

中国房地产 企业月报

6月刊
2016年

CRIC 研究中心



【企业分析】

【合约销售：6月整体环比继续上升，5家房企超千亿】

表1：2016年6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	2016年6月销售业绩			金额环比	金额同比	2016年1-6月累计销售业绩			金额同比
	销售额	销售量	销售均价			销售额	销售量	销售均价	
万科地产	424	326	12990	17%	68%	1901	1409	13490	73%
绿地集团	324	305	10620	116%	16%	1120	899	12460	42%
恒大地产	313	419	7474	44%	27%	1418	1661	8538	63%
碧桂园	296	356	8306	-3%	68%	1251	1564	7997	130%
保利地产	281	208	13478	52%	10%	1118	829	13477	47%
华夏幸福	184	163	11230	84%	68%	594	517	11477	97%
中海地产	155	120	12894	6%	-16%	760	590	12893	11%
万达商业	148	142	10415	21%	-28%	506	539	9381	-17%
融创中国	143	77	18532	32%	118%	561	295	18994	106%
华润置地	127	96	13202	55%	54%	555	421	13198	50%
世茂房地产	101	72	14021	40%	23%	345	246	14020	9%
绿城中国	92	51	18039	-17%	10%	454	235	19319	41%
荣盛发展	85	96	8811	203%	373%	198	267	7415	87%
龙湖地产	83	54	15257	-19%	22%	385	257	14981	78%
远洋地产	81	77	10587	91%	100%	220	169	13002	59%
金地集团	76	51	14708	12%	11%	418	285	14698	97%
新城控股	71	60	11876	70%	158%	280	269	10411	144%
招商蛇口	67	42	16086	21%	32%	311	193	16084	51%
中国金茂	64	19	34335	209%	91%	161	67	24140	57%
雅居乐	63	65	9752	31%	11%	280	287	9752	34%
富力地产	57	42	13713	12%	34%	298	244	12232	44%
首创置业	57	26	22235	81%	112%	163	91	17941	34%
旭辉集团	45	16	27278	-16%	53%	276	105	26226	162%
中骏置业	45	22	19987	142%	353%	119	72	16551	120%
阳光城	42	40	10606	56%	32%	174	106	16462	67%
建业地产	41	36	11307	56%	161%	94	113	8354	58%
龙光地产	38	31	12070	13%	76%	144	114	12612	71%
时代地产	36	28	13126	41%	71%	134	120	11152	75%
首开股份	36	25	14669	-53%	27%	320	160	19981	199%
保利置业	34	30	11481	7%	-29%	174	146	11925	20%
金科集团	33	39	8497	-3%	116%	169	259	6500	67%
朗诗集团	30	12	25686	78%	477%	108	68	15900	338%
中国奥园	30	36	8296	43%	64%	105	129	8188	73%
禹洲地产	25	21	11722	9%	53%	129	103	12478	125%

越秀地产	22	20	10690	2%	-35%	157	147	10696	37%
当代置业	20	16	12670	55%	160%	75	66	11312	71%
合景泰富	20	16	12829	-4%	2%	115	85	13529	22%
宝龙地产	15	21	6914	-36%	-36%	75	77	9753	6%
瑞安房地产	14	9	15898	-70%	117%	148	77	19248	355%
花样年	9	11	8841	4%	18%	48	45	10732	19%
合计	3825	3295	11607	29%	36%	15857	13323	11902	59%

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

备注：数据来源于 CRIC 监测，与企业公布存在差异

核心观点：

1、从 40 家典型房企的整体数据来看，6 月份单月销售业绩环比由上个月的 5% 扩大至 29%，但同比增幅进一步收窄至 36%，累计同比进一步收窄至 59%。前 10 位房企上半年累计业绩均超过 500 亿，其中有 5 家已经超过 1000 亿。

2、从单企业来看，碧桂园虽然本月环比有所下降，但累计同比增长 130% 仍然为千亿房企中增长最快的企业，而碧桂园近期已宣布将本年度国内合同销售目标从 1680 亿元上调至 2200 亿元，预计可以完成这指标。此外，今年底保利地产实现 2000 亿销售额也将是大概率事件。

3、2016 年已过半，从往年来看，下半年的销售会比上半年要好。因此，预计今年 1000 亿房企有望达到 10 家，而 2000 亿房企有望达到 5 家。迎接过历史上最好的上半年后，下半年的竞争也会更加激烈，房企应在推盘节奏与营销动作方面更加积极。

【企业拿地：拿地楼板价创新高，金茂、龙湖拿地表现积极】

表 2：2016 年 6 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	2016 年 6 月新增土地					2015 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	龙湖地产	194.64	111.74	5741	481%	338%	36.31	33.23	9151
2	万科地产	134.65	86.71	6440	-53%	-27%	229.7	107.38	4675
3	恒大地产	110.06	40.25	3657	1470%	6228%	132.31	36.18	2735
4	万达集团	83.91	13.62	1623	-15%	87%	151.31	23.54	1555
5	碧桂园	52.06	13.09	2514	134%	50%	278.06	46.24	1663

6	龙光地产	50.90	140.60	27623	-	-	16.72	13.26	7931
7	中国金茂	33.96	146.90	43254	252%	313%	14	16.06	11471
8	阳光城	33.67	24.53	7286	121%	21%	27.19	16.03	5895
9	华润置地	30.05	2.34	779	70%	17%	40.05	43.32	10816
10	金科集团	26.73	13.62	5097	14%	340%	30.15	4.71	1563
11	远洋地产	24.93	8.80	3530	72%	-36%	13.39	8.83	6593
12	华夏幸福	21.49	2.92	1357	-81%	-89%	53.63	6.96	1297
13	荣盛发展	21.16	39.88	18845	25%	3110%	51.05	7.76	1519
14	禹洲地产	20.20	22.39	11083	-	-	7.05	5.99	8489
15	首开股份	19.36	64.10	33106	-	-	30.14	39.37	13062
16	旭辉集团	17.33	12.30	7098	138%	60%	36.8	24.61	6689
17	世茂房地产	14.97	4.49	3001	-74%	-95%	20.74	20.3	9788
18	保利地产	12.23	48.30	39509	-76%	-18%	103.63	53.75	5186
19	绿城中国	8.61	11.64	13528	-	-	9.02	6.94	7690
20	雅居乐	7.43	17.91	24121	-54%	-35%	1.86	1.28	6886
21	当代置业	4.12	10.20	24745	-	-	8.31	3.84	4618
22	融创中国	1.35	0.65	4858	-97%	-99%	64.18	25.91	4038
-	中海地产	-	-	-	-100%	-100%	149.48	61.84	4137
-	绿地集团	-	-	-	-100%	-100%	74.01	29.61	4001
-	新城控股	-	-	-	-100%	-100%	61.82	17.17	2777
-	金地集团	-	-	-	-	-	40.67	24.73	6082
-	富力地产	-	-	-	-	-	35.34	5.38	1522
-	招商蛇口	-	-	-	-100%	-100%	34.76	19.26	5543
-	建业地产	-	-	-	-100%	-100%	21.37	2.29	1070
-	时代地产	-	-	-	-100%	-100%	10.85	7.26	6692
-	首创置业	-	-	-	-100%	-100%	9.61	18.71	19477
-	越秀地产	-	-	-	-	-	7.23	9.53	13176
-	中骏置业	-	-	-	-	-	3.85	2.84	7375
-	保利置业	-	-	-	-	-	3.29	2.95	8975
-	合景泰富	-	-	-	-100%	-100%	2.36	2.29	9689
-	朗诗置业	-	-	-	-	-	2.21	2.51	11388
-	宝龙地产	-	-	-	-	-	2.18	1.39	6373
-	中国奥园	-	-	-	-	-	0.97	0.91	9358
-	瑞安房地产	-	-	-	-	-	-	-	-
-	花样年	-	-	-	-	-	-	-	-
总计		923.81	836.99	9060	-27%	7%	1785.44	744.76	4171

备注：数据来源于 CRIC 监测，与企业公布存在差异。

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

核心观点：

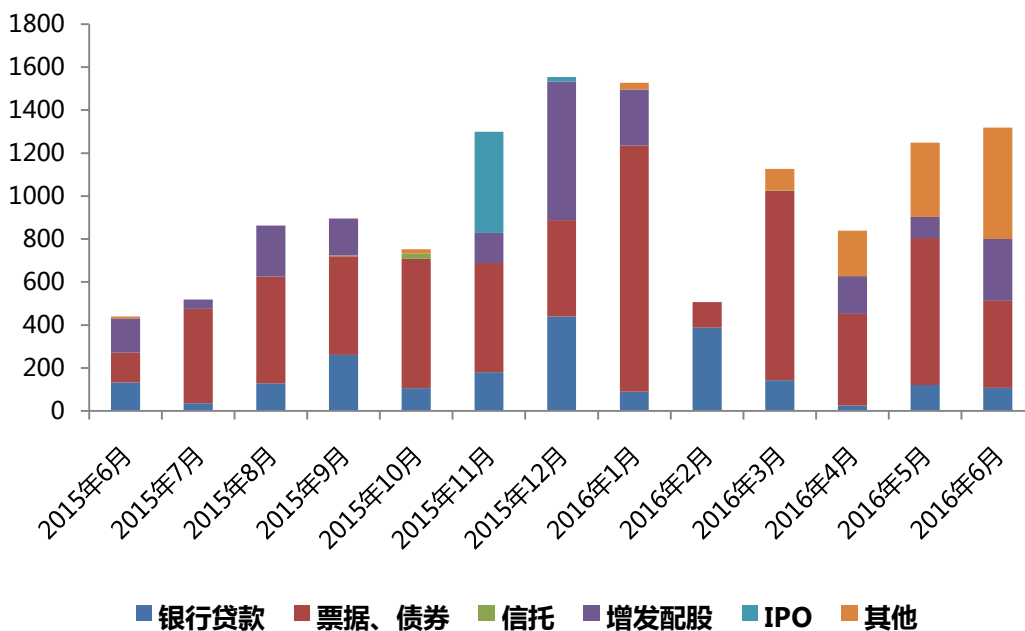
1、6月，40家房企拿地总量环比下滑27%，拿地投入较上月上升7%，平均楼板价创下近两年来新高，高达9060元/平米。楼板价居高主要是仍然存在房企热衷抢重点城市地块，由此抬升了地价的溢价空间，溢价率超100%的地块多达17宗，占总数近1/4。

2、从单企业来看，表现抢眼的房企有金茂、龙光、龙湖，本月拿地投入均在100亿元以上，其中，金茂拿地投入最大，分别以82.8亿、64.1亿拿下深圳龙华和杭州拱墅区商住用地，双双刷新区域单价地王纪录；龙湖则是本月拿地面积最多的房企，以111.74亿元获得近200万平米土储，在北京、天津、济南等重点城市布下7个项目。

3、总的来说，房企拿地较为积极，不惜高价夺重点城市优质地块。这主要受土地供应收紧的政策影响，以及房企资产配置、缺货补仓等需求导致。随着热点城市市场“降温”，我们预计下半年房企总体拿地也将会有所谨慎，可能会以合作、收购等方式获取地块。如融创近日表示已停止申请拿地，后期主要通过收购、一级土拍获取土地。

【企业融资：总量与上月基本持平，资产证券化仍获房企青睐】

图1：2015年6月-2016年6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、6月房企融资总量与上月基本持平，环比上升5%，比上年同期高出200%。本月增发配股的融资数额有较大幅度的上升，环比上升193%。这主要是大企业增发数额较大，如

绿地定增高达 157 亿元。

2、从融资结构来看，本月房企融资仍以公司债为主，占融资总额的 28%，但相对上月来说有较大程度的缩减，下滑了近 4 成。其次是配股增发，占融资总额的 22%，绿地、保利等房企本月热衷配股增发，借此在后续拿地和项目销售方面获得流动资金。

3、值得一提的是，ABS 继续获得房企青睐。碧桂园继年初首次发行购房尾款后，本月再发 62 亿购房尾款 ABS 大单。随着房企对资产证券化工具的运用不断走向成熟，这对于规模性房企而言不失为一种具有资金成本优势的融资工具。

【营销策略：跨界线上已成营销必选动作，集团层面主导成主流】

表 3：2016 年 6 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
线上卖房	富力	全国	6 月 3 日	2016 年 6 月 3 日，富力地产就推出的“富力好房”APP 推广宣传，“合伙人召集令”刷屏了微信朋友圈。该 APP 是打通开发商、购房者、中介、媒体渠道的购房交易平台，实现线上线下的产品互动，形成“客户-房源-推广”互动循环，创造开发商、代理、渠道共赢新模式。
	富力	全国	6 月 17 日	2016 年 6 月 17 日，富力地产在大本营广州柏悦酒店召开富力好房 2.0 全球发布会，同一天，富力地产全国 22 家分公司也集体联动，共同发布富力好房 2.0 上线的消息。本次发布会的主题是富力好房 2.0 购房平台 APP 推介和 APP 线上优惠房源发售。其中，广州发布会上，富力从其位于广州、佛山的 5 个项目中各选取的 10 套房源，共计 50 套房，作为富力好房 2.0 全球发布会广州站的首推优惠房源正式发售；上海虹桥富力中心 14 套房源现场 5 分钟内被“秒杀”现场掀起抢房高潮；天津富力新城文体中心 5 分钟内上线房源全部抢空。
	中海	全国	6 月 6 日	2016 年 6 月 6 日，中海地产开展第二届“6 月全民购房节”。此次购房节全国参与城市多达 33 座，超过 100 个楼盘联动发起购房优惠，其中部分住宅、商铺个体直接优惠力度高达数万。而本次活动优惠均以微信积分兑换方式获得，即中海地产在官微“中海品质生活”上搭建“积分商城”，同时发起中海全民经纪人推荐制度，面向全国招募金牌经纪人。
线上推广	万科	全国	6 月 14 日	万科官微“万科周刊”其中一条《万科周刊惊现失误，一文看不懂的故事还在继续》单图文提到万科现在与深铁、华润、前海的关系比喻成一张“风雨见彩虹”图，该图由“红、绿、黄、白蓝”的图标组成，“红色”代表万科企业 LOGO，“绿色”代表深铁企业 LOGO，“黄色”代表华润企业 LOGO，白蓝代表前海企业 LOGO，创新的图文消息地将事件影响力

				推上高潮。
	恒大	沈阳	6月9日	2016年6月9日,腾讯房产携手沈阳恒大 7盘(恒大江湾、恒大华府、恒大雅苑、恒大绿洲、恒大名都、恒大御景湾、恒大翡翠华庭) 同时开启 “抢金节” 活动,活动分为上午10点和下午2点两场,在抓现金游戏中,数十位网友抓得现金过百。
精准营销	碧桂园	全国	5月31日	2016年5月31日 碧桂园和腾讯网就战略合作在深圳瑞吉酒店举行发布会, 碧桂园集团旗下的精品微信账号全面入驻企鹅媒体平台,未来双方还将在智慧社区、房地产互联网创新等领域逐步展开合作。
	金融街	天津	6月初至18日	自2016年6月初至18日,乐居、京东商城和金融街融汇三强共同携手举办了618品质狂欢节 “零触感” 品质生活活动。本次活动主要参与方式为:扫描京东快递员的专属二维码,留下姓名及联系方式,即可获得由金融街融汇项目准备的 “京东专属E卡”、“京东限量版玩偶”、“强光防水手电筒礼盒” 等多项好礼,获奖用户到金融街融汇项目售楼处领取奖品。 目前已经派发200余份奖品,且领奖日期将持续到月底。
跨界多元化	保利	全国	6月21日	2015年6月21日保利地产宣布,6月17日,公司第五届董事会第五次会议审议通过了《关于认购股权投资基金的议案》,同意公司和保利投资分别认购保利资本发起设立的珠海利晖基金 不超过5亿人民币的有限合伙人份额。公告显示,珠海利晖基金为单一项目股权投资基金,拟投资滴滴出行公司1.46%股权。

数据来源:CRIC中国房地产决策咨询系统

核心观点:

1、本月最大优惠项目为南宁龙光普罗旺斯与君悦华庭项目商铺全线5折,住宅方面均以恒大全国多地8折为主。同时,房企集团层面主导营销动作成为主流,而抱互联网线上也成共识。

2、房企营销拓阔逐渐向线上转移。线上卖房方面,富力地产打造自建的线上销售平台富力好房APP,中海旗下全国33城超100个楼盘项目联动打造购房节,推线上经纪人。线上推广方面,如恒大携手腾讯在沈阳7盘联动打造**“强金节”**,碧桂园全面入住企业媒体平台。

3、集团统一动作有助于企业扩大品牌影响力,在引起较高的关注度的同时从而促进项目去化。而线上营销,一方面有利于扩大活动影响力,提升企业品牌形象;另一方面有助于企业进行更精准的内容推广与曝光,以实现精准拓客、精准营销。

【人事变动：金茂投资总裁办高管加盟上置集团独执行董事】

表 4：2016 年 6 月 108 家监测企业人事变动列表

时间	企业名称	变动人员	变动情况	原职位	现职位	变动分析
2016-6-1	沿海家园	王红梅	辞任	执行董事	/	投入更多时间处理私人事务
		夏向龙	委任	总裁	执行董事	/
		黄西华	委任	/	独立非执行董事	/
2016-6-6	上置集团	王自雄	辞任	公司执行董事	/	个人健康理由及专注于中民嘉业相关业务发展
		赵晓东	辞任	公司执行董事	/	个人健康理由及专注于中民嘉业相关业务发展
		秦文英	委任	/	公司执行董事	/
		陈东辉	委任	/	公司执行董事	/
2016-6-14	上置集团	彭家辉	委任	/	公司秘书	/
2016-6-17	金科集团	傅孝文	辞职	监事	/	工作原因

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，本月变动数量与上月基本持平，相比去年同期有所上升；今年 1-6 月累计变动数量较去年同期数量相当。

2、据悉，秦文英现为金茂（中国）投资控股有限公司总裁办公室副主任、人力资源部总经理、工会副主席、监事。上置集团此次委任秦文英为公司执行董事，有可能将加强上置与金茂投资两家企业在资本方面的合作。同时，委任陈东辉为公司执行董事，根据其丰富的保险行业经历，也体现了上置集团对保险资产方面的高度重视。

【战略动态：万达私有化重组继续，大中型房企多元化并行】

表 5：2016 年 6 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
收购	融创	融创收购成都天合房产三项目	近日收购成都本地房企天合房产旗下三个项目所有股权，三个项目分别为凯旋公馆、凯旋东岸和麓湖之春，占地面积共计 461 亩。
	招商	招商蛇口与前海组建合资公司	公司实际控制人招商局集团与前海管理局就组建合资公司，获准开发前海 2.9 平方公里土地。
	花样年	传花样年将接盘万达物业	万达出售物业的消息持续发酵，而接盘者也是众说纷纭，不过众多媒体消息均把最终的接盘者指向了花样年。
重组	万科	万科、深铁重组方案	万科 6 月 18 日万科提交引入深圳地铁成为重要股东的重组预案；提交不久，华润、宝能大股东纷纷发文表示反对，重组宣告失败。
	万达	万达商业为全面要约收购私有化	万达商业就发起全面要约收购私有化，万达已行使其为财团引入新财团投资者的权利。
	绿城	绿城正式宣布重组蓝城	绿城发布重组蓝城公告。根据协议，蓝城的股东拟透过公司分立及存续的方式分拆其为两家公司，即新蓝城及蓝城。
多元化	服务	保利地产以基金形式投资滴滴出行	保利地产宣布同意公司和保利投资分别认购保利资本发起设立的珠海利晖基金不超过 5 亿人民币的有限合伙人份额。
	建筑	旭辉投资建筑产业化资源服务商	旭辉投资的上海毅匹玺（EPC）建筑科技有限公司正式成立，标志着旭辉正式进军建筑产业化市场。
	商业	首创置业重组奥莱剥离三项目	首创置业和首创钜大宣布，后者将以 23.72 亿元总代价收购首创置业持有的北京、昆山及湖州三个奥特莱斯项目。
	保险	新城金融布局拟设立保险公司国峰人寿	公司将与红星美凯龙、红豆集团等 7 家公司共同联合发起设立国峰人寿保险股份有限公司，宣告进军保险行业。
	旅游	首次拟于捷克打造度假疗养中心项目	公司将与捷克共和国 TP 公司将打造成世界知名的以水疗、体验式旅游、娱乐、休闲等为一体的中医中药温泉度假疗养中心。
	教育	阳光城参与设立教育并购基金	公司拟与深圳新奥投资基金管理有限公司合作，各方拟就幼教产业领域展开合作，规模不超过 30 亿元。
	电游	北辰牵手同方传媒于电子竞技合作	公司近日与同方传媒签署了《意向合作协议》，双方拟围绕电子竞技、游戏游艺赛事活动市场，开展密切合作。

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、从本月重点的战略动态来看，企业战略动作主要表现为以下两方面：一方面，万科、万达、绿城等企业纷纷在进行重组，大股东利益之争的万科、以及私有化退市的万达，重组遇阻；另一方面，包括保利等大型房企、以及旭辉、新城、荣盛、北辰中小型房企均在展开多元化业务。

2、融创、招商、花样年等企业在收并购中表现较为抢眼的企业，企业通过收购项目进行业务扩张。其中，融创继上月莱蒙国际旗下 7 个项目后，本月又收购成都天合房产 3 个

已成熟入市项目，为企业销售再添筹码；花样年若能吞并万达物业这块肥肉，不得不说，企业的物管业务规模将为业内数一数二。

3、行业分化加剧，处于分散风险、扩大收益渠道等目的，房企加码布局多元化业务。大型房企以保利地产为代表，其在上月步入保险基金业务之后，本月投资滴滴，欲开启旗下基金业务的盈利模式；以旭辉、新城、荣盛、北辰等为代表的中小型房企，均纷纷展开多元化领域的“处女作”，如旭辉首次投入建筑产业，荣盛首次涉足海外旅游地产。