

《2023 年 1 月中国房地产企业新增货值 TOP100》排行榜

文/克而瑞研究中心

2023 年 1 月中国房地产企业新增土地货值 TOP100

排名	企业名称	新增土地货值（亿元）
1	绿城中国	83
2	云南建投	49.9
3	中建国际	48.9
4	弘丰房地产	45.7
5	岳阳城投	43.6
6	泰森实业	43.2
7	永州经投发展	38.7
8	际华集团	37.9
9	西咸新区发展	37.7
10	江山万里置业	37.4
11	东建集团	36.7
12	宁波轨交	34.7
13	成都城投	33.5
14	西安城更	31
15	得力房产	30
16	仲恺城市发展	29.5
17	大横琴集团	29.4
18	华润置地	28
19	民合置业	27.9
20	心海地产	26.6
21	龙翔控股	25.3
22	兴隆兴业地产	25.1
23	金泰恒业	23.7
24	响水灌江控股	22.9
25	句容投资	22.6
26	石首城建	21.5
27	建达开发	20.6
28	双峰城建	20.4
29	大龙湾控股	20.2
30	绍兴滨海开发	20.1
31	山东公用置业	19.9
32	建发房产	19.6
33	禹城交融建设	18.9

34	富园集团	18.1
35	国城置业	18
36	德清建设投资	17.8
37	新康建设	17.7
38	谷财集团	17.4
39	泰鑫房地产	16.9
40	加州集团	16.6
40	新龙投资	16.6
40	恒业房地产	16.6
43	天正房地产	16.4
44	越成置业	16.3
45	复地集团	16.2
46	溧阳城建	15.5
47	净月投资控股	15.4
48	云龙置业	15
49	步阳置业	14.7
50	朗诗绿色地产	14.6
51	名高控股	14.5
52	信发房地产	14.3
53	海嘉新城建设	13.9
54	西安草滩集团	13.3
55	荆门城建	12.9
56	当代置业	12.8
57	乾晟置地	12.5
57	国苑投资控股	12.5
59	华洲置业	12.2
60	宁乡城投	11.9
61	瑞众房地产	10.7
62	恒源投资	10.4
63	万彩房地产	10.1
64	顺泰实业	10
65	昆山城建	9.8
66	博群置业	9.7
66	南浔交投	9.7
68	中喆科技	9.3
68	创洁建筑	9.3
70	梁山城建	9.2
71	丰邳房地产	8.9
72	莒南城建	8.7
73	山东众成地产	8.6
74	青岛轨交	8.3

75	句容城投	8.2
76	嘉盛房地产	8
76	漳州交通集团	8
78	兆和房地产	7.6
79	文泽置业	7.4
80	翰书赣德置业	7.3
81	彦一置业	7
82	天能控股	6.8
82	湖州城投	6.8
82	鑫源房地产	6.8
85	于都城投	6.5
86	云成融丰置业	6.4
87	康兴房地产	6.2
87	武宁城投	6.2
87	盛嘉置业	6.2
90	顺兴房地产	6.1
90	欣明控股	6.1
92	伟城房地产	6
93	鑫临房地产	5.4
94	盐城交投	5.3
94	天九实业	5.3
96	利鹏房地产	5.2
97	国盛投资	5.1
98	鲲鹏房地产	4.9
99	鲲鹏置业	4.4
99	圣沐房地产	4.4

数据说明：

- 企业范畴：**主营业务在中国内地的房地产开发企业；华夏幸福和华侨城的土地中含有大量产业用地和文旅用地且无法区分，暂不计入。
- 项目属性：**本榜单土地数据包含招拍挂土地以及收并购项目。
- 数据口径：**不考虑权益问题，货值推算中参考的市场价值以报告期当前时点为准，不对未来价格预测。
- 时间跨度：**各项数据如无特殊说明，统计时间段均为 2023 年 1 月 1 日到 1 月 31 日。
- 数据范畴：**包含大陆地区的新增土地或项目，而海外及港澳台地区的土地数据不予计入；包含住宅、商业、办公等经营性用地，而一级土地开发不予计入，收并购的酒店不予计入。

2023 年 1 月中国房地产企业新增土地价值及新增土地建面 TOP100

排名	企业名称	新增土地价值 (亿元)	排名	企业名称	新增土地建面 (万方)
1	绿城中国	41.5	1	永州经投发展	64.9
2	华润置地	29.8	2	岳阳城投	57.4
3	江山万里置业	25.4	3	泰森实业	54.8
4	东建集团	18.4	4	民合置业	50
5	中建国际	15.1	5	弘丰房地产	40
6	宁波轨交	14.4	6	双峰城建	37.8
7	西咸新区发展	14.2	7	新康建设	32.7
8	得力房产	13.9	8	响水灌江控股	31.2
9	心海地产	13.3	9	石首城建	29.8
10	龙翔控股	12.6	9	际华集团	29.8
11	际华集团	12.3	11	西咸新区发展	29.6
12	建达开发	10.3	12	华润置地	28.8
12	溧阳城建	10.3	13	山东公用置业	28.4
14	西安城更	10	14	绿城中国	28
15	建发房产	9.8	15	建达开发	26.9
16	岳阳城投	9.4	16	兴隆兴业地产	26.8
16	仲恺城市发展	9.4	17	仲恺城市发展	26.1
18	德清建设投资	8.7	18	大横琴集团	25.7
19	弘丰房地产	7.6	19	荆门城建	25.6
20	金泰恒业	7.5	20	富园集团	25.5
20	永州经投发展	7.5	21	国城置业	24.6
22	云南建投	6.8	22	禹城交融建设	22.7
23	大龙湾控股	6.6	23	复地集团	22.2
24	山东公用置业	6.4	24	云南建投	21.1
25	国苑投资控股	6.1	25	越成置业	20.4
25	富园集团	6.1	26	天正房地产	20
27	石首城建	5.9	27	句容投资	19.8
28	响水灌江控股	5.5	28	乾晟置地	19.7
29	西安草滩集团	5.4	29	博群置业	19.4
30	瑞众房地产	5.2	30	大龙湾控股	19.2
31	复地集团	5	31	金泰恒业	18.6
32	南浔交投	4.8	32	得力房产	18.5
32	昆山城建	4.8	33	万彩房地产	18.2
34	天正房地产	4.7	34	恒业房地产	17.7
35	朗诗绿色地产	4.5	35	恒源投资	17
35	双峰城建	4.5	36	当代置业	16.9
37	成都城投	4.3	37	龙翔控股	16.4
37	国城置业	4.3	38	心海地产	16.3

39	恒业房地产	4.2
40	句容投资	4.1
40	民合置业	4.1
40	创洁建筑	4.1
43	泰森实业	4
44	越成置业	3.7
45	山东众成地产	3.6
46	宁乡城投	3.5
46	兴隆兴业地产	3.5
46	荆门城建	3.5
46	禹城交融建设	3.5
46	云龙置业	3.5
51	湖州城投	3.4
52	丰邳房地产	3.3
53	莒南城建	3.1
53	大横琴集团	3.1
55	新康建设	3
55	加州集团	3
55	新龙投资	3
58	当代置业	2.9
58	海嘉新城建设	2.9
60	谷财集团	2.8
61	欣明控股	2.6
61	顺泰实业	2.6
63	梁山城建	2.2
64	云成融丰置业	2.1
65	乾晟置地	2
65	净月投资控股	2
65	武宁城投	2
65	天能控股	2
65	东展房地产	2
70	顺兴房地产	1.9
70	句容城投	1.9
72	文泽置业	1.8
72	盐城交投	1.8
74	博群置业	1.7
74	恒源投资	1.7
76	利鹏房地产	1.6
76	青岛轨交	1.6
76	翰书赣德置业	1.6
76	信发房地产	1.6

39	嘉盛房地产	16.1
40	名高控股	15.8
41	西安城更	15.7
41	国苑投资控股	15.7
43	泰鑫房地产	15.4
44	文泽置业	15.3
45	信发房地产	14.9
46	加州集团	14.7
46	新龙投资	14.7
48	溧阳城建	14.5
49	丰邳房地产	14
50	绍兴滨海开发	13.5
51	中喆科技	13.3
51	成都城投	13.3
53	彦一置业	13.1
53	中建国际	13.1
55	宁乡城投	13
56	净月投资控股	12.6
57	顺兴房地产	12.5
58	步阳置业	12.4
59	山东众成地产	12.3
60	康兴房地产	12
61	瑞众房地产	11.9
61	创洁建筑	11.9
63	梁山城建	11.8
63	莒南城建	11.8
65	海嘉新城建设	10.9
65	德清建设投资	10.9
65	东建集团	10.9
68	利鹏房地产	10.7
69	朗诗绿色地产	10.5
70	宁波轨交	10.4
71	云成融丰置业	10
72	伟城房地产	9.8
73	江山万里置业	9.5
74	嘉恒房地产	9.2
74	云龙置业	9.2
74	武宁城投	9.2
77	西安草滩集团	9.1
78	谷财集团	8.9
79	漳州交通集团	8.8

80	康兴房地产	1.5	80	于都城投	8.3
81	普生房地产	1.4	81	鑫临房地产	8
81	嘉盛房地产	1.4	82	南浔交投	7.8
83	华洲置业	1.3	83	鑫源房地产	7.4
83	名高控股	1.3	84	盐城交投	7.3
83	鲲鹏房地产	1.3	85	鲲鹏房地产	7.2
83	圣沐房地产	1.3	85	句容城投	7.2
87	万彩房地产	1.2	87	翰书赣德置业	7.1
87	伟城房地产	1.2	88	华洲置业	6.5
87	国盛投资	1.2	88	鲲鹏置业	6.5
87	泰鑫房地产	1.2	90	昆山城建	6.3
91	鲲鹏置业	1.1	90	青岛轨交	6.3
91	步阳置业	1.1	90	尚科投资	6.3
91	兆和房地产	1.1	93	天九实业	6.1
91	中喆科技	1.1	94	普生房地产	6
91	盛嘉置业	1.1	94	顺泰实业	6
91	绍兴滨海开发	1.1	96	旺龙置业	5.7
97	于都城投	1	96	鸿源置业	5.7
97	和盛置业	1	98	幸福城置业	5.4
99	彦一置业	0.9	98	盛鹏房地产	5.4
99	天九实业	0.9	100	圣沐房地产	5.3

数据说明：

- 企业范畴：**主营业务在中国内地的房地产开发企业；华夏幸福和华侨城的土地中含有大量产业用地和文旅用地且无法区分，暂不计入。
- 项目属性：**本榜单土地数据包含招拍挂土地以及收并购项目。
- 数据口径：**不考虑权益问题，涉及的土地价值、总建筑面积均为全口径数据。
- 时间跨度：**各项数据如无特殊说明，统计时间段均为 2023 年 1 月 1 日到 1 月 31 日。
- 数据范畴：**包含大陆地区的新增土地或项目，而海外及港澳台地区的土地数据不予计入；包含住宅、商业、办公等经营性用地，而一级土地开发不予计入，收并购的酒店不予计入。

榜单解读

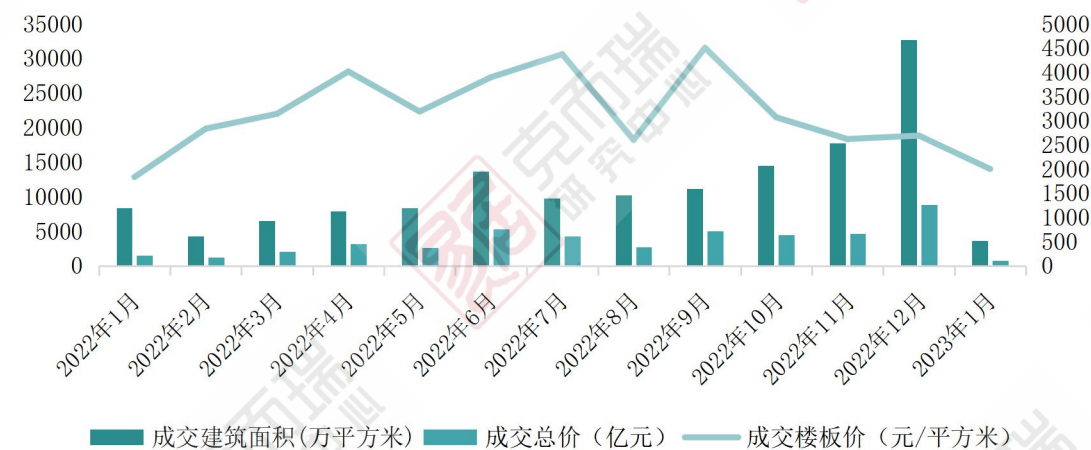
前言：新年伊始，在市场冷清、重点城市供应缺乏、春节假期等因素叠加下，企业1月份投资动作几乎“静止”，尤其百强房企仅绿城、华润、建发等有少量拿地。

新增土储货值、新增投资金额以及建面百强门槛同比降幅超五成上，三项指标的百强总和同比也大降三成以上，行业整体投资规模大幅收缩。

1月土地成交跌幅超五成，楼板价创近一年新低

截至1月27日，全国300城经营性土地总成交建筑面积为3651万平方米，同比下降超过五成，较2022年春节月下跌15%，环比跌幅接近九成。成交总价730亿元，2016年以来首度跌破千亿元关口，受一二线城市优质地块成交占比下降影响，平均楼板价仅为1999元/平方米，降至近一年新低。

图：300城经营性用地月度成交情况



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

新增投资门槛同比下跌五成，多因素影响下一月企业投资“静止”

一月份，品牌企业投资表现几乎“静止”。一方面体现在门槛值上，一月末新增土储货值、投资金额和建面的百强门槛值分别为4.4亿元、0.9亿元和5.3万平方米，同比降幅超过五成。

市场冷清、缺乏供应因素叠加，导致一月投资不振。本月重点城市仅有宁波集中供地，且仅成交3宗地。

表：2023年1月房企新增土储门槛值及同比变化情况（单位：亿元，万平方米）

百强门槛值	2023年1月	同比	2022年1月	2021年1月	2020年1月
货值	4.4	-64%	12.3	15.1	13.3

总价	0.9	-55%	2	3.9	2.1
建面	5.3	-55%	11.9	13.3	13

数据来源：CRIC 整理、企业公告

另一方面，体现在投资百强总量上，截至一月末的新增土储货值、投资金额和建面百强合计分别为 1744 亿、527 亿元和 1661 万平方米，同比降幅也都在 30% 以上，对比 2021 年 1 月更是下滑了 60%到 80%，行业整体投资持续大幅收缩。

表：2023 年 1 月房企新增土储百强合计及同比变化情况（单位：亿元，万平方米）

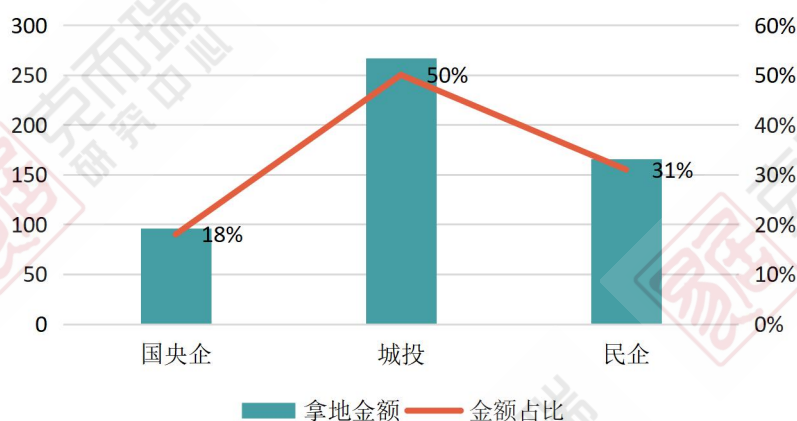
前 100 合计	2023 年 1 月	同比	2022 年 1 月	2021 年 1 月	2020 年 1 月
货值	1744.1	-37%	2756.7	6283.3	5010.8
总价	526.5	-37%	842	2530.7	1872.5
建面	1661.3	-30%	2390.3	4249.6	3727.2

数据来源：CRIC 整理、企业公告

百强房企投资尚未开启，城投+本土民企占主导

就拿地企业而言，2023 年销售百强房企（全口径）在 1 月投资基本暂缓，仅绿城、华润、建发等在高能级城市有纳储。主要是集中供地仍在“间歇期”，而其余低能级城市难以吸引品牌房企投资。从拿地金额 TOP100 来看，城投企业上榜数量近 50 家，拿地金额更是占到百强的 50%，由此可见，三四线城市土地仍十分冷清，同样需要依靠城投“托底”。此外，拿地金额中有 31%来自规模相对较小的本土民企。

图：2023 年 1 月拿地金额 TOP100 中各类型企业表现



数据来源：CRIC 整理、企业公告

重点城市加码出让优质地块，刺激房企拿地提振市场热度

从销售端来看，1 月份企业业绩仍未止跌，市场信心、市场成交并未在年前

政策组合拳下发生逆转，意味着短期市场仍将筑底震荡，等待市场端更大力度政策的”刺激”。换言之，短期企业保交付、保现金流依然是“主旋律”，投资拿地保持谨慎、收缩的态势。

但值得注意的是，苏州、杭州等已经率先公告了首批次供地公告。整体而言，在 2022 年往中心区域增加供应的基础上，进一步加大了优质地块的推出，以此提升企业拿地积极性。如苏州首轮核心/重点板块地块占比 73%，长沙首批多宗地块均位于稀缺位置，市中心、梅溪湖、洋湖等热门片区均有优质地块出让。

我们认为，2023 年首轮集中供地的表现决定了土地市场能否止跌回稳，为了进一步提振市场信心和提高预期，土拍政策仍会保持宽松，对于部分企业而言，首轮性价比高的优质地块也是补充货值的首选。