

2019 年上半年中国房企总土储货值 TOP100 排行榜

文/克而瑞研究中心

一、榜单发布

2019 年上半年中国房地产企业总土储货值 TOP100

排名	企业名称	总货值 (亿元)	排名	企业名称	权益货值 (亿元)
1	中国恒大	28675.5	1	中国恒大	27269.9
2	碧桂园	23171.3	2	碧桂园	16637
3	融创中国	23110.8	3	绿地控股	16457.3
4	保利发展	21283.6	4	融创中国	15484.2
5	绿地控股	18285.9	5	保利发展	13202.3
6	万科地产	16989	6	中海地产	12326.1
7	中海地产	13191.6	7	万科地产	10291.5
8	新城控股	10680.8	8	新城控股	7525.1
9	世茂房地产	9556.6	9	阳光城	6251.6
10	龙湖集团	9462.2	10	世茂房地产	6073.2
11	中国金茂	8929.8	11	龙湖集团	5941.4
12	华润置地	8568.4	12	华润置地	5912.2
13	金地集团	7805.3	13	富力地产	5834
14	远洋集团	7742.1	14	中国金茂	4978.8
15	阳光城	6945.5	15	雅居乐	4937
16	富力地产	6499	16	远洋集团	4849.5
17	招商蛇口	6325.6	17	招商蛇口	4554.4
18	雅居乐	6094	18	金地集团	4181.3
19	旭辉集团	5670.1	19	旭辉集团	3742.3
20	绿城中国	5388	20	福晟集团	3415.3
21	福晟集团	4771.4	21	荣盛发展	3413.8
22	中南置地	4557.3	22	佳兆业	3363.1
23	佳兆业	4469.8	23	金科集团	3339.1
24	美的置业	4401.3	24	中南置地	3300.4
25	正荣集团	4277.1	25	合生创展	3246.8
26	首开股份	4261.4	26	中国铁建	3237.9
27	融信集团	4201	27	绿城中国	3232.8
28	中国铁建	4183.3	28	美的置业	3063.3
29	越秀地产	3840.8	29	新力地产	2977.8
30	龙光集团	3817.6	30	龙光集团	2840.3

31	金科集团	3805.1
32	合景泰富	3711.9
33	新力地产	3503.3
34	荣盛发展	3498.1
35	中梁控股	3385.4
36	首创置业	3333.7
37	华发股份	3329
38	宝龙地产	3272
39	金融街	3249
40	合生创展	3246.8
41	保利置业	3106.3
42	祥生地产	3066.9
43	时代中国	2943
44	中骏集团	2880.3
45	奥园集团	2778.2
46	建业地产	2724.9
47	俊发地产	2650.4
48	万达集团	2628.9
49	禹洲集团	2608.2
50	融侨集团	2600.4
51	大悦城控股	2568.1
52	佳源集团	2444
53	泰禾集团	2435.3
54	中交地产	2435.2
55	蓝光发展	2393.8
56	敏捷集团	2376.3
57	新湖中宝	2325.8
58	海伦堡	2226.2
59	领地集团	2225.8
60	金辉集团	2194.6
61	仁恒置地	2023.5
62	五矿地产控股	1989
63	国瑞置业	1923
64	明发集团	1870.4
65	卓越集团	1821.7
66	隆基泰和	1797.2
67	德信地产	1795.8
68	东原地产	1763
69	力高集团	1723.8
70	宝能集团	1669.3
71	阳光 100	1621.9
72	新希望地产	1603.8

31	首开股份	2838.1
32	中梁控股	2682.6
33	合景泰富	2530.3
34	祥生地产	2514.9
35	宝龙地产	2454.2
36	正荣集团	2438
37	佳源集团	2425.6
38	金融街	2404
39	越秀地产	2400.5
40	俊发地产	2388.3
41	敏捷集团	2376.3
42	首创置业	2270.7
43	奥园集团	2250.4
44	融信集团	2237.4
45	华发股份	2220.4
46	时代中国	2160.3
47	海伦堡	2155.5
48	新湖中宝	2148.1
49	建业地产	2124.9
50	万达集团	1997.9
51	保利置业	1942.2
52	融侨集团	1898.3
53	泰禾集团	1861
54	金辉集团	1821.5
55	隆基泰和	1797.2
56	禹洲集团	1778
57	中交地产	1729
58	明发集团	1683.4
59	领地集团	1674.9
60	蓝光发展	1602.6
61	中骏集团	1507.3
62	金隅集团	1433.6
63	中建东孚	1417.3
64	五矿地产控股	1416
65	宝能集团	1377.5
66	恒盛地产	1376.3
67	中庚集团	1335.9
68	大悦城控股	1284
69	国瑞置业	1252.6
70	深业集团	1214.7
71	正商地产	1209
72	东原地产	1179.1

73	中建东孚	1603.5	73	三盛集团	1170.8
74	众安房产	1595.8	74	花样年	1161.6
75	瑞安房地产	1582.4	75	中冶置业	1151.8
76	电建地产	1570.8	76	阳光 100	1116.4
77	金隅集团	1558.2	77	建发房产	1072.3
78	建发房产	1557.9	78	德信地产	1032.6
79	弘阳地产	1505.5	79	光明地产	1016.2
80	恒盛地产	1479.9	80	卓越集团	986.7
81	中庚集团	1444.3	81	瑞安房地产	978.3
82	花样年	1434.1	82	石榴集团	968.5
83	光明地产	1423.5	83	新希望地产	962.3
84	滨江集团	1397.6	84	仁恒置地	961.1
85	华宇集团	1393.8	85	上实发展	933.5
86	路劲集团	1325.3	86	电建地产	895.3
87	深业集团	1295.3	87	路劲集团	887.9
88	中冶置业	1212.7	88	众安房产	886.4
89	正商地产	1209	89	中建三局地产	877.5
90	三盛集团	1170.8	90	北辰实业	873.6
91	上实城开	1163.4	91	力高集团	837.7
92	上实发展	1126	92	华南城	825.5
93	北辰实业	1078.5	93	红星地产	823
94	石榴集团	1035	94	大名城	820.7
95	红星地产	1031.4	95	北京城建	807.5
96	中建三局地产	962.6	96	实地集团	800.3
97	联发集团	939.2	97	华宇集团	767.7
98	北京城建	910.9	98	弘阳地产	737.7
99	大名城	840.2	99	澳海集团	721.1
100	复地集团	834.3	100	联发集团	712.2

数据说明：

- 1. 企业范畴：** 主营业务在中国内地的房地产开发企业；（华夏幸福、华侨城等企业的土地储备中含有大量产业用地和文旅用地且无法区分，暂不计入。）
- 2. 项目属性：** 本榜单土地数据包含招拍挂土地以及收并购项目；包含住宅、商业、办公等经营性用地，而一级土地开发、未确权土地不予计入。
- 3. 指标解释：** 货值计算中参考的项目市场价值以报告期当前时点为准，不对未来价格预测。
- 4. 时间跨度：** 各项数据如无特殊说明，统计时间段均为截止到 2019 年 6 月 30 日。
- 5. 数据范畴：** 企业在中国大陆地区的土地或项目，海外及港澳台地区的数据不予计入。

2019 年上半年中国房地产企业总土储建面 TOP100

排名	企业名称	总土储建面 (万平方米)
1	中国恒大	26660
2	碧桂园	25714.8
3	融创中国	17456
4	保利发展	15026.3
5	绿地控股	14730.4
6	万科地产	10936.5
7	新城控股	8952.6
8	中海地产	7286
9	龙湖集团	6282.4
10	富力地产	5341.7
11	世茂房地产	5295.5
12	华润置地	4515
13	中南置地	4457.8
14	阳光城	4396.4
15	雅居乐	4353
16	美的置业	4345.9
17	中国金茂	4058.9
18	金科集团	3922
19	金地集团	3904
20	建业地产	3767.5
21	远洋集团	3746.4
22	旭辉集团	3543.8
23	中梁控股	3329.6
24	招商蛇口	3220.7
25	荣盛发展	3174.6
26	中国铁建	3040.1
27	万达集团	2922.8
28	龙光集团	2895.2
29	奥园集团	2755.9
30	福晟集团	2665.3
31	正荣集团	2634

32	佳兆业	2525.5
33	领地集团	2511.4
34	祥生地产	2495
35	合生创展	2461.8
36	俊发地产	2434.7
37	中骏集团	2307.7
38	时代中国	2307.5
39	绿城中国	2275
40	新力地产	2243.6
41	合景泰富	2217.9
42	蓝光发展	2194.3
43	越秀地产	2144.8
44	融信集团	2090
45	宝龙地产	2080.3
46	华发股份	2041.4
47	明发集团	1997.2
48	保利置业	1906
49	中交地产	1868.1
50	金辉集团	1744.3
51	佳源集团	1740.6
52	融侨集团	1701.6
53	海伦堡	1684
54	敏捷集团	1617.3
55	首开股份	1595
56	五矿地产控股	1539
57	新湖中宝	1443.4
58	禹洲集团	1439.1
59	金融街	1418.8
60	宝能集团	1377.6
61	首创置业	1306.3
62	阳光 100	1283.6
63	力高集团	1237
64	泰禾集团	1234.2
65	隆基泰和	1180.8
66	国瑞置业	1136.5
67	正商地产	1132
68	华宇集团	1114.5
69	中建东孚	1083.3
70	东原地产	1069.1
71	弘阳地产	1052.8
72	电建地产	1019
73	卓越集团	1010.6

74	花样年	978.3
75	德信地产	975.6
76	红星地产	958
77	中庚集团	937.6
78	中冶置业	927.7
79	中建三局地产	922.9
80	三盛集团	922
81	建发房产	914.1
82	大唐地产	886.1
83	大悦城控股	885.5
84	澳海集团	874.2
85	路劲集团	800
86	北辰实业	793.3
87	中天城投	783.2
88	联发集团	778.5
89	华南城	771.1
90	新希望地产	768.6
91	阳光大地	757.6
92	北大资源	751.5
93	实地集团	737.8
94	众安房产	734.3
95	恒盛地产	721.9
96	仁恒置地	709.6
97	云星集团	693.3
98	金隅集团	662.9
99	瑞安房地产	630.8
100	大名城	626.9

数据说明：

- 1. 企业范畴：** 主营业务在中国内地的房地产开发企业；（华夏幸福、华侨城等企业的土地储备中含有大量产业用地和文旅用地且无法区分，暂不计入。）
- 2. 项目属性：** 本榜单土地数据包含招拍挂土地以及收并购项目；包含住宅、商业、办公等经营性用地，而一级土地开发、未确权土地不予计入。
- 3. 指标解释：** 货值计算中参考的项目市场价值以报告期当前时点为准，不对未来价格预测。
- 4. 时间跨度：** 各项数据如无特殊说明，统计时间段均为截止到2019年6月30日。
- 5. 数据范畴：** 企业在中国大陆地区的土地或项目，海外及港澳台地区的数据不予计入。

二、榜单解读

【重要说明】

本榜单中企业总土储是指企业所有**已确权**土地中未售部分。

多数上市企业在财报中会公布其总土储面积甚至货值。但是由于主要存在如结算口径、确权与否、以及货值计算标准等三方面的差异，不能直接用于比较。为了保证榜单的公正性和客观性，我们予以统一调整。如下：

部分企业公布的是按结算口径的土地储备，包含“已售未结转”部分，不能反映未来可售资源，统一去除该部分数据。

随着城市更新的深入，很多企业的土地资源来自于城市更新，这类项目由于拆迁难度大，权益关系复杂，因此我们采取确权为标准。

对于土地货值判断，每家企业采取的估值标准不同。我们统一采用当前周边可比房价为标准，不加入未来预期。

另外，由于全口径的范围不包含代建业务，因此本土储统计也不包含代建土储。

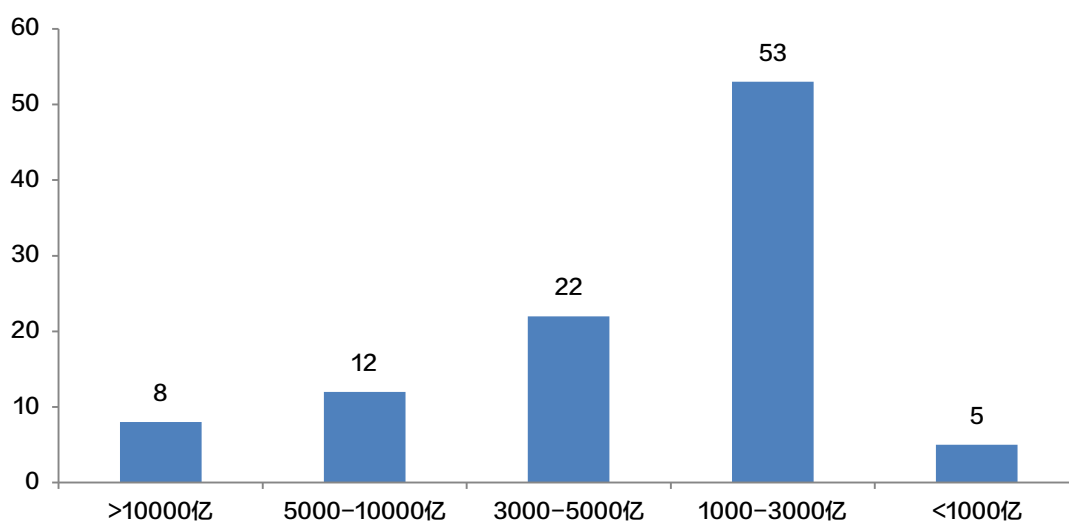
8家房企总土储货值破万亿，恒大、碧桂园、融创分列前三

2019年上半年总土储TOP100房企货值总量已经突破43万亿，其中总货值突破万亿的企业共8家，与2018年持平，较2017年增加2家。当前总土储百强门槛达834亿元，较2018年末提升8.4%。

有4家企业总土储货值已经突破2万亿元，成为行业的“地主”。分别是恒大、碧桂园、融创、保利发展。较2018年末排名来看，总土储十强房企变动较小，仅10强内部排名稍有调整，进入门槛依然较高，规模房企优势明显。

分布来看，总土储货值在3000亿元以上的房企达到42家，3000亿-5000亿占到半数，成为未来规模冲击两千亿的主力军，例如中南、金科、正荣等。另，有53家企业总土储货值集中在1000-3000亿，千亿阵容储备充足的同时，竞争也十分激烈，转化率将成为房企突围的关键。

图：截止 2019 年上半年总土储货值 TOP100 企业分布数量情况 (单位：个)



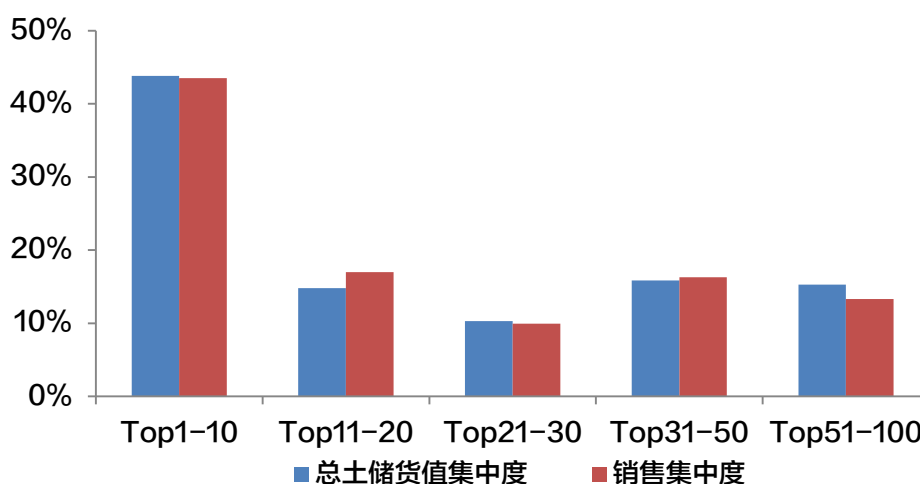
数据来源：CRIC2016

超 4 成土储集中于销售 TOP10，土储排名与销售排名高度统一

从总土储货值集中度来看，销售 TOP10 企业土储货值占百强总货值的 4 成以上，土地资源仍高度集中于头部房企，行业集中度维持在高位，头部房企的规模优势持续扩大。

整体行业集中度持续升高，还体现在总土储 TOP20 与销售 TOP20 高度重合。范围缩小至 TOP10 来看，短期龙头房企的地位更难以撼动的。总土储 TOP10 的企业几乎全部来自 2019 年上半年销售 10 强，仅有世茂销售暂列第 11，总土储位列第 9。不过从世茂上半年积极通过收并购拿地的举措来看，有望在年末进入销售 10 强。

图：截止 2019 年上半年销售百强企业各梯队土储货值占比及销售金额占比对比



备注：总土储货值百强集中度=各梯队总土储货值之和/销售百强总土储货值总计
 销售金额百强集中度=各梯队销售金额之和/销售百强销售金额合计

数据来源：企业公告、CRIC、销售金额为全口径金额

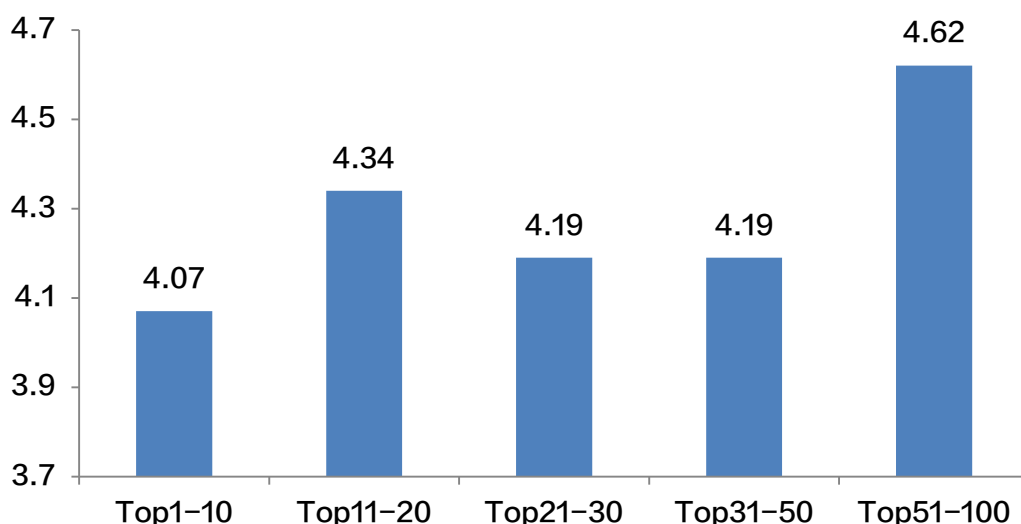
百强房企总土储平均去化 4.2 年，10 强房企去化周期最低

截止至 2019 年上半年，百强房企总土储的平均去化周期为 4.24 年，相较 2018 年末上涨了 0.34 年，主要是受到上半年市场运行较为平淡的影响。

TOP10 房企总土储去化周期为 4.07 年，是去化周期最短的梯队，主要是由于在市场进一步分化的基础上龙头房企一方面拿地理智，另一方面销售能力较强；而相应地，2019 年上半年以来拿地十分积极的销售 50 强之后房企土储去化周期达到 4.62，在各梯队中最长。

通过去化可以看出龙头房企和后 50 强房企在上半年截然不同的拿地态度。龙头房企土储总量大，但去化周期并不长，而且拿地相对理性；但后 50 强房企中，部分企业出于维持规模的需要，被迫加速纳储，但销售不振导致去化周期拉长的风险需要警惕。

图：截止 2019 年上半年销售百强房企各梯队去化周期情况（单位：年）



备注：总土储去化周期=2019 年 6 月末总土储货值/（2019 年上半年全口径金额*2）

数据来源：企业公告、CRIC

土储相对充裕将支撑金茂、越秀等房企销售再进一步

对比房企 2019 年上半年土储货值排名和 2019 年 1-8 月销售排名来看，有三类房企的表现值得关注：

第一，总土储货值排名远高于销售排名的房企。例如金融街、国瑞、力高等房企，总土储排名较销售高出 30 位左右。相较而言，充裕的土储也是这些房企业绩再上台阶的助力，在保证自身运营良好的情况下，未来业绩冲击 500-1000 亿问题不大。

第二，部分规模房企总土储无论是自身排名还是和销售相比均上升较快。例如金茂、富力、雅居乐等。由于本就处在规模较高且竞争更为激烈梯队中，因此总土储货值的提升对于未来销售的加成效应更加明显。其中金茂不包含一级土地开发的总土储货值为 8929.8 亿元，排名也较销售高出 6 位，这些位于二线的高货

值土储或将助推金茂的销售冲击前十五甚至更高。

第三，部分不在销售百强的房企，如新湖中宝、中庚等房企，相对充裕的土储将是其规模进阶的跳板。但需要注意的是，土储并非越多越好，只有适合自身发展节奏、管控能力之内的合适数量才能起到正面作用，不然将会适得其反。因此，对于这些房企而言，有了土储的相对优势，接下来的重心需要在内部运营机制、体制中继续苦练内功。

另外，还有一些销售百强企业甚至没有排进总土储货值榜前一百名。如当代、九龙仓等、此类企业未来销售业绩不仅可能会被部分供货充足的企业追上，更面临业绩增长后劲不足、拿地策略被迫调整的问题。

图：土储排名与销售排名差距较大的典型企业

排名变化情况	企业名称	2019年上半年总土储货值排名	2019年1-8月销售排名	排名差距
土储>销售	金融街	39	74	↑35
	国瑞置业	63	97	↑34
	力高集团	69	98	↑29
	领地集团	59	83	↑24
	中交地产	54	73	↑19
	越秀地产	29	47	↑18
	美的置业	24	35	↑11
	佳兆业	23	32	↑9
	绿城中国	20	28	↑8
	雅居乐	18	24	↑6
	中国金茂	11	17	↑6
	富力地产	16	20	↑4

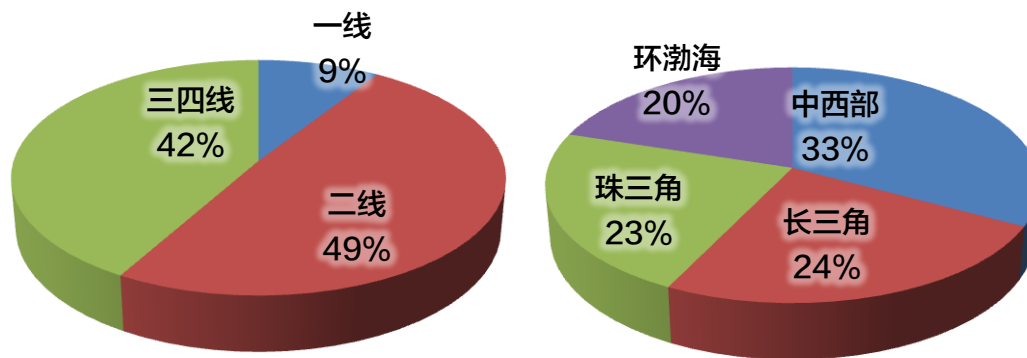
数据来源：企业公告、CRIC

百强中西部土储丰厚，佛山、惠州、南通等成热点城市

随着房企回归二线城市战略实施，百强房企上半年的新增土储中位于二线城市建筑面积比例稳定增加且已经超过三四线城市的占比。截至2019年上半年末，销售百强房企土地储备中有一半位于二线城市。

在区域的选择上，由于中西部核心城市持续发力，百强房企土储中33%的建筑面积位于中西部区域，此外长三角和珠三角土储占比相近，环渤海区域则相对较少，百强房企在环渤海的土储仅占20%。

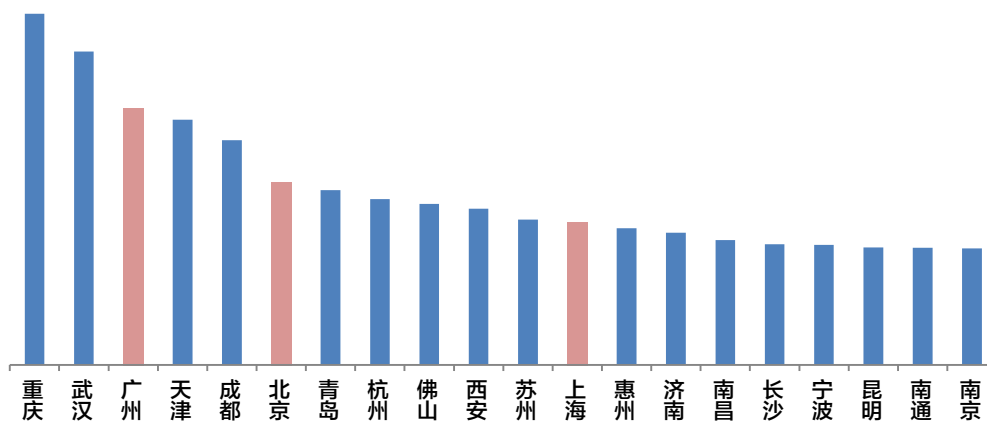
图：截止 2019 年上半年百强房企总土储能级、区域分布情况（按建筑面积，%）



数据来源：企业公告、CRIC

从城市层面来看，百强房企囤地最多的城市仍然是重庆，武汉、天津、成都等区域核心二线城市也是百强房企的重要货仓；一线城市广州、北京和上海均上榜，百强房企在深圳的土储量依然较低，深圳未来的土地竞争预计还将较为激烈；而三四线城市中，除佛山、惠州仍然榜上有名以外，南通也是近两年房企争相布局的热点城市。2019 年以来南通楼市整体热度不减，房价地价持续上涨，百强房企中南、华润、万科、碧桂园等都在南通落子，加之南通享受上海辐射的红利，未来前景仍然较为明朗。

图：截止 2019 年上半年百强企业土储分布 TOP20 城市（按建筑面积，万平方米）



数据来源：企业公告、CRIC

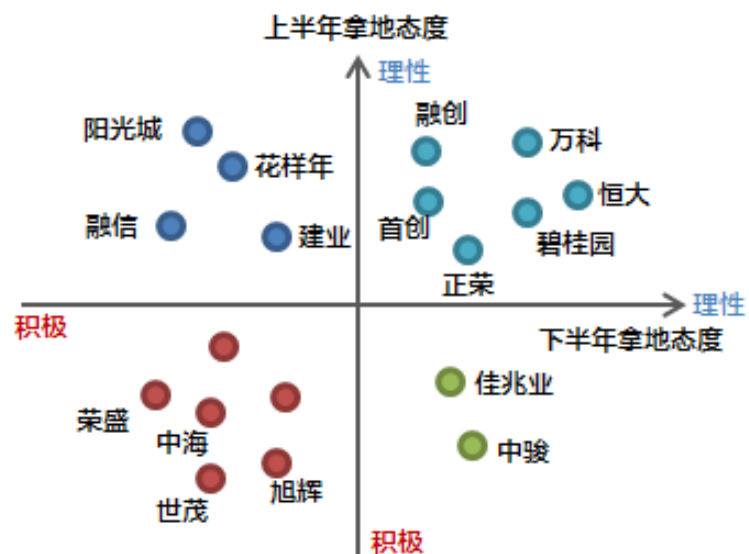
房企投资将继续保持谨慎，首要任务仍是促销售、抓回款

从上市房企的中报发布会来看，龙头房企万科、恒大、碧桂园等标杆型企业全年都保持理性的拿地态度，但此类企业具备暂缓拿地的资本，在市场预期不明朗的情况下收紧投资能够在一定程度上降低风险；另外世茂、中海、荣盛则全年都保持较为积极的拿地态度，一方面是此类企业预算充足，另一方面是这部分企业追求进一步的业绩增长。

而部分企业上、下半年拿地态度有所转变：阳光城、融信等由于上半年拿地保持理性，投资目标尚未

完成，更关注下半年土地市场；中骏、佳兆业等企业上半年已经积极拿地，完成纳储需求，下半年在市场预期持续较冷的情况下，拿地脚步预计有所放缓。

图：部分上市房企 2019 年上、下半年拿地态度对比



资料来源：上市房企 2019 年中报业绩发布会