

企业月报



百强业绩同比降低近 4 成，营销积极性不足

克而瑞研究中心

2022 年 1 月

【企业分析】

【合约销售：1月开局惨淡，百强房企业绩同比降低近4成】

表：2022年1月行业典型上市房企业绩表现（亿元）

企业简称	2022年1月 单月金额	单月 同比	企业简称	2022年1月 单月金额	单月 同比
碧桂园	494.5	-11.1%	雅居乐	73.8	-33.1%
碧桂园（权益）	363.5	-9.8%	阳光城	67.1	-51.8%
万科地产	335.0	-53.1%	融信集团	65.1	-47.1%
保利发展	283.0	-34.3%	越秀地产	55.0	-38.5%
融创中国	278.0	-21.0%	中骏集团	50.2	-38.2%
中海地产	155.2	-42.6%	宝龙地产	47.1	-30.3%
招商蛇口	151.5	-38.5%	富力地产	46.1	-59.4%
华润置地	150.0	-38.0%	中南置地	45.3	-66.7%
金地集团	149.6	-38.4%	禹洲集团	45.2	-41.9%
绿地控股	120.1	-25.4%	远洋集团	45.0	-18.2%
绿城中国（不含代建）	116.2	-18.7%	荣盛发展	43.8	-24.4%
龙湖集团	107.5	-44.9%	金辉集团	43.2	-44.7%
滨江集团	103.6	7.1%	首开股份	43.1	-50.5%
中国金茂	100.0	-50.2%	合景泰富	41.6	-38.6%
龙光地产（权益）	90.1	-43.7%	弘阳地产	40.2	-36.3%
新城控股	89.6	-46.2%	中国恒大	29.8	-94.9%
旭辉集团	84.8	-47.7%	德信地产	28.3	-37.5%
金科集团	84.0	-40.8%	力高集团	26.2	0.8%
中梁控股	83.9	-39.2%	奥园集团	25.6	-74.7%
时代中国	79.9	-3.5%	保利置业	25.0	-7.4%
正荣集团	79.0	-29.4%	合生创展	24.8	-12.1%
世茂集团	75.1	-62.5%	建业集团（不含代建）	20.9	42.2%
美的置业	75.0	-39.0%	华侨城	17.9	-72.2%

数据来源：《2022年1月中国房地产企业销售TOP100》排行榜

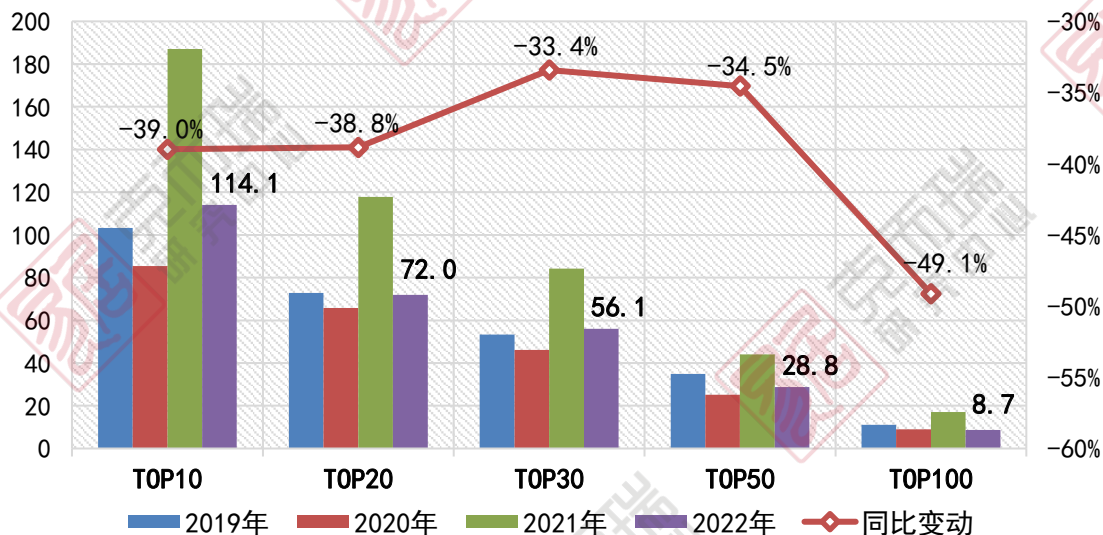
注：除部分备注的企业外，数据口径均为全口径；去年同期数据来源为企业公告，若无公告数据，则来源为排行榜；绿城中国、建业地产数据口径不含代建

核心观点：

1、2022年1月，中国房地产市场整体延续了去年下半年以来的降温趋势，开局惨淡。TOP100房企单月实现销售操盘金额5256亿元，同比降低39.6%，较2021年的月均水平也降低43%。一方面，春节假期临近，不少房企放缓供货节奏，供应低迷一定程度上导致成交大幅下滑。更为主要的是，去年下半年以来市场下行压力加剧，购房者观望情绪愈加浓重。

2、2022年1月，百强房企各梯队销售门槛较去年同期显著降低。其中，TOP10和TOP20房企销售操盘金额门槛分别为114.1亿元和72亿元，同比降低39%和38.8%。TOP30和TOP50房企的销售操盘金额门槛也分别同比降低34%左右，门槛值仅略高于2020年同期。而TOP100房企的销售操盘金额门槛同比降幅最高达49.1%，8.7亿元的门槛值也处在近年来的最低水平。

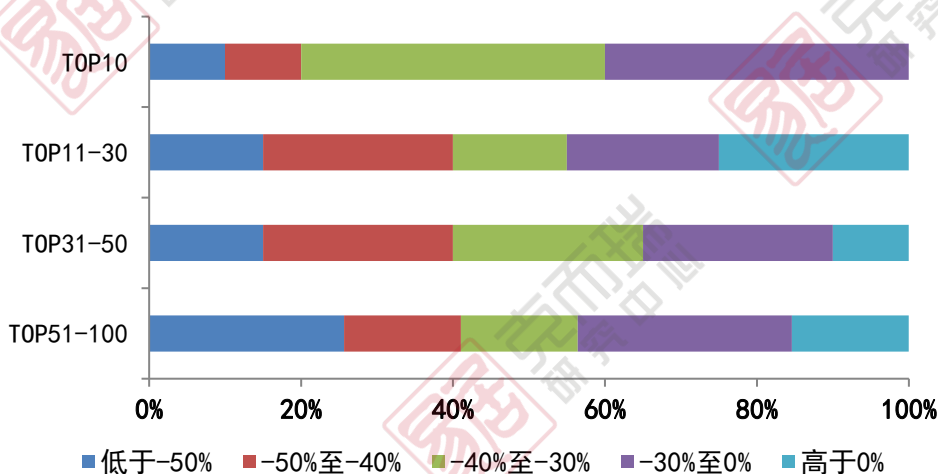
图：2019年至2022年1月百强房企销售操盘金额入榜门槛及变动（亿元）



数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

3、2022年1月，百强房企中多数规模房企销售表现不佳，单月业绩同比以及较去年月均水平变动都有明显下降。具体来看，1月近9成百强房企单月业绩同比降低，其中2成房企降幅在30%至40%之间，近4成房企降幅高于40%。龙头房企中，万科、恒大单月业绩降幅明显，分别达到53.1%和94.9%。1月，仅仁恒、华发、滨江、建业等少数企业实现了单月业绩同比增长。

图：2022年1月百强房企各梯队单月业绩增速分布



数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

【企业拿地：受供地节奏影响，监测房企拿地基本停滞】

表：2022年1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

排名	企业名称	2022年1月新增土地			2021年月均新增土地			2020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	绿城中国	63	120	19184	102	129	12574	170	274	16110
2	华润置地	54	57	10665	100	115	11447	124	115	9245
3	万科地产	46	9	1934	234	157	6727	281	188	6710
4	龙湖集团	7	5	8023	159	103	6491	214	88	4090
5	招商蛇口	0.8	1	13075	70	99	14102	135	126	9318
6	碧桂园	-	-	-	498	172	3455	731	226	3090
7	保利发展	-	-	-	230	157	6813	266	196	7385
8	中海地产	-	-	-	108	133	12235	112	113	10069
9	融创中国	-	-	-	92	84	9180	238	152	6371
10	中国金茂	-	-	-	83	79	9532	86	77	8957
11	旭辉集团	-	-	-	91	60	6630	109	76	7001
12	新城控股	-	-	-	166	60	3636	345	105	3031
13	金地集团	-	-	-	66	49	7404	138	113	8147
14	中梁控股	-	-	-	82	43	5256	125	59	4766
15	融信集团	-	-	-	54	42	7737	73	52	7143
16	绿地控股	-	-	-	75	34	4562	244	77	3168
17	金科集团	-	-	-	83	32	3894	177	67	3775
18	正荣集团	-	-	-	21	28	13610	59	39	6616
19	中国恒大	-	-	-	70	27	3922	574	114	1992
20	雅居乐	-	-	-	33	25	7569	70	30	4270
21	阳光城	-	-	-	45	24	5436	93	59	6347
22	中南置地	-	-	-	69	23	3386	127	64	5003
23	祥生集团	-	-	-	27	18	6629	58	28	4842
24	荣盛发展	-	-	-	39	17	4454	58	24	4056
25	世茂集团	-	-	-	27	17	6443	128	76	5917
26	合景泰富	-	-	-	7	4	6379	28	20	7108
27	禹洲集团	-	-	-	5	4	7848	33	39	12043
28	新力地产	-	-	-	9	3	3478	35	16	4401
29	富力地产	-	-	-	5	2	4187	22	10	3100
30	蓝光发展	-	-	-	3	1	2409	80	108	13514
总计		169	192	11371	2653	1744	6574	4933	2729	5533

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。3、2020年数据已根据年报更新。

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

核心观点：

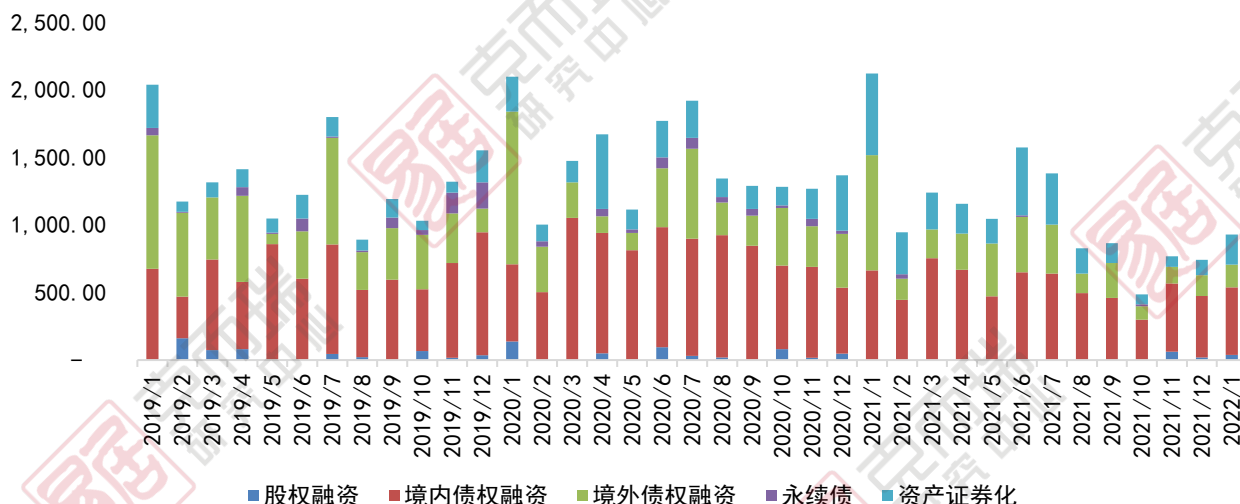
1、2022 年开年首月，30 家监测房企土地投资处于低位，新增土地成交建面、总价相比 2021 年及 2020 年年均都有大幅收窄，受投资结构等影响，平均楼板价 11371 元/平方米。本月 30 家典型房企新增土储总建面 169 万平方米，环比下降 87%；新增土地成交价格 192 亿元，环比下降 83%。平均楼板价 11371 元/平方米，与上月相比上升 30%。主要由于投资量少且相对集中，拉高整体平均楼板价。

2、本月监测房企中只有 5 家重点监测房企投资拿地，以国企等稳健型头部房企为主。本月受新一轮集中供地尚未开启的影响，房企拿地并不积极。监测房企中只有绿城中国和华润置地两家拿地金额超过 50 亿元。从成交结构来看，受到 1 月仅有宁波完成 2021 年第三轮集中供地影响，本月 30 家典型房企二线城市占比较高，拿地金额占比 57%。区域分布方面，长三角区域拿地金额占比达 79%，主要为华润置地在宁波及桐乡拿地。

3、2022 年，集中供地的 22 个核心城市仍应是房企关注的重点。从 2021 年第三轮土拍的情况来看，在经历了第二轮的“冰点”之后，土拍政策上各城市均作出了让步，尽管仍多是以底价成交，但市场人气略有恢复。考虑到目前地价并未有实质性的下滑，因此，在三稳的预期下，未来各城地价仍有下调空间，一旦 2022 年首轮集中供地热度低迷，或会出现在第二轮集中供地中下调地价的情况，叠加市场回暖与资金宽松的预期，明年第二轮集中供地或是房企补货的窗口期。

【企业融资：较上月回升，1月房企新增融资额环比上升26%】

图：2019年1月-2022年1月100家监测企业融资额统计图



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**：2022年1月100家典型房企的融资总量为929.46亿元，环比上升26%，同比下降56%。自2019年以来，每年年初房企融资量都相对较大，均超过2000亿元，而本月融资量不足千亿元，一方面在当前房企危机仍未全面解除的情况下，金融机构当前白名单企业相对较少，放款较为谨慎；另一方面，部分企业为缓解年初的偿债压力已提前偿还部分债券，同时减少新增融资计划，导致融资量同比下滑较大。**从融资结构来看**，境内债权融资499.08亿元，环比上升9.8%，同比下降24.6%；境外债权融资169.66亿元，环比上升10.0%，同比下降80.1%；本月资产证券化有所回升，融资223.01亿元，环比上升97.9%，同比下降63.0%。

2、**融资成本**：2022年1月100家典型房企新增债券类¹融资成本4.53%，较2021年全年下降0.76pct，其中境外债券融资成本达6.85%，下降0.19pct，境内债券融资成本3.20%，下降0.87pct。环比2021年12月来看，总融资成本环比上升0.01pct，境外融资成本环比下降0.16pct，境内融资成本环比下降0.53pct。境内发债的企业中，可以进行发债的企业成本相对较低，融资利率在2.50%-4.00%间，白名单企业继续发挥融资优势，继续发行利率较低的债券；境外发债成本方面，旭辉、远洋等发行了绿色担保票据，其成本不超过5%，也相对较低，还有部分企业完成了境外债的交换要约和额外发行，成本相对较高。

表：历年典型房企债券类融资成本

分类	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年1-1月
境内债券融资	5.88%	5.31%	4.50%	4.06%	3.20%
境外债券融资	7.28%	8.16%	8.05%	7.04%	6.85%
合计	6.54%	7.15%	6.21%	5.29%	4.53%

备注1：仅指境内外发行的各类债券、优先票据、中期票据等，不包含各类贷款等

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

3、企业表现：本月融资总量最高的企业为万科地产，融资总量约124.16亿元，主要是发行了30亿元的中期票据，此外进行了资产证券化产品的发行。从企业梯队来看，2022年1月TOP10房企融资平均额41.58亿元最大，融资总额同比下降39.13%，下降幅度最小；TOP31-50房企融资额仅有15.92亿元，该梯队进行融资的企业相对较少。成本来看，TOP31-50梯队的房企融资成本最低，为2.72%，其较2021年全年下降2.19pct，降幅最大；而TOP11-30的融资成本最高，为5.52%。

表2：2022年1-1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	
	2022年1-1月	同比	平均融资额	2022年1-1月	2021年
TOP10	415.75	-39.13%	41.58	3.47%	4.18%
TOP11-30	307.65	-51.13%	15.38	5.52%	5.94%
TOP31-50	15.92	-95.86%	0.80	2.72%	4.91%
TOP51+	190.14	-54.90%	3.80	4.46%	5.92%

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

【营销策略：活动规模及数量下滑，房企营销积极性不足】

表：2022年1月108家监测企业亮点营销情况表

营销主题	企业名称	地区	活动时间	内容
活动营销	富力集团	全国	2022/1/1 - 2022/2/15	一、线上公益跑每周打卡抽取好礼 成功参加任意一周活动跑步打卡积累 2022 步可享受当周幸运抽奖及最终超级锦鲤大奖抽奖资格，打卡一次即可捐赠 0.5 元。 二、线下项目新春一口价专区 三、线下案场新春冬奥暖场活动 1月22日-2月15日期间，富力部分项目线下案场会举办新年冬奥暖场活动，赢取新年好礼，收获 2022 新春祝福。
节日营销	绿地控股	淮海区域	2021/1/12- 2021/1/30	2022 淮海·绿地 21 城全球好物年货节 1、万元补贴好礼：G-Super 超级购物中心万元补贴 2、特价好房礼：10 套一口价房源，限时秒杀 3、百万购房礼
	荣盛发展	湖南/湖北区域	2022/1/8 - 2022/1/9	荣盛新年购房节 1、新春购房节，限时 96 折 2、10 套一口价特惠房限时抢 3、成交砸金蛋，抽品牌家电 4、买房送万元车位抵用券 5、老带新成交送万元物业费 6、到访赠新春大礼
	世茂集团	全国	2022/1/12 - 2022/2/4	“一块 心想世成” 1、最低 1 元 抢购春节机票及归家礼 2、1 元起享新春家政服务、88 折世茂酒店自由住 3、1 元惠购元气护理、美味代金券等品牌让利 4、最高 1 元抵扣 10 万 家电年货巨量好礼
	融创中国	广佛区域	2022/1/22 - 2022/2/7	融创广佛 2022 “超虎”开运福礼清单，4 城联动 新年礼，晒照抽大奖；直播礼；到访礼；集赞礼；购房礼，限量特批一口价房源；业主礼；全民礼，成功推介成交即享 2-15 万/套（税前）

数据来源：CRIC中国房地产咨询决策系统

核心观点:

1、新年伊始，房企营销积极性并不高，主要依托元旦和春节展开节日营销活动。从市场来看，1月市场堪称冷淡，29个重点监测城市商品住宅供应面积同、环比分别下降43%和58%，成交面积环比下降37%，同比跌幅扩至46%。从营销来看，本月房企营销积极性不高，少有房企推出集团性活动，区域联动营销也比较少，仅有世茂、绿地、融创、荣盛等房企推出了一些节日活动，自碧桂园21年底推出步数打卡，富力本月借助冬奥契机亦推出“线上公益跑”打卡活动。

2、1月房企营销的主要方式仍然是依托节日主题展开活动，市场低迷之下，消费者信心不强，房企也鲜有大规模促销活动。本月的折扣力度有所减小，普遍维持在95折之上，少数特价房和清尾房折扣有所下探。从营销方式来看，面对当下的行情，房企也难以通过营销扭转趋势，因此活动形式上仍以借助节日热度推出常规的活动为主，包含到访礼，折扣营销、特价房等。富力营销端较为积极，2021年底碧桂园曾推出步数打卡的互动型互动，本月富力参照这一形式推出了“线上公益跑每周打卡抽取每周好礼”，同样意在增强互动性调动消费者积极性。

3、目前来讲，消费者信心普遍不足，市场下行压力仍大，叠加西安、天津等多地疫情的反复，对企业的营销造成了一定的困难。从CRIC调研情况来看，这个春节不少房企都选择了“躺平”，营销活动比较少，售楼处仅留1-2人值班，甚至部分续销盘直接闭门放假，部分城市渠道成交的作用也在下降。面对即将到来的春季行情，房企仍需要更积极的营销动作来打开市场。

【人事变动：朱荣斌辞任阳光城执董，孔峻峰任保利发展监事会主席】

表：2022年1月108家监测企业人事变动列表

企业名称	变动人员	变动情况	原职务	现职务	变动分析
保利发展	孔峻峰	委任	/	监事会主席	/
中国恒大	赖立新	辞任	执行董事	/	其他业务
	肖恩	委任	/	执行董事	/
	梁森林	委任	/	非执行董事	/
阳光城	朱荣斌	辞任	执行董事长兼总裁	/	个人原因
	徐国宏	接任	/	执行董事长兼总裁	/
	仲长昊	辞任	董事局董事	/	/
当代置业	雷志鑫	委任	总裁助理兼华东当代区域董事长、区域总裁	执行总裁	/
金融街	吕洪斌	辞任	董事兼总经理	/	/
三盛控股	肖众	辞任	非执行董事	/	/
	张锦贵	委任	/	非执行董事	/
领地集团	麦宝文	辞任	联席公司秘书	/	/
	邓景贤	委任	/	联席公司秘书	/
信达地产	陈戈	辞任	总经理助理兼董事会秘书	/	/
	郑奕	委任	/	董事会秘书	/
北辰实业	陈德启	辞任	执行董事、副总经理	/	/
五矿地产	郑家恒	委任	/	公司秘书	/
南山控股	王世云	委任	/	董事长	/
	舒谦	委任	/	副董事长	/
苏州高新	王平	委任	/	董事	/
合肥城建	陈奇梅	辞任	董事、总经理	非董监高	工作调动
	吴修平	辞任	董事	/	/
厦门国贸	王晓峰	委任	/	副总裁	/
	王永清	委任	/	副总裁	/
	郑甘澍	离任	独立董事	/	期满
	彭水军	委任	/	独立董事	/

数据来源：企业公告，CRIC中国房地产决策咨询系统

核心观点:

1、1月，房企高层人事动态信息数量较前一月有所减少，从108家监测企业的人事变动情况来看，房企对组织架构的调整、管理层重组都有所减缓。

2、1月5日，阳光城集团股份有限公司公告，董事局、监事会于2022年1月5日收到上海嘉闻投资管理有限公司提名的执行董事长兼总裁朱荣斌先生的书面辞职报告。朱荣斌先生因个人原因向公司董事局申请辞去公司第十届董事局执行董事长兼总裁职务，同时不再担任董事局战略委员会委员职务，辞职后不在公司担任其他任何职务。另悉，徐国宏已接任总裁一职；徐国宏系浙江大学本硕，毕业后入职万科，有17年丰富的房地产管理经验，入职阳光城5年来，主持阳光城福建大区大本营工作。

3、1月14日，保利发展控股集团股份有限公司发布公告称，选举孔峻峰为公司第六届监事会主席。资料显示，孔峻峰为工商管理硕士，高级经济师、高级会计师。1996年参加工作，历任保利建设开发总公司总经济师、总会计师，保利山东置业集团有限公司总经理、董事长，保利置业集团黑龙江有限公司董事长。

【战略动态：多元化业务集中物管 基金新能源热度不减】

表：2022年1月108家监测企业战略动态

战略	企业名称	主要内容	具体事件
物业管理	融创中国	融创中止收购第一服务	1月3日，融创服务公告宣布，终止收购第一服务约32.22%股权。公告披露，由于2021年底未达成正式协议，股份转让框架协议已自动终止。
	华润置地	华润万象生活拟收购禹洲物业	1月5日，华润万象生活全资附属公司润楹拟购买天津禹佳拟出售的禹洲物业全部注册资本，代价高于人民币10.6亿元。
	龙湖集团	龙湖智创生活香港上市	1月7日，龙湖智创生活递交招股书，计划在港交所上市。截至2021年底，物业管理服务签约及战略合作面积约4.4亿方米，在管面积超2.5亿平方米。
	绿城中国	绿城管理拟收购绿城代建业务60%股权	1月11日，绿城管理控股拟收购浙江熵里建设管理60%股权，应付的代价包括固定代价4亿元，以及收购事项完成后三年期间，该公司新增代建项目的“未来可收取服务费用”所厘定的经调整增量代价，最高金额为2亿元。
	华侨城	华侨城物业中标襄阳科技馆服务	1月17日，华侨城物业中标襄阳市科技馆新馆运行管理服务项目，服务时长为24个月，服务范围为展厅运行管理、展厅后勤保障等。
	中海地产	中海物业入驻香港艺术博物馆 中海拟37亿收购广州利合73.33%股权	1月19日，中海物业近日入驻香港艺术博物馆，开始为期三年服务。这是中海物业首个与香港康乐及文化事务署合作的合约，服务面积两万余平方米。 1月24日，中海拟分别向雅居乐集团及世茂集团收购广州利合房地产开发有限公司约26.66%、26.67%的股权，代价分别为约人民币18.44亿元、18.45亿元(可予调整)，收购事项完成后，中海将持有广州利合73.33%股权。
新能源	万达集团	万达成立新能源汽车相关公司	1月5日，万达商管成立珠海万达智碳新能源科技，注册资本1亿元，经营范围包含：电动汽车充电基础设施运营、机动车充电销售、节能管理服务等。
基金	招商蛇口	招商蛇口参投青岛伊敦战新基金	1月8日，招商局蛇口全资子公司深圳市招商创业3.5亿参投青岛伊敦战新基金，投资范围以投资新一代信息技术产业为主，海洋装备、新材料等为辅，兼顾新能源等产业优质项目。
	金科集团	金科服务拟出资1.7亿元认购医疗领域基金	1月18日，金科地产集团控股子公司金科智慧服务集团股份有限公司拟出资1.7亿元认购厦门融汇弘上二期股权投资合伙企业部分新增份额，该股权投资合伙企业重点关注医疗健康领域、新兴科技领域等。
文娱	万达集团	万达电影开展剧本杀业务，持续关注元宇宙	1月12日，万达电影表示影院内开展剧本杀业务是公司积极推进的创新业务之一。北京聚合梦想文化与万达电影达成战略合作，将共同推动以剧本杀为代表的沉浸式娱乐行业与元宇宙生态融合发展。
数字化	绿地控股	绿地数科总部杭州成立 加快建设“绿地元宇宙”	1月14日，绿地集团数科总部入驻杭州市临平区，2022年发展战略研讨会明确了将强化ABC端三大金融科技平台等全年战略目标，并提出加快绿地数字科技有限公司H股上市。
收并购	朗诗绿色地产	朗诗地产附属拟收购美国一家地产开发公司	1月19日，朗诗绿色地产发布公告称，拟收购Hanover Family Builders, LLC所有股本权益，基础购买价1.79亿美元，该目标公司业务主要包括土地收购及开发、建设及佛罗里达州中部及奥兰多市场的单户住宅销售。

数据来源：企业公告，CRIC中国房地产决策咨询系统

核心观点：

1、 **本月房企多元化业务活跃，热度多集中于物业管理、基金等方面。**物管行业持续整合，收并购在继续，保持较高热度。万达拓展文娱业务，万达商管助力新能源汽车发展。基金关注度不减，招商蛇口、金科参与热情高涨。绿地数科入驻杭州，加快推动 H 股上市进程，龙湖智创生活递交招股书。朗诗拓展国外业务版图，收购美国地产开发公司。

2、 **龙湖分拆龙湖智创上市，推动业务转型，促进业绩增长。**1 月 7 日，龙湖集团发布公告，建议分拆龙湖智创生活有限公司，并于香港联合交易所有限公司主板独立上市，分拆及上市完成后龙湖集团拟于分拆公司拥有不少于 50%的权益，而分拆公司仍为龙湖集团的附属公司。截至 2021 年 12 月 28 日，龙湖智创生活物业管理服务签约及战略合作面积约 4.4 亿平方米，在管面积超 2.5 亿平方米。**龙湖智创分拆上市将更有利于其拓展商业运营和物业管理服务规模，也会进一步提高财务自由度和经营管理能力，共同助力销售业绩增长和业务转型进程。**

3、 **绿地数科总部入驻杭州，加快“绿地元宇宙”建设。**1 月 14 日，绿地集团数科总部成立，入驻杭州市临平区，这是绿地数科完成 IPO 前首轮引战后的又一大动作。在年初展战略研讨会上，绿地数科明确表示将强化 ABC 三大平台的开发运营，并借助绿地控股的产业资源优势，建设虚实共生世界新增长极，加快打造“绿地元宇宙”的建设。去年年底绿地数科已完成首轮战投引入，**本次总部落户杭州可依托临平优质互联网头部企业的科技沉淀和人才集聚效应，加快绿地数科赴港上市进程，并早日发展为头部地产元宇宙企业。**

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居·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。