



# 中国房地产 企业月报

单月销售、融资环比增长，招商、华润等核心管理层换防

# 【企业分析】

## 【合约销售：百强房企9月实现销售操盘金额2527.8亿元】

表：2025年9月行业典型上市房企业绩表现

单位：亿元

企业简称	2025年1-9月累计金额(亿元)	累计同比	2025年9月单月金额(亿元)	单月同比	单月环比
保利发展	2017.0	-16.5%	205.0	-2.0%	13.8%
中海地产	1705.0	-14.3%	201.7	7.2%	10.0%
华润置地	1544.0	-10.4%	176.0	4.1%	33.3%
招商蛇口	1406.6	-3.1%	166.5	16.0%	-14.4%
绿城中国	1080.0	-6.5%	123.0	16.0%	23.0%
万科地产	1002.9	-44.7%	91.8	-47.3%	2.0%
建发房产	955.7	12.1%	104.9	39.2%	30.2%
中国金茂	806.8	27.2%	98.0	39.8%	7.9%
越秀地产	798.0	2.8%	67.9	-5.8%	23.3%
滨江集团	786.3	-1.9%	81.0	4.0%	-9.7%
华发股份	633.1	-2.8%	37.5	-32.3%	-29.0%
龙湖集团	507.5	-30.8%	50.1	-38.6%	5.9%
绿地控股	480.1	-1.3%	56.0	-6.7%	27.3%
保利置业	398.1	-1.0%	42.1	23.8%	-31.0%
融创中国	317.7	-12.8%	13.0	-7.8%	-75.9%
碧桂园	305.5	-35.0%	30.9	-41.4%	-12.7%
金地集团	241.8	-54.2%	22.3	-57.1%	0.5%
世茂集团	192.2	-24.2%	19.0	-35.2%	5.4%
远洋集团	188.7	-22.3%	24.8	63.2%	48.5%
新城控股	151.1	-52.5%	15.4	-32.6%	-2.0%
中国恒大	150.4	-28.2%	14.0	26.4%	-15.1%
华侨城	137.1	-24.9%	11.3	-57.8%	7.6%
首开股份	136.0	-49.6%	8.0	-84.0%	0.0%
合生创展	86.8	-30.3%	12.5	27.9%	57.2%
雅居乐	65.1	-60.7%	2.0	-78.6%	-64.4%
中骏集团	63.1	-22.3%	5.8	13.5%	-4.4%
建业集团	60.3	-20.4%	5.0	-35.1%	-12.3%
金科集团	59.4	-25.5%	8.4	152.7%	46.2%
荣盛发展	58.6	-6.1%	7.5	237.1%	6.9%
宝龙地产	54.4	-43.6%	5.3	-13.9%	-11.3%
龙光集团	54.3	-15.6%	4.7	-6.0%	-45.3%
中梁控股	54.2	-50.9%	5.6	-55.5%	12.9%
奥园集团	52.9	-23.4%	6.0	-1.1%	35.2%
富力地产	47.6	-13.0%	3.8	-8.5%	-43.5%

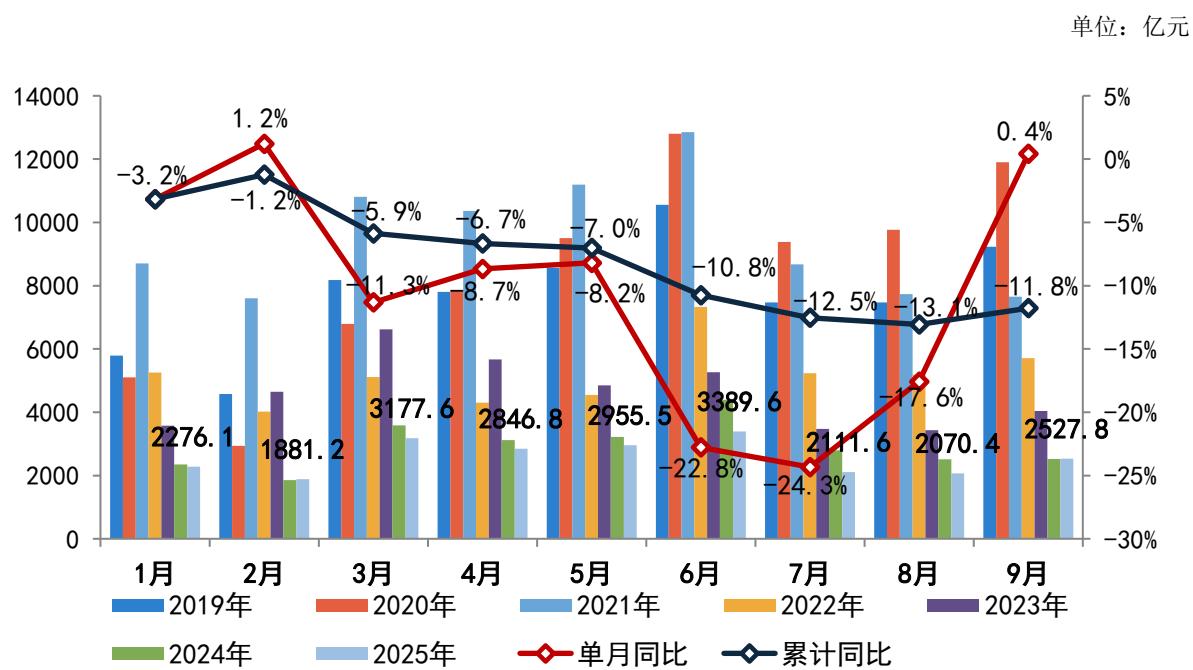
注：数据口径为全口径；去年同期数据来源为企业公告，若无公告数据，则来源为排行榜

数据来源：《2025年1-9月中国房地产企业销售TOP100》排行榜

### 核心观点：

1、2025年9月，TOP100房企实现销售操盘金额2527.8亿元，环比增长22.1%，同比增长0.4%，虽然同比变动止跌回升，但是单月业绩规模整体仍处于历史较低水平。累计业绩来看，百强房企实现销售操盘金额23236.6亿元，同比降低11.8%，降幅收窄1.3个百分点。

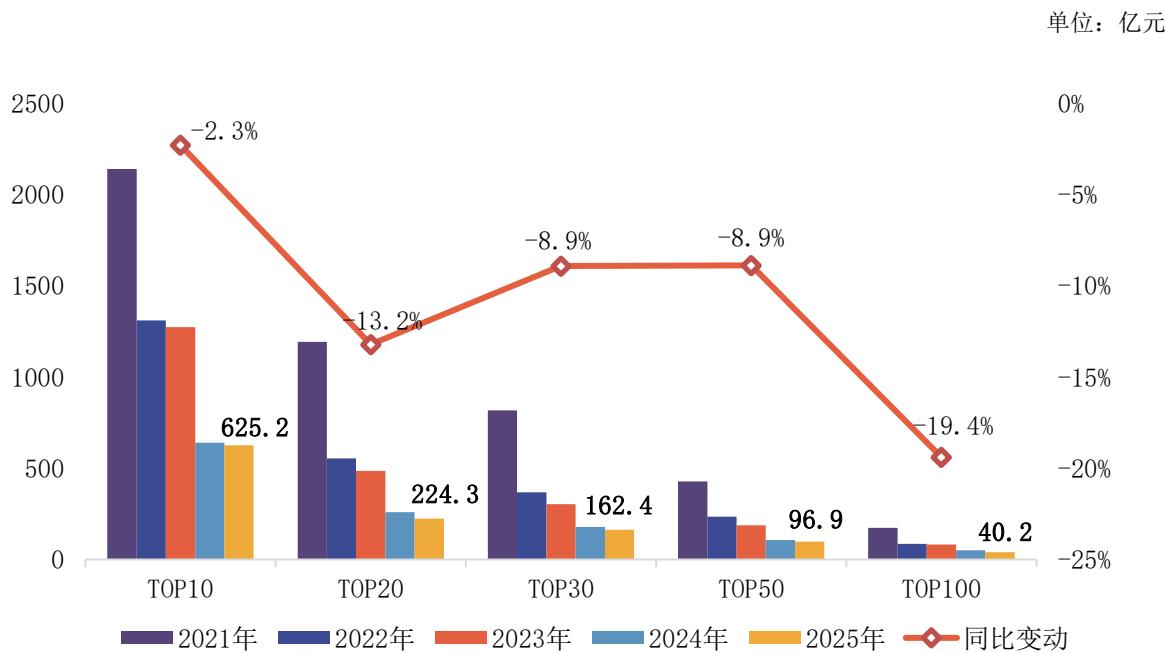
图：2025年1-9月百强房企单月操盘销售规模及同比变动



数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

2、2025年9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2.3%至625.2亿元。TOP30和TOP50房企门槛也分别同比降低8.9%至162.4亿元和96.9亿元。TOP100房企的销售操盘金额门槛更是降低了19.4%至40.2亿元。具体分梯队来看，2025年前9个月百强房企各梯队的操盘销售金额均在降低，TOP21-30和TOP31-50两个梯队房企的累计销售规模降幅相对较小，分别同比降低7.5%和9.1%，是唯二降幅在10%以内的梯队。

图：2025年1-9月百强房企销售操盘金额入榜门槛及变动



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9月有72家百强房企单月业绩环比增长，其中45家企业单月业绩环比增幅大于30%，包括华润置地、建发房产、中国铁建、电建地产、邦泰集团、中建东孚等，TOP10房企中有7家的销售操盘金额环比有所增长。

## 【企业拿地：个别地块带动投资金额大幅提升，整体仍较为谨慎】

表：2025年9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9月新增土地			2025年1-8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	23	69	30194	32	66	20657	27	57	20953
2	中海地产	67	460	68657	39	83	21034	28	68	24242
3	绿城中国	4	17	42500	35	77	21731	24	53	22257
4	华润置地	0	0	-	20	58	28775	25	58	22674
5	万科地产	0	0	-	7	3	4678	9	9	9144
6	招商蛇口	90	475	52997	23	58	25178	14	31	22072
7	建发房产	16	44	26976	22	45	20869	19	44	22927
8	龙湖集团	4	5	13611	3	3	9891	7	10	14074
9	华发股份	18	26	14685	2	5	23609	3	8	28131
10	滨江集团	0	0	-	15	44	30191	14	36	25109
11	越秀地产	6	13	20490	10	33	33374	18	49	26630
12	中国金茂	8	15	18643	20	57	28666	15	23	15240
13	中国铁建	9	9	10455	8	11	14156	17	14	7866
14	金地集团	12	12	9473	2	3	12371	-	-	-
15	绿地控股	0	0	-	1	0.4	2491	2	0.5	2915
16	碧桂园	0	0	-	-	-	-	0.03	0.01	3333
17	保利置业	0	0	-	8	17	22264	1	5	41747
18	融创中国	0	0	-	-	-	-	-	-	-
19	中建壹品	0	0	-	1	3	55097	8	21	27176
20	电建地产	4	10	23511	3	2	5284	0.7	1.4	19135
21	新城控股	0	0	-	-	-	-	-	-	-
22	大华集团	4	2	5487	5	8	16141	2	3	16660
23	旭辉集团	0	0	-	-	-	-	-	-	-
24	伟星房产	0	0	-	2	3	14471	4	4	9861
25	卓越集团	0	0	-	-	-	-	-	-	-
26	远洋集团	0	0	-	-	-	-	-	-	-
27	首开股份	1	4	58777	-	-	-	0.4	0.6	15100
28	中建智地	5	43	85532	4	16	44565	3	11	34728
29	象屿地产	10	23	21861	9	13	14861	5	12	24311
30	国贸地产	11	35	31167	4	12	27703	5	14	30106
<b>总计</b>		<b>293</b>	<b>1262</b>	<b>43120</b>	<b>275</b>	<b>620</b>	<b>22544</b>	<b>253</b>	<b>531</b>	<b>21024</b>

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、**重点监测企业拿地金额环比大幅提升，单月投资创近一年新高。**9月，重点监测30家房企单月投资金额（全口径）约1262亿元，环比增长405%，同比增长294%，创下近一年新高。值得注意的是，本月总规模的提升主要受到上海徐汇区东安新村旧改“巨无霸”地块的影响，剔除特殊因素影响以外，总规模趋势为同比微涨、但变化不大。30家企业拿地面积293万平方米，同环比分别增长114%和131%。

在核心城市优质地块出让节奏加速之下，9月成交楼板价环为43120元/平方米，环比增127%，由此可见，高能级城市仍是企业投资的主战场。此外，有13家企业9月未有新增土地入账，除中海地产、招商蛇口外，仅有保利发展、建发房产、中建智地拿地金额超过40亿元。

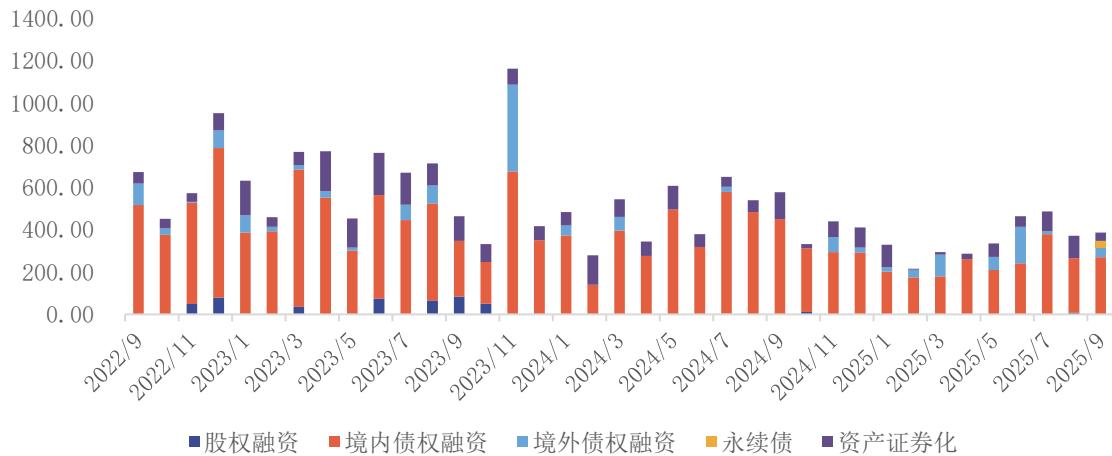
2、**短期销售端回暖对投资影响滞后且微弱。**从第三季度的市场表现来看，当热点城市有优质地块供应的时候，依然能够引起众多房企的参拍（尤其是头部房企）且竞争激烈程度较高，但普通的地块出让时则关注度大减，但仅靠优质地块的出让并无法带动市场整体热度的回升，也无法带动大部分房企的投资积极性回升，企业投资仍保持高度谨慎和理性。

即使销售端9月份有一定程度的回暖，传导到投资端仍需要一定的时间、而且力度较弱，主要有两方面原因：一方面，目前拿地已经过了年内可开售的时间，企业投资的必要性下降；另一方面，销售端的回暖也表现为点状回暖，仅有个别城市市场情况较好，而个别城市的土拍对整体投资的回温带来的影响力有限。

## 【企业融资：单月总量环比回升，融资成本保持低位】

图 1：2022 年 9 月-2025 年 9 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 9 月 65 家典型房企的融资总量为 386.32 亿元，环比增长 4%，同比减少 33.1%。从全年的累计数据来看，1-9 月 65 家典型房企的累计融资总量为 3171.5 亿元，同比减少 28%。在融资结构方面，本月房企境内债权融资 271.23 亿元，环比增长 5.6%，同比减少 39.9%；境外债权融资 46.01 亿元，上个月和去年同期则没有企业进行境外融资；资产证券化融资 39.08 亿元，环比减少 62.9%，同比减少 69.1%。此外还有首开向控股股东发行了 30 亿元的永续债。

2、**融资成本：**2025 年 1-9 月 65 家典型房企新增债券类融资成本为 2.99%，较 2024 年提升 0.06 个百分点，其中境外债券融资成本 8.95%，较 2024 年全年提升 4.77 个百分点，境内债券融资成本 2.57%，较 2024 年全年降低 0.34 个百分点。单月来看，本月新城控股通过其子公司发行了一笔利率高达 11.88% 的境外优先票据，进一步推高了今年房企的境外债券融资成本；而由于境内发行债券的企业基本都是华润、招商蛇口、首开等央国企，因此境内债券融资成本环比仅略微提升了 0.02 个百分点至 2.4%，继续保持低位。

**表1：历年典型房企债券类融资成本**

分类	2021	2022	2023	2024	2025年1-9月
境内债券融资	4.09%	3.50%	3.46%	2.91%	2.57%
境外债券融资	5.99%	6.61%	8.04%	4.18%	8.95%
合计	4.75%	3.87%	3.57%	2.93%	2.99%

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招商蛇口，企业在本月发行了1笔35亿元的中期票据和一笔3.45亿元的供应链ABS，此外还获得了30.1亿元人民币的银行或机构贷款。从企业梯队来看，2025年1-9月TOP10房企平均每家的融资额为193.88亿元，是所有梯队中最多的。TOP11-30房企平均每家的融资额为44.15亿元，同比减少23.21%，是融资规模降幅最小的梯队。从融资成本来看，TOP10梯队的房企融资成本最低，为2.56%；较2024年全年融资成本降低了0.12pct，降幅也是最大的，同时比融资成本最高的TOP31-50的房企低1.12pct。

**表2：2025年1-9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1-9月	同比	平均融资额	2025年1-9月	2024年
TOP10	1938.77	-27.20%	193.88	2.56%	2.68%
TOP11-30	750.61	-23.21%	44.15	3.30%	3.40%
TOP31-50	15.20	-89.84%	1.90	3.67%	2.97%
TOP51+	466.91	-24.30%	16.10	3.02%	2.55%

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、华润、华侨城核心层换防，央企梯队升级路径各异】

表：2025年9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	华润置地	9月23日华润置地公告，郭世清因工作安排辞任执行董事等职，郝忠明获委任为执行董事，赵伟获委任为执行董事、首席财务官等职。
	招商蛇口	9月15日，招商蛇口发布公告，宣布蒋铁峰因工作变动辞去公司所有职务，由原总经理朱文凯接任董事长，聂黎明出任总经理。
	绿地控股	9月19日，绿地控股公告：陈军因个人原因辞任执行总裁，不再担任任何职务；同步新聘陆新畲、吴晓晖、任虎、薛明辉、姜威五人为副总裁，管理层大幅补位。
	保利置业	9月18日，保利置业公告：龚健到龄退休，即日起不再担任非执行董事及审核、提名委员会委员。
	中交地产	9月22日，中交地产公告：因工作调动，郭主龙辞任董事长、非独立董事；王尧全票当选新任董事长，并兼任董事会战略与执行委员会主任。
	华侨城	9月19日，华侨城A公告：张振高到龄退休，不再任董事长及执委会、战略委主任；刘凤喜因工作调动，不再任副董事长、总裁，两人离任后均不再担任任何职务。董事会选举吴秉琪为新任董事长，并代行总裁职责，直至新总裁聘任。
	雅居乐	雅居乐集团披露黄奉潮已辞任执行董事及风险管理委员会委员，副总裁的职务留任至12月31日。

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：

9月，65家重点监测房企中7家集中“换血”。央企、地方国企占6席，凸显“国资系”加速人事迭代：华润置地、招商蛇口、中交地产、华侨城A完成董事长/总裁级交接，王尧、吴秉琪、朱文凯等地产老兵全面接棒；保利置业龚健到龄退任，董事会进一步年轻化。绿地控股一次性补位5名副总裁，陈军辞任执行总裁。民营房企亦借组织扩容对冲流动性压力，雅居乐黄奉潮退居二线，副总裁职务保留至年底，为过渡式退出。具体情况如下：

**1、招商蛇口内部轮换筑牢战略根基。**蒋铁峰升任招商局集团副总经理后，仍统筹地产条线，确保集团资源与地产业务的衔接。原总经理朱文凯接任董事长，其在营销与多元运营领域的积累，将进一步推动“开发+经营”战略深化；原招商积余董事长聂黎明回归任总经理，一线开发与物管的双重履历，能强化经营业务落地。

**2、华润置地郭世清因工作安排离任，郝忠明、赵伟同步补位核心岗。**新团队形成“本土老臣+跨界精英”互补结构——李欣、张大为深耕企业20年筑牢根基，徐荣（前深圳城市更新办主任）、郝忠明（政企双重履历）则强化政策资源整合能力、赵伟（跨板块财务专家），正是匹配城市更新、REITs等新赛道对“政策资源+资管能力”的需求。

**3、华侨城张振高（董事长）退休、刘凤喜（副董事长/总裁）调动，吴秉琪“一肩挑”董事长与代行总裁。**在核心管理层同时空缺的情况下，华侨城采用“一人代行双职”模式避免决策断层，保障企业日常运营稳定，同时为后续市场化选聘总裁预留空间。

此外，绿地控股单轮新聘 5 名副总裁，创本月单企聘任数量之最。绿地控股大规模补位副总裁团队，则旨在通过职能细分提升运营效率，应对行业深度调整期的管理挑战。

综合来看，国资系房企已成为人事调整的核心主导力量，调整方向紧密围绕战略转型、治理优化与团队迭代展开。从趋势上看，未来一段时间内，城市更新、资产运营等领域的复合型人才（如具备政企资源、资管经验者）将成为房企争夺重点；央国企的梯队化接班机制与治理升级举措将持续推进，为行业树立规范；部分民营房企或延续“过渡式退出”、“职能补位”等调整方式，以应对流动性压力与运营挑战。

### 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。