

中国房地产 企业月报

百强房企销售环比下降，头部房企投融资有所上升

【企业分析】

【合约销售：百强房企7月业绩环比降低36.4%】

表：2024年7月行业典型上市房企业绩表现

单位：亿元

企业简称	2024年1-7月 累计金额	累计 同比	2024年7月 单月金额	单月 同比	单月 环比
保利发展	1986.0	-25.8%	252.6	-18.5%	-39.9%
中海地产	1616.0	-15.9%	132.2	10.7%	-71.7%
万科地产	1465.3	-35.2%	192.0	-12.9%	-23.6%
华润置地	1402.0	-25.2%	155.0	-9.8%	-51.6%
招商蛇口	1168.2	-37.4%	158.7	-21.2%	-31.3%
绿城中国	964.3	-10.6%	110.3	13.7%	-36.6%
建发房产	729.7	-30.9%	69.1	-33.1%	-39.4%
滨江集团	652.9	-36.5%	70.6	-30.8%	-52.7%
越秀地产	604.0	-34.4%	50.0	-41.0%	-67.3%
龙湖集团	586.3	-46.8%	75.1	-35.3%	-25.2%
华发股份	536.1	-36.7%	84.1	9.2%	-10.0%
中国金茂	502.0	-45.6%	56.6	-11.1%	-57.4%
金地集团	422.1	-56.2%	61.0	-42.0%	-8.0%
绿地控股	376.4	-45.1%	40.9	-37.8%	-57.5%
碧桂园	375.8	-78.5%	43.1	-69.2%	-21.5%
保利置业	342.0	-14.3%	58.0	132.0%	-21.6%
融创中国	276.8	-51.7%	14.0	-72.7%	-10.3%
新城控股	270.3	-44.2%	34.8	-42.0%	-8.4%
美的置业	232.1	-48.0%	29.7	-27.6%	-10.5%
旭辉集团	221.9	-52.4%	18.8	-60.1%	-34.2%
远洋集团	200.3	-47.5%	17.0	-31.7%	-80.6%
世茂集团	198.0	-36.4%	27.1	-11.1%	-18.1%
首开股份	189.1	-50.6%	30.0	-16.7%	-25.0%
中国恒大	184.3	-55.5%	17.3	-45.6%	-43.3%
雅居乐	143.9	-43.1%	18.0	7.1%	-65.1%
华侨城	128.1	-60.0%	27.6	-67.2%	28.4%
中南置地	107.0	-60.5%	11.4	-54.4%	-28.8%
阳光城	100.2	-50.5%	15.2	-21.6%	2.0%
金辉集团	96.5	-38.8%	9.8	-40.4%	-60.3%
合生创展	95.4	-35.3%	13.4	-19.8%	-18.0%
中梁控股	86.1	-51.3%	14.1	-29.6%	-4.3%
宝龙地产	83.9	-57.3%	10.6	-47.9%	-7.4%
金科集团	69.8	-51.1%	7.2	-22.8%	56.8%
建业集团	62.1	-37.5%	6.2	-21.5%	-50.8%
中骏集团	61.2	-72.7%	10.5	-54.4%	61.3%
奥园集团	58.0	-30.4%	6.1	-28.2%	-62.6%

龙光集团	55.8	-65.1%	8.0	-59.3%	-47.4%
合景泰富	55.3	-67.9%	8.7	-23.0%	-20.2%
时代中国	51.5	-49.8%	8.6	1.2%	22.9%
首创城发	48.7	-61.2%	4.7	-48.8%	-42.7%
正荣集团	48.2	-50.2%	5.9	-17.5%	-14.8%
富力地产	45.2	-52.7%	9.0	10.5%	-21.4%

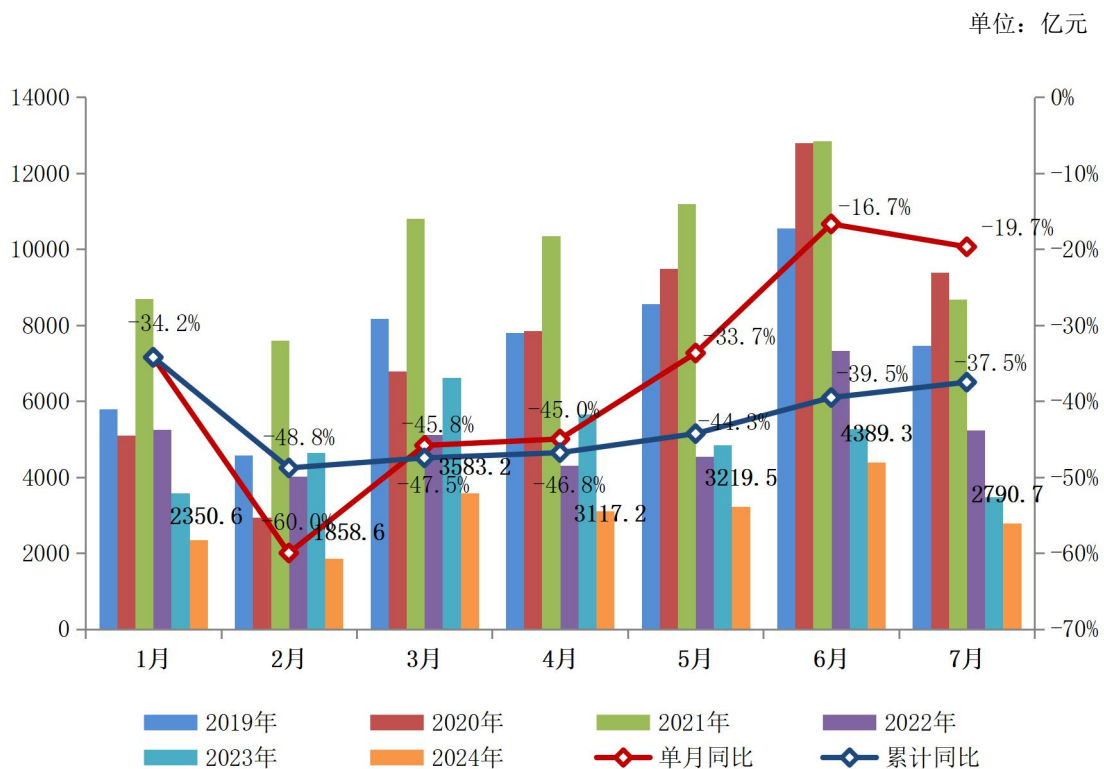
注：数据口径为全口径；去年同期数据来源为企业公告，若无公告数据，则来源为排行榜

数据来源：《2024年1-7月中国房地产企业销售TOP100》排行榜

核心观点：

1、2024年7月，TOP100房企实现销售操盘金额2790.7亿元，环比降低36.4%，同比降低19.7%，单月业绩规模继续保持在历史较低水平。累计业绩来看，前7月企业销售整体延续筑底调整、保持低位运行。1-7月百强房企实现销售操盘金额21309亿元，同比降低37.5%，降幅收窄2个百分点。

图：2024年1-7月百强房企单月操盘销售规模及同比变动



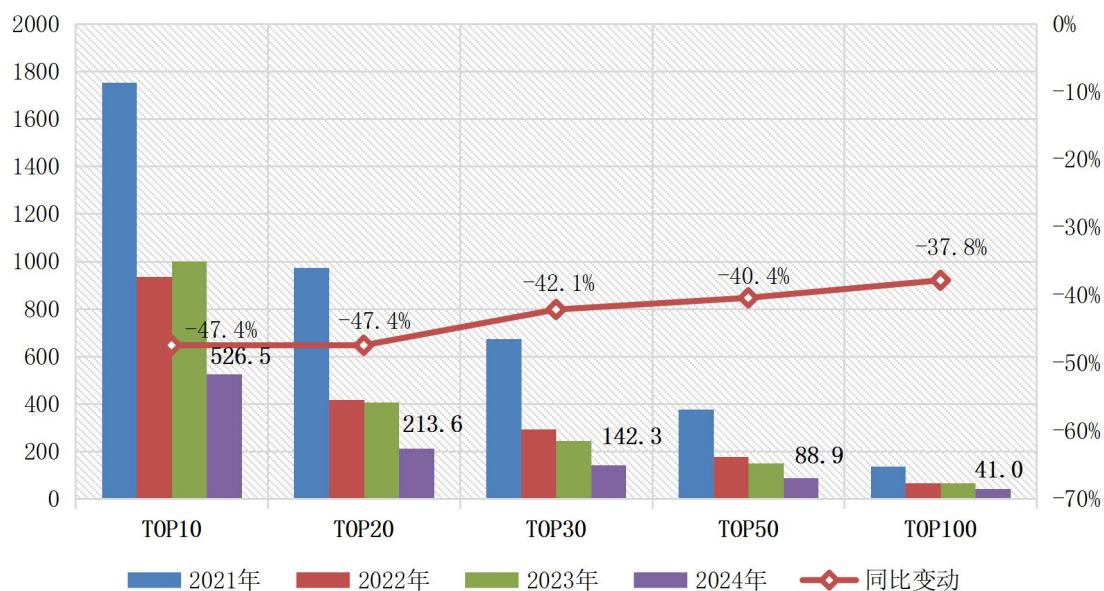
数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

2、2024年7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47.4%至526.5亿元。TOP30和TOP50房企门槛也分别同比降低42.1%和40.4%至142.3亿元和88.9亿元。TOP100房企的销售操盘金额门槛则降低

37.8%至 41 亿元。

图：2024 年 7 月百强房企销售操盘金额入榜门槛及变动

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，2024 年 7 月有近八成百强房企单月业绩环比降低，同比降低的企业也逾七成。具体来看，7 月有近半数百强房企的单月业绩同比降幅大于 30%，其中 24 家企业同比降幅超过 50%。但同时，也有一些房企如中海地产、绿城中国、华发股份、中国铁建、保利置业等仍实现 7 月单月业绩同比增长。

【企业拿地：单月拿地持续低位回升，央国企核心城市积极纳储】

表：2024年7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	2024年7月新增土地			2024年1-6月月均新增土地			2023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	碧桂园	-	-	-	0.2	0.1	5212	8	7	8367
2	万科地产	-	-	-	13	6	4474	50	72	14302
3	保利发展	47	147	31604	17	19	11285	77	105	13585
4	绿城中国	35	51	14571	19	35	18158	33	66	20333
5	中海地产	13	24	18462	15	19	12673	50	106	21320
6	华润置地	6	9	15301	32	40	12446	59	92	15496
7	招商蛇口	14	31	22252	11	14	12974	29	54	18758
8	金地集团	-	-	-	-	-	-	8	9	11371
9	龙湖集团	-	-	-	9	15	17451	29	30	10464
10	建发房产	-	-	-	26	54	20637	51	74	14648
11	融创中国	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	滨江集团	7	23	35506	15	37	25441	28	48	17300
13	中国金茂	-	-	-	3	5	17924	17	25	14442
14	绿地控股	17	6	3272	-	-	-	-	-	-
15	越秀地产	3	22	73333	26	47	18070	17	38	22617
16	华发股份	6	10	17000	1	6	55066	14	34	24007
17	中国铁建	-	-	-	28	22	7939	49	45	9265
18	旭辉集团	-	-	-	0.3	0.5	13800	2	0.2	1481
19	新城控股	-	-	-	-	-	-	3	2	7376
20	仁恒置地	-	-	-	-	-	-	0.3	0.4	15225
21	中南置地	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22	金科集团	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23	首开股份	5	7	15100	-	-	-	3	9	25848
24	电建地产	-	-	-	-	-	-	10	7	7241
25	中梁控股	17	6	3324	-	-	-	-	-	-
26	保利置业	-	-	-	0.6	0.8	14059	8	13	16517
27	雅居乐	-	-	-	-	-	-	-	-	-
28	融信集团	-	-	-	-	-	-	-	-	-
29	伟星房产	15	6	4115	1	2	18974	11	13	11932
30	武汉城建	24	5	2282	-	-	-	14	13	9546
	总计	207	348	16786	215	320	14916	569	863	15171

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、**典型房企拿地金额在底部连续两个月回升。**重点监测 30 家房企单月投资金额 348 亿元，环比增长 21%，年内仅次于 4 月份高点，但同比则几乎腰斩。由此可见，即便是仍在拿地的规模企业投资同样在收缩。7 月拿地面积 207 万平方米，同环比分别下跌 59%和 8%。金额环比增长、面积环比下跌也反映出投资进一步向高能级聚焦，7 月典型企业平均拿地楼板价 16786 元/平方米，环比增长 32%。

2、**央国企积极在核心城市纳储。**1-7 月仅有三成百强房企仍活跃在土地市场中，若与去年同期相比，超过六成的企业投资金额同比均下滑，投资态度愈发谨慎。但从单月来看，随着部分高能级城市供地节奏加快且推出较多低密地块，吸引了规模化的央国企在 7 月积极补仓。如保利发展在北京、上海等城市积极纳储，单月拿地金额 147.5 亿元，远高于其他房企，绿城、招商等单月投资额也在 30 亿以上。城市选择上，核心城市、核心地块是房企聚焦点。单月拿地典型房企中，一二线投资金额占比超过 95%，以北京、上海、成都、杭州等热点城市为主。

3、**新房市场修复效应传导仍需时间，企业投资继续保持谨慎。**各地相继出台调控政策后，市场反应有所不同，政策效果传导至土地市场带来更明显的冷热分化行情：如上海、杭州等城市核心土地遭到热捧，但苏州、合肥等地地市持续低迷，主要由于核心区域项目的去化表现不佳，对房企拿地信心产生较大影响。

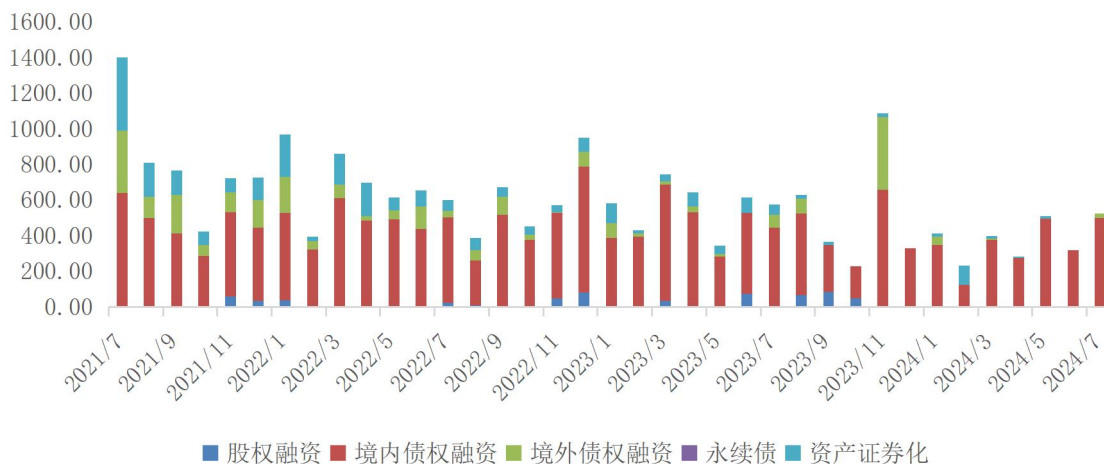
企业端来看，活跃在拿地市场的百强房企仅有三成，但重点监测房企单月拿地金额连续两月底部回升，拿地积极的均为龙头国央企如保利发展、招商蛇口等，在整体投资氛围谨慎的大环境下，国央企仍在趁低位补仓核心优质资产，为优化资产结构打下坚实基础。

总体来说，企业投资目前仍在等待楼市回暖的信号出现，带动企业投资信心的增长；此外核心城市内具备低密度、区位优势等条件的优质地块，对企业还是具有较大吸引力，将会引起积极竞拍。

【企业融资：单月规模创年内新高，万科获得大量银行贷款】

图 1：2021 年 7 月-2024 年 7 月 65 家监测企业融资额统计图

单位：亿元



备注：1. 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；

2. 因行业格局发生变化，监测企业范围由 2023 年的 80 家调整为 65 家，历史数据也同步调整

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**：2024 年 7 月 65 家典型房企的融资总量为 523.46 亿元，环比增加 63.8%，同比减少 9%，单月的融资规模创下了 2024 年以来的新高。从全年的累计数据来看，65 家典型房企的累计融资总量为 2678.47 亿元，同比减少 32%。在融资结构方面，本月房企境内债权融资 500.26 亿元，环比增加 56.6%，同比增加 12%；境外债权融资 23.2 亿元，同比减少 67.9%，上个月则没有企业进行境外融资。

2、**融资成本**：2024 年 1-7 月 65 家典型房企新增债券类融资成本 3.12%，较 2023 年全年下降 0.48 个百分点，其中境外债券融资成本 4.18%，较 2023 年全年降低 3.86 个百分点，境内债券融资成本 3.09%，较 2023 年全年降低 0.39 个百分点。单月来看，7 月房企融资成本为 2.85%，环比降低了 0.41pct，同比降低 0.67pct。本月境外方面仅有越秀地产发行了一笔利率为 4.1% 的 16.9 亿元绿色优先票据，而由于境内发债的企业仍然主要是首开、金隅、保利置业等央企国企，因此境内融资成本仍然保持在较低的水平。

表 1：历年典型房企债券类融资成本

分类	2020	2021	2022	2023	2024年1-7月
境内债券融资	4.28%	4.09%	3.50%	3.48%	3.09%
境外债券融资	7.46%	5.99%	6.61%	8.04%	4.18%
合计	5.60%	4.75%	3.87%	3.60%	3.12%

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仍然是万科，企业在本月共获得了326.66亿元的银行贷款。从企业梯队来看，2024年1-7月TOP10房企的平均融资额为151.69亿元，是所有梯队中最多的，同时该梯队也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2.72%，较2023年全年融资成本降低了1.52pct，降幅最大，同时比融资成本最高的TOP31-50的房企低0.8pct。

表 2：2024 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	
	2024年1-7月	同比	平均融资额	2024年1-7月	2023年
TOP10	1516.88	18.54%	151.69	2.83%	3.02%
TOP11-30	655.76	-52.91%	40.99	3.39%	3.72%
TOP31-50	210.33	-52.74%	15.02	3.52%	3.79%
TOP51+	295.50	-63.96%	11.82	2.72%	4.24%

备注：梯队划分按照克而瑞《2023年中国房地产企业销售TOP200排行榜》全口径排名

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

【营销策略：直播、试住活动为项目引流，营销相对平淡】

表：2024年7月70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
造节营销	华发股份	全国	7月1日	【华发消暑快闪派对】 焕新一夏以旧换新 plus；乐购一夏购房折扣类：海量折扣，甄选房源秒杀；畅玩一夏热门旅游景区免票福利大放送；清凉一夏消暑派对等案场主题活动随心享
	保利发展	全国	7月15日	【7·15保利日】 江西：首期付款1万起置业一步到位；100套冰点特惠好房限时抢；旧房帮卖无忧置业选保利；买房送家装享受100元/m²家装补贴；7月成交客户抽取物业费和车位使用权； 福建：5000元锁定央企好房；超长首付分期，收楼再供楼；部分项目享“卖一买一”置换服务；精选特惠房源；先息后本金融政策 河北：专属房源99折；特惠一口价房源；首付首期5%更长分期；3个月无理由退换 甘肃：全民经纪人推荐客户成交享好礼最高获得1%税前总房款奖励；40套限定特价冰点房 河南：百套特价现房，百个免费车位，成交钜惠加码
	招商蛇口	东莞	7月1日	【招商够给利 旧是要焕新】 盛惠焕新礼限时最高优惠50万，老带新推荐成交老业主享受全民营销奖励或非产权车位1个，全民营销推荐成交享2.5%佣金（税前）
	万科	天津	7月8日	【一块买万科 一块过夏天】 1块钱预定1万元购房优惠，购房最高可享5%优惠，直播间额外1%优惠，买房送车位（翡翠嘉和洋房车位享2万元优惠，万科·宝坻城市之光购2期车位享5000元优惠，万科·滨江都会部分洋房产品赠送车位）
	龙湖集团	广佛区域	7月11日	【7月心动一“夏”多盘壕派千万旅游基金】 龙湖·御湖境：限时98折，以旧换新享10万置换补贴，一周年老带新推荐额外99折 龙湖天著：专属95折，叠院专场签售会成交立减30万 龙湖光年：认购即减10万/套，直播专属购房折扣1%，老带新成交老业主享总房款2%，新业主享额外98折和10年物业费
	中海地产	重庆	7月19日	【重庆中海7月新夏，全盘燃动暑期特惠】 清盘/清栋行动，新品加推在即，一口价房源限时上线；暑期档2%特惠折扣助力幸福安新家（车位、商办、一口价房源除外）；新媒体矩阵全时段直播足不出户看心动好房
	绿城中国	华中区域	7月24日	【夜闪购房节】 绿城·武汉诚园：成交享额外98折，总价最高立省3万元惠房礼，6套臻选特价房限时抢购、全民营销荐购即享1.5万佣金 绿城·武汉留香园：直播成交享额外98折、荐购即享1.2%佣金 绿城华生·武汉桂语朝阳：折后再减5万、荐购即享2%佣金

数据来源：CRIC中国房地产咨询决策系统

核心观点:

1、本月房企营销活动主题多围绕、“盛夏”、“奥运”、“夜购”等关键词，从营销方式上看以特价房、折扣等“以价换量”的方式为主。根据 CRIC 监测情况看，保利发展、华发股份举办了集团营销活动，其中保利发展“7.15 保利日”在全国范围内举办活动，华发股份举办“消暑快闪派对”，同时绿城华中区域推出“夜闪购房节”、金地中西部区域举办“燃情奥运购房季”等营销活动。

2、房企本月营销方式，具体来看呈现以下四个特点：**第一，特价房规模保持较高水平**，本月保利江西、湖北、河南均推出百套特价房，龙湖长沙、龙湖成都、保利重庆各推出 66 套特价房，万科郑州仅翠湾中城一个项目也释放了 50 套特价房；**第二，为现房库存持续解压**，昆明首创誉华洲推出百套特价现房，保利河南更是拿出 100 个车位配合特价房源免费赠送；**第三，项目试住、旅游活动辅助引流**，本月金茂泰州金茂府的“金夏试住计划”上线，昆明金州府也提供免费提供三天两晚的试住活动，除此之外，多家房企在暑期旅游热度较高的区域举办互动性营销活动，如保利青岛、万科云南等；**第四，房企为置业顾问持续赋能**，本月金茂华中、金茂北京、越秀北方均推出了直播活动，绿城华北、保利发展举办主播培训计划，绿城华北的“顶流计划”邀请到了腾讯、字节在新媒体投放赛道的负责人为置业顾问分析经验。**从折扣力度上看，房企持续“以价换量”**，武汉华侨城红坊 99 平方米户型价格环比下调 15%，苏州新城十里锦绣成交均价环比下降 8%，自 2018 年以来单月首次跌破 9000 元/m²。

3、**营销整体较为平淡，后期保交付、产品迭代升级才能提高经营稳定性**。短期来看，已进入传统营销淡季，房企调整营销节奏为后续营销活动的铺排工作做准备，短期内出现年中冲刺规模的特价房和“以价换量”的可能性不大。展望后市，在行业深度调整的关键时期，产品力、安全性是房企跨周期发展的重要因素，企业要聚力提升项目保交付、产品迭代升级，提高经营稳定性。

【组织动态：金地区域公司“七变五”，绿城实施多项密集人事调整】

表：2024年7月70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
组织调整	绿城中国	绿城中国旗下绿城管理部分组织调整，原浙江区域的版图再次扩大，原东南区域，乐居平台，嘉湖片区合并到浙江区域。
	金地集团	金地集团区域公司从7个减少到5个。华北区域合并东北区域成立北方区域，华中区域合并西部区域成立中西部区域。
	世茂集团	世茂集团再调整组织架构，原苏沪地区公司和原东南区域下属的浙江公司合并成立新的江浙沪区域公司。
人事变动	招商蛇口	招商蛇口财务总监、董事会秘书黄均隆先生因年龄原因申请辞去财务总监、董事会秘书职务，辞职后在公司担任高级顾问职务。招商蛇口董事会同意聘任余志良先生担任公司财务总监、董事会秘书，任期自本次董事会审议通过之日起至第三届董事会任期届满之日止。
	中国铁建	中国铁建房地产集团有限公司董事长变动，李兴龙先生因工作变动原因不再担任公司董事长、党委书记职务。公告日期为2024年7月30日。
	绿城中国	7月中，原万科南方区域营销负责人缪川履新绿城中国，担任集团的营销服务中心助理总经理一职；前金地华南区域广州公司副总赖尔立也加盟绿城中国，担任华南区域营销服务部总经理。7月26日，绿城中国宣布迟峰升任为绿城中国副总裁，该任命自2024年7月26日起生效。
	绿城管理	7月18日，绿城管理控股有限公司发布公告，宣布公司执行董事变动。绿城管理执行董事林三九因年龄辞任，聂焕新接替。
	中交地产	7月2日，中交建筑集团有限公司公告孟祥源任董事兼总经理，张璐为外部董事；白著卸任董事及总经理，张琳不再担任外部董事。
	恒大集团	中国恒大集团（清盘中）发布公告，宣布独立非执行董事周承炎先生因处理个人其他事务，已于2024年5月31日辞去其在公司的所有职务，包括审核委员会主席及成员、提名委员会成员。
	金融街	闻剑林先生因工作调整，辞去其在金融街的监事会主席及监事职务。辞职后，闻剑林先生不再担任金融街及公司控股子公司的任何职务，并且他也未持有企业的股票。
	弘阳地产	弘阳地产集团7月2日宣布高层人事变动，曾俊凯和雷伟彬因个人原因辞职，陈彬和胡春煌分别被任命为新执行董事及首席财务官。
建业地产	建业地产股份有限公司宣布，非执行董事邓高强先生和时松先生因承担其他工作职责，已辞去非执行董事职务，同时，许会战先生和张辉先生获委任为公司非执行董事，自2024年7月31日起生效。	

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：

2024年7月，70家重点监测房企重大人事变动及组织调整如下：

1、组织变动方面，**金地集团宣布进行组织架构调整，将原有的七个区域公司缩减至五个**，具体变动区域为：华北与东北区域合并成立北方区域、华中与西部区域合并成立中西部区域。**缩减合并后新五大区域分别为：华东区域、东南区域、中西部区域、华南区域、北方区域。**

此次金地区域调整意图与上半年华润置地、招商蛇口和中交地产的等企业区域优化相似，是对行业变化和未来发展趋势的战略性适应。但值得注意的是，这几家企业今年的组织精简都涉及到了东北、西部等区域，或预示这些区域在未来发展上存在着一定问题。

此外，**世茂集团在退市后再进行组织精简，将苏沪地区公司与东南区域的浙江公司合并，形成**

新的江浙沪区域公司。同期，绿城中国旗下的**绿城管理**也进行了组织调整，扩大了浙江区域的版图，原东南区域，乐居平台，嘉湖片区并入，并新增了政府代建事业部，以适应市场的新需求。

随着房地产市场的深入调整，房企的组织架构调整已成为行业常态。无论是扩张还是收缩，房企都在根据市场环境的变化重新调整策略，以更好地适应和应对未来的挑战。

2、人事变动方面，**绿城集团**近期进行了一系列人事调整，以优化管理团队和提升业绩表现。7月26日，**绿城中国**任命**迟峰**为副总裁，这一晋升与他在浙江区域集团的出色业绩密切相关。上半年，该区域销售额超过350亿元，并且浙江省内多个城市业绩表现亮眼。7月中旬，原**万科南方区域**营销负责人**缪川**加入**绿城**，担任**营销服务中心助理总经理**，他22年的行业经验将为**绿城**带来新的营销策略。此外，前**金地华南区域**广州公司副总**赖尔立**也加盟**绿城**，负责**华南区域**营销服务。

而在**绿城**体系内的另一上市公司**绿城管理**，也进行了人事变动。**林三九**因年龄原因辞去**执行董事**职务，**聂焕新**女士接任，她负责运营管理和数字化建设。

多项密集人事调整显示了**绿城集团**在当前市场环境下求变图强的决心，旨在通过高效运营和业绩提升来应对行业挑战。

【战略动态：多家房企盘整地产业务，碧桂园拟于10月公开债务重组支持协议】

表：2024年7月70家监测企业战略动态

分类	企业简称	事件标题	资讯内容
地产	碧桂园	碧桂园月度管理会：上半年累计交付15.45万套 下半年首要重点仍是保交房	7月5日，碧桂园集团召开月度管理会议，集团董事会主席杨惠妍在会上全面分析了当前房地产市场形势。保交房被视为公司必须牢牢守住的底线。今年1-6月，碧桂园累计交付房屋15.45万套，累计交付面积1822万平方米，范围涉及29省178个城市，部分项目实现提前交付，交付量预计行业领先。今年下半年，碧桂园的首要重点工作仍是保交房。
	华润置地	华润置地福州斗池路综合体未开发部分提出退地申请	华润斗池路项目分为3个地块开发，润和郡部分已完工并交付使用。华润置地（福州）房地产开发有限公司对未开发部分无建设计划，提出退地申请，市相关职能部门正与华润公司对接开展后续工作。
	万科集团	万科拟向苏州高新地产出售合资公司50%股权 退出合作	7月30日，万科企业股份有限公司发布关于子公司为标的股权转让提供担保的公告。公告显示，经履行内部审议决策，万科控股子公司苏州傅恒拟将持有的苏州高新万阳50%股权转让给苏州高新地产。
	金科股份	金科股份：今年完成重庆范围保交楼 明年二季度全国完成	7月4日晚上，金科股份召开投资者交流会。金科在2024年交付面积将不低于1200万平方米，套数不少于7.5万套。2024年，金科在全重庆范围内的保交楼将全面完成，在2025年二季度，将完成全国范围内的所有保交楼任务。
白名单	绿地集团	绿地集团：前两季度实现连续盈利 白名单项目已提款10亿元	7月19日，绿地集团召开了2024半年度工作会议，会上信息显示绿地集团前两季度实现连续盈利。根据绿地业绩预告披露，预计2024年半年度实现归母净利润2.0亿元到2.5亿元。同时，房地产“白名单”融资共计取得银行批复19笔，总批复金额47亿元，已提款10亿元。
	中骏集团	中骏上半年累计交付房源超1.7万套 超20个项目进入融资“白名单”	中骏集团7月2日公布，2024年上半年中骏累计实景呈现房源超17000套。与此同时，中骏积极落实房地产融资“白名单”政策，截至目前集团确认已获批进入“白名单”项目超20个。
	金科股份	金科股份：14个项目已经通过白名单审批 金额共计4.96亿元	7月4日晚上，金科股份召开投资者交流会。会上，管理层表示，自住建部、金融监管总局联合出台推进房地产融资白名单机制以来，公司积极申报争取金融机构的支持。截止到目前，已经在全国的15个省86个项目入围了白名单，其中14个项目已经通过审批，共计4.96亿元，已经有9个项目实现融资上账2.81亿元。
资本市场	格力地产	格力地产调整重组方案 拟置出上海、重庆、三亚等地房地产资产	7月7日，格力地产股份有限公司发布公告，宣布撤回发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易事项申请文件，并拟对原重大资产重组方案进行重大调整。经初步筹划，调整后的方案为：格力地产拟置出所持有的上海、重庆、三亚等地相关房地产开发业务对应的资产负债及上市公司相关对外债务，并置入珠海免税集团不低于51%股权，如存在估值差额部分将以现金方式补足。
债务重整	碧桂园	碧桂园：计划于10月公开债务重组支持协议	7月30日，碧桂园发布公告，香港高等法院已批准其延期申请，将清盘呈请聆讯推迟至2025年1月20日。在7月29日的听证会上，碧桂园的律师表示，公司计划于今年9月底前发布债务重组的条款清单，并计划于10月公开债务重组支持协议（RSA）。碧桂园此次延期申请的批准，为其争取到了更多时间来制定和实施债务重组计划。
	富力地产	富力地产被广州天河区法院列入失信被执行人名单	7月24日，广州富力地产股份有限公司发布公告，披露其被列入失信被执行人名单的相关信息。公告显示，广州富力地产股份有限公司因未履行生效法律文书确定的义务，被广州市天河区人民法院列入失信被执行人名单。具体信息显示，该公司涉及的执行依据文号为(2022)粤0106民初17891号，立案时间为2023年7月18日，案号为(2023)粤0106执16322号。
	远洋集团	远洋集团公布总额56.36亿美元的境外债重组方案	7月18日，远洋集团公告称，其已正式获得境外银团协调委员会成员（占境外银团贷款及同质双边贷款本金总额的约50%）对重组方案主要条款的同意，已有主要债权人

		签署重组支持协议，这为整体方案的通过提供了重要保障。据悉，本次重组方案覆盖56.36亿美元本金，以新票据或新贷款、强制可转换债券、新永续债作为重组对价，并提供全面综合的增信保障。
金科股份	金科股份：司法重整第一次债权人会议各议案获得债权人表决通过	7月25日上午，金科股份司法重整召开第一次债权人会议，会上，管理人通报了金科股份资产负债审计、评估和债权申报情况等。此次会议审议的《非现场及网络债权人会议召开及表决规则》、《债务人财产管理方案》等议案，均获得债权人表决通过。
宝龙地产	宝龙推进境外债重组 将召开债权人会议并发行5.58亿美元强制可转债	宝龙地产推进境外债重组，将召开债权人会议，并计划发行最多558166.99万美元强制可转换债券，转换价格3.35港元，宝龙商业股份转让价格12港元，2023年收入26.36亿元，债务总额588.20亿元。

数据来源：企业公告，CRIC中国房地产决策咨询系统

观点：

1、 本月，多家房企盘整房地产业务。如华润置地对福州斗池路综合体项目的未开发部分提出了退地申请，当前市相关职能部门正与华润公司对接开展后续工作。除华润外，万科也发布公告，拟向苏州高新地产出售合资公司50%股权，退出合作。在资本市场中，格力地产则计划逐步退出房地产开发业务实现主业转型。7月7日，格力地产发布公告，调整了重组方案，拟置出上海、重庆、三亚等地房地产资产，并置入珠海免税集团不低于51%股权。

2、 从白名单的进展情况来看，7月2日，中骏集团公布，截至目前中骏确认已获批进入“白名单”项目超20个。7月4日，金科股份召开投资者交流会，会上管理层表示，截止到目前，已经在全国的15个省86个项目入围了白名单，其中14个项目已经通过审批，共计4.96亿元，已经有9个项目实现融资上账2.81亿元。此外，7月19日绿地集团召开了2024半年度工作会议，会上披露房地产“白名单”融资共计取得银行批复19笔，总批复金额47亿元，已提款10亿元。

3、 在债务重组方面，7月25日，金科股份司法重整召开第一次债权人会议，会上，管理人通报了金科股份资产负债审计、评估和债权申报情况等。此次会议审议多部议案，均获得债权人表决通过。7月30日，碧桂园发布公告，香港高等法院已批准其延期申请，将清盘呈请聆讯推迟至2025年1月20日。碧桂园律师表示，此次延期申请的批准，为其争取到了更多时间来制定和实施债务重组计划。而此前已完成债务重组的富力地产，据7月24日公告显示，广州富力地产股份有限公司因未履行生效法律文书确定的义务，被广州市天河区人民法院列入失信被执行人名单。

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。