



中国房地产 企业月报

2019.08

【企业分析】

【合约销售：8月业绩环比基本持平，楼市静淡市场持续转冷】

表：2019年8月38家典型上市房企业绩表现（亿元）

企业简称	2019年1-8月 累计金额	累计同比	2019年8月 单月金额	单月同比	单月环比
碧桂园（权益）	3713.6	-2.0%	468.3	49.5%	10.0%
万科地产	4263.2	9.8%	441.3	15.1%	-8.4%
中国恒大	3700.7	-3.9%	478.2	18.8%	18.2%
保利发展	3095.0	16.0%	298.4	8.2%	10.4%
融创中国	3056.0	15.0%	502.9	24.7%	22.2%
中海地产	2250.5	29.1%	251.0	10.1%	-13.9%
绿地控股	2236.9	2.5%	300.0	-6.2%	29.3%
新城控股	1714.7	24.8%	245.2	3.5%	-0.1%
华润置地	1522.0	13.0%	207.3	8.9%	63.9%
龙湖集团	1476.2	12.1%	220.0	27.0%	10.0%
世茂房地产	1419.0	41.4%	215.3	38.9%	7.5%
招商蛇口	1386.2	34.1%	180.9	36.4%	-6.4%
阳光城	1230.0	32.2%	169.5	42.6%	6.1%
金地集团	1168.1	32.6%	164.4	46.3%	11.2%
旭辉集团	1167.4	27.3%	137.4	5.7%	-5.6%
中南置地	1110.3	20.5%	151.1	17.8%	2.5%
中国金茂	1082.2	25.4%	154.6	108.9%	8.1%
正荣集团	842.5	-0.4%	43.7	-70.0%	-60.4%
华夏幸福	831.0	-18.9%	95.0	-9.5%	-1.0%
富力地产（权益）	812.5	6.0%	105.3	14.0%	0.3%
融信集团	804.9	7.5%	109.3	18.1%	-15.2%
雅居乐	758.0	25.7%	103.0	68.3%	44.9%
远洋集团	754.0	31.7%	75.1	13.1%	-3.8%
奥园集团	679.6	27.8%	76.8	12.1%	15.5%
绿城中国（不含代建）	671.3	18.6%	101.3	135.6%	33.3%
荣盛发展	611.6	14.4%	78.0	14.1%	15.0%
中骏集团	491.1	68.6%	68.9	71.5%	32.8%
合景泰富	489.2	13.6%	61.7	14.1%	-8.0%
首创置业	475.3	19.3%	29.5	27.7%	-26.8%
佳兆业（权益）	443.4	24.7%	43.0	15.7%	-19.6%
越秀地产	443.0	32.7%	35.6	9.4%	-7.4%
时代中国	431.4	17.8%	63.3	14.3%	13.4%
禹洲集团	406.5	48.9%	61.1	118.4%	0.8%

宝龙地产	399.4	58.5%	48.8	0.1%	-16.7%
建业地产（不含代建）	358.3	12.7%	50.7	21.5%	63.6%
保利置业	280.1	-5.4%	49.1	32.7%	53.4%
当代置业	220.0	11.0%	27.3	-27.6%	4.8%
花样年	198.1	26.2%	29.7	4.1%	-19.1%

数据来源：《2019年1-8月中国房地产企业销售TOP100》排行榜

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

核心观点：

1、8月房地产市场继续走弱，重点城市成交量仍处于下降通道。TOP100房企单月操盘业绩规模与7月持平，不及上年同期单月1.3%的环比增速，百强房企单月业绩表现相对平稳，市场观望态度明显。从整体业绩表现来看，1-8月，按照可比口径统计，TOP100规模房企的累计业绩同比增速在4%左右。相比前两年业绩规模的快速增长，房地产市场增速放缓。

2、从2019年至今的累计表现来看，38家监测房企中有34家房企销售规模同比增长，招商蛇口、中骏、禹洲、宝龙、越秀等房企销售表现较为突出，累计销售增速明显高于行业平均水平。从TOP3龙头房企来看，碧桂园、万科、恒大仍以绝对优势稳居行业前三，从权益口径来看，8月碧桂园实现销售金额468.3亿元，环比上升10%；1-8月实现累计金额3713.6亿元；恒大8月实现全口径销售金额478.2亿元，环比上升18%。

3、从单月企业表现来看，8月38家监测房企中过半房企较上月业绩仍有所提升，其中不乏部分房企表现突出，如华润、建业、保利置业单月环比增幅均保持在50%以上，这主要得益于企业推案节奏和城市布局的把控得当。另外，有15家单月业绩环比下降，旭辉和招商蛇口8月实现单月销售金额137.4亿元和180.9亿元，分别环比下降5.6%和6.4%。我们认为8月企业业绩上升的原因主要是由于今年下半年企业加大供货力度，项目总体去化率并不佳。预计随着传统“金九银十”销售旺季的到来，房企将加大推案与营销力度。9月供应压力将进一步改善，成交量有望企稳回升，但整体回升幅度有限。

【企业拿地：量价齐跌，房企传递审慎拿地信号】
表 2：2019 年 8 月 31 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	2019 年 8 月新增土地			2019 年 1-7 月平均新增土地			2018 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	603	197	3265	716	241	3368	1079	262	2433
2	绿地控股	475	125	2625	333	98	2946	404	75	1844
3	万科地产	397	163	4104	281	198	7047	392	224	5708
4	华润置地	201	191	9543	176	132	7488	177	105	5933
5	阳光城	189	29	1557	112	60	5345	91	35	3779
6	中国恒大	178	116	6523	210	44	2090	599	97	1622
7	保利发展	137	129	9408	156	103	6589	255	153	5987
8	绿城中国	125	144	11520	42	56	13209	41	48	11772
9	融创中国	120	53	4423	255	132	5194	468	169	3620
10	中梁控股	117	57	4877	178	58	3238	210	61	2896
11	富力地产	89	8	899	107	32	2959	126	33	2583
12	建业地产	73	9	1263	112	20	1766	16	4	2837
13	祥生地产	73	31	4232	39	17	4365	49	22	4524
14	中国金茂	67	90	13325	105	75	7167	59	54	9125
15	招商蛇口	65	32	4962	76	58	7622	95	74	7811
16	中南置地	62	10	1551	73	45	6185	132	56	4253
17	荣盛发展	58	14	2457	96	34	3592	59	14	2341
18	龙湖集团	44	31	7070	155	114	7365	156	93	5972
19	雅居乐	26	16	6015	112	40	3589	80	33	4074
20	金地集团	24	6	2482	84	60	7115	73	71	9729
21	世茂房地产	23	6	2592	203	113	5566	86	52	6124
22	蓝光发展	14	3	2355	106	28	2629	99	26	2624
23	融信集团	7	6	9447	66	30	4576	21	12	6006
24	中海地产	5	2	3478	110	118	10720	124	86	6916
25	新城控股	2	1	2097	274	85	3113	288	74	2561
-	旭辉集团	-	-	-	125	62	4967	130	85	6527
-	正荣集团	-	-	-	50	33	6671	101	52	5168
-	新力地产	-	-	-	13	12	9233	13	5	4120
-	合景泰富	-	-	-	36	34	9387	49	32	6538
-	金科集团	-	-	-	215	60	2800	149	43	2915
-	泰禾集团	-	-	-	-	-	-	113	11	1184
总计		3173	1468	4628	4616	2192	4750	5734	2161	3769

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：

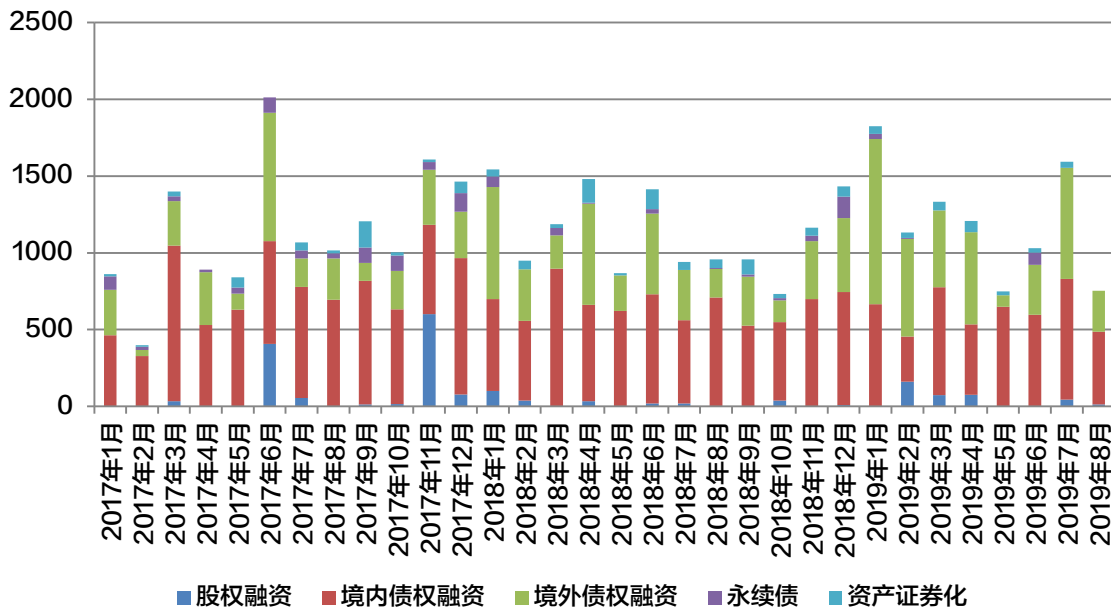
1、本月房企土地成交建面、成交总价环比双双下跌，结合房企中期业绩发布态度来看，后续投资节奏仍然以审慎为主。本月银保监会再发文收紧房地产行业融资窗口，叠加市场环境的持续冷淡，双重阻力之下房企拿地力度再度缩减，2019年8月31家典型房企中超8成拿地力度低于1-7月平均水平。典型房企本月新增总建面积为3173万平，环比下降6%；新增土地成交总价为1468亿元，环比下降19%；楼板价方面一方面由于土地市场转冷，整体溢价率下滑，房企土地成本降低，另一方面本月典型房企在上海、深圳、杭州等强一二线城市拿地收缩，因此环比上月出现了14%的下降。

2、万科延续上月态势继续补仓二线城市，绿地凭借产业优势拿下长沙、徐州等大面积地块。从本月具体企业表现来看，万科依旧积极纳储，相比前7月平均，本月万科拿地建面和总价再度增长，同时值得注意的是继上月在乌鲁木齐拿下三幅土地之后，本月再度斩获四幅乌鲁木齐土地。绿地本月土储规模增长的主要原因为企业凭借产业优势，在长沙、徐州、昆明拿下了多幅产业相关的大面积地块。

3、市场持续冷淡环境之下，房企投资布局持续回归二线，本月新增土储一线城市建面占比3%，二线城市新增建面占比48%，三四线城市新增建面占比49%。从城市区域分布来看，本月房企中西部拿地力度较大，其中昆明连续多月成为房企重点布局二线城市，太原、长沙、郑州本月土地成交量同样走高，重庆土地市场继续上月低迷。典型房企本月在三四线城市的拿地分布较为均衡，市场风险较小的长三角依旧占比最高，但不足4成，相较上月超5成的比例明显回落，其中徐州、常州两市本月成交面积较大。

【企业融资：8月房企新增融资额环比下降52.7%】

图 1：2017 年 1 月-2019 年 8 月 95 家监测企业融资额统计图



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、鉴于 2018 年以来新上市的企业较多，融资监测的企业范围扩容至 95 家典型房企

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：本月 95 家典型房企的融资总额为 753.72 亿元，环比下降 52.7%，同比下降 21.3%。具体的融资方式来看，境内债权融资 472 亿元，环比下降 39.9%；与此同时，境外债权融资额 267.63 亿元，环比下降 63.0%。境内外的融资额都环比有较大幅度的下降，一方面，主要在于 7 月份颁布政策限制房企境外发债，符合条件的部分企业虽手握额度但谨慎发债，另一方面，针对境内融资，国内又颁布了多条政策，自 5 月 17 日发文对房地产相关贷款严格监管；且多家信托公司在今年 7 月面临窗口指导；而到 8 月又开展了银行机构房地产业务专项检查工作，对涉及房地产的多个融资环节进行检查，从严监管；这些动作，使得国内的融资环境收紧，房企融资量也随之下降。

2、融资成本：2019 年截至 8 月房企新增债券类¹融资成本 7.06%，较 2018 年全年上升 0.59 个百分点。其中，境外债券融资成本达 8.17%，较于 2018 年全年增长 1.02 个百分点。单月来看，8 月单月融资成本 5.67%，环比下降 1.13 个百分点；其中境外债券融资成本 6.95%，较于 7 月下降 0.60 个百分点，主要由于 8 月房企境外发债仅有 6 笔，而其中又以远洋集团发行的 6 亿美元票据数额最大，且融资利率最小，仅为 4.75%，从而拉低了本月的境外融资成本，从而进一步拉低了 8 月的整体融资成本。

表 1：历年典型房企债券类融资成本

分类	2015	2016	2017	2018 年	2019 年 1-8 月
境内债券融资	5.14%	4.73%	5.59%	5.87%	5.02%
境外债券融资	6.87%	5.61%	6.79%	7.15%	8.17%
合计	5.42%	4.81%	6.27%	6.47%	7.06%

备注 1：仅指境内外发行的各类债券、优先票据、中期票据等，不包含各类贷款等

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

3、企业表现：2019 年 8 月，融资总量最高的企业为世茂房地产，融资总量 95.76 亿元，主要世茂进行了金额分别为 8.3785 亿美元及 39.94 亿港元的双货币定期贷款融资。2019 年 1-8 月 TOP11-30 房企融资同比增加 9.21%，也是平均融资额最多的一个梯队；前 8 月融资成本最高的为 TOP51+ 的企业，达 7.37%，较 2018 年增长 1.02 个百分点，自 5 月份银保监会发布文明明确要求商业银行、信托、租赁等金融机构不得违规进行房地产融资的情况后，又有多项政策出台限制国内的融资，排名相对靠后的房企融资受限较大，其融资成本上升压力也更大。

表 2：2019 年 1-8 月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	
	2019 年 1-8 月	同比	平均融资额	2019 年 1-8 月	2018 年
TOP10	2,052	7.66%	205	6.70%	6.13%
TOP11-30	4,225	9.21%	211	7.02%	6.68%
TOP31-50	1,176	-17.79%	59	7.17%	6.86%
TOP51+	2,171	1.78%	62	7.37%	6.35%

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

【营销策略：8月营销折扣无实质性升级】

表：2019年8月108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
特价房、一口价	碧桂园	兰州	8月	碧桂园兰州新城10余套178㎡大户型特级发放，95折优惠
	金科集团	贵阳	8月16日-18日	“集美阳光”“龙里东方”“九华粼云”“东方天悦” 1.只要在特定时间内购房，便可享受8.8折的限时置业折扣 2.“购房限量送车位” 3.在房交会期间购房将有机会抽取金科送出的“西欧十日游”免单名额。 4.到场来宾准备了精美见面礼 5.红包好礼和福袋抽奖
	万科	成都	8月17日	万科缙香荟现场两套超值特价房仅20.5万起，房天下网友到场购买其他房源，还可享额外1%购房优惠，现场龙虾夜啤酒、惊喜大奖、万元红包
联动营销 造节营销	龙湖	全国49城	8月6-18日	龙湖26周年庆，全国49城、近200个楼盘重磅推出“龙湖拼房节”线上狂欢活动，豪派3亿购房补贴。同时，针对广大龙粉也准备了超级丰厚的福利，劲情派发百万京东E卡红包。
	世茂	成都 内江 泸州 德阳 银川 兰州 重庆 昆明 等多盘	8月17-18日	818生活节： 成都世茂茂立方：到访礼（精美防晒小礼品），成交礼（100%成交砸金蛋，赢取大家电） 内江世茂璀璨悦府：感恩回馈，甜价来袭，甄选房源，7000元/㎡起 泸州世茂璀璨里程：购房送车位（70年产权） 德阳世茂璀璨天城：成交可选惊喜成交礼 银川世茂悦玺&悦海院子：8套制定房源8888元/㎡，更多一口价房源限时抢购 兰州银河璀璨天宸：现场成交可参与抽奖活动 重庆世茂璀璨天城：到访礼加友邻礼 昆明两盘：活动期间认筹可享友邻礼1%成交优惠
活动营销	中国恒大	全国	8月20日-10月8日	新一轮“全员大营销”，所有在售项目全部9折，线上95折。员工推荐额外享98折，一次性付款享92折，按揭付款额外94折。商铺8折

数据来源：CRIC中国房地产咨询决策系统

核心观点:

1、8月营销没有出现大范围大幅度降价，整体折扣仍在9折左右。小范围的折扣力度升级仍多以特价房形式出现，主要针对房地产整体走势趋弱，库存多的区域市场，或去化难度较高的尾盘、大户型或商铺等，去库存意图明显。

2、营销活动方面，恒大推出新一轮“全民营销月”，该活动针对10月8日前开盘的项目，时长1个半月，折扣力度较3月全民营销月有所增加，住宅项目叠加后的折扣可达86折，但并无实质性折扣升级，少部分折扣力度大的甚至要求一次性付款。其余营销活动也多以联动营销、造节营销为主。

3、从目前整体情况来看，预计“金九银十”传统楼市旺季营销活动范围将会进一步扩大，但大范围的大幅度降价不会出现，更多作为特价房、一口价房限时特惠推出市场，此类活动会越来越多。

【人事变动：吴向东新任新鸿基地产独董】
表：2019年8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
建业地产	袁旭俊	委任	公司首席执行官	执行董事	/
	罗臻毓	辞任	非执行董事及审核委员会成员	/	/
	潘子翔	辞任	非执行董事	/	/
	孙煜扬	委任	/	审核委员会成员	/
万科置业 (海外)	李凯彦	委任	非执行董事	执行董事	/
	Lin Lily	委任	非执行董事	执行董事	/
	陈颖杰	委任	/	公司秘书、授权代表兼接收法律程序文件代理	/
	叶凯雯	委任	/	首席财务官	/
合景泰富	徐锦添	辞任	公司执行董事、首席财务官、公司秘书等	集团高级顾问	/
彩生活	董东	辞任	公司执行董事	/	其他业务
	陈新禹	委任	执行董事、首席财务官	非执行董事	/
朗诗绿色	王磊	辞任	公司执行董事及联席总裁	/	/
雅居乐	林炳玉	辞任	公司秘书、授权代表及接收法律程序文件代理人	/	/
	张立基	委任	/	公司秘书、授权代表及接收法律程序文件代理人	/
南国置业	薛志勇	辞任	公司董事长、董事、第五届董事会战略委员会召集人及委员等	/	/
	秦普高	委任	/	公司第五届董事会董事长	/
新天地产	霍志达	委任	/	公司独立非执行董事及薪酬委员会主席	/
上海实业	黄非	退任	公司执行董事及副总裁	/	/
新鸿基地产	胡宝星	辞任	公司非执行董事	/	/
	吴向东	委任	华夏幸福基业股份有限公司联席董事长、首席执行官暨总裁	公司独立非执行董事	/
莱蒙国际	陈志香	辞任	公司执行董事	/	赴美留学
	梁瑞池	委任	集团执行副总裁	执行董事	/

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，八月房企人事格局较稳定，整体高管变动频率及变动数量均较上月相比基本持平。

2、8 月 21 日晚间，建业地产股份有限公司发布公告称，该公司首席执行官袁旭俊先生已获委任为执行董事，自 2019 年 8 月 21 日起生效。袁旭俊 52 岁，于 2017 年 1 月加入建业地产，担任该公司的首席执行官，建业住宅集团（中国）有限公司的董事及总经理。2017 及 2018 年带领该集团团队分别实现销售合同金额人民币 373 亿元及人民币 724 亿元，连续两年实现快速增长。在担任建业地产的首席执行官前，袁旭俊于 1994 至 2016 年间曾就职于万科企业股份有限公司，拥有逾 20 年财务管理、房地产管理经验。

3、8 月 28 日，新鸿基地产发展有限公司发布公告称，胡宝星将辞任公司非执行董事，且胡家骠将终止出任胡宝星的替代董事，委任吴向东为公司独立非执行董事，该委任自 2019 年 9 月 1 日起生效，上述事项自 2019 年 8 月 31 日起生效。资料显示，胡宝星自新鸿基地产于 1972 年上市时起已服务公司董事局，至今逾 45 年。而胡家骠自 2002 年起已出任胡宝星的替代董事，至今逾 15 年。吴向东拥有逾 26 年企业管理及商业地产营运经验，现为华夏幸福基业股份有限公司联席董事长、首席执行官暨总裁。其曾于 2009 年 6 月至 2019 年 2 月期间担任华润置地有限公司执行董事。作为新鸿基非执行董事，吴先生的任期约为 2 年。

【战略动态：金科文旅与澳洲威秀集团签订战略合作协议】
表 5：2019 年 8 月 108 家监测企业战略动态

战略动态	企业名称	主要内容	具体事件
能源汽车	雅居乐	溧阳雅创高科智能制造产业园项目在江苏中关村科技产业园管委会签约	8月4日，雅居乐地产发布公告，溧阳雅创高科智能制造产业园项目在江苏中关村科技产业园管委会签约，项目规划用地总面积约170亩，总投资约15亿元。项目主要定位新能源汽车零部件、先进装备制造、智能制造和电子信息为主导产业，聚集上下游产业链打造产业集群。
	富力集团	富力停止与华泰汽车合作	8月22日，广州富力地产股份有限公司在香港召开2019年中期业绩发布会，公司董事长回应之前关于入股华泰汽车只是属于意向性的协议，但是市场反应较为激烈，现在已经停止了
产业地产	越秀地产	越秀地产1.2亿元签订12年的租赁物业协议，主要用于养老业务	8月2日，越秀地产股份有限公司发布公告称，其附属公司广州海樾荟与广州越展就发展集团的养老业务订立为期12年的租赁物业协议，租赁物业将于2019年9月1日确认为集团的使用权资产，所确认的金额约为12亿元。
	金科集团	金科文旅与澳洲威秀集团签署战略合作协议	8月5日，金科股份官微发布消息称，金科文旅与澳洲威秀集团在金科股份重庆总部签署战略合作协议。根据协议，双方将在中国境内就文旅内容开展广泛合作，拟共同打造世界级旅游度假区，在空间概念设计、文化创意打造、娱乐业态创新等方面进行深度探讨，发挥各自优势，重构文旅产业价值。
长租公寓	正荣地产	正荣地产执董兼行政总裁王本龙表示长租公寓项目已经正式启动	8月26日，正荣地产在香港举行2019中期业绩发布会，执行董事兼行政总裁王本龙表示，今年长租公寓已经正式启动，项目已经在施工过程中，应该在不久的将来会跟大家见面。
	龙湖集团	龙湖集团CEO邵明晓表示长租公寓全年开业8万间目标不变	8月26日，龙湖集团在香港举行2019中期业绩发布会，CEO邵明晓表示，长租公寓是龙湖主航道业务，龙湖非常坚定，半年6万间，全年目标开业8万间不变。未来重点将会在质量上，会全面强化选址运营、用户以及底层的系统。
	泰禾集团	泰禾酒店集团与美的集团旗下美家智能科技签订战略合作协议	8月21日，泰禾酒店集团与美的集团旗下的美家智能科技签订战略合作协议。双方将在公寓、物业等业态上展开合作。此次战略合作中，美家智能科技会将其智能科技系统广泛应用于泰禾酒店集团旗下多个公寓项目。

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、 本月房企动态主要集中在产业地产、新能源汽车以及长租公寓等方向。新能源汽车方面，雅居乐签约雅创高科产业园项目。长租公寓方面，**龙湖集团称全年开业 8 万间的目标不会改变。**正荣地产董事长则表示今年长租公寓项目已经启动。产业地产方面，越秀继续发力养老地产板块，金科文旅与澳洲威秀签订战略合作，试图进一步开拓西南文旅市场。

2、 金科文旅与澳洲威秀集团签订战略合作协议，越秀地产进一步布局养老地产。文旅板块是近年来房企布局的重点板块之一，如碧桂园、恒大、融创中国、龙湖等众多房企纷纷进军文旅地产领域。澳洲威秀是澳大利亚最大的娱乐和媒体集团，在澳大利亚黄金海岸有 6 个主题公园。金科集团与威秀的强强联合主要旨在**打造重庆的大型文旅项目，提升西南地区的文旅市场热度。**越秀地产从 17 年开始养老板块业务后，便没有停下投资步伐，2 年时间内已经布局 9 大项目，拥有近 4000 床位，此次签约租赁物业协议主要也是由于项目地理位置优越，适合养老业务。

3、 雅居乐签约雅创高科产业园项目。雅创高科智能制造产业园项目主要定位于新能源汽车的零配件制造、先进装备制造、智能制造和电子信息为主导产业。雅居乐表示将结合集团“3+7”招商体系以及“4 不 3 有”招商原则严选企业入园，而入园的企业则可以借助雅居乐的智慧管家服务平台及雅居乐资本实现快速成长。**通过高端产业地产项目，集团能够实现地产、智慧管家以及雅居乐资本三大业务的互相融合。**

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居·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。