

中国房地产 企业月报

2020.8

企业分析

【合约销售：8月房企单月业绩同比增长30.7%】

表：2020年8月典型上市房企业绩表现（亿元）

企业简称	2020年1-8月累计金额（亿元）	累计同比	2020年8月单月金额（亿元）	单月同比	单月环比
中国恒大	4501.4	+21.6%	510.0	+6.6%	+1.4%
万科地产	4385.0	+2.9%	590.0	+33.7%	-0.0%
碧桂园（权益）	3791.9	+2.1%	579.6	+23.8%	+6.8%
保利发展	3145.0	+1.5%	413.5	+36.5%	-14.9%
融创中国	3115.0	+1.6%	639.8	+24.8%	+22.5%
中海地产	2230.0	-0.2%	295.0	+12.5%	+37.3%
绿地控股	1693.0	-24.3%	200.7	-33.1%	+41.1%
世茂集团	1690.0	+19.1%	295.6	+37.3%	+2.0%
华润置地	1620.0	+5.6%	272.1	+24.1%	+13.5%
招商蛇口	1603.2	+15.7%	267.5	+48.2%	+17.0%
龙湖集团	1563.0	+5.9%	242.2	+10.1%	+15.4%
中国金茂	1458.2	+34.7%	215.2	+39.2%	+0.4%
金地集团	1440.1	+23.3%	214.4	+30.3%	+2.4%
新城控股	1390.4	-18.9%	205.6	-16.1%	-1.9%
阳光城	1283.8	+4.4%	203.6	+20.0%	+13.0%
旭辉集团	1283.2	+9.9%	256.0	+86.0%	+16.4%
金科集团	1218.1	+19.8%	190.5	+2.4%	-3.6%
中南置地	1200.5	+8.1%	208.5	+38.0%	+17.0%
绿城中国（不含代建）	961.7	+43.1%	174.7	+71.3%	+44.4%
正荣集团	846.4	+0.5%	112.2	+156.6%	-13.5%
融信集团	845.3	+5.0%	120.3	+10.1%	-0.9%
雅居乐	776.4	+2.4%	119.4	+17.6%	+12.5%
富力地产（权益）	724.7	-10.8%	107.1	+1.7%	+0.1%
奥园集团	712.8	+4.9%	108.6	+41.4%	+13.7%
禹洲集团	654.7	+61.1%	115.9	+89.6%	+5.0%
荣盛发展	648.2	+6.0%	88.5	+13.5%	+14.4%
远洋集团	599.8	-20.5%	91.0	+21.2%	+0.7%
华夏幸福	576.0	-30.7%	56.0	-41.1%	-55.2%
合景泰富	556.1	+13.7%	96.1	+55.8%	+4.1%
佳兆业（权益）	539.7	+21.8%	84.0	+97.2%	-11.9%
越秀地产	520.0	+18.1%	80.0	+142.5%	+24.2%
中骏集团	514.3	+6.8%	36.3	-38.8%	-53.1%
时代中国	493.6	+14.4%	89.1	+40.9%	+13.1%
宝龙地产	462.2	+15.7%	72.0	+47.6%	-3.8%
首创置业	408.6	-14.0%	38.5	+30.5%	+16.3%
建业地产（不含代建）	398.2	+0.4%	60.5	-9.0%	+76.4%
保利置业	302.0	+14.0%	73.0	+114.7%	+121.2%
花样年	274.1	+38.4%	51.0	+71.2%	+6.2%
当代置业	223.6	+1.6%	41.5	+51.9%	+3.4%

数据来源：《2020年1-8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、2020年8月，TOP100房企实现销售操盘金额9761.7亿元，单月业绩同比自4月转正后也逐月回升，本月进一步提升至30.7%。受疫情影响，今年房企整体销售节奏后移，下半年供货普遍加快，8月业绩较7月环比增长4%。从累计操盘销售来看，百强房企1-8月整体业绩同比增长6.2%，累计业绩增速自7月首次回正后继续提升。整体而言，8月房企销售稳健回升。

2、从企业表现来看，在40家典型上市房企中，35家企业单月业绩同比增长，32家企业累计业绩同比增长。其中，碧桂园实现单月全口径业绩规模810亿元，同比增长32.8%。万科单月实现全口径业绩规模590亿元，同比增长33.7%。此外，本月保利、金地、世茂、绿城、金茂、招商等房企销售表现较为突出，单月业绩规模同比提升显著。整体来看，40家典型上市房企单月业绩同比变动的中位数为增长32.1%，规模房企业绩表现优于行业整体。

3、我们认为，今年上半年，在疫情影响下多数房企目标完成率并不十分乐观。整体销售节奏后移，下半年承担了更大的业绩压力。在目前的销售窗口期，企业应加紧供货、积极营销、抢收业绩、促进回款。从房企供货安排来看，下半年房企供货节奏普遍加快，供货量走高。同时，百强房企的集中供货将加剧市场竞争，各房企也应做好应对措施，保证去化率的实现。

【企业拿地：调控持续升级，土地市场短期降温】

表：2020 年 8 月 31 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	2020 年 8 月新增土地			2020 年 1-7 月月均新增土地			2019 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	绿地控股	623	208	3333	238	82	3424	333	88	2654
2	中南置地	405	78	1930	125	54	4330	82	43	5250
3	保利发展	385	234	6077	129	86	6653	223	130	5802
4	碧桂园	315	122	3877	595	194	3261	618	188	3047
5	龙湖集团	202	126	6226	148	106	7167	144	92	6391
6	中国恒大	195	31	1598	903	211	2336	559	117	2101
7	中梁控股	187	61	3255	171	64	3755	138	64	4607
8	万科地产	138	90	6553	195	120	6141	332	193	5818
9	融创中国	138	39	2813	266	180	6763	422	129	3046
10	中海地产	132	175	13258	117	97	8326	95	124	12964
11	正荣集团	123	88	7120	41	45	10889	47	28	5968
12	新城控股	93	48	5187	278	90	3235	209	51	2421
13	建业地产	76	17	2255	38	5	1426	109	19	1742
14	绿城中国	72	59	8194	157	111	7058	103	58	5591
15	融信集团	72	120	16754	67	64	9641	61	31	5037
16	华润置地	64	77	12133	92	96	10499	168	119	7050
17	祥生集团	45	14	3177	14	5	3387	41	18	4431
18	金地集团	43	17	3834	82	68	8322	141	83	5924
19	招商蛇口	32	25	7754	111	104	9364	119	81	6859
20	阳光城	30	5	1759	100	77	7695	106	55	5167
21	荣盛发展	25	2	979	78	32	4145	82	25	3066
22	蓝光发展	23	16	6732	77	45	5898	86	23	2680
23	中国金茂	20	14	6892	93	74	7937	116	87	7525
24	合景泰富	17	10	5673	16	13	8424	31	23	7380
25	旭辉集团	-	-	-	90	76	8453	127	69	5428
26	雅居乐	-	-	-	62	26	4260	91	39	4330
27	金科集团	-	-	-	211	86	4092	277	74	2672
28	世茂集团	-	-	-	183	95	5179	258	130	5036
29	新力地产	-	-	-	35	1	198	40	29	7182
30	富力地产	-	-	-	10	3	3020	81	22	2671
31	泰禾集团	-	-	-	-	-	-	-	-	-
总计		3456	1676	4851	4720	2311	4895	5148	2191	4257

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：

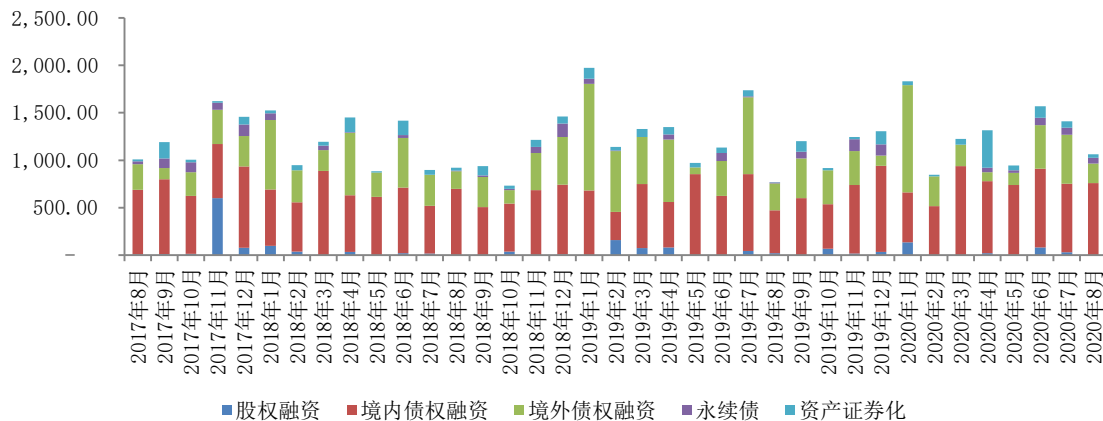
1、本月 31 家监测房企土地投资进一步降温，新增拿地建面、总价环比再度下降，均价与上月相比基本持平。从南京、广州南沙等地出台“地价触顶后摇号”新政来看，政策面上仍有意控制土地市场的热度，另外融资监管的“三道红线”逐步落地，也对房企投资产生影响。本月 31 家典型房企中仅有 24 家有土地入账，新增土储总建面积为 3456 万平，环比下降 6%；新增土地成交总价为 1676 亿元，环比下降 4%；平均成交楼板价 4851 元/平方米，与上月相比基本持平。从成交结构来看，房企投资结构稳定，重点关注热点二线及强三线城市。

2、热点城市持续调控，“三道红线”逐步落地，土地市场短期有望降温。目前监管层面的力度在持续增加，8 月广州南沙和南京地区新出台“地价触顶后摇号”政策，有意控制土地市场良性运行，融资层面“三道红线”新规意在加强对房企资金的监管。从本月典型房企拿地可以发现多家企业单月新增土储有明显下降，甚至并未在公开市场斩获土地。短期来看，为适应监管新政，部分房企需收紧投资，加速销售回款，土地市场短期有望降温。

3、本月房企投资结构维持稳定，视角仍倾向于热点一二线以及强三线优质土地，尤其是中西部热点二线城市备受房企追捧。整体来看，**本月土地成交结构中二线城市土地建面占比达到 55.4%，连续三个月占比超过 5 成**，其中中西部地区的武汉、南昌、长沙等地热度最高，成交建面均超百万方。武汉单月成交更是突破 400 万方，上升至年内房企拿地建面最高城市，土地市场回暖十分明显。另外像成都、兰州、重庆、西安等中西部二线城市热度也比较高，居于房企拿地建面排名前列。三四线城市方面房企投资较为分散，中西部的抚州、九江以及珠三角的茂名，长三角的长沙居于前列。

【企业融资：8月房企新增融资额环比下降24.6%】

图：2017年8月-2020年8月95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**：本月95家典型房企的融资总额为1062.81亿元，环比下降24.6%，同比上升38.1%。其中，境内债权融资760.06亿元，环比上升5.5%，同比上升68.2%；境外债权融资205.98亿元，环比下降60.1%，同比下降27.2%。本月境内债权融资仍表现强劲，同环比实现上涨；境外债权融资由于前两个月的融资量相对较大，本月下降幅度明显。而8月20日举行的重点房地产企业座谈会，明确“三条红线”细则，使得房企对自身的融资额度使用更加审慎，房企整体的融资量下降。

2、**融资成本**：截至2020年8月房企新增债券类¹融资成本6.20%，较2019年全年下降0.87个百分点，其中境外债券融资成本达8.06%，较2019年全年增长0.02个百分点；境内债券融资成本4.25%，较2019年全年下降1.07个百分点。单月来看，8月单月融资成本5.17%，环比下降1.01个百分点；其中境外发债成本6.66%，环比下降0.53，主要在于本月境外发债量相对较少，且发债房企多为历来成本相对较低的房企，如旭辉发行了两笔均为6.0%以下的境外债券；境内发债成本环比下降0.27至4.46%。

表1：历年典型房企债券类融资成本

分类	2016	2017	2018年	2019年	2020年1-8月
境内债券融资	4.77%	5.61%	5.92%	5.32%	4.25%
境外债券融资	5.61%	6.79%	7.27%	8.04%	8.06%
合计	4.86%	6.30%	6.57%	7.07%	6.20%

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阳光城，融资总量 109.00 亿元，主要为为多笔子公司的银行贷款、信托贷款等进行担保融资，以及发行金额为 10 亿元的公司债，票面利率 7.00%。此外，世茂集团本月发行数额也较大，发行了两笔共计 37 亿元的公司债，以及为参股子公司进行的 28 亿元银行贷款担保，整体来看，本月单个房企的融资量都不是很高。从企业梯队来看，2020 年前 8 月 TOP10 房企融资平均额 233.7 亿元最大，同比下降 12.16%。此外，TOP11-30 以及 TOP31-50 房企融资额均实现同比上涨，TOP11-30 的融资成本降幅最大，下降 1.51 个百分点，此外 TOP51+房企降幅也达到了 1.47 个百分点。

表 2：2020 年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	
	2020 年 1-8 月	同比	平均融资额	2020 年 1-8 月	2019 年
TOP10	2336.62	-12.16%	233.7	6.68%	6.33%
TOP11-30	4231.56	8.94%	211.6	5.92%	7.44%
TOP31-50	1910.08	1.40%	95.5	5.88%	7.03%
TOP51+	1724.54	-12.69%	49.3	6.21%	7.67%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

【营销策略：营销势头再起，恒大重回 7 字头折扣】

表：2020 年 8 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
折扣营销	融创中国	海南	2020/8/1-8/31	8 月，[海 CHAO 计划]继续进行，持续“百城行动”推介会。 融创精彩天地、融创金成海口壹号、融创桃源大观、融创高隆湾、融创金成博鳌金湾、融创海南臻园、融创一池半海、融创玖园等推出不同程度的折扣，其中除了融创玖园 一次性付款 83 折 ，融创海南臻园的花园洋房和阔景叠院 一次性付款 88 折 以外，其他项目一次性付款折扣均在 92 折-98 折 之间，按揭较一次性付款折扣普遍高出 2-5 个点不等。
	中国恒大	全国	2020/08	恒大全国 50 新盘，8 月低价开盘： 此次“上架”的 50 个新盘遍布以至四线城市；物业类型包括洋房、高层、公寓等。首付低至 3 万元，认筹还可享 额外 95 折优惠 。 全国在售楼盘 均可享受 83 折 ，按揭付款还可享 额外 95 折 ，二者叠加可获得 不少于 78 折 的优惠。 目前正值 全员营销活动 ，更有四重礼： 78 折特大优惠 ：每日每盘 5 套特价清尾房，折上 再享 93 折 ； 钜惠四重礼 ：2000 元网上购房抵 2 万；推荐再享 95 折；分期付款首期 10%；免收 3 年物业费
活动营销	富力地产	全国	2020/8/17-9/20	富力广汽跨界联盟云发布会 ，富力和广汽跨界联合推出“房、车、车位”三位一体线上+线下营销活动： 购房优惠 ：富力好房平台进行意向登记，以 81.7 元就能买到 8.17 折购房优惠券 。 购车位优惠 ：在富力好房平台上以 81.7 元抢 8.17 折购车位优惠券 。 购车优惠 ：广汽传祺向每个落地摸车活动的富力项目提供 限量 8.17 折购车优惠资格 。此外还有针对富力业主的专属购车优惠。

数据来源：CRIC 中国房地产咨询决策系统

核心观点：

1、8 月房企营销势头再起，营销节奏较 7 月有明显的提升。本月集团统筹营销活动增多，除恒大持续全国范围统一营销外，富力、万科、融创等也在集团或区域层面有联动活动。从折扣来看，本月折扣力度多数仍在 9 折以上，但 8 折左右的项目增多。恒大折扣再回 7 字头，其推出全国在售楼盘均可享受 83 折优惠，按揭付款还可享额外 95 折，二者叠加后，可获得不少于 78 折的优惠。

2、营销活动方面，碧桂园、万科、融创及华润置地等房企在区域层面推出造节营销活动，比如华润置地海南 818 购房节、融创华北嗨购好房节等。值得一提的是，富力与广汽集团跨界创新营销，打出购房、购车位、购车三重优惠活动，以 8.17 折统一折扣提升影响力。

3、9 月为传统“金九银十”购房黄金月，经过 8 月营销活动前期铺垫，以及当前对房企资金监管趋严，为保证资金的快速回笼，未来房企的营销活动或将继续发力，营销范围将进一步扩大。

【人事变动：建业地产刘卫星辞任执行董事】

表：2020 年 8 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
中国金茂	程永 王威	委任	/	非执行董事	/
	钟伟	委任	/	独立非执行董事	/
	赖娟	委任	/	公司秘书及授权代表	/
大悦城控股	范步登	辞任	证券事务代表	/	/
新城发展	伍秀薇	委任	/	联席公司秘书及授权代表	/
	朱慧霞	辞任	联席公司秘书及授权代表	/	/
正荣服务	刘畅	辞任	首席财务官、联席公司秘书及授权代表	/	/
	王奕	委任	/	首席财务官、联席公司秘书及授权代表	/
建业地产	刘卫星	辞任	执行董事	/	/
	陈瑛	委任	/	非执行董事	/
万科海外	Lin Lily	辞任	执行董事	/	个人事务
光明地产	李艳 刘权平	辞任	公司副总裁	/	/
金隅集团	姜德义	辞任	董事长、执行董事、董事会战略与投融资委员会主任	/	/
	裴英	辞任	监事会主席、监事	/	/
	宋立峰	辞任	监事会职工监事	/	/
	郭燕明	辞任	董事会职工董事及董事会审计委员会委员	/	/
	王肇嘉	委任	/	董事会职工董事及董事会审计委员会委员	/
	郭燕明 张启承	委任	/	监事会职工监事	/
华侨城	何海滨	辞任	董事会主席、执行董事及提名委员会主席	/	工作变动
	张大帆	委任	/	董事会主席、执行董事及提名委员会主席	/
金融街物业	汤雪芳	辞任	联席公司秘书	/	工作变动
	何咏雅	委任	/	联席公司秘书、授权代表及法律程序代理人	/
	陈曦	委任	/	联席公司秘书	/
佳源国际	沈宏杰	委任	/	公司总裁	/
	张翼	辞任	总裁	副主席兼执行董事	/
蓝光嘉宝	张晋伟	委任	/	公司联席总裁	/

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、8月，进入房企中报季，典型房企高层曝光次数显著提升，从108家监测企业的人事变动情况来看，8月整体变动频率及变动数量较上月相比均有所增加。

2、8月25日晚间，建业地产股份有限公司发布执行董事辞任及委任非执行董事的公告。刘卫星因个人事业发展原因辞任执行董事一职，自2020年8月25日起生效，同时陈瑛获委任为非执行董事。

3、8月21日，新城发展控股有限公司发布公告披露，公司更换联席公司秘书及授权代表。朱慧霞因其辞任新城发展委聘的专业秘书服务中介达盟香港有限公司的职务，所以不再任职新城发展的联席公司秘书及授权代表，自2020年8月21日起生效；联席公司秘书及授权代表将由伍秀薇接任，自2020年8月21日起生效。

【战略动态：分拆物管上市潮继续，恒大健康正式更名】

表：2020年8月108家监测企业战略动态

战略动态	企业名称	主要内容	具体事件
物业 IPO	融创中国	融创服务向港交所递交招股书	港交所8月6日披露信息显示，融创服务控股有限公司正式向港交所递交招股书。
	禹洲集团	禹洲考虑分拆集团的物业管理及商业营运业务上市	8月26日，禹洲集团控股有限公司公告表示，正考虑可能分拆集团的物业管理服务业务及商业营运服务业务于港交所独立上市。
	华润置地	华润万象生活向港交所递交上市申请书	8月31日，华润万象生活有限公司正式向港交所递交上市申请书。
产业地产	绿地控股	绿地与中车达成合作，打造长三角首个超大规模产业园	8月4日，绿地控股与中车城市交通有限公司、苏州市吴江区人民政府及江苏省汾湖高新技术产业开发区管委会，就长三角绿色智能制造协同创新示范区项目合作在上海举行签约仪式。
	万科地产	万科收购利津华育养猪有限公司	8月7日，万科企业股份有限公司间接全资子公司珠海琴山佳业农业发展有限公司收购利津华育养猪有限公司。
		万科与江门市政府签约合作	8月18日，江门市人民政府与万科企业股份有限公司签订战略合作框架协议，涉城市更新、轨道+物业、TOD等。
新能源汽车	中国恒大	恒大健康正式更名为“中国恒大新能源汽车集团有限公司”	8月26日，恒大健康产业集团有限公司公告称，其正式更名为“中国恒大新能源汽车集团有限公司 China Evergrande NewEnergy Vehicle Group Limited”。
		恒大新能源夺南宁工业地，作为广西汽车生产基地	8月26日，恒大新能源竞得广西南宁一宗工业用地，成交价1.7亿元，土地面积40.56万平方米，容积率0.8-2.0。将作为广西汽车生产基地，计划年底开工，整体项目预计2024年完工。

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主要集中在物业和产业地产板块。**物业方面，融创、华润和禹洲三家房企涉及物业 IPO，融创中国旗下的“融创服务”和华润置地旗下的“华润万象生活”陆续向港交所递交了招股说明书，禹洲则公告表示正考虑分拆物业上市；**产业地产方面**，绿地与中车交通、苏州市政府合作，将打造长三角一体化示范区首个超大规模的现代产业园项目，也是国内领先的人工智能产业制造基地。万科与江门市的合作则涉及城市更新、TOD 建设等方面，除此之外还收购了利津华育养猪有限公司，是继 3 月成立食品事业部布局生猪养殖、5 月向社会招募生猪行业优秀人才后，在实践养猪事业上做出的进一步动作。

2、 **房企分拆物管上市仍处浪潮中，本月融创、华润、禹洲入局。**于 2020 年 5 月 31 日，**融创服务**的合约总建筑面积达 2.27 亿平方米，同时在管总建筑面积达 1 亿平方米，2019 年的营收 28.27 亿元。截止 2020 年 6 月 30 日，**华润万象生活**的提供物业管理服务的住宅及商业物业建筑面积约 1.07 亿平方米，提供商业运营服务的购物中心建筑面积约 560 万平方米，2019 年的营收 58.68 亿元。相比之下，**禹洲**的物管规模较小，企业 2020 年中报显示，于期内录得物业管理收入 2.89 亿元，同比增长 62.2%。截至上半年末，总在管建面 1300 万平米，合同管理面积 2200 万平米。

3、 **恒大在新能源汽车方面有新进展，并表示恒驰将在 2021 年下半年实现量产。**8 月 26 日，恒大健康已正式更名为“中国恒大新能源汽车集团有限公司”，并且同日在广西南宁竞得一宗工业用地。该项目将作为广西汽车生产基地，计划年底开工，整体项目预计 2024 年完工。企业在业绩会上表示，目前已在瑞典、天津、广州、上海、沈阳拥有 5 个大型造车基地，未来将拓展至 10 个，其中上海和广州基地已进入设备调试安装阶段。整体来看，2021 年下半年恒驰或将实现量产。

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。