

企业月报



各地政策纾困未能提振信心，投融销仍保持低位

克而瑞研究中心

2022年5月

【企业分析】

【合约销售：5月环比回升5.6%，同比降幅仍较大】

表：2022年5月行业典型上市房企业绩表现（亿元）

企业简称	2022年1-5月累计 金额（亿元）	累计同比	2022年5月单月 金额（亿元）	单月同比	单月环比
碧桂园	2011.9	-43.2%	378.0	-53.0%	+23.9%
万科地产	1673.4	-41.7%	300.0	-47.9%	-2.7%
保利发展	1592.0	-32.2%	379.9	-36.1%	+24.5%
碧桂园（权益）	1500.8	-39.9%	282.1	-50.8%	+24.6%
融创中国	986.1	-59.2%	126.8	-82.1%	-6.6%
中海地产	965.1	-37.9%	278.7	-18.7%	+36.9%
华润置地	813.2	-35.5%	202.9	-19.1%	+34.7%
招商蛇口	776.8	-41.4%	162.5	-47.5%	+15.3%
金地集团	722.0	-43.9%	141.9	-50.2%	+13.5%
绿城中国（不含代建）	590.5	-42.6%	110.5	-53.8%	+12.8%
新城控股	514.8	-45.6%	113.9	-53.0%	+26.1%
中国金茂	509.0	-53.8%	90.0	-61.4%	-12.1%
绿地控股	497.2	-56.3%	100.2	-57.4%	+12.6%
旭辉集团	496.4	-54.9%	108.0	-59.9%	+6.9%
滨江集团	449.7	-35.5%	93.4	-17.9%	-12.0%
龙湖集团（权益）	403.8	-48.4%	89.5	-54.0%	+21.6%
金科集团	360.0	-57.6%	79.0	-59.7%	+23.4%
越秀地产	346.0	-15.3%	82.4	+1.9%	-34.3%
世茂集团	342.6	-71.9%	61.1	-79.0%	+1.3%
首开股份	337.1	-34.3%	57.8	-50.1%	-25.5%
美的置业	319.0	-53.9%	73.0	-54.6%	+58.0%
中梁控股	317.1	-58.2%	60.1	-56.1%	+46.6%
融信集团	296.4	-56.5%	50.7	-63.7%	+16.9%
远洋集团	294.0	-28.0%	75.0	-27.1%	+9.8%
雅居乐	272.5	-55.3%	22.0	-78.2%	-44.2%
中骏集团	265.4	-43.1%	48.0	-54.2%	+6.8%
中南置地	258.3	-70.9%	46.4	-77.0%	-4.7%
龙光地产	255.6	-66.2%	25.0	-81.9%	-21.9%
阳光城	200.2	-75.4%	25.2	-85.4%	-30.9%
合景泰富	198.9	-56.6%	24.4	-78.5%	-44.4%
宝龙地产	190.2	-55.2%	38.1	-59.4%	+23.0%
荣盛发展	182.5	-60.5%	41.0	-64.0%	+22.8%
正荣集团	181.7	-73.7%	18.6	-87.2%	-19.1%
金辉集团	181.2	-59.5%	39.1	-63.3%	+6.0%
时代中国	180.4	-51.6%	3.0	-96.7%	-91.7%
中国恒大	174.4	-93.9%	41.0	-93.6%	-29.3%
富力地产	173.1	-67.0%	32.0	-73.6%	+3.2%

禹洲集团	151.8	-63.6%	11.8	-88.6%	-54.9%
弘阳地产	151.5	-61.8%	27.4	-78.8%	+5.8%
华侨城	132.9	-63.5%	28.9	-71.5%	+27.3%
德信地产	132.0	-60.8%	8.1	-89.7%	-73.4%
合生创展	127.6	-29.7%	21.8	-32.4%	-14.9%
奥园集团	119.1	-77.3%	23.9	-79.2%	+53.2%
保利置业	110.0	-47.6%	32.0	-38.5%	+77.8%
建业集团（不含代建）	103.2	-52.7%	23.0	-69.7%	+46.7%
力高集团	93.6	-47.5%	19.6	-60.4%	+5.1%
首创城发	82.7	-73.0%	13.5	-75.2%	-13.7%
佳兆业（权益）	74.8	-86.1%	4.9	-95.9%	-54.6%

数据来源：《2022年1-5月中国房地产企业销售TOP100》排行榜

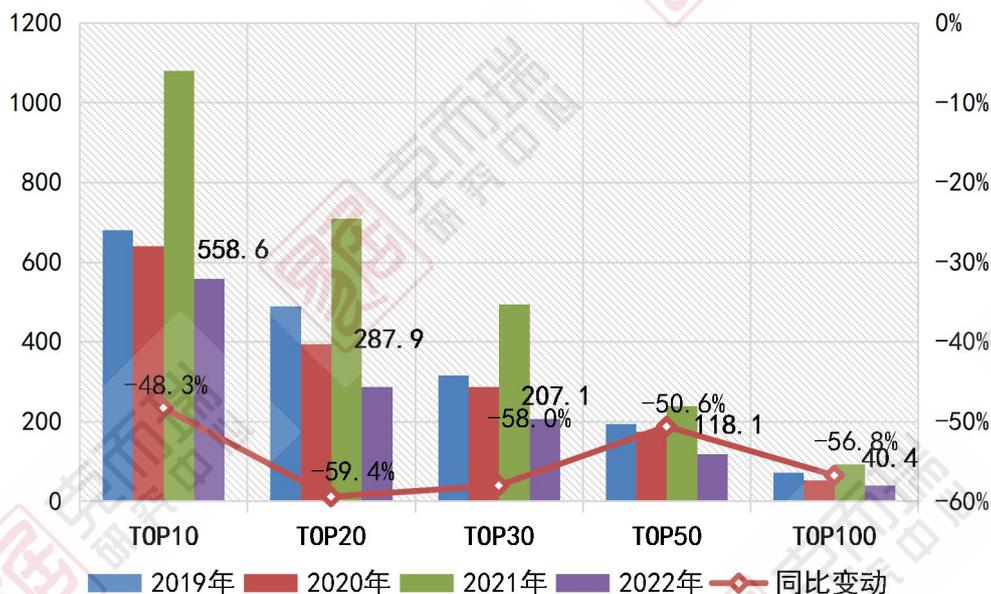
注：除部分备注的企业外，数据口径均为全口径；去年同期数据来源为企业公告，若无公告数据，则来源为排行榜；绿城中国、建业地产数据口径不含代建

核心观点：

1、2022年5月，行业下行压力持续、叠加部分城市疫情反复，市场信心不足、企业表现仍相对低迷。TOP100房企单月实现销售操盘金额4546.7亿元，较上年同期降低59.4%。但得益于各地楼市纾困政策，加之“五一”假期房企推盘及营销积极性提升，环比增长5.6%。累计业绩来看，百强房企1-5月的整体操盘业绩规模同比降低52.3%，降幅较上月进一步扩大。

2、2022年1-5月，百强房企各梯队销售门槛较去年同期显著降低，且均低于2020年同期。TOP10房企销售操盘金额门槛仅为558.6亿元，较去年同期降低48.3%。TOP20和TOP30房企销售操盘金额门槛分别为287.9亿元和207.1亿元，同比降幅最为明显，分别达59.4%和58%。而TOP100房企的销售操盘金额门槛为40.4亿元，同比降幅也高达56.8%。

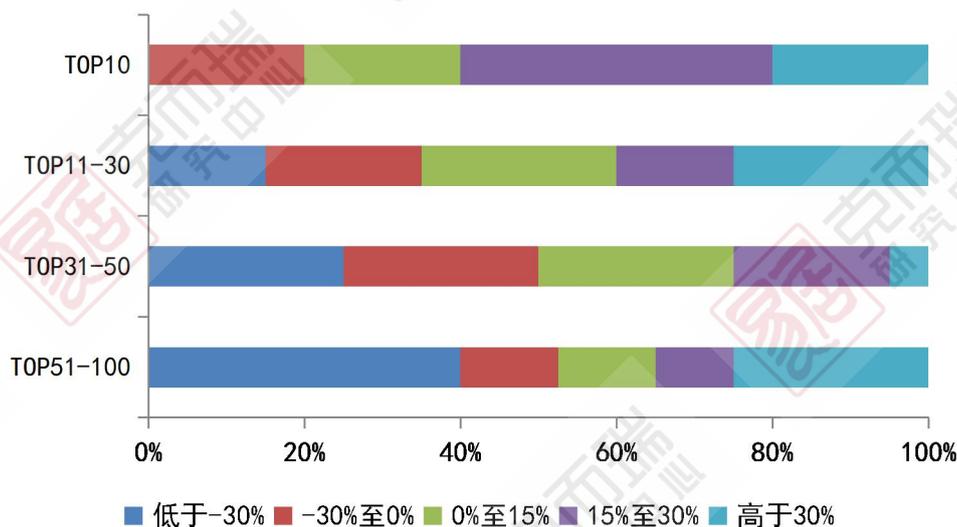
图：2022年1-5月百强房企销售操盘金额上榜门槛及变动（亿元）



数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

3、5月，规模房企业绩回升相对明显，近6成百强房企实现单月业绩环比增长，其中近4成企业环比增幅大于30%。具体来看，TOP10房企中，中海地产和华润置地表现较为亮眼，分别实现单月业绩278.7亿元和202.9亿元，环比增速超过30%。但部分TOP31-50和TOP51-100梯队房企在4月较低的业绩基数上环比继续明显降低，且单月环比降幅大于30%。

图：2022年5月百强房企各梯队单月业绩环比增速分布



数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

【企业拿地：国企、央企仍是主力，民企投资几乎停滞】

表：2022年5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5月新增土地			2022年1-4月月均新增土地			2021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	万科地产	12	9	7500	78	92	11795	234	157	6727
2	中海地产	21	40	19048	50	63	12587	167	148	8852
3	绿城中国	-	-	-	41	76	18827	102	129	12574
4	华润置地	26	99	38077	63	69	10956	120	124	10354
5	保利发展	22	38	17273	28	35	12545	227	155	6822
6	龙湖集团	7	24	34286	26	25	9333	159	103	6491
7	金地集团	4	3	7500	10	13	13947	136	109	8001
8	中国金茂	-	-	-	13	8	6226	89	94	10542
9	招商蛇口	12	36	30000	19	13	6494	70	99	14102
10	碧桂园	29	33	11379	17	10	5942	498	172	3455
11	旭辉集团	-	-	-	2	4	18800	98	73	7504
12	中南置地	-	-	-	12	0.4	340	63	24	3836
13	阳光城	-	-	-	-	-	-	45	24	5436
14	融创中国	-	-	-	-	-	-	92	84	9180
15	中梁控股	-	-	-	-	-	-	83	44	5260
16	蓝光发展	-	-	-	-	-	-	3	1	2409
17	绿地控股	-	-	-	-	-	-	75	34	4562
18	新城控股	-	-	-	-	-	-	180	64	3555
19	荣盛发展	-	-	-	-	-	-	25	10	4070
20	世茂集团	-	-	-	-	-	-	27	17	6443
21	正荣集团	-	-	-	-	-	-	36	33	9083
22	雅居乐	-	-	-	-	-	-	33	25	7569
23	金科集团	-	-	-	-	-	-	83	32	3894
24	禹洲集团	-	-	-	-	-	-	5	2	3996
25	中国恒大	-	-	-	-	-	-	70	27	3922
26	合景泰富	-	-	-	-	-	-	12	5	3972
27	祥生集团	-	-	-	-	-	-	27	18	6629
28	融信集团	-	-	-	-	-	-	54	40	7484
29	富力地产	-	-	-	-	-	-	5	2	4187
30	新力地产	-	-	-	-	-	-	9	3	3478
总计		133	282	21203	358	407	11377	2826	1854	6560

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、2021年年报公布土储数据的房企已更新

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

核心观点:

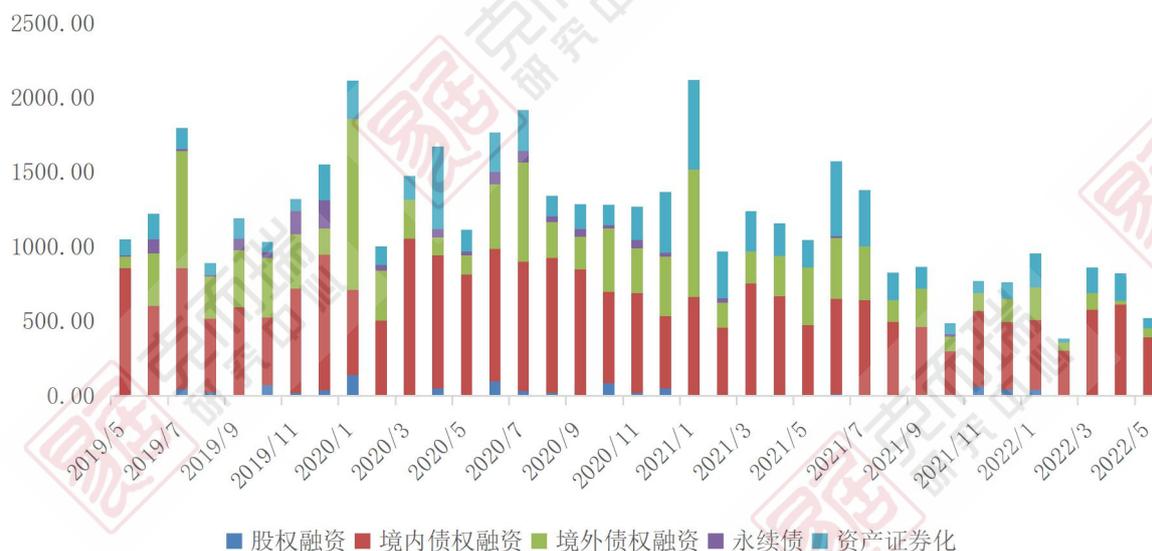
1、5月集中供地未延续回暖态势，30家监测房企土地投资量价齐跌，但成交单价结构性上涨。与4月杭州、深圳等城市土拍火热、企业积极拿地相比，5月份广州、济南、无锡、苏州、厦门、福州等城市集中供地相对沉寂。本月30家典型房企新增土储建面133万平方米，环比下跌55%；新增土地成交金额282亿元，环比下降55%。与前四月平均相比，建面、金额降幅同样高达30%。由于5月份土地市场有广州、北京（31号）集中供地，因此成交平均楼板价较4月上漲69%。

2、本月监测房企中仅8家投资拿地，规模化国企、央企是主力，民企投资几乎停滞。整体来看，30家重点监测房企中，拿地依然是国企、央企等老面孔，仅龙湖、碧桂园等民企在5月份有投资动作。一方面是受到企业自身现金流影响，另一方面与广州、北京、苏州等土拍价格较高不无关系。

3、政策落地效果仍有待观察，核心城市是未来房企补仓的主战场。自4月份政策暖风频吹以来，5月份政策持续传达对恢复房地产行业稳定发展的支持态度。但对大部分房企而言，销售尚未全面回温、现金流压力仍存，政策利好带来的刺激效果并不明显，所以未来投资依旧会以谨慎为主。这一点从业绩会上各家房企表态也可见一斑，“以销定投”、“量入为出”的策略被多家房企提及，说明当前房企销售、回款依然是房企投资考量的前提。城市选择上，我们认为房企投资将持续聚焦于高能级的核心城市，并逐步退出部分弱三四线城市，实际上，“回高退低”的投资策略已经在2022年得到显现。截止5月末，百强房企投资金额超过八成集中于22城，在三四线市场下行、需求退潮之下，核心城市的拿地集中度将持续走高。

【企业融资：5月房企新增融资额环比减少40.3%】

图1：2019年5月-2022年5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5月100家典型房企的融资总量为519.75亿元，环比减少40.3%，同比减少50.2%，融资规模较三四月又有较大的滑坡，主要是因为过去几个月中作为融资主力的国企央企已经获得了较为充足的资金，因此在5月的融资规模有所减小，而民营房企的融资规模仍然处于低位。从融资结构来看，境内债权融资390亿元，环比减少36%，同比减少17.4%；境外债权融资61亿元，环比增加133.5%，同比减少84.4%；本月资产证券化融资69亿元，环比减少62.6%，同比减少62.1%。

2、**融资成本**：2022年1-5月100家典型房企新增债券类¹融资成本4.39%，较2021年全年下降0.89个百分点，其中境外债券融资成本7.98%，较2021年全年上升0.96个百分点，境内债券融资成本3.35%，较2021年全年下降0.71个百分点。单月来看，5月房企融资成本4.81%，环比上升1.55pct，同比下降0.4pct。其中境内融资成本3.73%，环比上升0.5pct，发债主体仍是集中在中海、保利发展、华润置地等国企央企，但是相较于4月而言发债企业的数量以及债券发行的规模均有所减少；境外融资成本10.38%，环比大幅提升了6.58pct，主要是因为上个月仅有远洋集团发行了一笔成本较低绿色债券，而本月由于中梁和大唐因为交换要约而发行了3笔优先票据，融资成本都相对较高。

表1：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1-5月
境内债券融资	5.88%	5.31%	4.50%	4.06%	3.35%
境外债券融资	7.28%	8.16%	8.08%	7.02%	7.98%
合计	6.54%	7.15%	6.23%	5.28%	4.39%

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：本月融资总量最大的企业是中海和保利发展，两家企业的融资总量都是60亿元，中海在本月发行了30亿元的公司债以及30亿元的中期票据，保利也发行了30亿元的公司债和30亿元的绿色中期票据。从企业梯队来看，2022年1-5月TOP10房企平均融资额达到了131.88亿元，是所有梯队中最高的；同时该梯队融资规模同比减少31.79%，减少幅度最小。从融资成本来看，TOP10梯队的房企融资成本最低，为3.17%，较2021年全年下降1.01pct，比融资成本最高的TOP11-30梯队的房企低1.94pct；TOP31-50房企的融资成本较2021年全年下降0.32pct至4.58%，降幅最小。

表2：2022年1-5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1-5月	同比	平均融资额	2022年1-5月	2021年
TOP10	1318.77	-31.79%	131.88	3.17%	4.18%
TOP11-30	1013.77	-56.44%	50.69	5.11%	5.94%
TOP31-50	451.62	-54.94%	22.58	4.58%	4.90%
TOP51+	753.61	-43.17%	15.07	4.31%	5.92%

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

【营销策略：五一提前营销，“520”等后续造节积极】

表：2022年5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
节日营销	龙湖集团	全国	2022/5/1-5/15	五一狂欢购 5月1日，龙湖集团首届“五一狂欢购”火热开启，此次活动将持续15天，覆盖全国六十余个城市，共计300余个项目的在售房源、车位、商办类产品都将参与其中，累计让利约2亿元，福利房源折上最高96折、部分车位9折起、部分商办95折起
	雅居乐	全国	2022/5/2-5/4	雅居乐无忧购 “五一黄金周”期间，购买雅居乐地产指定项目，即可享受30天价保，买贵补差价的福利；最高30天无理由退房；推出“首付无忧”，降低门槛优惠
造节营销、 活动营销	中梁控股	广东	2022/5/20-5/22	中梁520购房节 甜蜜5重礼 汕头上坤中梁檀悦府：520专属折扣99折 潮安中梁壹号院：总价42万起，约折扣7折 清远中梁凤栖云台：8套优惠5200元/平方米起，约8折 贵港中梁国宾首府：业主购商铺，专享85折优惠
	中国铁建	全国	2022/5/20-6/15	520宠粉家倍，铁建好房全国联动携惠而来 ①“铁建好房”小程序的“定时抽奖”；②周末阶梯红包发放，最高可领15.88元。③好房家倍券，购买意向达成即可额外享受1万元优惠，好房家倍券的兑换自领取之日起，截止到6月30日（疫情地区可延长至7月30日）。
	大悦城	全国	2022/5/20-5/31	大悦房嗨GO一周年 【大悦房嗨GO一周年】线上置业神器狂欢开启，奇趣直播、红包雨、周年特惠、周年豪礼组合活动
	弘阳集团	全国	2022/5/21-5/31	弘阳26周年庆 好房特惠系列：①清盘特惠房最高立减35万，②司庆专享优惠最高25万，③司庆购房补贴基金5万（相成），④司庆95折特价房限时优惠，⑤公寓最高优惠11万 老带新奖励：推荐成交享万元现金，最高可得10万元，成交享3万元/套激励奖金；老带新到访成交享千元购物卡百元现金等花样精美礼品
	龙湖集团	全国	2022/5/28-6/5	第五届66天街欢抢节 龙湖商业年度规模最大营销类IP活动“66天街欢抢节”，今年围绕“花珑珠 就是6”的主题，携“全场三折起”叠加“亿万珑珠”福利。线下以折扣、补贴、全业态商品力集中引客；线上全新打造“秒杀活动专场、天街超级品牌日内购会、餐饮独家代金券”等多重交互场景，实现线上线下消费闭环。“珑珠券”首次亮相本季“66天街欢抢节”。珑珠是用户在龙湖旗下各业务场景中获得的积分，用户消费或参与活动都有机会获得珑珠，10珑珠可抵1元。今年“珑珠券”优惠总额达亿万珑珠量级，更有“累计满666元赠2000珑珠

				券”“累计满 4666 元赠 6000 珑珠券”等单笔优惠
--	--	--	--	-------------------------------

数据来源：CRIC中国房地产咨询决策系统

核心观点：

1、5月从营销效果来看，房企的五一销售情况比预期要好，如万科广西区域从4月20日开始预热五一活动，在五一假期首日销售1.1亿元。加上政策松绑，因此不少房企给到了较高的折扣力度。从市场来看，5月市场表现仍然较低迷，30个重点监测城市商品住宅成交面积环比微升4%，同比下降59%，降幅扩大3pcts。从营销来看，五一黄金周房企提前至4月开始积极营销，此后在“520”时造节营销，不少房企在区域及集团层面推出营销活动，让利方式来看，主要是折扣营销、全民营销及活动营销等。

2、5月房企营销活动，除了4月已经开启的五一假期营销之外，多数集中在五月下半月，特别是以“520”为节点的营销增多，如中国铁建“520 宠粉家倍”通过“铁建好房”小程序在全国范围内举行。也有常规的如龙湖的“66天街欢抢节”已经是第5届，借助龙湖天街活动IP，自有会员体系如“珑珠”积分奖励等活动，推动龙湖地产的曝光度和品牌知名度。此外还有弘阳26周年庆，大悦城“大悦房嗨GO一周年”等活动。整体来看造节活动增多，折扣上由于“五一”营销等此前已经给出较高折扣，如碧桂园55购房节最低可达55折，其余活动多以活动营销出现，如“30天无理由退房”等吸引客户下定。

3、5月各地政府利好政策落地，如限购松动、降利率、降首付及优化公积金贷款等举措，26个二三线城市“回暖”迹象初显。展望未来，地方放松政策频率及力度加码，政策面放松对企业的营销有一定的提振作用，随着房企冲刺半年度业绩，营销活动预计也会加码，保持积极营销势头。

【人事变动：李欣任华润置地董事会主席，建发股份选举郑永达为董事长】

表：2022年5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
绿城中国	周安桥	退任	替任董事	/	/
华润置地	王祥明	辞任	董事会主席、非执行董事	/	/
	李欣	委任	执行董事	董事会主席	/
金地集团	季彤	委任	/	审计委员会委员、战略委员会委员	/
建发股份	郑永达	委任	/	董事长	/
	黄文洲	委任	/	副董事长	/
	林茂	委任	/	总经理	/
滨江集团	李渊	离任	董事会秘书、副总裁	副总裁	/
建业地产	杨伟梁	辞任	财务总监	/	/
	余志杰	委任	/	财务总监	/
正荣地产	张杰	离任	总裁助理、营销公司执行董事	/	/
电建地产	薛志勇	离任	董事、总经理	/	工作变动
	李端	委任	/	董事、总经理	/
中华企业	王昕轶	委任	/	副董事长	/
三盛集团	袁春	辞任	独立非执行董事	/	个人原因
九龙仓	周安桥	退任	董事	/	/
苏州高新	王平	委任	/	董事长	/
	沈明	委任	/	副董事长、总经理	/
万科海外	李凯彦	辞任	执行董事	/	/
	丁长峰	委任	/	执行董事	/
奥园美谷	杨成	辞任	副总裁	/	个人原因
香江控股	翟美卿	委任	/	董事长、总经理	/
	修山城	委任	/	董事会秘书	/
金轮天地	Janata David	退任	执行董事	/	/
	黄英	退任	独立非执行董事	/	/
	李达	退任	独立非执行董事	/	/
	王丽玲	委任	/	独立非执行董事	/
嘉里建设	区庆麟	委任	/	副行政总裁兼执行董事	/

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、5月，房企高层人事动态信息数量较前月明显增加，从108家监测企业的人事变动情况来看，或受大环境影响，经过前两月的发酵，5月房企高层人员的职务变动频次提升，董事长、总经理级别的职务变更增多，不少头部房企也发生了高管层的变动。

2、5月5日，华润置地有限公司披露公告称，非执行董事王祥明辞任，并变更董事会及提名委员会主席为李欣。资料显示，李欣先现年五十岁，于2001年加入华润置地，于2016年7月获委任为公司联席总裁，于2017年4月获委任为公司执行董事，并于2018年12月获委任为公司总裁，负责集团日常业务管理。

3、5月23日，厦门建发股份有限公司发布公告，公司推选郑永达为公司第九届董事会董事长，推选黄文洲为公司第九届董事会副董事长。经董事长郑永达提名，聘任林茂为公司总经理，公告显示，郑永达现任厦门建发股份有限公司党委书记、董事长、厦门建发集团有限公司党委副书记、总经理等职。历任厦门建发股份有限公司进出口六部副总经理、总经理、厦门建发包装有限公司总经理等职务。

【战略动态：万科助力广州城更发展，龙湖全国首个轻资产星悦荟项目落地重庆】

表：2022年5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
代建	金地集团	金地管理与建安集团展开合作	5月6日，深圳市建安与金地管理签署战略合作协议，双方将在股权项目合作、代建业务拓展等方面开展深层次的合作。
物业管理	招商蛇口	招商积余中标高线、产业园物管	5月9日，招商积余天津公司成功中标天津财经大学西区物管项目；5月11日，招商积余中标长沙顺丰丰泰产业园项目。
		招商积余中标华为、小米、荣耀、宁德时代项目	5月13日，招商积余旗下积余设施携手深圳公司、上海公司中标华为安托山基地、小米未来中心园区、荣耀坪山二期实验室及四川时代1-6期生活区四个项目，招商积余认为FM市场发展前景巨大，将继续加快对外市场拓展。
		招商积余中标CPIC养老社区	5月17日，招商积余（上海）中标太平洋保险养老社区太保养老家园项目，并成为太保家园物业服务集中采购全国合格供应商。
		招商积余中标长沙地铁保洁服务	5月23日，招商积余中标长沙轨道交通1、2号线项目，将为长沙轨道交通1、2号线二标段提供全方位的卫生保洁服务。
	新希望	新希望服务中标妇幼保安物管	5月12日，新希望服务中标惠州市第二妇幼保健院2022年保安物业管理服务项目，成交金额为259.05万元，服务时间11个月。
	雅居乐	雅生活旗下公司中标多个项目	5月12日，雅生活旗下陕西明堂环卫中标西安未央区综合性环卫项目，北京慧丰清轩中标沧州孟村回族自治县城区环卫运营服务项目。
	万科	万科物业中标深圳罗湖城市服务	5月13日，万科服务（深圳）中标罗湖区桂园、东门、翠竹街道“物管城市”服务项目，中标金额1.13亿元/年。
		万物云中标新疆水磨沟物管项目	5月19日，深圳市万物云城空间运营管理有限公司以1.80亿元/3年的金额中标新疆新诚泰工程咨询有限公司关于水磨沟区“物业城市”服务项目。
	中海地产	中海物业中标医院、武装部、度假区物管项目	5月16日，中海物业管理有限公司中标南通市第一人民医院物业管理服务项目；5月17日，中海物业中标揭东区武装部物业管理服务项目；5月20日，中海物业中标佟佳江旅游度假区物业服务。
	保利置业	保利物业中标天河机关物管	5月16日，保利物业中标天河机关大院后勤保障服务项目，中标金额为1185.67万元，履约期限为2022年04月16日至2024年04月15日。
绿城中国	绿城物业中标杭州钱塘学校采购	5月19日，绿城物业中标杭州高级中学钱塘学校物业管理服务采购项目，投标报价为862万元。	
越秀集团	越秀服务提供智能化服务	5月20日，越秀服务、越秀集团与及越秀地产订立协议，越秀服务将向越秀集团、越秀地产及附属公司及联系人提供智能化服务，协议期限为3年。	
金地集团	金地物业中标长春中法物业项目	5月27日，金地管理（深圳）以约267.44万元中标吉林省长春市中级人民法院物业服务项目，服务时间为1年。	
商业运营	华润置地	华润打造首个市集购物中心	5月9日，华润置地将打造全国首个创新型市集购物中心——万象食家。根据规划，将在2022年下半年正式开业。
	龙湖集团	龙湖全国首个轻资产开业	5月20日，龙湖全国首个轻资产星悦荟项目龙湖爱加两江星悦荟开业，是星悦荟项目的全新升级。
	大悦城	大悦城联手华侨城打造TOD项目	5月30日，成都华侨城与大悦城控股西南区域公司正式达成合作，共同打造成都金牛大悦城，该项目也是大悦城控股商业布局成都的首个TOD项目。
城市更新	万科	万科与广州市政府达成战略合作	5月9日，广州市政府与万科签署战略合作框架协议，双方将在城市更新、城市物业智能服务、养老服务、文旅产业等方面加强合作。
产业	招商蛇口	招商局集团与深	5月31日，深圳市人民政府与招商局集团签署战略合作协议，将在港口建

运营		圳签署战略合作协议	设和海洋产业、现代金融服务、城市综合开发运营等领域开展长期战略合作。
----	--	-----------	------------------------------------

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，除物管和商业运营外，在城市更新、产业运营、代建等领域出现**新动作**。物管领域房企活动最为活跃，除关注学校、医院物管项目外，本月在养老社区、度假区等物管项目的竞争压力也在增加，部分头部房企在物管赛道的优势凸显。商业运营热度继续保持，多家房企创新商业产品线、打造新项目。城市更新、产业运营领域多为政府主导，选择与经验丰富的头部房企合作。

2、万科与广州市政府签署战略合作框架协议，双方将在城市更新等方面开展加强合作。5月9日，广州市政府与万科签署战略合作框架协议，双方将在城市更新、城市物业智能服务、养老服务、文旅产业等方面加强合作，并建立常态化沟通联络机制，推动合作事项落实。万科对广州的城市更新市场并不陌生，广州黄埔首个城中村改造项目就由万科操盘，目前万科参与的广州城市更新项目共有6个。此次合作一方面有助于万科在城市更新领域的经验积累，同时也为万科在穗发展提供更好条件支持，加速完善在广州投资布局，双方合作共赢。

3、龙湖全国首个轻资产星悦荟项目——爱加两江星悦荟在重庆开业。5月20日，龙湖爱加两江星悦荟在重庆开业，不仅是龙湖全国首个轻资产星悦荟项目，同时也是龙湖旗下成熟商业品牌星悦荟项目的全新升级。爱加星悦荟锁定中产家庭和新贵潮流白领两大目标客群，以精致生活中心为导向，弥补区域精致商业空白。截止日前，龙湖商业在重庆已开业8座天街、2座星悦荟、1座家悦荟项目，预计今年下半年，龙湖重庆时代天街E馆、龙湖重庆高新天街即将开业。爱加两江星悦荟的开业不仅完成产品线更新、完善重庆主城区的商业布局，同时也为轻资产商业项目提供新思路。