

《2019年1-2月中国房地产企业新增货值TOP100》发布

文/克而瑞研究中心

2019年1-2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	融创中国	938.8
2	万科地产	681.6
3	绿地控股	641.3
4	中国恒大	476
5	新城控股	463.9
6	阳光城	454.4
7	华润置地	348.5
8	龙湖集团	341.5
9	富力地产	324
10	中骏集团	294.6
11	碧桂园	270.2
12	旭辉集团	240.5
13	云南城投	205.5
14	中国金茂	188.4
15	中梁控股	185.9
16	大华集团	167.7
17	禹洲集团	167.5
18	龙光集团	166.1
19	中南置地	164
20	中海地产	150
21	蓝光发展	149.9
22	首创置业	141.6
23	成都高新	130.4
24	绿城中国	127
25	中国铁建	126.1
26	首开股份	124.9
27	美的置业	103.7
28	和达置业	98.9
29	金隅集团	95.1
30	金地集团	90.9
31	中冶置业	87.6
32	弘阳地产	85.6
33	正荣集团	82.5
34	港中旅集团	81.7

35	建业地产	76.7
36	新力地产	73
37	万达集团	72.1
38	时代中国	71
39	光明地产	67.2
40	保利发展	67.1
41	亿轩房地产	65.8
42	北京建工	63.5
43	天恒置业	63.4
44	锦艺集团	63
45	金辉集团	62.5
46	星河湾	62.2
47	正弘置业	58.7
48	和恒置地	58.3
49	正商地产	58.2
50	北京住总	56.3
51	德信地产	52.8
52	瀚宇置业	51
53	京投发展	49.2
54	杭州城投	46.6
55	上实发展	45.6
56	上海城投	44.6
57	大众置业	43.2
58	宏程置业	42.3
59	名门地产	41.4
60	中赢控股	40.3
61	阜宁城投	40.1
62	中信泰富	38.5
63	浙江省交通投资集团	37.3
64	华瑞房地产	35.8
65	宝能集团	35.7
66	世茂房地产	35.6
67	华发股份	35.5
68	东泽投资	35.4
69	荣和集团	34.7
70	建总置业	34.3
71	华宇集团	34.2
72	成都城投	34.1
73	萧山城建	33.7
74	中交地产	32.9
75	卓越集团	32.2
76	奥园集团	31.8

77	章丘城建	31.7
78	云星集团	31.3
79	港通建设	30.9
80	招商蛇口	30.8
81	银河房地产	30.6
82	肇庆建投	29.6
83	和泓集团	28.9
84	保亿集团	28.5
85	中渝置地	27.3
86	同景集团	27.2
87	金翰置业	26.7
88	岳阳鸿盛	26.3
89	建林置业	26
90	瑞玖房地产	24.8
91	东原地产	24.6
92	中欣房地产	24.5
93	中环集团	24.2
94	奥山集团	24.1
95	鼎成置业	24
96	鑫苑中国	23.7
97	红星地产	23.6
98	中天美好集团	23.1
99	忠科集团	22.8
100	港龙地产	22.7

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。
- 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 2019 年 1 月 1 日到 2 月 28 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。

2019年1-2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	绿地控股	310.8	1	中国恒大	659.1
2	融创中国	260.5	2	绿地控股	532.3
3	万科地产	252.1	3	融创中国	458
4	华润置地	188.5	4	新城控股	455.8
5	龙湖集团	165.3	5	万科地产	402.4
6	阳光城	136.9	6	碧桂园	384.3
7	中国恒大	117.3	7	华润置地	370.7
8	新城控股	110.1	8	阳光城	300.9
9	旭辉集团	108.6	9	富力地产	255
10	碧桂园	105.6	10	中梁控股	252.5
11	中骏集团	98.9	11	龙湖集团	223.9
12	中海地产	90	12	云南城投	193.3
13	禹洲集团	82.5	13	中骏集团	189.8
14	中国铁建	70.6	14	蓝光发展	181.4
15	大华集团	67.2	15	旭辉集团	156.4
16	中梁控股	65.7	16	星河湾	154.2
17	中国金茂	65.2	17	万达集团	127.8
18	首开股份	62.5	18	建业地产	123.2
19	龙光集团	59.8	19	中国金茂	112.7
20	富力地产	59	20	龙光集团	104.4
21	首创置业	54.5	21	中南置地	100.7
22	美的置业	47.1	22	禹洲集团	96.9
23	金隅集团	46.5	23	大华集团	91.5
24	中交地产	44.8	24	美的置业	89.1
25	新力地产	43.3	25	绿城中国	80
26	世茂房地产	43.1	26	成都高新	79.8
27	金地集团	42.9	27	弘阳地产	78.8
28	蓝光发展	40.2	28	首创置业	72.2
29	中南置地	39.8	29	保利发展	64.8
30	绿城中国	39	30	和达置业	64.5
31	正荣集团	38.5	31	亿轩房地产	63.5
32	弘阳地产	38	32	红星地产	61.8
33	建业地产	37.6	33	中国铁建	55
34	港中旅集团	37.3	34	名门地产	54.9
35	京投发展	37.2	35	锦艺集团	49.9
36	成都高新	36.3	36	正商地产	47.2
37	时代中国	35.5	37	正荣集团	46.4
38	金辉集团	32	38	首开股份	44.8

39	陆家嘴	29.5
40	和恒置地	29.2
41	上实发展	28.2
42	德信地产	27.9
43	保利发展	26.9
44	万达集团	26.7
45	北京住总	25.5
46	和达置业	25.4
47	华宇集团	25
48	滨江集团	20.6
49	天恒置业	20.5
50	北京建工	20.4
51	浙江省交通投资集团	18.7
52	宝能集团	17.2
53	建总置业	17.1
54	星河湾	16.8
55	奥园集团	15.6
56	名门地产	15.2
57	招商蛇口	14.5
58	电建地产	14.4
59	保亿集团	14.3
60	融信集团	13.1
61	中信泰富	12.4
62	中欣房地产	12.3
63	锦艺集团	12.2
64	鑫苑中国	11.9
65	光明地产	11.7
66	中冶置业	11.3
67	正商地产	11.2
68	东原地产	10.9
69	武汉地产集团	10.3
70	荣和集团	10.2
71	瀚宇置业	10.1
72	卓越集团	9.9
73	和泓集团	9.6
74	银河房地产	9.3
75	奥山集团	9.1
76	章丘城建	9
77	佳兆业	8.9
77	长房集团	8.9
79	正弘置业	8.8

39	金辉集团	44.6
40	新力地产	44.3
41	雅居乐	44.2
42	正弘置业	44.1
43	岳阳鸿盛	43.7
44	金地集团	43.6
45	云星集团	40.2
46	中海地产	40
47	世茂房地产	38.9
48	大众置业	38.7
49	鑫苑中国	36.9
50	宏程置业	36.6
51	肇庆建投	34.2
52	阜宁城投	34.1
53	中冶置业	32.7
54	中天城投	31.7
55	瀚宇置业	31.6
56	安徽高速集团	29.4
57	中交地产	29.2
58	金科集团	28.9
59	振兴房地产	28.6
60	招商蛇口	28.5
61	奥山集团	28
62	章丘城建	27.5
63	银河房地产	26.7
64	中渝置地	26.4
65	同景集团	26.2
66	卓越集团	26
67	荣和集团	25.9
68	鼎成置业	25.8
69	新鸥鹏地产	25.7
70	三巽集团	25.6
71	中欣房地产	24.5
72	中环集团	24.3
73	港中旅集团	24
74	德信地产	23.9
75	华鸿嘉信	23.6
76	瑞玖房地产	23.3
77	金翰置业	23.2
78	华瑞房地产	22.3
79	东原地产	22.1

80	上海城投	8.7	80	成都城投	21.9
81	建发房产	8.6	81	浩创集团	21.8
82	大众置业	8.5	82	中赫置地	21.7
83	安徽高速集团	8.3	83	保亿集团	21.6
84	华发股份	8.2	84	时代中国	21.4
85	中环集团	7.7	85	和泓集团	21.1
86	联发集团	7.6	86	上海城投	20.4
87	金科集团	7.5	87	华发股份	19.8
88	和昌集团	7.4	88	和恒置地	19.4
89	华瑞房地产	7.3	88	荣盛发展	19.4
90	杭州城投	6.9	90	忠科集团	18.6
90	东泽投资	6.9	91	金隅集团	17.4
92	金翰置业	6.8	92	北京住总	17.3
93	中渝置地	6.7	93	长房集团	16.9
94	同景集团	6.6	94	宝业集团	16.8
95	雅居乐	6.4	95	和昌集团	16.6
96	云星集团	6.1	96	京投发展	16.3
96	港龙地产	6.1	97	领地集团	16.2
98	亿轩房地产	6	98	宝能集团	15.9
99	成都城投	5.3	99	电建地产	15.6
100	中赫置地	5.1	100	港龙地产	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。
- 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2019年1月1日到2月28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：百强销售增速放缓、且市场尚未明显回暖之下，多数房企投资拿地仍然趋于谨慎，百强拿地销售比处于低位，近三成企业无新增土储入账。相比之下，规模房企表现更为主动，尤其是在节后，均以积极的态度率先启动拿地。货值榜中，有 24 家企业货值超过百亿，其中新增货值 TOP10 企业中有 6 个是销售 TOP10。此外，部分国企拿地相对积极。城市选择上，在三四线棚改热度衰退、需求被透支的情况下，二线成为企业关注焦点。

销售 TOP10 货值占百强 47%

2019 年 1-2 月新增货值百强门槛为 22.7 亿元，比上月提升了 7 亿元，共有 24 家企业新增货值超过 100 亿元，部分在 1 月末拿地的房企也开始在土地市场寻找机会。

集中度来看，销售 TOP10 货值几乎达到百强的一半，且新增货值集中度较上月提高 2 个百分点，资源仍集中在规模房企。其中融创连续 2 个月蝉联货值榜第一，开年以来已在多个二线城市积极拓展，对冲击 TOP3 信心十足。与销售集中度对比来看，仅第二梯队货值集中度较销售集中度高出 5 个百分点，在控制风险的前提下，未来规模增长空间得到保障。

表：2019 年 1-2 月销售 TOP100 各梯队销售、新增货值百强内集中度

梯队	销售集中度	货值集中度
TOP10	47%	47%
TOP11-20	14%	19%
TOP21-30	11%	11%
TOP31-50	14%	11%
TOP51-100	13%	11%

数据来源：企业公告、CRIC

备注：销售金额百强内集中度=各梯队销售金额（操盘口径）/TOP100 销售金额之和

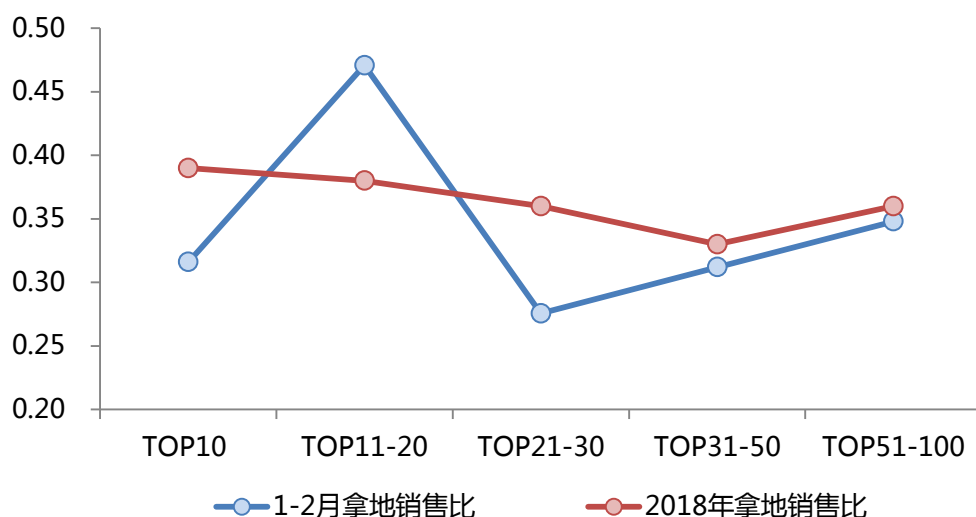
新增货值百强内集中度=销售百强各梯队新增货值/销售百强新增货值之和

百强拿地销售比低至 0.33，整体仍保持谨慎

销售增速放缓同时，房企在融资偏紧的情况下投资力度较弱。1-2 月百强房企拿地销售比整体仅为 0.33，较 2018 年有所下滑，房企拿地态度依然趋于谨慎，从前两月有近 3 成销售百强企业还未拿地也可见一斑，这些企业主要是集中在销售 TOP50 以后，中小房企的生存环境不容乐观。

分梯队来看，除了 TOP11-20 以外，其他梯队拿地销售比均大幅下滑。第二梯队的企业出于规模增长的需要，1-2 月拿地销售比高达 0.46，远高于行业平均值，其中华润、阳光城等拿地销售比均排在百强较为靠前的位置，拿地相对积极。

图：2019 年 1-2 月销售 TOP100 各梯队拿地销售比



数据来源：企业公告、CRIC

中骏、禹洲表现抢眼，部分国企拿地积极

尽管整体投资态度趋于谨慎，但仍有部分房企开年以来拿地相对积极，拿地销售比远高于行业 0.3 的平均值，且货值基本排在 50 名之前。其中，两类房企值得关注：

一类是中骏、禹洲等快速发展的企业，1-2 月拿地销售比高于 1.5。尤其是中骏，在土地市场表现突出。前两月拿地金额近百亿，绝大部分都是在 2 月份所获，不但首次进驻广东省，在佛山和惠州连落两子，更进驻粤港澳大湾区，战略意义较大。

另一类是绿地、华润、首开股份等国有企业，1-2 月份在土地市场积极拿地，且主要分布在优质的二线城市。在相对较低的资金成本下，国有企业的优势明显。

表：2019 年 1-2 月部分拿地积极企业

操盘金额排名	货值排名	企业简称	1-2月操盘金额(亿元)	1-2月拿地价值	拿地销售比
48	10	中骏集团	59	98.9	1.7
79	74	中交地产	28.6	44.8	1.6
52	17	禹洲集团	55.9	82.5	1.5
90	71	华宇集团	22.8	25.0	1.1
11	7	华润置地	179.2	188.5	1.1
7	3	绿地控股	299.5	310.8	1.0
43	26	首开股份	69.3	62.5	0.9
46	22	首创置业	63	54.5	0.9

备注：销售金额及排名均为操盘口径

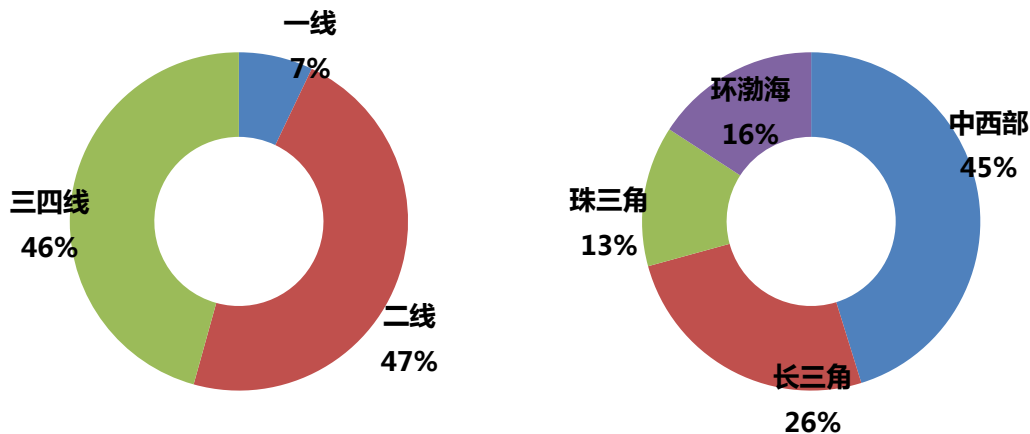
数据来源：企业公告、CRIC

战略聚焦二线，西部省会更受关注

由于三四线风险逐渐增大，房企拿地战略重新聚焦二线城市。2月三四线新增土储建面占比降至46%以上，环比减少了6个百分点，一二线新增土储建面占比分别上涨1、5个百分点，二线城市的占比再次超过三四线城市。

最为典型的是中梁，过去中梁拿地主要活跃于三四线城市，但从2018年开始中梁在二线拿地的频率显著增加，进入2019年以后中梁已经迅速布局了合肥、苏州、天津和长沙等城市，回归二线战略成效显著。

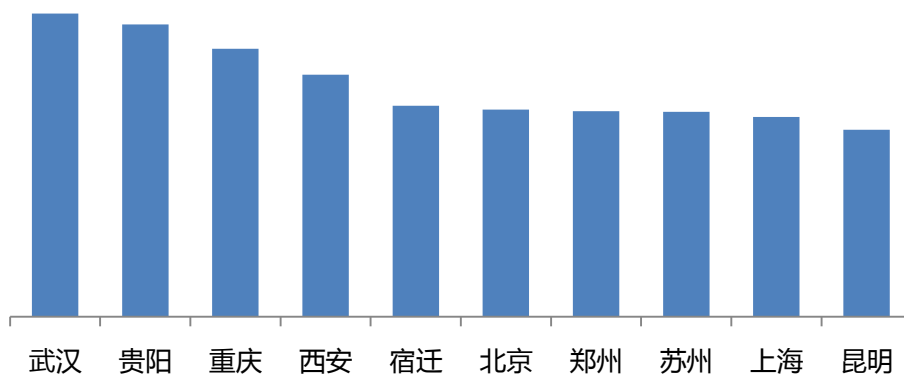
图：2019年1-2月百强房企新增土储建面能级占比 图：2019年1-2月百强房企新增土储建面区域占比



数据来源：企业公告、CRIC

具体到城市来看，百强房企拿地TOP10仍主要集中西部省会城市，如武汉、贵阳、重庆和西安，这些省会城市的地价相对东部城市来说较低，且土地供应充足，一方面满足企业调整土储结构的需求，另一方面这些城市投资前景较好，未来房地产市场具备发展潜力。

图：2019年1-2月百强房企新增土储建面TOP10城市



数据来源：企业公告、CRIC

房企土拍激烈度将提升，二线优质地块将成为主战场

经过了大半年的蛰伏期后，节后以苏州、福州为代表的重点城市的土地市场迎来一定程度的回温，也侧面反映了房企重新聚焦二线城市的意愿。同时本月重点城市也在以积极的态度供应地块，上海、广州、成都、天津均有含宅地块推出，热点城市的供应也会给企业带来更强的竞拍意愿。数据显示，2月份多个城市土拍竞价轮数已经大幅提升，杭州一块地更是多大366轮，可以预计，随着二线优质地块的推出，接下来竞争强度可能会进一步提升。

在融资依然偏紧、政策尚未转向情况下，谨慎依然是2019年企业拿地的主旋律。从规模房企拿地布局也可以看出，这些地块大部分是符合企业发展战略需要的。在三四线热度下降、一线城市供给有限的两面夹击下，二线将成为争夺的主战场，对于有拓储需求、需平衡土储结构的企业来说，2019年是回归二线的窗口期。

表：2月份部分竞拍轮数较多地块

城市	地块名称	竞价轮数	拿地企业
佛山	TD2019(NH)WG0001	27	弘阳地产
北京	大兴区瀛海镇地块	38	中海地产
苏州	苏地 2018-WG-48 号	39	中梁控股
佛山	禅城区 TD2019(CC)XG0001	57	美的置业
苏州	苏地 2018-WG-47	70	佳兆业
嘉兴	善土告字[2019]2号 2018-20	165	上海大众
杭州	杭大江东储出〔2018〕4号	366	融创中国

数据来源：CRIC 整理