

## 《中国房企人力资本价值 TOP100、中国房企雇主品牌影响力 50》排行榜发布

文/克而瑞研究中心

### 发布背景

2020 年以来，房地产行业所处的环境发生了一系列变化，融资难、拿地难、利润空间减少等实质性变化对传统房企的营商环境造成了不可逆的影响，在这些外部环境的影响下，房企不得不对自身经营模式、业务定位、管理标准等作出深度思考与调整。

新形式下，规模不再是房企的唯一诉求，提质增效、精益化管理成为了房企实现持续发展和盈利的关键举措，行业正迎来管理红利时代，企业人力资本价值的重要性也随之提升。

人力资本价值重要性提升，实际上体现了仅依靠“钱、地、人”三驾马车竞争的时代已经过去，当下企业在战略解码、组织发展、管控方式、激励机制、文化建设等方面的软实力有了更重要的地位。

对企业内部而言，管理效能、文化管理、薪酬与绩效机制实际是企业发展的内部驱动力；对外部评价而言，人力资本实力也成为影响资本市场对企业评级的重要因素，提升企业的人力资本实力，有助于活得资本市场、金融机构的更多青睐。

因此，《中国房企人力资本价值 TOP100、中国房企雇主品牌影响力 50》榜单的发布，不仅仅是传统意义上的评选活动，也是对房企经营管理成效的最佳呈现。这是房企在市场层面之下的潜在“内功”，也是支撑房企持续且良性发展的潜力。

## 榜单解读

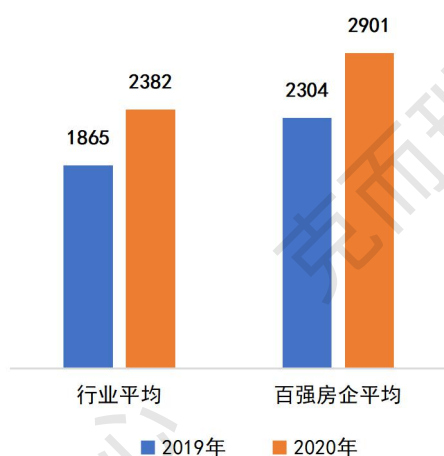
### 1、行业人效、元效同比分别提升 28%和 18%

首先从行业整体情况来看，自 2020 年开始房企组织变革频率提升，组织架构扁平化、管理链条缩短、权责明确、精总部等多项举措带动企业在人效、元效方面实现了较明显的提升：2020 年行业人均销售额平均值达到 2382 万元/人，百强房企人均销售额更是达到 2901 万元/人，同比涨幅分别为 28%和 26%。

元均效能方面，2020 年行业整体元均销售额为 86.6 元，较 2019 年的 79.9 元大幅度提升了 18%；百强房企的元均销售额达到 110.5 元，较行业平均水平高出 24 元左右，同比涨幅也达到了 13%。

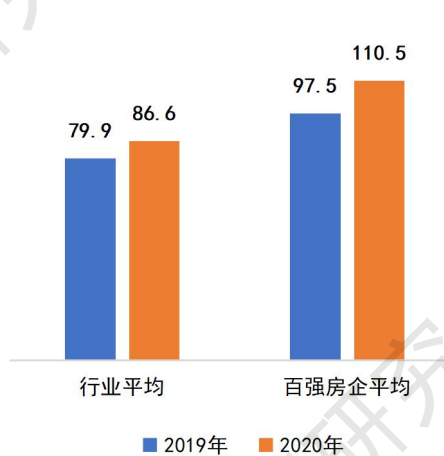
图：2020 年地产行业及百强房企

人均销售额变化情况（单位：万元/人）



图：2020 年地产行业及百强房企

元均销售额变化情况（单位：元）



数据来源：CRIC

### 2、金茂、绿城、龙光等销售快速增长的同时，企业人力资本价值保持领先

从人力资本价值 TOP100 房企来看，规模房企仍然表现突出。销售 10 强房企中，有 6 家位列人力资本前 10 名，分别是中海、保利、万科、融创、世茂和华润。对比销售 20 强和人力资本价值 20 强，其重合度同样高达 80%。这与规模房企平台大、资源赋能强、品牌口碑好、管理体系成熟等不无关系。

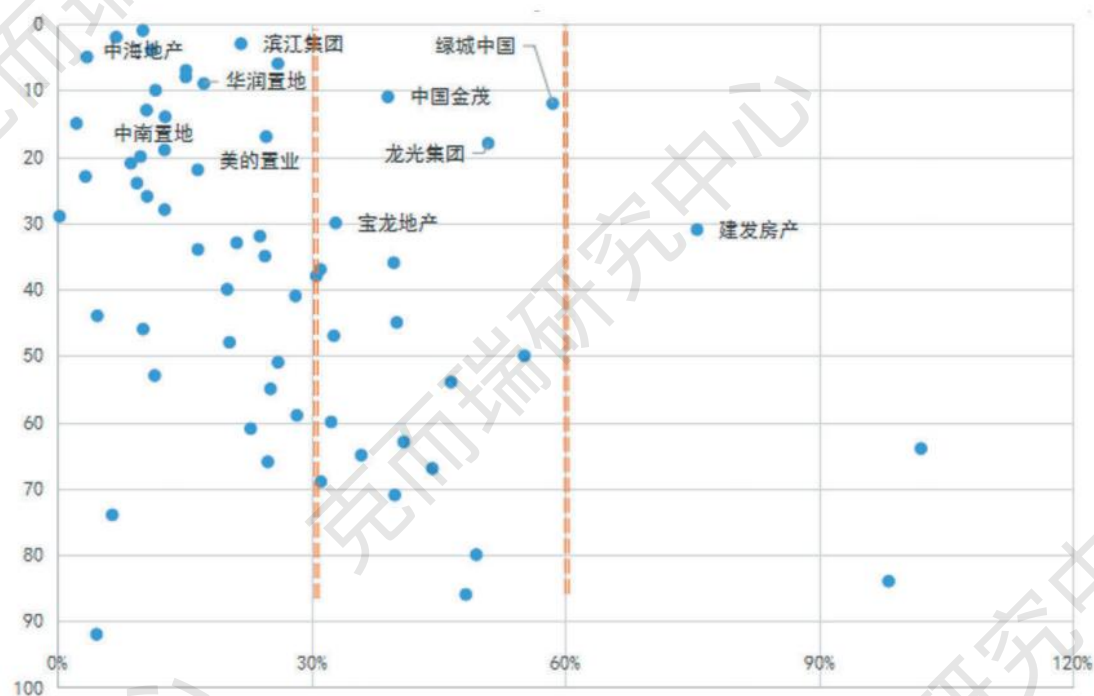
将企业按照 2020 年的销售增速划分为低速稳健、中速增长、高速扩张三档，并结合人力资本价值表现来看，呈现两个特征：

第一，人力资本价值表现相对较优的房企普遍增长较为稳健。人力资本价值 TOP50 中有超过七成房企销售增速低于 30%。

第二，增速在 30%-60% 房企人力资本价值表现较低，扩张过程中势必会损失部分资源配置的效率。

值得注意的是，在中、高速发展的房企中，仍有部分房企人力资本表现抢眼。如绿城、金茂、龙光、建发、宝龙等。

图：2020 年房企销售增速和人力资本排名



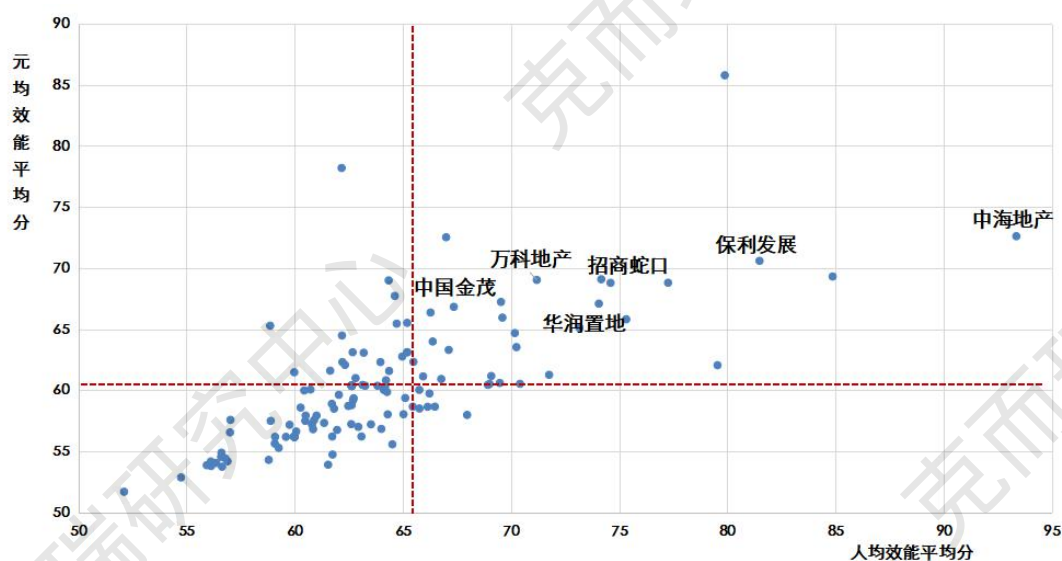
数据来源：CRIC

### 3、国企、央企优势显著，人效、元效与员工满意度均高于行业平均

人力资本价值 TOP50 房企中有三成来自国企、央企，由此可见，在市场化发展的大背景下，其组织管理的优势正逐步显现。

人均与元均都在行业前 25% 水平的企业中，国企、央企是主要力量，如中海、保利、招商、华润等实现了人效和元效“双高”，体现出企业组织管理的能效较高，薪酬水平也控制得当，在人力资本价值方面表现强势。

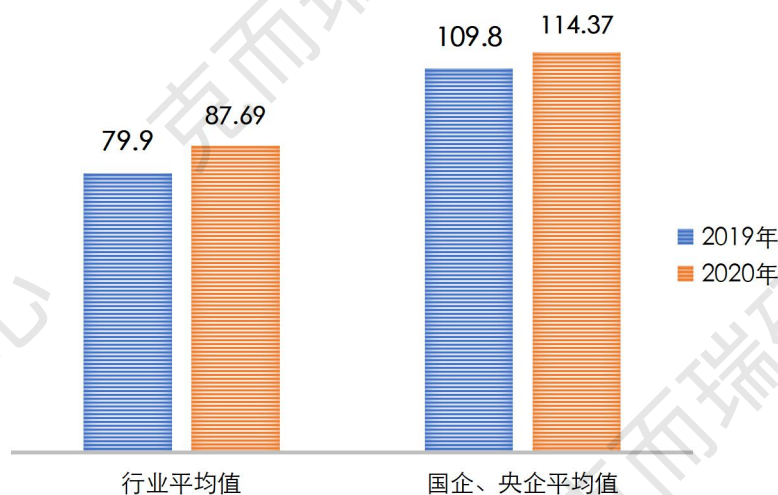
图：国企、央企的人效、元效均位于行业前 25%水平



数据来源：CRIC

且国企、央企总体的效能管理始终是高于行业平均值。在元均效能上，2020 年国企、央企达到 114.4 元，高于行业平均 87.69 元。与 2019 年相比，其元均效能涨幅超过 40%。其中保利、招商、金茂等的元均效能接近 200 元。而在人均效能上，中海、保利、万科、金地等均大幅领先其他房企。

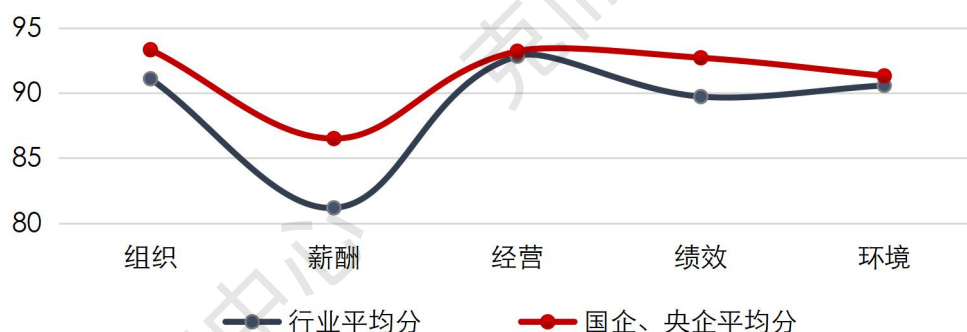
图：2019-2020 年国企、央企元均效能与行业平均值对比（单位：元）



数据来源：CRIC

此外，近两年行业进入调整期，在多方面政策的影响下，国企、央企的组织稳定性明显优于其他房企，能够给员工带来较大的安全感和较高的满意度。雇员满意度较高，有助于提升企业的组织效率，形成正向循环。从克而瑞进行的雇员满意度调研结果来看，国企、央企的员工在各个维度的满意度都高于平均值。

图：国企、央企员工满意度情况高于行业平均值



数据来源：CRIC

#### 4、区域深耕房企管理半径小、人效高，员工认同度、归属感强

除国企、央企以外，还有部分区域深耕型房企在人力资本上表现出色，既包含中南、绿城、龙光、滨江等规模房企，也涵盖上坤、大华、越秀等中小型房企。

区域深耕型房企在组织管理中具备一定先天优势，不但管理半径较小，管理效率高，且项目层面和集团层面在空间距离也相对较近，能够做到从一线到中心都对市场有迅速、敏感的反应，有助于企业更精准地应对市场变化。

在这样的管理优势下，不少区域深耕型房企在组织力、人效、文化沉淀等方面均位列行业前茅，如滨江、中南、祥生等企业的组织五力位列行业前 30% 水平，且人均效能处在行业前 25% 水平；部分规模小一些区域深耕型房企同样表现不俗：例如上坤、联发等规模在 500 亿左右的房企，由于组织管理能力较强，也位列人力资本榜单的中上游水平。

表：2020 年部分区域深耕房企销售排名和人力资本排名

区域深耕型房企	人力资本排名	操盘金额排名	人效
滨江集团	3	31	前 30%
中南置地	14	14	
美的置业	17	26	
龙光集团	18	21	
祥生集团	19	35	

数据来源：CRIC

附：测评榜单

2021 中国房地产房企人力资本价值 TOP100

人力资本价值 排名	企业简称	人力资本价值 排名	企业简称
1	中海地产	51	中骏集团
2	保利发展	52	华夏幸福
3	滨江集团	53	东原集团
4	万科地产	54	大华集团
5	融创中国	55	光明地产
6	招商蛇口	56	保利置业
7	金地集团	57	华侨城
8	世茂集团	58	上坤集团
9	华润置地	59	星河控股
10	龙湖集团	60	弘阳地产
11	中国金茂	61	金融街
12	绿城中国	62	路劲集团
13	旭辉集团	63	德信地产
14	中南置地	64	中交房地产
15	碧桂园	65	花样年
16	绿地控股	66	荣安地产
17	美的置业	67	大发地产
18	龙光集团	68	城建发展
19	祥生控股集团	69	大唐地产
20	融信集团	70	方圆集团
21	正荣地产	71	大家房产
22	雅居乐	72	星河湾集团
23	阳光城集团	73	信达地产
24	金辉集团	74	首开股份
25	新城控股	75	苏宁置业
26	中梁地产集团	76	上海城投
27	远洋集团	77	中国三迪
28	奥园集团	78	珠江投资
29	富力地产	79	华远地产
30	宝龙地产	80	力高集团
31	建发房产	81	领地集团
32	金科集团	82	国瑞集团
33	新力控股	83	景瑞地产
34	当代置业	84	国贸地产
35	佳兆业	85	云星集团
36	禹洲集团	86	合生创展

37	华宇集团	87	深业集团
38	华发股份	88	宋都集团
39	首创置业	89	大名城
40	荣盛发展	90	九龙仓
41	时代中国	91	中旅地产
42	建业地产	92	港龙中国
43	朗诗集团	93	陆家嘴
44	卓越集团	94	方直集团
45	新希望地产	95	天誉置业
46	联发集团	96	华董(中国)
47	越秀地产	97	新鸿基
48	合景泰富	98	北辰实业
49	大悦城集团	99	中洲控股
50	仁恒置地	100	福星股份

数据来源：CRIC

## 2021 中国房地产企业雇主品牌影响力 50 企业

### 1、最佳雇主企业

2021 中国房地产最佳雇主企业 50				
奥园集团	合景泰富	龙湖集团	世茂集团	远洋集团
保利发展	华润置地	龙光集团	上坤集团	越秀地产
滨江集团	华侨城	绿城中国	万科地产	云星集团
宝龙地产	华董（中国）	朗诗集团	旭辉集团	招商蛇口
大悦城集团	佳兆业	联发集团	新希望地产	中海地产
大华集团	金地集团	美的置业	信达地产	中国金茂
大家房产	金科集团	融创中国	星河控股	中梁地产集团
当代置业	金辉集团	融信集团	星河湾集团	中南置地
方圆集团	金融街	仁恒置地	雅居乐	中国三迪
方直集团	九龙仓	荣安地产	禹洲集团	中旅地产

备注：排名不分先后，以房企简称的首字母顺序排列（下同）

### 2、优秀组织管理企业

2021 房地产优秀组织管理企业				
朗诗集团	上坤集团	中南置地	中梁地产集团	中国三迪

### 3、优秀人才发展创新企业

2021 房地产优秀人才发展创新企业				
大华集团	华董（中国）	龙湖集团	联发集团	中海地产

### 4、优秀文化推广企业



2021 房地产优秀文化推广企业				
宝龙地产	大家房产	金辉集团	融创中国	新希望地产