

# 《2024年3月中国房地产企业新增货值TOP100》排行榜

文/克而瑞研究中心

## 2024年3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	华润置地	438.1
2	中国铁建	300.6
3	中建壹品	262.9
4	绿城中国	214.0
5	国贸地产	195.0
6	城建集团	190.9
7	招商蛇口	186.0
8	滨江集团	178.8
9	石家庄城发投集团	176.8
10	广州城投	126.1
11	湖北文旅集团	120.8
12	能建城发	85.4
13	中旅投资	85.1
14	保利发展	82.6
15	中建信和	77.0
16	京能置业	76.8
17	济南先投产业发展	75.7
18	建发房产	70.5
19	华发股份	69.4
20	运达集团	62.3
21	石家庄创世纪	61.9
22	富德集团	61.3
23	济南高新控股	59.4
24	苏高新集团	59.0
25	陕建地产	55.9
26	成都东部集团	55.7
27	湖南建投	53.0
28	象屿地产	51.8
29	万科地产	48.9
30	钱投集团	43.5
31	西房集团	42.5
32	越秀地产	41.8
33	怀柔科学城	41.0

34	西安城投置业	40.6
35	江山万里置业	38.7
36	咸阳城市建设投资	37.7
37	郑州二七建设	34.8
38	邦泰集团	34.1
39	泉州城建	33.9
40	绍兴城市发展	32.8
41	中海地产	32.5
41	成都金牛国投	32.5
43	瑞尊房地产	31.0
44	嘉兴运河湾城投	30.4
45	万城旅游	30.1
46	恒居置业	29.9
47	昌洋实业	29.5
48	江苏吕四港集团	28.7
48	山东高速置业	28.7
50	宝宸达置房地产	27.8
51	大华集团	27.6
52	龙湖集团	26.5
53	瀚晨轩房地产	26.1
54	安康高新置业	26.0
55	怡安房地产	25.1
56	兴耀房产集团	24.9
56	宝鸡奥达房地产	24.9
58	海南海建城更集团	24.8
59	绍兴文旅	24.7
60	北京建工	23.3
61	龙翔控股	23.0
61	洛阳城投	23.0
63	绍兴黄酒小镇	22.9
64	大悦城控股	22.2
65	建杭置业	22.1
66	德福房地产	21.9
67	永康城投	21.4
68	恒泰商置	20.7
69	通盛投资	20.5
70	天津城投集团	20.2
70	河北沧享房地产	20.2
72	济南轨交	20.1
73	河北启睦置业	20.0
74	永州城建	19.9

75	湖北康泰房地产	19.5
76	致泰房地产	18.9
77	聊城民康生态发展	18.8
78	宁波轨交	18.1
79	鄂州临空集团	17.9
80	益通实业	17.5
81	山东润涟置业	17.0
82	厦门文投集团	16.7
83	万华盛泰房地产	16.4
84	华雪文旅	16.3
84	龙兴置业	16.3
86	咸阳恒泰置业	16.2
87	保定中民信诚	16.1
87	正东兴承置业	16.1
89	红安县城市发展	15.8
89	海宁鸿翔	15.8
91	海威置业	15.7
92	许昌城建	15.6
93	重庆涪陵城市建设	15.5
94	臻成置业	15.0
95	嘉拓置业	14.8
96	登区城市资产经营有限公司	14.7
96	广厦置业	14.7
96	迅鑫房地产	14.7
99	罗田广源发展	14.5
99	资阳蜀雁瑞达产业投资	14.5

**数据说明：**

- 1. 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。
- 2. 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，包括政府委托、保障房等。
- 3. 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。
- 4. 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 3 月 31 日。
- 5. 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。

2024年3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	华润置地	171.9	1	石家庄城发投集团	158.5
2	绿城中国	125.0	2	中国铁建	141.0
3	滨江集团	124.8	3	成都东部集团	99.6
4	中建壹品	122.9	4	华润置地	93.9
5	中国铁建	119.8	5	济南先投产业发展	93.5
6	国贸地产	92.5	6	得隆房地产	63.5
7	石家庄城发投集团	77.0	7	济南高新控股	62.9
8	招商蛇口	76.8	8	瑞尊房地产	61.0
9	城建集团	76.6	9	绿城中国	57.0
10	湖北文旅集团	51.8	10	咸阳城市建设投资	56.6
11	中旅投资	44.8	11	万科地产	51.1
12	建发房产	42.9	12	安康高新置业	50.0
13	保利发展	40.1	13	宝鸡奥达房地产	48.6
14	中建信和	38.5	14	招商蛇口	48.5
15	京能置业	38.4	15	宝宸达罡房地产	48.3
16	广州城投	36.5	16	滨江集团	47.8
17	华发股份	34.7	17	罗田广源发展	46.5
18	西房集团	31.5	18	山东高速置业	46.3
19	石家庄创世纪	30.9	19	保利发展	45.9
20	运达集团	29.8	20	能建城发	44.2
21	济南高新控股	29.7	21	郑州二七建设	43.6
22	象屿地产	25.9	22	陕建地产	42.7
23	富德集团	24.5	23	四川东财建设	41.1
24	万科地产	23.8	24	万华盛泰房地产	39.2
25	能建城发	23.7	25	宏昇置业	39.1
26	钱投集团	23.4	25	中建壹品	39.1
27	江山万里置业	22.1	27	城建集团	38.7
28	越秀地产	21.7	28	重庆涪陵城市建设	38.4
29	泉州城建	21.0	29	湖南建投	37.7
30	怀柔科学城	20.5	30	天津城投集团	36.5
31	西安城投置业	17.8	31	永州城建	33.3
32	济南先投产业发展	16.3	32	昌洋实业	31.8

33	中海地产	16.0
34	江苏吕四港集团	15.5
35	永康城投	14.5
35	郑州二七建设	14.5
37	邦泰集团	13.7
38	陕建地产	13.5
39	湖南建投	13.3
40	咸阳城市建设投资	12.3
41	龙湖集团	11.7
41	北京建工	11.7
43	大华集团	11.5
44	嘉兴运河湾城投	11.2
44	兴耀房产集团	11.2
46	大悦城控股	11.1
47	德福房地产	10.9
47	龙翔控股	10.9
49	建杭置业	10.8
50	恒泰商置	10.4
51	绍兴城市发展	10.2
52	天津城投集团	9.9
52	成都金牛国投	9.9
54	绍兴黄酒小镇	9.6
55	海威置业	9.0
55	山东高速置业	9.0
57	正东兴承置业	8.0
58	恒居置业	7.9
58	河南海义地产	7.9
60	华雪文旅	7.6
60	洛阳城投	7.6
62	重庆涪陵城市建设	7.5
63	成都东部集团	7.4
63	广厦置业	7.4
65	怡安房地产	7.1
65	陕西壹乾房地产	7.1
67	中国金茂	6.9
68	漳州城投	6.8

33	洛阳城投	29.3
34	鄂州临空集团	28.1
35	衡阳高新技术产业	26.9
36	红安县城市发展	26.8
37	西安城投置业	25.1
38	许昌城建	24.4
38	恒居置业	24.4
40	咸阳恒泰置业	24.3
41	万城旅游	24.1
41	鼎诚建设	24.1
43	建发房产	23.8
44	臻成置业	23.7
45	正东兴承置业	23.2
46	益通实业	22.8
47	邦泰集团	22.7
48	聊城民康生态发展	22.4
49	隆鑫苑置业	22.1
49	广西海联鸿达房地产	22.1
51	嘉兴运河湾城投	22.0
52	周口投资集团	21.9
53	湖北文旅集团	21.7
54	中旅投资	21.6
55	河北启睦置业	21.4
56	湖北康泰房地产	21.1
57	嘉拓置业	21.0
57	湖北久祥投资	21.0
59	钱投集团	20.9
59	成都金牛国投	20.9
61	河北沧享房地产	20.7
62	瀚晨轩房地产	20.5
63	山东润涟置业	20.4
63	高创投资	20.4
65	建始县国有资本	20.2
66	资阳蜀雁瑞达产业投资	19.9
66	苏高新集团	19.9
68	国贸地产	19.6

69	鄂州临空集团	6.7	68	富德集团	19.6
70	西安幸福路开发建设	6.6	70	荣浩建设实业	19.5
70	漳龙地产	6.6	71	迅鑫房地产	19.3
70	河北沧享房地产	6.6	71	菏泽城发置业	19.3
73	兴华城建	6.5	73	久桓弘廷置业	19.2
74	宁波奉化交投	6.4	74	中原恒安置业	18.9
74	泰瑞置业	6.4	75	安徽拂晓实业集团	18.5
76	昌洋实业	6.2	76	运达集团	18.4
77	宏程房地产	6.1	77	致泰房地产	18.3
77	海南海建城更集团	6.1	77	金山置业	18.3
77	绍兴文旅	6.1	79	德福房地产	17.9
80	安康高新置业	6.0	80	郑州管城建设	17.7
80	湖州南浔交投	6.0	81	建伊美业房地产	17.6
82	珠海大横琴集团	5.9	82	丽江城乡建设	17.5
82	宁波轨交	5.9	82	山东恒新城市发展	17.5
82	徐州交通控股	5.9	84	广州城投	17.1
85	天心城发	5.7	85	富嘉房地产	17.0
85	伟星房产	5.7	85	丹棱文旅	17.0
87	瀚晨轩房地产	5.6	85	岳阳经建	17.0
87	青岛亿联置业	5.6	88	黔贵峰贸易	16.9
89	郑州管城建设	5.5	89	湖北新界文旅	16.8
89	益通实业	5.5	90	厦门文投集团	16.6
91	日照城市更新集团	5.2	91	隆盛永恒房地产	16.4
92	山东恒新城市发展	5.1	92	山东百一地产	16.1
93	苏高新集团	4.8	93	济南轨交	16.0
93	青岛城阳开投	4.8	94	联强置业	15.9
93	得隆房地产	4.8	94	登区城市资产经营有限公司	15.9
96	宁波开投	4.7	96	怡安房地产	15.7
96	青岛开发区建设	4.7	96	保定中民信诚	15.7
98	泰安财源投资集团	4.6	98	华雪文旅	15.3
99	聊城民康生态发展	4.5	99	泰安财源投资集团	15.1
99	丹阳投资	4.5	100	恒顺商贸	15.0

数据说明：

- 1. 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。
- 2. 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，包括政府委托、保障房等。
- 3. 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。
- 4. 时间跨度：**各项数据如无特殊说明，统计时间段均为 2024 年 1 月 1 日到 3 月 31 日。
- 5. 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：**整体来看，3月份土地市场成交规模、热度均保持低位，但月末部分一二线城市持续成交核心区域的优质宅地，厦门、苏州、宁波新地王的诞生昭示着市场“点状高热”。

企业端，3月新增货值百强门槛值14.5亿元，同比下降32%，新增土储总价、建面的百强门槛值分别为4.5亿元、15万平方米，同比均表现为下跌，但跌幅有所收窄，投资情绪有望企稳。

一季度仅有三成销售百强有拿地，但拿地金额同比增长14%，依旧以过去三年拿地较多的央国企为主，华润、中国铁建拿地金额超过100亿。

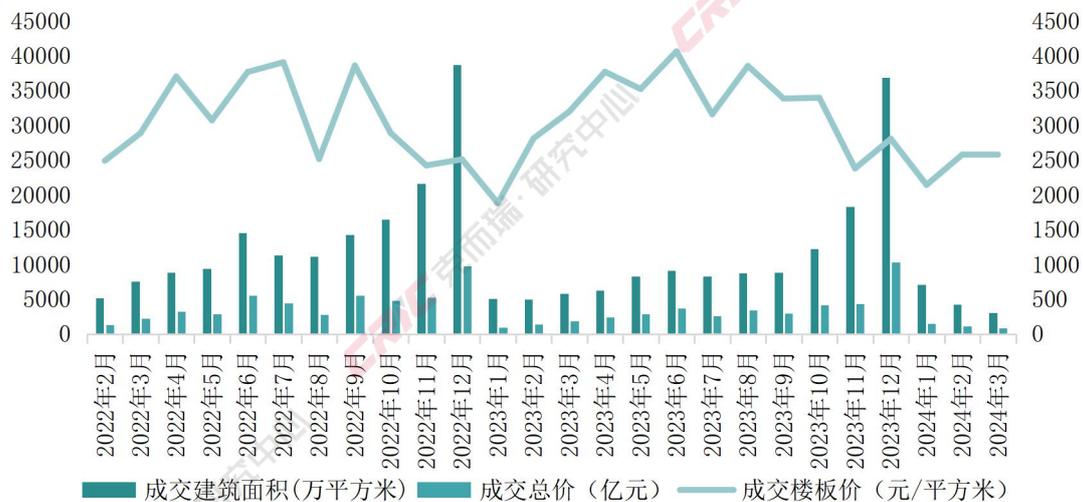
本月楼市宽松政策频出，对于高端、改善型地块有更明显的利好，国央企加码优质地块，未来高端市场将持续分化。

### 成交规模仍处低位，市场热度持续分化

截至3月24日，全国300城经营性土地成交3080万平方米，同比下降12%，延续历史低位，土地成交总价795亿元，同比下降11%；一季度共成交建筑面积1.44亿平方米，同比上涨7%，主要由于2023年初发布预供地新规，同比基数较低。

成交规模持续低位的同时，市场热度进一步分化：3月份平均溢价率为3.93%，而苏州、宁波、成都、上海土拍溢价率均超过9%。核心城市优质地块“地王”频现，苏州、厦门、宁波等地均有新单价地王产生，苏州一个月内两次刷新最高楼板价。但全国角度而言，底价成交的地块幅数占比仍高达七成以上，土地市场热度分化显著。

图：300城经营性用地月度成交情况



注：土地数据截止至2024年3月24日。

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

### 新增货值 TOP10 门槛同比升 32%，金额 TOP100 总量同比增 5%

2024 年一季度新增土储货值百强门槛值为 14.5 亿元，同比降幅为 32%，新增总价、建面百强门槛值分别为 4.5 亿元和 14.9 万平方米，同比降幅分别为 32% 和 16%，虽然同比仍未转正，但降幅有所收窄，投资情绪有望企稳。

值得一提的是，虽然百强门槛值同比下降，但在本月核心城市优质“地王”成交后，新增货值 10 强门槛值达到 126.1 亿元，同比上升 32%，新增货值集中度持续走高，绿城中国、国贸地产也因为竞得苏州、厦门的新地王项目而位列新增货值前十。

此外，华润置地、中国铁建和中建壹品位列新增货值 TOP3 席位，华润年内新增货值已突破 400 亿元，与其他房企拉开较大差距。

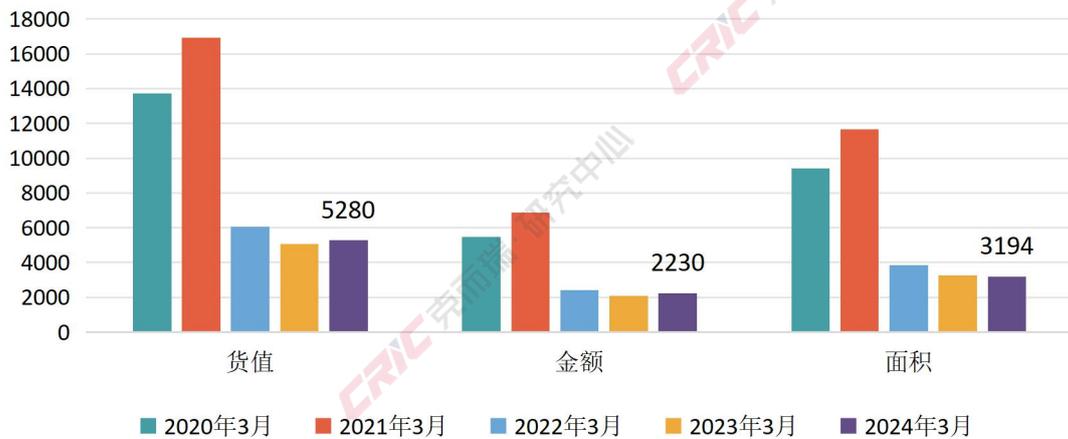
表：2024 年 3 月房企新增土储货值门槛值及同比变化情况（单位：亿元 万平方米）

百强门槛值	2024 年 3 月	同比	2023 年 3 月	2022 年 3 月	2021 年 3 月	2020 年 3 月
货值	14.5	-32%	21.4	19.7	36.6	35.3
总价	4.5	-32%	6.6	5.4	10.8	7.9
建面	15.0	-16%	17.7	16.7	28.5	27.8

数据来源：企业公告、CRIC 中国房地产决策咨询系统

1-3 月，新增货值、总价和建面百强的总额分别为 5280 亿元、2230 亿元和 3194 万平方米，货值和金额总量同比分别上涨 4% 和 6%，但建面总量同比下降 2%，货值和金额的同比回升，主要得益于核心城市优质地块的出让。

图：2024 年 3 月房企新增土储百强总量与往年同期对比（单位：亿元，万平方米）



数据来源：企业公告、CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 一季度销售百强拿地金额同比增 14%，华润、滨江等投资额同比增五成

就三月而言，CRIC 监测的 30 家房企投资金额环比持平，同比下跌 36%。由此可见，选择上企业仍旧谨慎，聚焦核心地段、聚焦优势城市。诸如单月拿地较多的如建发、国贸等以大本营城市为主。

另外，一季度仅有三成销售百强有拿地，但拿地金额同比增长 14%，投资高度集中。且整体投资格局并未发生转变，依旧是以过去三年拿地较多的央国企为主，华润、中国铁建拿地金额超过 100 亿，民企中仅有滨江、龙湖、伟星投资排名靠前。

从销售百强拿地金额 TOP10 来看，维持强者恒强的格局。一方面多数企业拿地金额均较去年一季度上涨，其中，华润、滨江投资金额同比涨幅近五成，中建壹品、中国铁建等中建系也在一季度提前进行了投资铺排。另一方面，这些企业全口径拿地销售比远高于行业均值，投资积极性较高。

值得注意的是，已拿地的百强房企中有超过七成一季度新增货值与全口径销售规模相匹配，甚至部分去国企一季度拿地货值远高于期一季度全口径销售，如象屿等，也从侧面说明了企业投资选择依旧以核心城市核心地块为主。

图：2024 年 1-3 月销售百强房企中拿地金额前十表现（单位：亿元）

新增拿地金额排名	全口径排名	简称	销售金额	拿地金额	同比	拿地销售比
1	4	华润置地	507.3	171.9	47%	0.34
2	6	绿城中国	371.9	125.0	15%	0.34
3	8	滨江集团	263.2	124.8	47%	0.47
4	34	中建壹品	54.2	122.9	319%	2.27
5	16	中国铁建	130.1	119.8	570%	0.92
6	32	国贸地产	61.3	92.5	1352%	1.51
8	5	招商蛇口	401.8	76.8	5%	0.19
9	33	城建集团	58.6	76.6	—	1.31
12	7	建发房产	315.1	42.9	-50%	0.14
13	1	保利发展	629.0	40.1	-55%	0.06

备注：销售金额、拿地金额均为全口径数据

数据来源：企业公告、CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 央企加码优质地块，未来高端市场持续分化

本月重点城市新政频出，包括广州 120 平方米以上取消限购、香港全面“撤辣”、杭州全面取消二手房限购、深圳 7090 废止等。此类政策在一定上势必提

振房企积极性，但对于土地市场的作用则较有针对性：高端、改善型地块将成为更受欢迎的“香饽饽”，而纯刚需地块则可能进一步遇冷。土地市场可能将出现进一步冷热分化的局面。

从房企角度来看，目前有资金实力的国央企将持续加注核心优质土储，核心优质地块未来也将更加集中于头部房企的手中，未来市场格局（尤其是高端市场）将进一步高度集中，但此类房企积极纳储对整体土地市场的带动效果有限；对于大部分仍面临较大现金压力的房企来说，当前保交楼和恢复销售仍是最大难题，投资积极性仍较弱，需等待市场复苏企稳后方可转变投资态度。