中国房地产企业月报

12 月刊

2017 年

易居企业集团·克而瑞

【合约销售：碧桂园、万科、恒大累计销售额超 5000 亿】

表 1：2017 年 12 月 40 家监测企业销售业绩统计表（单位：亿元，万平方米，元/平方米）

企业名称	2017 年 12 月销售业绩			金额环比	金额同比	2017 年累计销售业绩			金额同比
	销售额	销售量	销售均价			销售额	销售量	销售均价	
融创中国	674	466	14467	36%	164%	3653	2230	16380	142%
万科地产	622	453	13728	79%	166%	5299	3595	14739	45%
绿地控股	578	490	11800	138%	43%	3042	2463	12351	21%
保利地产	407	296	13769	12%	93%	3150	2288	13770	50%
中国恒大	306	298	10255	-36%	25%	5010	5030	9960	34%
华夏幸福	298	219	13607	116%	199%	1538	988	15567	28%
泰禾集团	295	129	22851	120%	206%	1007	443	22726	152%
华润置地	274	159	17278	127%	203%	1522	957	15904	41%
绿城中国	233	138	16884	46%	\	1463	827	17690	\
荣盛发展	221	154	14301	377%	559%	730	691	10575	49%
正荣集团	212	127	16648	126%	183%	910	519	17534	86%
新城控股	207	124	16649	28%	320%	1260	896	14060	94%
金地集团	196	109	18009	108%	167%	1408	767	18366	40%
中国金茂	193	70	27562	130%	164%	693	284	24427	85%
龙光集团	179	70	25456	452%	877%	560	286	19577	95%
碧桂园	165	222	7446	-67%	-20%	5508	6066	9080	78%
旭辉集团	160	105	15264	75%	451%	1040	622	16726	96%
中海地产	156	115	13586	-1%	349%	2014	1475	13649	7%
阳光城	146	105	13878	46%	52%	915	659	13881	88%
朗诗集团	139	64	21738	293%	1069%	306	141	21763	8%
世茂房地产	123	74	16696	22%	105%	1010	605	16700	48%
融信集团	113	99	11393	25%	25%	703	449	15645	53%
招商蛇口	100	49	20324	-28%	21%	1126	555	20308	52%
远洋集团	97	72	13421	21%	135%	723	402	17999	44%
融侨集团	96	70	13745	12%	67%	562	366	15354	55%
金科集团	95	124	7677	-18%	-36%	681	887	7677	50%
鲁能集团	88	68	12811	59%	13%	894	663	13486	38%
首创置业	85	33	26000	-11%	29%	558	242	23077	23%
富力地产	83	61	13746	12%	76%	819	632	12944	35%
蓝光发展	81	77	10455	-21%	222%	689	713	9663	103%
龙湖地产	76	50	15241	-5%	-2%	1560	1023	15246	77%
首开股份	66	28	23553	84%	318%	679	288	23555	8%
保利置业	54	20	27513	94%	15%	410	270	15187	18%
雅居乐	51	40	12556	-43%	57%	864	717	12056	64%
华发股份	50	17	28902	-1%	134%	350	148	23694	-5%
越秀地产	50	28	17769	25%	47%	409	230	17785	35%
万达集团	42	41	10319	-5%	8%	891	864	10315	-19%
卓越集团	42	12	36174	19%	-18%	367	137	26776	13%
建业地产	41	75	5450	-32%	7%	371	591	6275	67%
路劲基建	37	23	15991	-5%	-37%	368	230	16002	19%
总计	7129	4973	14335	34%	100%	55063	41239	13352	49%

数据来源：《2017年1-12月中国房地产企业销售TOP200》排行榜

备注：数据与企业公布存在差异，其中，绿城公布销售数据由于包含代建业务，不做同比处理，雅居乐、富力之前公布数据为权益销售额，数据表中雅居乐、富力用权益销售数据。

核心观点：

1、 12 月，住建部再次明确 2018 年继续实施差别化调控政策，满足首套刚需，支持改善需求，遏制投机炒房，“房住不炒” 已成共识。年底房企加紧抢收业绩，40 家典型房企总体销售环比稳定增长，达 34%；此外，多数房企在单月和累计销售额上也较上年同期出现一定增长。

2、碧桂园、万科、恒大在 2016 年销售突破 3000 亿，2017 年业绩继续保持快速增长，累计销售金额均突破 5000 亿元，第一梯队位置更加稳固。除了三家龙头房企外，融创凭借其收并购优势、充足的可售货值以及良好的项目品质，12 月单月销售金额位居首位，累计销售业绩同比大幅增长 140%达 3653 亿，位居第四位置。

3、展望 2018，调控政策将会继续收紧，但龙头房企将依靠出色的品牌、稳健的运营能力继续快速发展。我们预计，碧桂园、恒大、万科、融创四家房企的业绩总规模或将近 3 万亿。此外，2018 年 2000 亿房企和 1000 亿房企有望继续扩容。

【企业拿地：拿地总量环比下滑，龙头房企积极抢地】

表 2：2017 年 12 月 40 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	2017 年 12 月新增土地					2016 年月均新增土地		
		建筑面积	成交总价	平均楼面价	建筑面积环比	成交总价环比	建筑面积	成交总价	平均楼板价
1	碧桂园	1499	386	2573	-6%	-33%	729	148	2028
2	中国恒大	322	110	3420	-31%	-25%	853	170	1988
3	阳光城	277	96	3462	1116%	840%	354	62	1756
4	世茂房地产	212	272	12854	-	-	263	172	6534
5	万科地产	193	120	6199	-41%	-37%	186	97	5219
6	绿地集团	147	147	10000	-50%	539%	19	15	7895
7	中国金茂	132	84	6364	725%	949%	88	52	5951
8	保利地产	116	124	10681	-72%	-56%	33	11	3366
9	华发股份	96	41	4247	-	-	44	33	7486
10	金地集团	86	78	9100	94%	83%	28	44	15717
11	绿城中国	82	44	5304	-33%	-76%	12	16	13398
12	富力地产	76	70	9252	-5%	150%	54	20	3710
13	万达集团	72	18	2547	61%	455%	33	30	9062
14	龙光集团	56	26	4735	41%	-65%	45	15	3267
15	旭辉集团	42	33	7952	-40%	-76%	60	17	2816
16	泰禾集团	36	43	11973	6%	223%	105	66	6295
17	建业地产	25	4	1476	0%	0%	82	12	1473
18	融侨集团	24	26	10980	-	-	89	33	3708
19	正荣集团	17	8	4668	41%	-7%	23	15	6500
20	金科集团	13	4	3289	-56%	-67%	140	77	5520
21	朗诗集团	13	7	5056	-	-	36	52	14757
22	华润置地	13	15	11685	-92%	-84%	23	18	7703
23	中海地产	11	4	3651	-97%	-98%	1	0	530
24	融创中国	9	4	4502	-	-	59	75	12886
25	远洋集团	9	3	3805	-	-	33	36	10994
26	龙湖地产	3	5	15020	-97%	-96%	35	26	7400
-	华夏幸福	-	-	-	-100%	-100%	79	23	2851
-	首开股份	-	-	-	-	-	26	9	3653
-	路劲基建	-	-	-	-100%	-100%	31	28	9000
-	卓越地产	-	-	-	-	-	44	40	9191
-	招商蛇口	-	-	-	-	-	28	18	6357
-	越秀地产	-	-	-	-	-	119	45	3762
-	荣盛发展	-	-	-	-100%	-100%	10	9	8801
-	蓝光发展	-	-	-	-100%	-100%	39	24	6246
-	融信集团	-	-	-	-100%	-100%	10	7	7164
-	雅居乐	-	-	-	-	-	13	14	11131
-	新城控股	-	-	-	-100%	-100%	25	21	8359
-	保利置业	-	-	-	-	-	36	3	724
-	首创置业	-	-	-	-	-	450	173	3848
-	鲁能集团	-	-	-	-	-	5	7	13943
-	**总计**	**3578**	**1771**	**4950**	**-23%**	**-24%**	**4339**	**1733**	**25046**

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

备注：1、数据来源于 CRIC 监测，与企业公布存在差异。2、由于房企间存在联合拿地的情况，故在计算总计时，剔除该部分的影响。3、不包含港澳台及海外地区

核心观点：

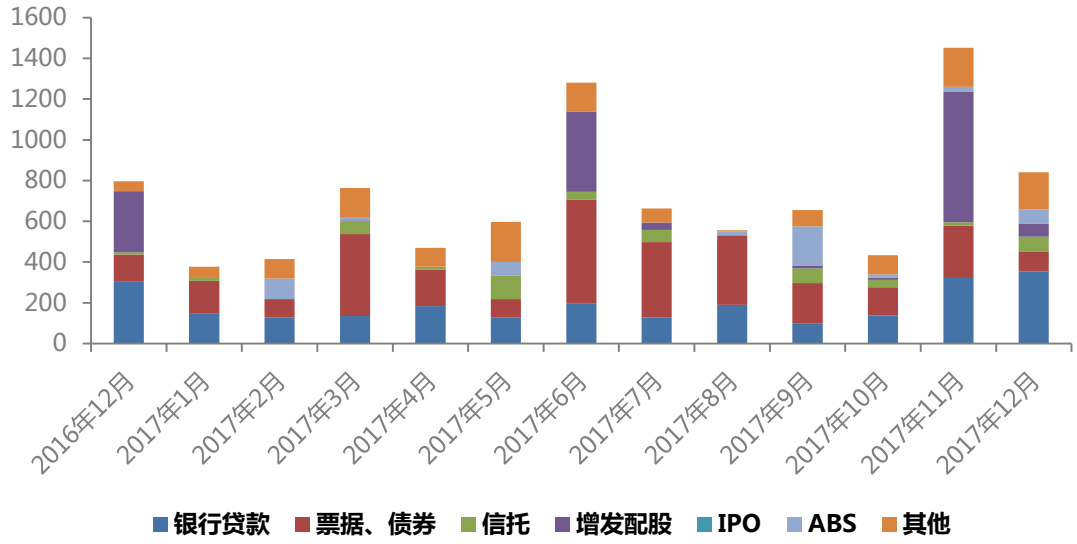
1、17 年 12 月，40 家房企公开市场拿地新增土地建面环比下跌，其中成交建筑面积、成交建筑金额均环比下跌近 3 成。本月拿地规模环比继续下跌，主要是由于虽然龙头房企仍积极进行抢地，但大多数重点房企在前三季度补货积极，普遍库存充裕，补货意愿有所下降，本月房企整体新增土地储备有所放缓。

2、从企业表现来看，碧桂园、恒大为本月拿地最活跃的两家家企业，其中碧桂园本月拿地规模居 40 家之首，拿地总量达 1499 万平方米，拿地总价达 386 亿元。碧桂园本月继续加强对三四线城市的布局，其在三四线城市的拿地总量占比近 8 成。恒大本月拿地总量仅次于碧桂园，拿地总建面达 322 万平方米。

3、总体来看，2017 年一线城市整体进入租赁时代，上海今年累计公告出让了 9 幅租赁住房用地，可建筑面积约 182 万平方米。2018 年租凭用地将持续成为一线城市出让的主要宅地类型，房企希望扩充一线城市土储则不可避免的需要面对租赁地块的运营问题。

【企业融资：12 月房企融资额缩量，总量环比下降 42%】

图 1：2016 年 12 月-2017 年 12 月 108 家监测企业融资额统计图



数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

核心观点：

1、本月房企融资总量较上月环比下降 42%，同比小幅上升 5%。整体来看，当前房企融资额整体趋稳，本月总额环比下滑明显主要是受上月恒大 640 亿战投影响，若剔除上月的恒大战投的融资额，本月房企的新增融资额则呈现同环比齐升的状态，在年末施行积极的融资策略可以为来年补充子弹，同时也能优化财务报表。

2、从融资结构来看，本月银行贷款成为房企的主要融资工具，票据、债券融资大幅缩量。银行贷款本月涨幅较大，分别较上月同环比上涨 15%、8%，票据、债券则环比下降了 60%，国内的融资环境仍然偏紧，房企境外融资活动增加，本月 108 家房企境外融资达到 375 亿元，占到新增融资的 45%。

3、从融资利率来看，房企海外债目前具有一定的优势，如本月世茂房地产发行了 5 年期的优先票据，融资总额为 26 亿元，利率为 4.75%。而像规模相差不大中南置地在国内发行了公司债，年限同样为 5 年期，总额为 10 亿元，但融资利率最低则在 6%以上，明显高于世茂房地产。

【营销策略：房企加推“双 12”，活动体验构建客户交流平台】

表 3：2017 年 12 月 108 家监测企业亮点营销情况表

营销主题	企业名称	城市	活动时间	内容
双 12 购房节	万科	珠海	12 月起	珠海万科四盘联动，办“万科有爱节”。包括四大优惠活动：秒杀商家优惠折扣券、参观楼盘送神秘大礼包、活动期间推出一口价优惠靓房、推介万科城、红树东岸等项目，即可享 3-5 年物业管理费。
	龙湖	全国	2017-12-12 至 2017-12-25	12 月 12-25 日，全新上线的优享家平台推出了专享折扣活动：用户注册后可领取房款折扣券，额外享受 3%的房款减免。更送出 iPhone X 免费使用权、Kindle 阅读器、100 元京东 E 卡等礼品。
	保利	太原	2017-12-9 至 2017-12-12	12 月 9-12 日，双十二”期间、保利•海德公园、保利•梧桐语、保利•壹号公馆、保利•香槟国际、保利百合五大楼盘皆推出 12 套特价房，到访客户皆可获得四重精美精品。
活动体验	龙光	南宁	2017-12-16	龙光·玖珑湖举办业主答谢宴活动。将邀请广西著名餐饮品牌椰贝原味椰子鸡到场，为宾客准备正宗椰贝美食。
	恒大	临高	2017-12-16	海南恒大御海天下于项目营销中心温暖开启首届候鸟文化艺术节，来自海南乐居·候鸟文化联盟琼海艺术团的候鸟艺术家们倾情演出，以饱满的热情奉上连台精彩好戏，生动演绎了候鸟海居的欢乐时光。

数据来源：CRIC

核心观点：

1、本月项目总体优惠力度无显著变化，8.5 折让利已属最大优惠，折扣在 9.5 折以上的项目比较普遍。继“双 11”购物节后，房企再度针对“双 12”营销节点，发布相应促销活动，此外，活动体验同样成为房企年末营销的主要方式。

2、营销力度方面，房企总体营销表现优秀，“双 12”力度未见增强。相比于刚刚过去的“双 11”，房企在“双 12”的活跃度减少。参与房企主要为万科、龙湖、保利等大型房企，活动形式集中于多盘联动、特价房优惠等。

3、营销活动方面，12 月份的营销主题重点为“双 12”购物节以及活动体验。其中较有特色的营销活动为龙湖推出品牌 APP—优享家，让用户实时监测到龙湖项目最新动态与项目信息，并以领取专享房款折扣券来吸引客户，增加项目宣传力度，节省营销成本。另外，恒大为首届候鸟文化艺术节打开序幕。由琼海艺术团的候鸟艺术家们，于恒大御海天下表演民族舞、民族器乐演奏，为住户搭建文化互动交流的平台。

【人事变动：任泽平正式加盟恒大，袁春出任鸿坤总裁】

表 4：2017 年 12 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
恒大地产集团	许家印	委任		董事长	/
恒大地产集团	赵长龙	调任	董事长	董事	/
恒大集团	任泽平	委任	方正证券首席经济学家、研究所董事总经理	首席经济学家（副总裁级）、恒大经济研究院院长	
鸿坤集团	袁春	委任	龙湖副总裁	鸿坤地产集团执行董事、总裁	/
建业地产	麦建裕	辞任	非执行董事	/	/
合生创展	廖若清	辞任	执行董事		
金隅集团	仲福	委任		非执行董事	
滨江集团	郭清	委任	总工程师	副总经理、投资发展部总监	/
光明地产	储今	请辞	副总裁	/	/

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、从 108 家监测企业的人事变动情况来看，本月变动数量相比去年同期起伏不大；整体来看，今年全年地产行业变动人数不及去年，较 16 年同比　减少 27%。但随着各房企规模的不断增加，未来房企对人才的需求热度不会降低，行业内人才流动频繁的状态短时间内不会改观。

2、本月关于地产人事热度最高的新闻当属任泽平跳槽恒大。在加盟恒大前，任泽平曾先后担任方正证券首席经济学家、研究所联席所长，主要从事宏观经济研究，研究能力深受业界认可。此次恒大招募任泽平也符合企业的发展规划，恒大除了地产业务外，在金融、健康、文化旅游等板块也多有布局，需要一位具有宏观眼光的人才出谋划策，或者为企业的战略布局做背书。

3、龙湖副总裁在上月离职后一直去向未定，本月鸿坤集团终于发布公告，委任袁春为集团总裁、执行董事，全权负责鸿坤的地产业务。据了解袁春 1996-2010 年任职于中海地产公司，先后担任中海地产上海公司工程师、项目经理、中海地产中山公司副总经理、中海地产青岛公司董事副总经理；2010-2017 年就职于龙湖集团拥有丰富的地产行业经验。袁春此次加盟鸿坤，相信推动鸿坤地产业务各方面的发展。

【战略动态：恒大健康正式推出养生谷，碧桂园对外发布长租公寓品牌】

表 5：2017 年 12 月 108 家监测企业战略动态列表

战略动态		企业名称	主要内容	具体事件
主业扩张	合作	碧桂园	与建筑标杆企业合作强强联手启高质量时代	12 月 26 日，碧桂园与中建五局、中天建设、中建二局、中建四局等四家标杆建筑企业签署战略协议，均达成千万方量级的合作订单。
		俊发集团	与昆钢控股签署战略合作涉土地、房地产开发等	12 月 6 日与昆明钢铁控股有限公司签署战略合作协议，双方将在建筑材料采购、城镇土地开发、房地产建设等领域开展全方位战略合作。
多元化	养老地产	恒大	恒大健康正式推出养生谷独创租购旅会员机制	12 月 14 日，恒大健康集团正式宣布推出“恒大养生谷”产品。董事长谈朝晖表示，恒大养生谷定位大型健康颐养社区，主打从孕前婴儿到百岁老人的全方位全龄化的养老、养生综合服务，项目包含颐养、长乐、康益、亲子四大特色主题建筑园区。
	基金	万科	与阿里等六家公司参投文娱基金，涉资 75 亿元	12 月 1 日，万科公告称公司全资子公司昆山品铭富拟以有限合伙人身份参与投资苏州华人文化投资中心。未来将投资包括但不限于中国媒体、娱乐、体育和影视等行业项目。根据公告，万科认缴出资额为 10.5 亿元，占基金认缴出资总额的比例为 13.96%。杭州阿里创投认缴基金出资额人民币 18.39 亿元，出资比例为 24.46%。
	长租公寓	招商蛇口	发行全国首单银行间市场长租公寓 ABN 规模 200 亿	12 月 11 日，招商蛇口与中国建设银行股份有限公司在北京举行长租住房租赁业务战略合作签约暨招商蛇口银行间市场首单长租公寓 ABN 发布仪式，规模 200 亿。
		碧桂园	拟三年建 100 万套公寓传首项目于上海亮相	12 月 20 日，碧桂园正式发布长租公寓品牌“BIG+碧家国际社区”，并与美的集团、OFO 等 30 多家单位战略签约，计划在三年内建设 100 万套长租公寓。
		旭辉集团	全国首单民企长租公寓储架式权益类 REITs 获批	12 月 26 日，由旭辉领寓作为发起人的中国首单民企长租公寓储架式权益类 REITs 成功获批发行，规模为 30 亿元。
	互联网家装	碧桂园	碧桂园旗下互联网家装公司橙家沪上首店开业	12 月 31 日，碧桂园旗下互联网家装公司橙家进军上海的首家门店开业，这是在完成苏州布局后，橙家扎根华东的又一个重要动作。
	商业地产	中海地产	中海地产、京东联手 布局运营服务新格局	12 月 14 日，中海地产携手京东集团签订战略合作协议，将利用双方优势，在全国主流城市打造百家 X 无人超市店，同时覆盖中海商业地产全业态，联合布局无界零售，实现优势互补、资源共享、互利共赢。

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、 从本月重点企业的战略动态来看， 108 家企业战略动作主要体现在**主业扩张和多元化业务开展两个大方面。主业扩张主要通过合作方式去实现。**房企为了扩大地产主业发展，积极与企业进行合作，实现双赢。**多元化业务开展主要集中在养老地产、基金、长租公寓、互联网家装、商业地产等方面，**标杆房企积极布局多元化业务，寻找新的利润增长点。

2、 随着目前我国逐渐步入老年社会，大型开发商也将养老地产作为多元化方向之一。例如万科旗下的随园之家，保利旗下的和熹会。恒大健康也在本月正式推出 “恒大养生谷”，定位大型健康颐养社区，主打全方位全龄化的养老、养生综合服务，进军养老地产业务。

3、 作为今年地产界最大的风口，在受到政策支持的背景下，长租公寓也受到房企的不断重视。本月房企在长租公寓业务上动作频繁，碧桂园正式对外发布了长租公寓品牌“BIG+碧家国际社区”，招商蛇口发行长租公寓 ABN ，旭辉领寓发行长租公寓储架式权益类 REITs。