达将在上海、成都、青岛建设三座综合性国际医院，总投资金额为 150 亿元。
	2016/1/22	印度造城	1 月 22 日，万达集团官方微信发消息称，万达集团与印度哈里亚纳邦签订合作备忘录，拟投资 100 亿美元在哈里亚纳邦建设万达产业新城。
	2016/2/17	旅游	万达集团联手韩国衣恋集团，开始开展出境游（外国人韩国游）相关业务。按持股比例 50 比 50 成立的合作旅行社，目标是每年吸引 100 万中国游客。
	2016/2/26	欧洲造城	万达集团与法国欧尚集团在巴黎签订协议，双方将合作投资巴黎大型文化旅游商业综合项目 Europa City，总投资额超过 30 亿欧元（约 214.5 亿人民币）。
	2016/3/9	影视	万达集团旗下美国 AMC 娱乐控股公司宣布以 11 亿美元收购竞争对手卡麦克。由此，中国最富有的人眼下成为美国最大的院线经营者。
中海地产	2016/3/14	并购中信	以人民币 310 亿元的总价收购中信股份旗下完成整合后的中信公司及中信泰富持有的绝大部分住宅业务，总建筑面积约 2400 万平方米。
恒大地产	2016/2/29	金融	公司透过其附属公司在市场上收购共 1009.05 万股盛京银行 H 股，及在市场外通过大宗交易方式收购共 3.14 亿股盛京银行 H 股，合共 3.24 亿股盛京银行 H 股，占于本公布日期盛京银行已发行股本总额约 5.59%，总代价为 38.91 亿港元。
	2016/3/15	医疗	恒大健康产业集团与布莱根和妇女医疗于 3 月 14 日签订了一份战略合作协议，双方打算合作在中国建设医院项目，并在波士顿设立联合办公室。
碧桂园	2016/1/5	项目收购	瑞建以 3.88 亿元出售遵义商住项目予碧桂园
	2016/1/19	项目收购	碧桂园江苏区域官方微信号发布消息：成功收购“立德美林谷”项目（拟命名碧桂园·仙林东郡），顺利落子南京仙林东，至此，江苏区域第 20 子落地。
	2016/3/2	项目收购	杨国强再度出手瑞安 碧桂园 18 亿洽购佛山岭南天地 4 号地块

2016/3/1	项目收购	碧桂园方面发布消息称,公司已正式与联丰置业签约入主天汇湾项目,改名为“碧桂园·联丰天汇湾”,项目总建面 24.38 万平。
2016/3/3	项目收购	消息称,瑞安房地产将以 18 亿元的价格把佛山岭南天地 4 号地块卖予碧桂园。
2016/3/8	项目收购	3月7日,据知情人士透露,总部位于大连的海昌集团正在计划将旗下住宅开发项目交予碧桂园集团操盘。

数据来源:CRIC

附表 3: 近期主要人事变动情况

时间	企业名称	变动情况
2016-2-5	首创置业	执行董事 张胜利 辞职
2016-2-17	大悦城	执行董事及总经理 韩石 辞职;委任 周政 执行委员会主席、董事长、总经理
	万达院线	董事、董事会专业委员会委员 叶宁 辞职;副总裁、财务负责人 许承宁 辞职
2016-2-19	万达电商 (飞凡网)	委任 李进岭 飞凡网 CEO
2016-2-26	泰禾集团	委任 沈力男 集团副总裁
2016-3-1	世茂股份	副总裁 宋垚 辞职
	新城控股	董事会秘书 杨超 辞职;委任 陈鹏 董事会秘书
2016-3-7	嘉华国际	委任 李小明 公司首席战略官及首席财务官
2016-3-10	世茂股份	副总裁 孟洁 辞职
2016-3-14	万科	<ul style="list-style-type: none"> ● 谭华杰拟不再担任公司董事会秘书,专职担任公司高级副总裁,负责前瞻性新业务、新模式的研究、落地。 ● 孙嘉最终由副总裁晋升为执行副总裁,接替王文金任万科财务负责人、首席财务官。 ● 万科董事、执行副总裁王文金不再担任财务负责人、首席财务官,改为担任万科首席风险官。
	龙湖地产	业内消息,刚刚从世茂股份离职的前副总裁 宋垚 已经履新龙湖,最新职务为董事长助理。
	嘉凯城	证券事务代表 薛小桥 辞职;独立董事 黄康熙 、 张旭良 辞职
2016-3-16	龙湖地产	业内消息,大悦城前总经理 韩石 履新龙湖酒店办公及新业务发展部总经理
	建发国际	委任 林伟国 担任公司首席运营官; 施震 辞任公司行政总裁, 赵呈闯 辞任公司副行政总裁一职,二人卸任后仍担任公司执行董事职位。
	中国金茂	公司主席兼非执行董事 蔡希有 辞职
	渝开发	公司董事、总经理 夏康 辞职;副总经理 罗异 辞职
	粤海置地	行政总裁 叶旭 辞职;非执行董事 罗蕃郁 辞任

数据来源:企业公告,CRIC

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。

关于克而瑞信息集团 (CRIC)

克而瑞信息集团，隶属于易居（中国）控股有限公司。作为中国最大的房地产信息综合服务商，以现代信息技术为依托的房地产信息及咨询服务为主营业务。克而瑞信息集团拥有中国房地产最大的信息数据库，构筑中国房地产上下游企业（包括开发商、供应商、服务商、投资商）和从业者信息的桥梁，形成资金、信息通路、营销、人才等各类资源的整合平台，为企业提供房地产信息系统、信息集成和解决方案的全面信息综合服务。

关于克而瑞研究中心

克而瑞研究中心是易居旗下克而瑞信息集团的专业研发部门，组建十年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止，已经连续五年发布中国房地产企业销售 TOP50 排行榜，引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域；还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份，规模已万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。