

中国房地产 企业月报

百强销售和融资均维持低位，企业投资小幅回升

【企业分析】

【合约销售：百强房企4月业绩同比降低44.9%】

表：2024年4月行业典型上市房企业绩表现

单位：亿元

企业简称	2024年1-4月 累计金额	累计 同比	2024年4月 单月金额	单月 同比	单月 环比
保利发展	960.0	-38.4%	330.2	-20.8%	22.1%
中海地产	820.0	-30.3%	217.9	-35.9%	-47.1%
万科地产	779.8	-42.2%	200.0	-40.2%	-18.4%
华润置地	720.0	-35.7%	212.8	-35.5%	-29.3%
招商蛇口	588.0	-46.6%	185.9	-51.0%	-2.9%
绿城中国（不含代建）	525.0	-24.5%	153.0	-25.0%	-29.2%
建发房产	410.6	-34.7%	95.5	-43.8%	-38.2%
滨江集团	355.9	-41.4%	92.7	-53.7%	-9.2%
龙湖集团	324.3	-51.7%	89.5	-45.6%	-16.5%
越秀地产	300.0	-47.5%	83.0	-37.8%	-26.8%
中国金茂	241.0	-58.9%	65.8	-54.3%	-5.6%
华发股份	244.0	-57.6%	40.3	-51.8%	-57.6%
金地集团	229.7	-61.1%	62.4	-58.4%	1.8%
碧桂园	225.7	-80.7%	48.9	-83.0%	-11.3%
融创中国	225.0	-39.7%	125.0	55.1%	256.1%
绿地控股	187.3	-47.5%	47.3	-11.6%	-13.9%
碧桂园（权益）	174.2	-81.6%	39.1	-82.8%	-9.0%
保利置业	165.0	-40.9%	57.0	-9.5%	-9.5%
新城控股	156.6	-45.4%	37.1	-48.2%	-12.4%
旭辉集团	140.4	-52.3%	39.0	-53.0%	-6.6%
美的置业	135.9	-54.0%	32.2	-45.8%	-22.8%
世茂集团	108.6	-45.3%	26.1	-47.9%	-33.1%
中国恒大	95.2	-64.7%	25.6	-74.6%	16.8%
首开股份	94.1	-60.0%	21.0	-68.2%	-25.3%
远洋集团	70.5	-70.1%	27.3	-61.2%	18.7%
中南置地	64.1	-60.0%	17.1	-57.3%	-10.9%
华侨城	60.2	-63.5%	16.4	-82.7%	-6.3%
合生创展	53.7	-44.1%	21.4	-65.6%	200.3%
雅居乐	53.4	-68.9%	17.5	-70.2%	7.4%
宝龙地产	49.8	-58.4%	11.3	-63.7%	-26.8%
金辉集团	48.8	-40.8%	9.9	-67.7%	-46.6%
阳光城	48.5	-63.0%	9.9	-72.3%	-23.8%
金科集团	47.8	-59.7%	17.4	-3.9%	2.9%
中梁控股	45.1	-54.3%	15.8	-38.4%	25.5%
中骏集团	35.4	-74.7%	8.5	-65.9%	-15.4%
建业集团（不含代建）	29.1	-57.7%	5.3	-48.5%	-27.4%

合景泰富	28.7	-76.1%	9.5	-83.3%	23.4%
首创城发	27.8	-66.6%	4.2	-73.9%	-44.0%
龙光集团	26.1	-72.7%	6.5	-79.6%	63.7%
时代中国	25.8	-62.8%	10.5	-29.5%	52.2%
正荣集团	25.6	-59.0%	8.5	-30.7%	2.2%
奥园集团	25.5	-35.4%	6.0	-41.2%	-27.7%
禹洲集团	25.4	-58.0%	7.6	-36.8%	2.0%
荣盛发展	22.2	-48.0%	4.1	-70.9%	-42.1%

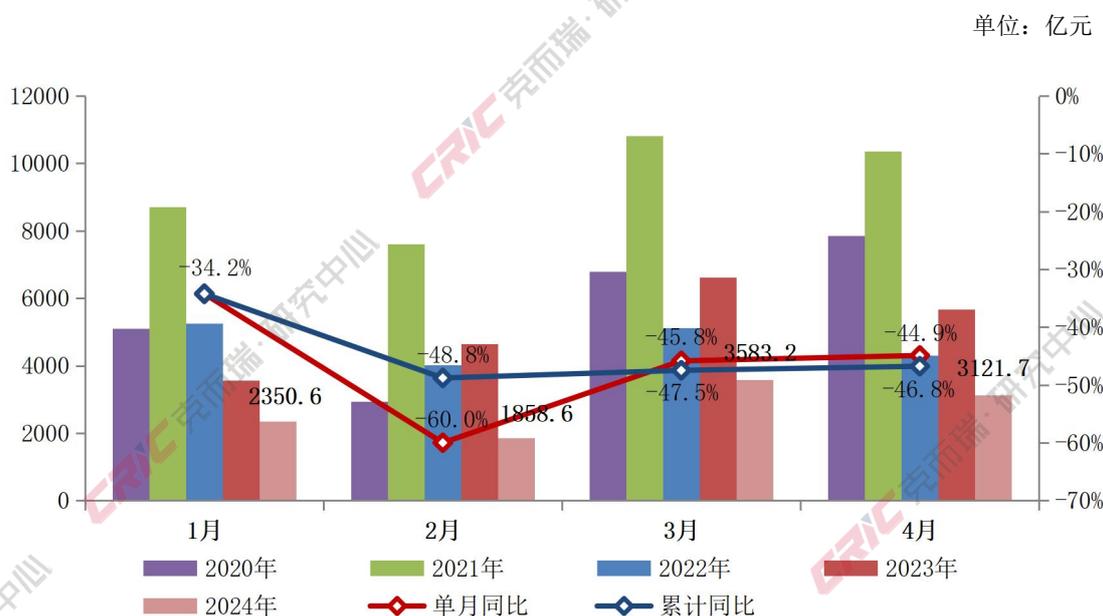
注：除部分备注的企业外，数据口径均为全口径；去年同期数据来源为企业公告，若无公告数据，则来源为排行榜

数据来源：《2024年1-4月中国房地产企业销售TOP100》排行榜

核心观点：

1、2024年1-4月，中国房地产市场继续保持低位运行。4月，TOP100房企实现销售操盘金额3121.7亿元，环比降低12.9%，同比降低44.9%，单月业绩规模仍保持在历史较低水平。累计业绩来看，百强房企1-4月实现销售操盘金额10914.1亿元，同比降低46.8%，降幅收窄0.7个百分点。

图：2024年1-4月百强房企单月操盘销售规模及同比变动

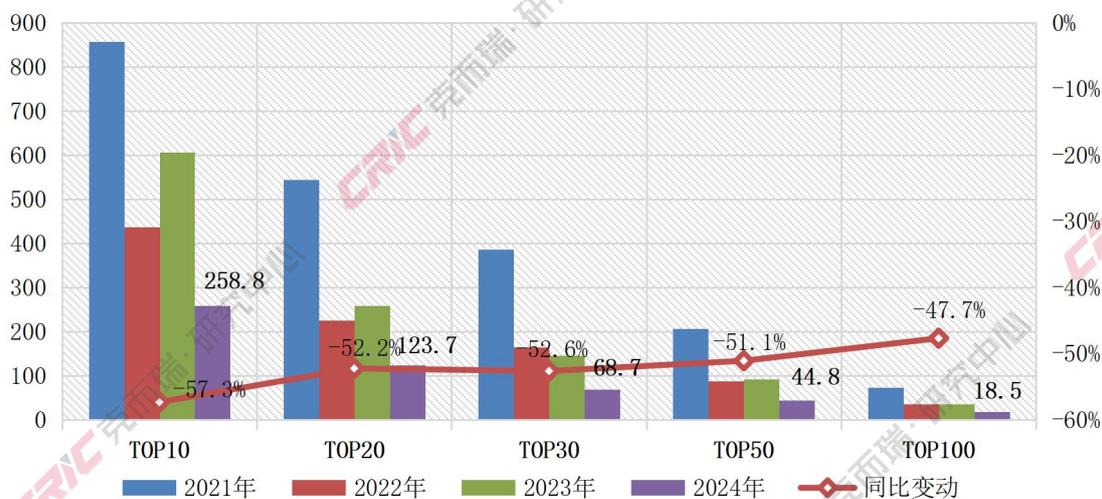


数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

2、2024年4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57.3%至258.8亿元。TOP30和TOP50房企门槛也分别同比降低52.6%和51.1%至68.7亿元和44.8亿元。TOP100房企的销售操盘金额门槛则降低47.7%至18.5亿元。

图：2024年4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4月单月业绩环比增长的百强房企不足四成，单月和累计业绩同比降低的房企也占到近九成。单月业绩同比降幅大于50%的企业数量达到45家，业绩同比整体呈普降态势。1-4月，百强房企累计操盘金额超百亿的房企只有21家，而2023年和2022年同期分别有45家和47家。即便是全口径销售金额，过百亿的房企也仅有25家。

【企业拿地：延续小幅回暖趋势，投资聚焦核心地段】

表：2024年4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4月新增土地			2024年1-3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	-	-	-	0.4	0.2	5259	8	7	8367
2	万科地产	-	-	-	17	8	4647	50	72	14302
3	保利发展	9	24	26980	15	13	8728	77	105	13585
4	绿城中国	10	29	29000	19	42	21930	33	66	20333
5	中海地产	-	-	-	3	5	16968	50	106	21320
6	华润置地	16	7	4613	31	57	18299	59	92	15496
7	招商蛇口	11	4	3364	16	26	15834	29	54	18758
8	金地集团	-	-	-	-	-	-	8	9	11371
9	龙湖集团	31	64	20645	4	4	10086	29	30	10464
10	建发房产	94	163	17390	8	14	17977	51	74	14648
11	融创中国	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	滨江集团	18	74	40663	18	45	24725	28	48	17300
13	中国金茂	9	21	24508	2	2	9742	17	25	14442
14	绿地控股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	越秀地产	20	53	26413	3	7	22625	17	38	22617
16	华发股份	-	-	-	2	12	55066	14	34	24007
17	中国铁建	-	-	-	47	40	8498	49	45	9265
18	旭辉集团	-	-	-	-	-	-	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	-	-	-	-	-	-	3	9	25848
24	电建地产	-	-	-	-	-	-	10	7	7241
25	中梁控股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26	保利置业	-	-	-	-	-	-	8	13	16517
27	雅居乐	-	-	-	-	-	-	-	-	-
28	融信集团	-	-	-	-	-	-	-	-	-
29	伟星房产	-	-	-	1	2	18529	11	13	11932
30	武汉城建	-	-	-	-	-	-	14	13	9546
总计		217	439	20205	188	278	14765	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、**4月典型房企投资延续自2月以来回暖趋势**。CRIC重点监测30家房企投资金额439亿元，环比增14%，但由于去年基数较高，同比仍下跌61%，拿地建面积为217万平方米，环比增38%，同比跌66%。具体来看，建发、滨江、龙湖拿地金额分别达到163亿元、74亿元、64亿元，位列前三位，其中建发在厦门、上海、武汉、杭州等核心城市均有斩获，滨江则持续重仓杭州。由此可见，核心城市优质地块仍是房企首选。

2、**建发、绿城拿地销售比高于行业平均**。前四月仍有近七成百强房企未拿地，整体百强房企拿地销售比仅为0.16。聚焦到销售TOP10企业来看：第一，1-4月销售Top10拿地金额占百强比重为57%，投资高度集中在头部企业；第二，绿城、越秀、龙湖、滨江、建发拿地金额排名与销售排名相近，且拿地销售高于行业平均，其中建发、绿城拿地销售比超过0.5；第三，前四月拿地金额仅有绿城、龙湖、滨江较去年增长，而保利、中海等今年投资略有放缓，前四月投资金额同比下降62%和74%。

3、**“金三银四”缺席叠加供应放缓，企业投资持续保持审慎**。目前，从供求规模的角度来看，土地供应节奏与去年同期相当、成交规模也同比基本持平，行业的供求平衡仍在调整中，一季度以来上海、杭州、合肥等热点城市均明显放缓了供地节奏，典型如合肥近两次预供地公告均仅放出4宗宅地。

在供求关系和市场预期恢复健康之前，土地市场的规模超跌仍将维持一段时间，供应的减少一定程度影响了企业投资的选择和判断。

企业端来看，楼市“金三银四”的缺席、销售不及预期仍是导致企业持续审慎投资的最重要因素。月末中央经济局会议提出“统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施”，以及各大重点城市均或多或少放松了限购政策，预计接下来市场将迎来更多政策细则落地。房企及购房者均有较浓的观望情绪，在市场显著筑底、呈现回暖势态前，房企都将保持审慎、观望态度，土地市场的动态将集中于国央企、优质核心地块上。

【企业融资：规模继续处在低位，仅 TOP10 梯队融资量同比上涨】

图 1：2021 年 4 月-2024 年 4 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 4 月 65 家典型房企的融资总量为 280.07 亿元，环比减少 29.5%，同比减少 56.5%。从全年累计数据来看，65 家典型房企的累计融资总量为 1325.79 亿元，同比减少 44.84%。在融资结构方面，本月房企境内债权融资 276.57 亿元，环比减少 26.6%，同比减少 48.1%；没有企业进行境外融资；资产证券化融资为 3.5 亿元，环比减少 75.9%，同比减少 95.6%。

2、**融资成本**：2024 年 1-4 月 65 家典型房企新增债券类融资成本 3.14%，较 2023 年全年下降 0.46 个百分点，其中境外债券融资成本 4.28%，较 2023 年全年降低 3.76 个百分点，境内债券融资成本 3.12%，较 2023 年全年降低 0.36 个百分点。单月来看，4 月房企融资成本为 3.06%，环比降低了 0.04pct，同比降低 0.42ct。本月没有房企进行境外融资，而由于境内发债的企业仍然主要是华润置地、中海地产、首开股份等国企央企，因此境内融资成本 3.06%，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 年	2021 年	2022 年	2023	2024 年 1-4 月
境内债券融资	4.28%	4.09%	3.50%	3.48%	3.12%
境外债券融资	7.46%	5.99%	6.61%	8.04%	4.28%
合计	5.60%	4.75%	3.87%	3.60%	3.14%

备注：仅指境内外发行的各类债券、优先票据、中期票据等，不包含各类贷款以及资产证券化融资等

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荣盛发展，企业通过银行贷款以及与 AMC 的合作获得了 41.5 亿元的融资。从企业梯队来看，2024 年 1-4 月 TOP10 房企的平均融资额为 35.23 亿元，是所有梯队中最多的，同时该梯队的房企融资规模同比增加了 31.25%，是唯一一个出现增长的梯队。从融资成本来看，TOP10 梯队的房企融资成本仍然最低，为 2.75%，较 2023 年全年融资成本降低了 0.27pct，比融资成本最高的 TOP11-30 的房企低 0.8pct；TOP51+房企的融资成本较 2023 年全年下降 1.19pct，降幅最大。

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 1-4 月	同比	平均融资额	2024 年 1-4 月	2023 年
TOP10	352.28	31.25%	35.23	2.75%	3.02%
TOP11-30	291.25	-64.15%	14.56	3.55%	3.72%
TOP31-50	136.80	-23.77%	6.84	3.34%	3.79%
TOP51+	42.30	-89.18%	0.85	3.05%	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：继续“以价换量”，积极响应“以旧换新”】

表：2024年4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	中海地产	长春、哈尔滨	4月2日	【有质生活节】 全系产品最高补贴与万元；现房生活即买即享受
	保利发展	河北	4月3日	【保利河北五彩购房节】 购房享额外99折优惠(仅限部分房源)；首付首期低至1%，6月15日前缴纳20%；参与话题可享安家超值99折；3个月无理由退换货
		山西	4月5日	【保利山西抢春现房节】 超低门槛首期10%；推介新客户成交奖励5000元/套；老带新送1年物业管理费；假期认购送1年物业管理费
	招商蛇口	南京	4月4日	【实景购房节】 特惠房源，车位抵用券，全面推荐成交最高享受20-50万元/套(税前)
		广州	4月5日	【劲春四房节】 广州6盘联动，最高折扣98折，成交送家电礼包，限时一口价房源
	龙湖集团	广佛区域	4月12日	【宠粉购房节】 特价房源限时抢购，最高享97折优惠，车位三人成团享9折
			辽宁	4月13日
节日营销	华润置地	长沙	4月16日	【五一放肆玩福利提前享】 活动期间成交客户可享受额外折扣优惠；成功推荐亲友购买公建产品，可享合同金额2%/3%奖励(税前)
		广佛区域	4月20日	【润心安家季·五一抢鲜购】 特价房源、限时折扣；好房每日联播不打烊专属金喜福利在线放送；万象超级品牌联盟；与老友趣味欢聚共享推荐福利，分享安家幸福
	万科地产	南京、镇江、扬州	4月19日	【春光置业】 抖音直播专享万科宁镇扬13盘特惠好房；宁镇扬13盘春日购房立减；1元锁定春日优惠，可抵3万元膨胀金；跨城异地购房额外享受五万元优惠
		冀北	4月19日	【2024青年置业计划】 青年购房享额外98折优惠安家唐山；凭学生证或毕业证书享受额外1%优惠；老带新推荐成交减免2年物业费，新客户享1%优惠；专属青年特惠房源；预约唐山万科直播间，多场精彩直播BOSS狂撒豪礼
	保利发展	江西	4月20日	【保利江西五一抢先购】 五一节前购房前100名购房优惠立省2元；保价到黄金周更享无忧退换货；百套特惠房数量有限 部分项目买房抽送人防车位使用权
		甘肃	4月20日	【保利甘肃五一放肆GO房节】 提前推出100套特价房；人房车位使用权、物业费；五一期间客户购房可获得总经理专场折扣；首期1万无忧购央企好房；购房送最高6万家礼包

数据来源：CRIC中国房地产咨询决策系统

核心观点:

1、本月房企积极营销，活动主题多围绕“春日”、“五一”、“现房”等关键词，促销方式主要以特价房、折扣等“以价换量”的方式进行，同时通过联播、直播等方式为营销活动预热、引流。根据 CRIC 调研情况看，TOP10 房企中 9 家房企推出区域/集团营销活动，且保利发展、万科等多家房企月内多区域先后推出营销活动，以保利发展为例，本月上旬保利河北、保利山西等推出造节营销活动，中旬保利江苏推出“超级会员节”，下旬保利江西、保利甘肃等区域开始“抢跑五一”。不仅如此，位列 TOP20 房企的越秀地产、中国金茂、中交房地产等房企推出了集团营销活动备战“五一”。

2、本月房企营销手段呈现以下三个特点：**第一，特价房规模有放量趋势**，本月保利江西、保利甘肃、万科贵阳等区域推出了百套规模的特价房源，较上月明显放量；**第二，现房营销再次发力**，“保利云和+”上线多款一口价现房，万科石家庄、万科太原推出“实景购房节”，万科无锡推出“安心现房节”，同时华润福建推出“封面资产节”、龙湖珠海推出“写字楼最后 5 套直降 100 万”的营销活动加速非住产品的去化；**第三，主播选拔、连续直播已成为房企引流、扩大营销影响的重要手段**，本月万科无锡、华润广州、建发漳州、美的苏徐等多区域推出直播活动，招商上海还准备了为期两个月的全明星直播天团进行百场大直播，可覆盖“劳动节”、“520”以及“嗨皮 Friday 专场”，万科冀北举办“星推官”提高触达效率。

3、“以旧换新”队伍不断壮大，多家头部房企顺势推出“焕新”活动。本月郑州、南京等城市接连出台鼓励“以旧换新”的购房政策，根据 CRIC 不完全统计，万科、华润、招商等多家房企积极响应郑州“以旧换新”政策，抢占试点阶段的 500 套限额。南京主要通过“南京房产微政务”微信公众号报名，存量房收购主体为南京安居建设集团全资子公司。除此之外，保利浙江、弘阳徐州也趁“五一”期间持续推进“以旧换新”。

4、**采取积极的态度，多手段组合营销**。短期来看，“五一”期间仍为年内重要营销节点，房企打出“营销组合拳”，使用特价房、现房配合保价、无理由退房等权益类营销活动安抚购房者观望情绪。展望后市，“618”等营销节点紧随其后，在现房库存持续加压的背景下，趁势加码库存现房折扣力度，有助于企业回笼资金，差异化营销更能抓住潜在购房者的关注，如本月万科南京、镇江、扬州推出的“跨城购房立减 5 万元”的活动，同时快速反应当地购房政策的营销活动也能赚取一定的流量。

【组织动态：美的置业新增执行总裁，滨江集团法人变更】

表：2024年4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	万科地产	万科北京区域开始城市合并。太原、石家庄、北京、包头、济南业务合并，任命新首席合伙人和总经理。辛增亮、林瞳继续担任太原和北京公司总经理，金亚斌转任济南公司总经理。万科西北区域进行重组，兰州公司和西宁公司合并为兰宁公司，西北区域现有兰宁、西安、新疆、银川公司。所有总经理进行了轮动，李康调任区域合伙人，刘继文调任兰宁总经理，卢嘉调任新疆总经理，赵涛调任银川总经理，钟锴调任西安总经理。
	万科地产	济南万科肖劲因个人原因配合相关部门调查，金亚斌接任总经理。
人事变动	建发房产	4月19日，厦门建发集团公告董事变更，黄文洲任公司董事、董事长；郑永达、苏江萍任公司董事；陈飞铭、杨清榕、阮悦欣、李常青任公司兼职外部董事；郭天赐任公司专职外部董事；林毅强作为职工董事由选举产生；原任董事会成员潘子万、赵胜华、陈东旭未作出新任命，董事职务自然免除。
	滨江集团	杭州滨江投资控股有限公司法人日前发生变更，由“戚金兴”变更为“莫建华”；滨江投资控股为杭州滨江房产集团股份有限公司第一大股东，持有后者45.41%股份。
	越秀地产	4月24日，越秀地产公告称，林峰因于广州越秀集团内的工作变动，已辞任本公司副董事长、执行董事兼总经理。辞任后，彼亦不再担任董事会下属环境、社会及管治委员会成员。其亦辞任本公司附属公司越秀服务集团有限公司的主席兼非执行董事。
	中交地产	4月7日，中交地产发布最新人事任命公告，为进一步完善公司治理结构，中交地产决定聘任执行总裁徐爱国兼任公司总法律顾问。同时，梅瑰被任命为新的财务总监。
	美的置业	美的置业集团增设执行总裁一职（由原美的置业区域总经理王大在担任），辅助总裁主抓集团日常经营和事务性工作。郝恒乐仍为上市公司董事会主席兼集团总裁，全面负责公司战略规划及重大事项管控，并聚焦公司战略转型与新型业务航道，寻找集团新的增长极，为业务开展、经营目标达成构建更为有效、有力的环境保障。
	电建地产	中国电建地产集团进行管理层人事调整，武琳被选为职工董事，刘筠为职工监事。唐定乾出任公司董事，邓孟元卸任。李劲松离任监事会主席，杨光接任。杜孟官任董事会秘书，武琳不再兼任。信息披露事务负责人由武琳变更为杜孟官。此次调整旨在优化公司治理结构和提升管理效率。
	金隅集团	4月2日，金隅集团发布公告称，李莉不再担任副总经理。
	佳兆业集团	佳兆业非执行董事陈少环女士因个人业务辞职，刘雪生先生加入审核委员会，公司执行董事及独立非执行董事名单更新。
	金科集团	金地集团公告聘请李荣辉先生担任公司总裁，并选举新一届董事、监事会成员，稳固公司治理结构。
	奥园集团	中国奥园集团股份有限公司发布非执行董事辞任公告。据公告披露，马军先生因个人身体健康原因，已提出辞任该公司非执行董事职务，辞任自2024年4月1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4月，70家重点监测房企重大人事变动及组织调整变动如下：

1、组织调整方面：继南方及上海区域下辖公司合并调整后，万科北京、西北区域于4月启动城市重组。具体情况为，北京区域下属太原公司合并石家庄公司，管理太原、石家庄、保定、晋中业务；北京公司合并包头事业部，管理北京、包头、廊坊、张家口业务；济南地区公司负责济南、临沂、淄博业务；冀北地区公司负责唐山、秦皇岛业务；青岛地区公司负责青岛、潍坊业务；天津地区公司负责天津业务；烟台地区公司负责烟台、威海业务。西北区域进行组织调整，兰州公司和西宁公司合并为兰宁公司，西北区域现为兰宁、西安、新疆、银川公司。

这次北京、西北区域调整旨在贯彻万科从“城市核心型公司”转向为“片区核心型公司”的战略，提升管理效率。同时，企业内部还依据惯例进行了定期人员轮动，西北区域几乎所有的总经理均有调动，体现出公司内部资源优化及管理灵活性。

2、人事变动方面：美的置业集团新增执行总裁职位，由前区域总经理王大在担任，协助总裁处理日常营运和事务工作，郝恒乐仍为董事会主席兼总裁；杭州滨江房产集团法人从戚金兴变更为莫建华，戚金兴仍为实控人。

两家企业管理层人员新增变化旨在年轻化管理团队、明确职责、促进长期稳健发展和提高经营效率，以更好适应行业发展并积极推动企业变革。

【战略动态：多家房企公布白名单进展，碧桂园三只境内债券二次展期成功】

表：2024年4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
业绩发布会	碧桂园	经营环境日趋复杂 无法按时披露2023年年度报告	4月26日，碧桂园发布公告称，由于行业持续波动，公司面临的经营环境日趋复杂，需要收集更多信息以作出合适的会计估计及判断，因此预计无法按时披露2023年年度报告。
	招商蛇口	开发业务当前仍是“基本盘” 锚定行业前五	招商蛇口总经理朱文凯表示，在严峻市场形势下，开发业务仍是招商蛇口的“基本盘”，是公司规模和利润的重要保障，是转型发展的资源基础。在行业持续深度调整的背景下，城市选择的重要性日益凸显。他还提出，招商蛇口要综合实力持续进位，锚定行业五强。
	金地集团	2024年经营重心仍将是严守现金流安全底线	4月11日，金地集团举行2023年度业绩说明会。目前，公司可售资源仍较多集中在一线与二线城市，对2024年销售业绩形成强有力的支撑。短期来看，市场仍处低位，公司经营重心仍将是严守现金流安全底线，提升资金利用效率，结转规模和利润率水平仍将面临压力。
白名单	碧桂园	碧桂园莫斌：必须要把保交付工作做好 争取更多项目进入“白名单”	碧桂园4月7日召开月度集团管理会议，集团董事局主席杨惠妍出席会议。针对当前的主要任务，莫斌明确提出“一楼一策保交付”的工作方针。他强调，保交付是公司一定要守住的政治底线，必须要把保交付工作做好。
	远洋集团	获批进入各地“白名单”项目近50个	3月29日，远洋集团披露，获批进入各地“白名单”的项目近50个，分布在天津、大连、武汉、西安、成都、厦门、中山等20余座城市。
	旭辉控股	旭辉68个项目入围“白名单” 其中19个项目已从银行获得融资支持	旭辉集团公布，截至4月22日，旭辉在全国已有68个项目入围“白名单”，其中已有19个项目通过调整还款节点、降低利息、置换现有融资及新增融资等方式，从中行、建行、交行、中信、平安、民生、光大、兴业、恒丰、华夏等银行获得了融资支持。
	中南建设	共有40个项目申报了房地产融资“白名单”	4月23日，在中南建设举办的2023年业绩会上，公司管理层透露，得益于城市房地产融资协调机制的快速推进，中南建设共有40个项目申报了融资“白名单”。其中，位于青岛、重庆、西安、昆明等地的9个项目已经成功入围。值得一提的是，位于西安的中南君启项目已经完成了放款。
	金科股份	已有82个项目纳入政府接融支持“白名单”	金科股份4月17日宣布，已有82个项目被纳入政府支持的“白名单”，这些项目遍布全国14个省（自治区、直辖市）。据了解，金科股份已有16个“白名单”项目通过新增融资、调整贷款条件及降低利息成本等方式，从包括工商银行、中国银行、建设银行在内的多家银行获得了资金支持。
资本运作	保利发展	近期无境外发债计划 所聘请国际信用评级机构降至1家	4月11日，保利发展发布公告，宣布调整境外主体信用评级机构。此举是鉴于公司近期无继续在境外发行债券的计划。截至2023年末，这些境外债券的存续规模占公司有息负债的比例仅为1%。目前，这些债券已经全部按期完成回购交割或到期兑付，本息已全部结清。随着债券的结清，相关债项的跟踪信用评级服务也已终止。
	龙湖集团	将使用经营性贷款来偿还两笔合计约30亿的保债	4月1日，龙湖集团在一场投资人会议上表示，公司有两笔合计约30亿元的保债将于明年下半年和2026年一季度到期，此两笔保债无担保且均在表内，是公司的唯一两笔保债。龙湖集团表示，选择这个产品是因为其比同时期开发贷条件更好，期限长、成本低，公司也视同开发贷进行管理。
	万科集团	能够妥善化解阶段性压力 深圳国资委、深铁的支持一如既往	4月14日，万科进行特定对象调研投资者关系活动，会上，万科表示，从总的经营情况来看，当前的确遇到了阶段性经营性困难，流动性短期承压，但已制定一揽子稳定经营和降低负债的方案，能够妥善化解这些阶段性压力。万科还表示，深圳国资委、深圳地铁对万科的支持一如既往。
	金辉控股	已将3亿美元本息存入指定银行账户 结清所有公开信用债	金辉控股已于2024年4月15日将本金及累计利息存入受托人的指定银行账户，用作赎回2024年到期的美元票据。据了解，完成此次兑付后，金辉已经结清所有公开市场发行的信用类债券。
重整	碧桂园	三只境内债券二次展期成功 兑付时间推迟至9月	4月24日，据媒体报道，碧桂园旗下“21碧地01”、“21碧地04”及“21碧地02”二次展期方案获得投票通过，部分本金及利息兑付时间推迟至9月。

中国恒大	恒大地产新增被强制执行6.4亿元 被执行总金额超580亿元	4月16日,据天眼查法律诉讼信息显示,恒大地产集团有限公司在4月15日新增了10则被执行人信息,执行标的合计超过6.4亿元。据了解,恒大地产集团有限公司目前已经有660余条被执行人信息,被执行总金额超过580亿元。
万达集团	万达商管:162亿股权冻结已解除 引入太盟等合作方所得款对现金流有积极影响	4月2日,万达商管公告披露,涉及162亿元的股权冻结已解除。同时,太盟投资集团等机构联合向大连新达盟商业管理有限公司投资600亿元,持股60%。
中南建设	首次发布退市风险提示 携手太盟集团、江苏资产等探讨债务股权合作	截至2024年4月18日,中南建设股票收盘价已连续十个交易日均低于1元/股,存在可能根据前述规定被终止上市的风险。此外4月20日消息,中南建设集团有限公司控股股东中南城市建设投资有限公司与亚洲私募股权投资公司太盟投资集团(PAG)及江苏资产等机构就债务化解、股权交易等合作进行洽谈。此次洽谈由南通市海门区人民政府牵头。
世茂集团	中国建设银行(亚洲)向法院提出清盘呈请	4月8日,世茂集团在港交所发布公告称,中国建设银行(亚洲)股份有限公司已于4月5日向香港高等法院提出针对该集团的清盘呈请,涉及的财务义务金额约为15.8亿港元。
时代中国	收到恒生银行清盘呈请 涉及金额共9.04亿元	时代中国控股于2024年4月15日接到恒生银行有限公司提出的清盘呈请,涉及金额约为1.73亿元及7.31亿元。香港高等法院已定于2024年7月3日进行首次聆讯。
华夏幸福	已实现重组金额累计约1893.55亿	华夏幸福基业股份有限公司截至2024年3月31日债务重组金额约1893.55亿元,股权抵偿约162.40亿元,减免债务利息及罚息共198.41亿元,并通过信托计划及股权抵偿金融及经营债务,同时面临新增诉讼、仲裁涉案金额27.34亿元。
金科股份	正式被法院裁定受理重整 成近年A股首家进入重整程序大型房企	4月22日晚,金科股份发布《关于法院裁定受理公司及全资子公司重整的公告》称,公司及重庆金科收到重庆市第五中级人民法院(简称“重庆五中院”)送达的(2024)渝05破申129号及(2024)渝05破申130号《民事裁定书》,重庆五中院裁定受理金科股份及重庆金科的重整申请。
花样年	花样年境外债重组支持协议进一步延期至4月26日	4月24日,花样年控股宣布其境外债重组支持协议的最后截止日期被延长。该公司于2023年1月13日签订的重组支持协议,原定截止日期已由各方协商一致,进一步推迟至2024年4月26日。
多元化	龙湖集团	龙湖发布资管品牌“逍遥洲资管” 由原长租公寓航道升级衍生
	万科集团	万科与上海城市更新引导基金合资成立企业管理公司
		4月16日,龙湖集团发布全新资产管理品牌“逍遥洲资管”,与此相应,原长租公寓航道升级更名为资产管理航道。据悉,逍遥洲资管是由龙湖集团原长租公寓航道衍生出的全新资管旗舰品牌,定位为“全周期全业态资产管理运营商”,涵盖长租公寓“冠寓”、活力街区“欢肆”、服务式公寓“霞菲公馆”、产业办公“蓝海引擎”、妇儿医院“佑佑宝贝”及颐年公寓“椿山万树”六大业务。
		4月23日,天眼查信息显示,上海尚科更新企业管理有限公司正式成立,由魏嘉出任法定代表人。新公司注册资本达到10.43亿元,主要涉足非居住房地产租赁、企业管理和物业管理等领域。股东信息显示,该公司由上海城市更新引导私募基金合伙企业和上海万科企业有限公司共同持股。

数据来源:企业公告,CRIC中国房地产决策咨询系统

观点:

1、 本月有不少房企发布了年度业绩,同时也提到了2024年的战略规划。4月24日,在业绩会上,招商蛇口表示,开发业务当前仍是招商蛇口“基本盘”,未来以“五好(城市好、政策面好、项目好、团队好、区域好)”标准为导向,制定城市优选研究体系;同时招商蛇口还将锚定行业五强目标。除招商外,金地集团及金隅集团则相对保守,其中金地表示公司经营重心仍严守现金流安

全底线。与此同时，碧桂园公告称由于行业持续波动，公司经营环境日趋复杂，需要收集更多信息以作出合适的会计估计及判断，预计无法按时披露 2023 年年度报告。

2、 融资协调机制方面，也有许多房企更新了最新进展。金科股份 4 月 17 日宣布，已有 82 个项目被纳入政府支持的“白名单”，这些项目遍布全国 14 个省（自治区、直辖市）；部分入选项目已经开始对接融资渠道，并成功获得了多家银行的支持。而旭辉集团宣布，截至 4 月 22 日，旭辉在全国已有 68 个项目入围“白名单”，其中已有 19 个项目通过调整还款节点、降低利息、置换现有融资及新增融资等方式，从中行、建行、交行、中信、平安、民生、光大、兴业、恒丰、华夏等银行获得了融资支持。此外远洋集团获批进入各地“白名单”项目近 50 个，中南建设共有 40 个项目申报了房地产融资“白名单”等。

3、 此外在资本运作及债务重组方面，4 月 1 日龙湖集团透露将使用经营性贷款来偿还两笔明年下半年和 2026 年一季度到期的合计约 30 亿的保债。龙湖表示今年**已经通过置换且无追加抵押物的经营性物业贷款实现了 120 亿元的增额，预计全年增额将超过 200 亿元**，使余额接近 700 亿元。而 4 月 11 日，保利发展则表示近期无境外发债计划，所聘请国际信用评级机构也已降至 1 家。与此同时，4 月 24 日，据媒体报道碧桂园旗下“21 碧地 01”、“21 碧地 04”及“21 碧地 02”二次展期方案获得投票通过，部分本金及利息兑付时间推迟至 9 月。而中南建设方面则由于股票收盘价已连续十个交易日均低于 1 元/股，首次发布了退市风险提示；4 月 20 日，传出中南建设与太盟投资集团及江苏资产等机构就债务化解、股权交易等合作进行洽谈。

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。