



中国房地产 企业月报

单月销售、投资环比增长, 新城实现民企境外债“破冰”

【企业分析】

【合约销售：百强房企 6 月业绩环比增长 14.7%】

表：2025 年 6 月行业典型上市房企业绩表现

单位：亿元

企业简称	2025 年 1-6 月 累计金额	累计 同比	2025 年 6 月 单月金额	单月 同比	单月 环比
保利发展	1452.0	-16.2%	290.4	-30.9%	1.8%
中海地产	1201.3	-19.0%	296.9	-36.4%	24.5%
华润置地	1103.0	-11.5%	234.5	-26.7%	27.8%
招商蛇口	888.9	-11.9%	217.4	-5.9%	25.6%
绿城中国	803.0	-6.0%	149.0	-14.4%	-15.8%
建发房产	706.8	7.0%	145.9	27.9%	9.9%
万科地产	686.6	-46.1%	116.2	-53.8%	4.5%
越秀地产	615.0	11.0%	108.0	-29.4%	12.7%
中国金茂	533.5	19.8%	156.0	17.3%	25.4%
滨江集团	527.5	-9.4%	93.9	-37.1%	-6.8%
华发股份	502.2	11.1%	69.6	-25.5%	-7.9%
龙湖集团	349.1	-31.7%	63.6	-36.7%	-1.7%
绿地控股	335.1	-0.1%	85.0	-11.6%	23.7%
保利置业	268.0	-5.6%	50.0	-32.4%	28.2%
融创中国	234.1	-10.9%	74.1	375.0%	54.4%
碧桂园	205.4	-38.3%	35.5	-35.3%	-6.6%
金地集团	171.5	-52.5%	31.0	-53.2%	-0.6%
世茂集团	135.2	-20.9%	23.2	-30.0%	8.6%
远洋集团	132.1	-27.9%	28.2	-67.8%	17.0%
中国恒大	110.9	-33.6%	14.5	-52.4%	21.2%
首开股份	110.0	-30.9%	19.9	-50.3%	23.6%
华侨城	104.4	3.9%	20.6	-4.2%	1.5%
新城控股	104.1	-55.8%	15.7	-58.6%	-20.2%
旭辉集团	101.4	-50.1%	12.9	-54.8%	-23.3%
雅居乐	81.6	-35.2%	9.6	-81.4%	-60.7%
中骏集团	63.9	26.1%	25.8	296.3%	220.5%
合生创展	55.0	-32.9%	14.6	-10.8%	67.5%
建业集团	42.7	-23.6%	10.4	-17.5%	42.5%
宝龙地产	37.1	-49.4%	5.4	-52.5%	-10.7%
中梁控股	37.0	-48.7%	5.3	-64.2%	-1.9%
金科集团	36.9	-41.1%	10.1	118.0%	50.3%
荣盛发展	36.4	1.0%	5.3	-53.3%	17.3%
龙光集团	35.2	-26.4%	4.0	-73.6%	-42.9%
奥园集团	34.9	-32.8%	4.9	-70.2%	32.2%

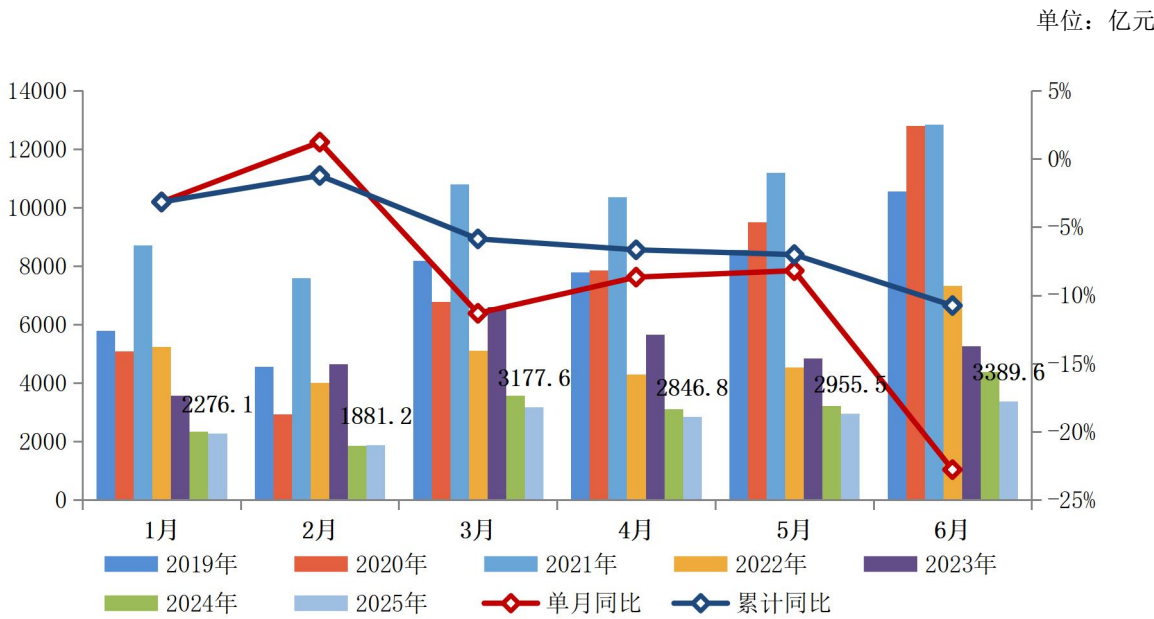
注：数据口径为全口径；去年同期数据来源为企业公告，若无公告数据，则来源为排行榜

数据来源：《2025年1-6月中国房地产企业销售TOP100》排行榜

核心观点：

1、2025 年 6 月，TOP100 房企实现单月销售操盘金额 3389.6 亿元，环比增长 14.7%。上半年累计实现销售操盘金额 16526.8 亿元。

图：2025 年 1-6 月百强房企单月操盘销售规模及同比变动

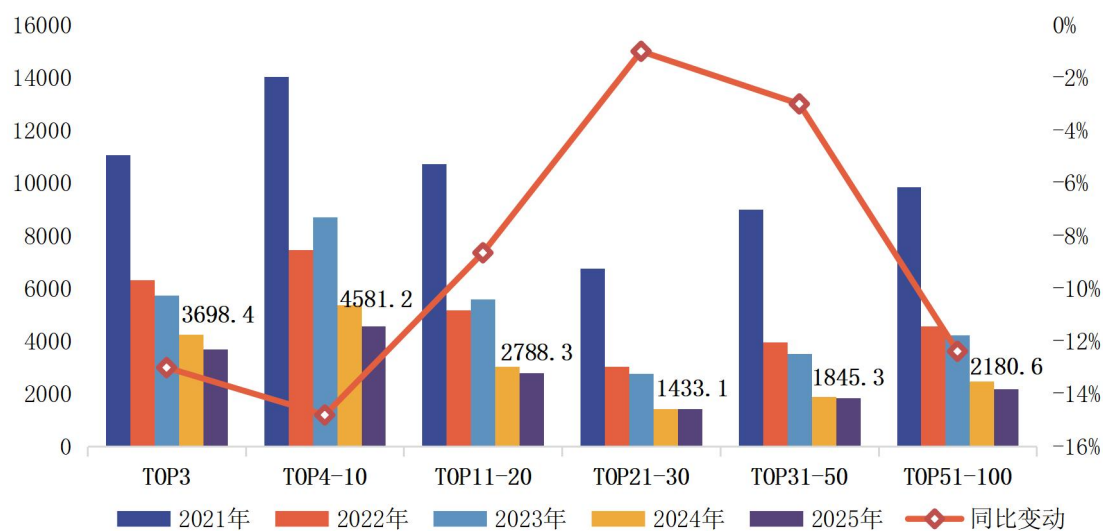


数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

2、从百强房企规模门槛来看，2025 年 6 月 TOP30 房企销售操盘金额门槛同比增长 1.2%至 119.8 亿元。其他各梯队房企的销售操盘金额门槛则略有降低。具体分梯队来看，2025 年上半年百强房企各梯队销售规模变动分化。其中，TOP21-30 梯队房企的累计销售规模同比基本持平。而 TOP10、TOP11-20 和 TOP51-100 梯队房企销售规模则同比降低。

图：2025 年 1-6 月百强房企分梯队操盘销售金额及同比变动

单位：亿元



数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

3、从企业表现来看，2025 年 6 月近六成百强房企单月业绩环比增长，其中 28 家企业单月业绩环比增幅大于 30%。如中海地产、华润置地、招商蛇口、中国金茂、越秀地产、中国铁建、绿地控股等房企表现较好，单月业绩环比提升。

【企业拿地：典型房企投资规模回升，头部房企投资持续领跑】

表：2025 年 6 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	2025 年 6 月新增土地			2025 年 1-5 月月均新增土地			2024 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	保利发展	32	89	27790	36.8	82.6	22428	27	57	20953
2	中海地产	92	177	19239	32.8	65.8	20053	28	68	24242
3	绿城中国	39	49	12564	37.0	78.8	21297	24	53	22257
4	华润置地	18	16	9081	21.1	66.3	31381	25	58	22674
5	万科地产	20	10	-	0.0	0.0	-	9	9	9144
6	招商蛇口	0	0	-	24.9	58.8	23657	14	31	22072
7	建发房产	53	84	15992	21.8	53.1	24373	19	44	22927
8	龙湖集团	0	0	-	4.8	4.6	9583	7	10	14074
9	华发股份	7	16	-	1.6	4.0	25190	3	8	28131
10	滨江集团	12	44	-	16.7	55.1	32901	14	36	25109
11	越秀地产	8	24	-	10.9	44.9	41119	18	49	26630
12	中国金茂	8	32	40539	17.9	71.9	40294	15	23	15240
13	中国铁建	23	35	15203	7.3	10.9	15093	17	14	7866
14	金地集团	0	0	-	1.4	3.0	20694	-	-	-
15	绿地控股	0	0	-	2.3	0.6	2491	2	0.5	2915
16	碧桂园	0	0	-	0.0	0.0	-	0.03	0.01	3333
17	保利置业	0	0	-	10.4	25.4	24484	1	5	41747
18	融创中国	0	0	-	0.0	0.0	-	-	-	-
19	中建壹品	5	28	-	0.0	0.0	-	8	21	27176
20	电建地产	0	0	-	4.3	1.9	4338	0.7	1.4	19135
21	新城控股	0	0	-	0.0	0.0	-	-	-	-
22	大华集团	11	31	-	0.6	5.1	87241	2	3	16660
23	旭辉集团	0	0	-	0.0	0.0	-	-	-	-
24	伟星房产	0	0	-	1.4	1.1	7463	4	4	9861
25	卓越集团	0	0	-	0.0	0.0	-	-	-	-
26	远洋集团	0	0	-	0.0	0.0	-	-	-	-
27	首开股份	0	0	-	0.0	0.0	-	0.4	0.6	15100
28	中建智地	0	0	-	5.7	25.2	44565	3	11	34728
29	象屿地产	0	0	-	6.5	16.5	25551	5	12	24311
30	国贸地产	0	0	-	2.9	9.1	31680	5	14	30106
总计		329	635	19318	269	685	25456	253	531	21024

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、**典型房企投资规模呈现回升态势。**6月，重点监测30家房企单月投资金额（全口径）635亿元，环比增长99.6%，同比显著增长120.4%；新增土地建筑面积329万方，环比增长57%，同比上升46%，较前5月月均水平（269万方）增长22.3%，拿地规模呈现回升态势。从房企表现来看，央国企继续主导土地市场，中海以近180亿元拿地金额领跑，保利、建发均超80亿元，绿城、联发、中国铁建、金茂等也积极扩储。相比之下，民企投资仍保持审慎，仅滨江、大华等房企在区域市场有所斩获，整体来看，民企投资回暖仍需等待销售端实质性改善。

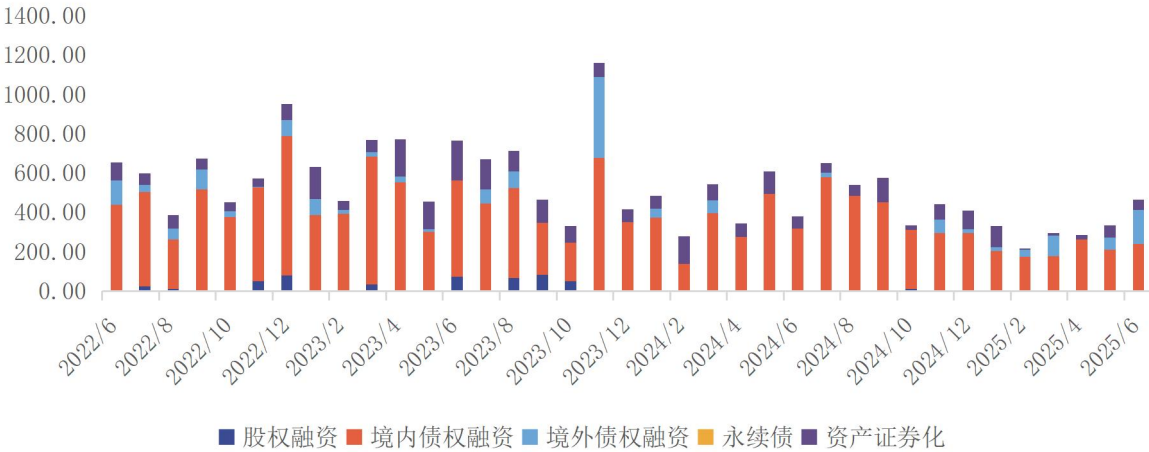
2、**销售TOP10房企拿地销售比达0.4。**房企投资分化加剧，上半年依旧有64%的销售百强房企未进行土地投资，市场参与度持续降低。而头部房企投资强度持续领跑，共计9家房企拿地金额突破200亿元，其中中海、保利发展均超500亿元，绿城、金茂紧随其后，均超390亿元。从投资意愿来看，上半年销售百强房企整体拿地销售比为0.26，较2024年末提升近0.1，其中销售TOP10拿地销售比升至0.4，具备资金优势的头部房企通过逆周期拿地进一步扩大市场份额，其中金茂、滨江拿地销售比超0.6，绿城、建发拿地销售比超0.5。

3、**去库存和优化结构仍是主旋律，多数房企投资策略审慎。**展望下半年，房地产市场预计将仍处于深度调整周期。从房企角度来看，去库存和优化库存结构仍是行业主旋律，多数房企将维持审慎的投资策略，将销售回款和现金流安全置于首要位置。在此背景下，预计市场格局进一步分化，央国企将继续主导土地市场，重点布局一二线城市核心区域优质地块，部分财务稳健的头部民企则选择性参与竞拍。

【企业融资：单月总量再创年内新高，新城实现民企境外债“破冰”】

图 1：2022 年 6 月-2025 年 6 月 65 家监测企业融资额统计图

单位：亿元



备注：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；

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**：2025 年 6 月 65 家典型房企的融资总量为 464.42 亿元，环比增加 38.3%，同比增加 22.6%，单月融资总量创 2025 年新高，其中仅华润置地一家企业的融资规模就超过了 200 亿元。从全年的累计数据来看，1-6 月 65 家典型房企的累计融资总量为 1927.53 亿元，同比减少 27%。在**融资结构**方面，本月房企境内债权融资 241.1 亿元，环比增加 14.5%，同比减少 24.5%；境外债权融资 172.95 亿元，环比增加 179.7%，去年同期则没有企业进行境外债权融资，值得注意的是新城发行的 3 亿美元境外优先票据是 2023 年以来民企的首单境外美元债，实现了民企境外债的“破冰”；资产证券化融资 50.37 亿元，环比减少 20.5%，同比减少 15.1%。

2、**融资成本**：2025 年 1-6 月 65 家典型房企新增债券类融资成本为 3.27%，较 2024 年提升 0.34 个百分点，其中境外债券融资成本 8.6%，较 2024 年全年提升 4.42 个百分点，境内债券融资成本 2.7%，较 2024 年全年降低 0.21 个百分点。单月来看，本月新城发行的境外优先票据利率高达 11.88%，大幅拉高了房企的境外融资成本；而由于境内发行债券的企业是华润置地、招商蛇口、保利置业这些央国企，因此境内债券融资成本环比降低了 0.1 个百分点至 2.23%，创下了近年来的单月新低。

表 1：历年典型房企债券类融资成本

分类	2021	2022	2023	2024	2025 年 1-6 月
境内债券融资	4.09%	3.50%	3.46%	2.91%	2.70%
境外债券融资	5.99%	6.61%	8.04%	4.18%	8.60%
合计	4.75%	3.87%	3.57%	2.93%	3.27%

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是华润置地，企业在本月发行了四笔共 70 亿元的中期票据，此外还获得了一笔 58.5 亿元人民币和一笔 86.44 亿港元的境外贷款。从企业梯队来看，2025 年上半年 TOP10 房企平均每家融资额为 114.98 亿元，是所有梯队中最多的。TOP51+房企上半年平均每家融资额为 12.33 亿元，同比增长 17.81%，该梯队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 2.55%，较 2024 年全年融资成本降低了 1.5pct，降幅也是最大，同时比融资成本最高的 TOP11-30 的房企低 0.85pct。

表 2：2025 年 1-6 月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	
	2025 年 1-6 月	同比	平均融资额	2025 年 1-6 月	2024 年
TOP10	1149.83	-24.27%	114.98	2.68%	3.17%
TOP11-30	410.21	-42.59%	24.13	3.40%	3.68%
TOP31-50	10.00	-90.29%	1.25	2.97%	3.44%
TOP51+	357.49	17.81%	12.33	2.55%	4.05%

备注：梯队划分按照克而瑞《2024 年中国房地产企业销售 TOP200 排行榜》全口径金额排名

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

【组织动态：招商蛇口裁撤 5 大区域，中海地产城市总再换防】

表 1：2025 年 6 月 65 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	中海地产	中海地产进行人事调整，深圳市场杜永强离职，张言涛调任福建公司常务副总，赵亮调任深莞公司总经理。福建市场徐骁从太原调任福建城市总，后又调任成都公司总经理。成都市场高震极被调离。 总部北方大区营销副总刁鹏离职，集团营销副总张韵乐被杨智宇取代。此次调整因一些城市业绩不佳，中海地产面临地王项目高成本与市场去化压力等矛盾，未来可能还会有更多城市迎来合并或换帅动作。
	万科地产	前万科华中区域 BG 合伙人王博群已经告别万科。
	华发股份	6 月 6 日，华发股份公告，张延因个人原因辞任董事、执行副总裁职务。
	越秀地产	6 月 9 日，广州越秀集团股份有限公司发布公告称，张招兴因退休自 5 月起不再担任公司党委书记、委员职务，自 6 月起不再担任公司董事长、董事职务。与此同时，陈强接替张招兴被任命为公司党务委员、书记、董事及董事长。
	中国金茂	中海商业原华北区域副总经理张文浩已正式出任中国金茂总部资产管理部副总经理。
	信达地产	6 月 18 日，中国信达发布公告，即日起总裁之职暂由董事长张卫东代为履行，直到新任总裁正式履职为止。
	香港置地	香港置地有多名高管离职。原北京公司总经理周鹏、原南京公司总经理叶栋成、原武汉公司总经理王毅斌等多名核心城市掌舵者，相继离开。
	星河地产	前龙湖集团西郑公司总经理彭火根已正式加盟星河地产集团，出任集团运营战略管理中心总经理。
	北辰实业	6 月 5 日，北京北辰实业股份有限公司公告，董事会收到胡浩的辞任申请。因工作变动，胡浩申请辞去其所担任的公司执行董事、法律合规委员会委员及副总经理、董事会秘书、财务负责人、证券事务代表职务。
	中建方程	中海地产原高管刁鹏已正式加入中建方程，担任房地产业务总监，实际负责中建方程总部营销管理，直接向集团高层汇报。
组织变动	招商蛇口	招商蛇口进行组织架构调整，总部新成立资产管理部，整合旗下自持资产。 同时，取消华东、华南、华西、华北和江南五个区域公司，由总部直管城市公司，以应对市场压力，优化管理效率。

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：

6 月，房地产行业人事与组织调整频繁。中海地产人事变动较大，涉及深圳、福建、成都等多地高管，总部亦有调整；万科、华发、越秀等多家房企出现高管离职或职务变动。组织架构方面，招商蛇口调整力度大，新设资产管理部，裁撤五大区域公司，扁平化管理城市公司，以应对市场挑战、提升管理效率，行业变革加速。

1、人事变动方面：中海地产年中城市总再换防

中海今年也开始进入高管频繁变动期。深圳市场杜永强离职，张言涛调任福建公司常务副总，赵亮调任深莞公司总经理。福建市场徐骁从太原调任福建城市总，后又调任成都公司总经理。成都

市场高震极被调离。

总部北方大区营销副总刁鹏离职，集团营销副总张韵乐被杨智宇取代。此次人事换防是中海地产调整战略的一部分，核心逻辑是“收缩战线、强化管控、押注高端”，但面临地王项目高成本与市场去化压力等矛盾。未来可能还会有更多城市迎来合并或换帅动作。

2、组织变动方面：招商蛇口启动调整组织架构，取消所有区域层级

招商蛇口进行组织架构调整，总部新成立资产管理部，整合旗下自持资产。同时，裁撤原有的华东、华南、华北、华西、江南五大区域公司，转为总部直接管理城市公司，形成“集团-城市”二级管控体系。调整后，招商蛇口全国 50 多个城市公司将由总部直接统筹，减少中间管理层级，提升决策效率。具体到招商蛇口业务发展层面，销售和利润压力、投资聚焦都成为此次组织变革的深层动因。

此前，中国金茂也将“总部-区域-城市”三级管控架构调整为“总部-地区”二级管控架构，取消华北、华东、华南、华中、西南五个区域公司，并对现有城市公司进行裁撤重组。可见，集团直接对城市公司负责、向一线项目要业绩已经成为当下各大房企组织架构调整的重要方向。

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。