

《2015 年一季度中国房地产企业销售 TOP100》排行榜发布

2015 年伊始，政策层面里利好不断出现，但是市场反弹低于预期，房企销售业绩也不甚理想：一季度房企销售规模普遍下滑，第一阵营房企金额门槛大幅下降；TOP50 行业集中度也有所下滑；房企淡化销售目标，对规模增长不再那么执着，质量增长取而代之。

在“有质量的增长”需求推动之下，房企纷纷走上转型之路。在 3 月份的房企业绩发布会上，远洋、绿城等众多房企都将转型作为了企业 2015 年重要发展方向，对于转型较早的企业也在强调会进一步加大转型投入，2015 年房企转型将呈现全面爆发态势。

展望 2015 年，楼市回暖态势已基本确立，但行业分化调整的格局未变。对房企而言，可能依旧是“几家欢喜几家愁”，2015 年房企不任性、要有为，很关键。

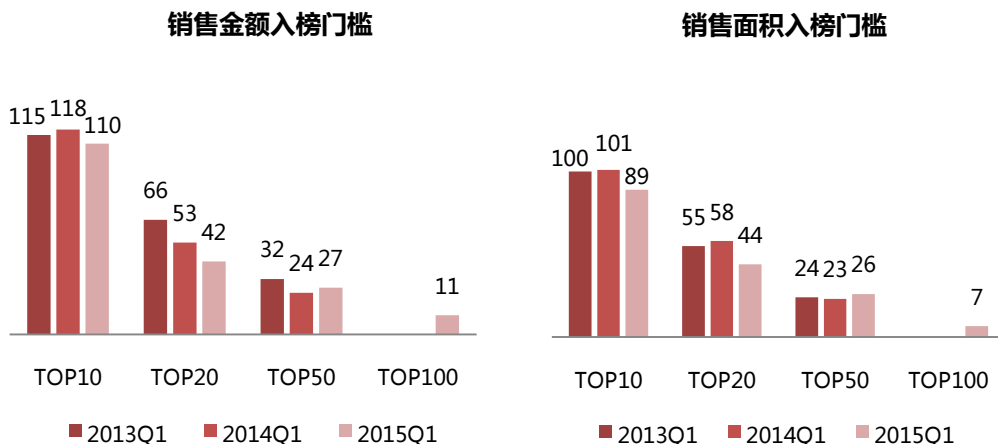
1、金额及面积门槛双双下滑

本次榜单当中，入榜企业销售金额及面积门槛均呈现下滑。其中，TOP20 企业面积门槛降幅最大，达到 24%，金额门槛也有明显降低。年初市场低迷行情持续，房企销售普遍受到影响，大型房企首当其冲。

金额门槛方面，相比于去年同期，今年一季度 TOP10 企业入榜门槛减少 8 亿元至 110 亿元，同比下滑 7%；TOP20 企业金额门槛是 42 亿元，同比下滑 21%；TOP50 企业则为 27 亿元，同比上升 13%。此外，TOP100 企业的入榜门槛为 11 亿元。

面积门槛方面，TOP10 企业的入榜门槛为 89 万平方米，较 2014 年一季度 101 万平方米下滑了 12%；TOP20 企业同比下滑达 24%，面积门槛降至 44 万平方米；TOP50 企业是 26 万平方米，较去年一季度上升 13%。除此，TOP100 企业入榜门槛在 7 万平方米。

图 1、2015 年一季度房地产企业销售入榜门槛（单位：亿元、万平方米）



资料来源：CRIC，中国房地产测评中心

2、行业集中度增速放缓

2015 年，市场开局未如预期，行业集中度增速有所放缓。TOP50 企业来看，不仅金额集中度略有降低，而且面积集中度增幅也有收窄。不过，TOP100 企业不失品牌优势，其金额、面积集中度分别达到 43.06% 及 26.70%。

金额集中度方面，TOP10 企业从 2014 年一季度的 20.01% 降至 19.82%，减少了 0.19 个百分点，同时，TOP20 及 TOP50 企业同比分别减少了 0.35 个百分点和 0.09 个百分点。

表 1、2015 年一季度上榜企业销售金额集中度

| | 2013 年一季度 | 2014 年一季度 | 2015 年一季度 |
|-----------|-----------|-----------|---------------|
| TOP10 企业 | 16.38% | 20.01% | 19.82% |
| TOP20 企业 | 22.50% | 26.33% | 25.98% |
| TOP50 企业 | 31.94% | 35.43% | 35.34% |
| TOP100 企业 | — | — | 43.06% |

资料来源：CRIC，中国房地产测评中心

备注：金额集中度=入榜企业销售金额/统计局公布的全国商品房销售金额，其中，今年全国商品房销售金额是根据前两月累计同比增幅推算三月同比增幅所得。

而面积集中度方面，同样出现增速放缓现象。其中，TOP10 企业及 TOP50 企业同比仅增加 0.01 个百分点和 0.06 个百分点，而 TOP20 房企则较去年同期减少 0.48 个百分点。

表 2、2015 年一季度上榜企业销售面积集中度

| | 2013 年一季度 | 2014 年一季度 | 2015 年一季度 |
|-----------|-----------|-----------|---------------|
| TOP10 企业 | 11.04% | 13.10% | 13.11% |
| TOP20 企业 | 14.50% | 16.77% | 16.29% |
| TOP50 企业 | 19.87% | 22.19% | 22.25% |
| TOP100 企业 | — | — | 26.70% |

资料来源：CRIC，中国房地产测评中心

备注：面积集中度=上榜企业销售面积/统计局公布的全国商品房销售面积，
其中，今年全国商品房销售面积是根据前两月累计同比增幅推算三月同比增幅所得。

3、市场反弹低于预期，上榜房企业绩全面下滑

2015 年一季度，TOP20 企业仅 6 家实现业绩同比增长，其余均出现不同程度的下滑，一季度 TOP20 企业平均销售金额较 2014 年同期下降 15.37%。

尽管从 2014 年底开始，行业政策层面不断有利好消息出现，但是 2015 年一季度，房企的销售业绩依然不容乐观，究其原因主要有以下几点：一是房企随行就市，放低姿态，在行业性常态下房企不再一味追求规模增长，而是采取房地产+多元化并举的方式，追求更稳健的发展；二是市场延续 14 年态势，全国房价持续走低，置业者购房信心不足；三是政策温和调整，企业普遍处于观望中，推案量较少。

不过也有少数企业表现不错，比如华夏幸福、融创、绿城等企业，绿城一季度销售约 90 亿元，如果加上融绿的话将达到 114 亿，同比下降约 5.79%，在经历了股权变动波折之后，能够获得这样的成绩还是不错的。

表 3、2015 年一季度 TOP20 企业业绩增长率

| 企业名称 | 2014 年一季度销售金额 | 2015 年一季度销售金额 | 同比 |
|-----------|---------------|---------------|--------|
| 华润置地 | 96 | 151 | 57.34% |
| 华夏幸福 | 110 | 138 | 25.64% |
| 融创中国 | 93 | 110 | 18.01% |
| 新城控股 | 40 | 42 | 4.03% |
| 远洋地产 | 51 | 53 | 3.13% |
| 恒大地产 | 305 | 309 | 1.38% |
| 绿城中国(含融绿) | 121 | 114 | -5.79% |

| | | | |
|-----------|------------|------------|----------------|
| 万达集团 | 186 | 175 | -5.95% |
| 世茂房地产 | 118 | 107 | -9.66% |
| 中海地产 | 274 | 246 | -10.46% |
| 金地集团 | 77 | 66 | -14.03% |
| 万科 | 542 | 446 | -17.72% |
| 龙湖地产 | 91 | 72 | -21.03% |
| 绿地集团 | 340 | 266 | -21.76% |
| 保利置业 | 62 | 46 | -25.81% |
| 保利地产 | 281 | 192 | -31.53% |
| 雅居乐 | 103 | 69 | -32.72% |
| 招商地产 | 96 | 62 | -35.41% |
| 碧桂园 | 318 | 180 | -43.37% |
| 富力地产 | 152 | 81 | -46.44% |
| 平均 | 173 | 146 | -15.37% |

资料来源：CRIC，中国房地产测评中心

4、房企淡化销售目标，质量增长取代规模增长

21 家典型房企 2015 年销售目标同比 2014 年实际销售额，增长 13%，增速同比下降 9 个百分点。除了融创今年目标无增长外，其它房企目标增长率均为正增长，但普遍增长率均在 20%以内。而且相较上年，约 3/4 的企业目标增长率均下滑，典型如一、二梯队的富力、绿地集团、融创目标增长率降幅均超过 19 个百分点。

典型房企销售目标涨幅之所以普遍放缓，一是因为房企对 2015 年楼市行情普遍持乐观谨慎的态度，二是房企发展理念改变，不少房企不再制定销售目标，更多追求利润增长，比如万科、世茂、龙湖等企业，都提出了“有质量的增长”。

表 4、2015 年典型房企的年度销售目标及涨幅变化

单位：亿元

| 企业名称 | 13 年实际销售额 | 14 年销售目标 | 14 年实际销售额 | 15 年销售目标 | 14 年销售目标同比 13 年实际销售额 | 15 年销售目标同比 14 年实际销售额 |
|------|-----------|----------|-----------|----------|----------------------|----------------------|
| 首创置业 | 196 | 280 | 249 | 350 | 43% | 41% |
| 绿地香港 | 35 | 100 | 129 | 180 | 187% | 39% |
| 中海地产 | 1108 | 1120 | 1120 | 1344 | 1% | 20% |
| 旭辉集团 | 153 | 220 | 211 | 250 | 44% | 19% |
| 招商地产 | 432 | 500 | 510 | 600 | 16% | 18% |
| 绿地集团 | 1625 | 2400 | 2408 | 2800 | 48% | 16% |
| 新城控股 | 206 | 240 | 245 | 280 | 16% | 14% |

| | | | | | | |
|-----------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|------------|
| 恒大地产 | 1004 | 1100 | 1315 | 1500 | 10% | 14% |
| 中骏置业 | 108 | 140 | 119 | 135 | 29% | 13% |
| 越秀地产 | 146 | 220 | 220 | 248 | 50% | 13% |
| 华润置地 | 663 | 700 | 692 | 780 | 6% | 13% |
| 禹州地产 | 110 | 130 | 120 | 135 | 19% | 12% |
| 富力地产 | 422 | 600 | 544 | 600 | 42% | 10% |
| 龙湖地产 | 503 | 570 | 491 | 540 | 13% | 10% |
| 保利地产 | 1252 | 1500 | 1367 | 1500 | 20% | 10% |
| 时代地产 | 111 | 150 | 152 | 165 | 35% | 9% |
| 花样年 | 102 | 100 | 102 | 110 | -2% | 8% |
| 碧桂园 | 1060 | 1280 | 1288 | 1350 | 21% | 5% |
| 远洋地产 | 358 | 400 | 401 | 420 | 12% | 5% |
| 九龙仓 | 212 | 230 | 215 | 220 | 8% | 2% |
| 融创中国 | 547 | 650 | 659 | 660 | 19% | 0% |
| 合计 | 10354 | 12630 | 12557 | 14167 | 22% | 13% |

资料来源：CRIC，中国房地产测评中心

5、经过 2014 年的预热，房企转型将呈全面爆发态势

企业转而追求“有质量的增长”，但是在新的市场环境以及行业形势下，传统的发展模式无法满足企业新的发展需求，为了培养出新的核心竞争力、寻求新的利润增长点，转型就成为了房企角逐的方向。2014 年恒大、万科等大型房企已经如火如荼的展开了转型之路，2015 年更多房企加入到转型的行业之中，转型浪潮全面爆发。

纵观目前众多房企提出的转型战略，呈现力度更深、范围更广、模式更新的特点。首先房企转型力度不断加深，投入持续加大，比如万科今年将深化购物中心、新领汇、医疗、养老等新业务的投资布局，绿地、招商也在提高产业地产比重。其次，房企多元化不断向房地产上下游延伸、跨界多元化的领域延伸，今年有更多的房企正在或计划进入更多多元化领域发展，比如基建、家装、物流地产等等。最后，随着互联网金融的兴起，房企积极运用新技术、新业态、新模式等新方式加快多元化，如绿地集团年初宣布牵手阿里和中国平安，推出房地产金融产品“地产宝”；3 月，南湖中宝认购歌华有线，积极布局互联网金融。

6、展望：回暖态势确立，分化调整格局持续

2015 年楼市回暖态势确立。在 2014 年 9/30 房贷新政和 11/22 降息之后，2015 年 3/1 央行再次降息，3/30 央行、住建部、银监会宣布下调最低首付款比例（首套未结清贷款购买二套的，首付降至 4 成；首套结清贷款购买二套的，首付降至 3 成；公积金购买首套普通住房的，首付降至 20%）；另外，财政部将个人出售普通住宅的营业税免征年限由 5 年下调至 2 年。对开发商而言，除了按揭利率优惠力度尚未达到外，中央和地方政府救市政策的叠加力度已基本与 2008 年金融危机那次相当；对购房者而言，因为房企纷纷推出低首付/零首付等手段，购房门槛甚至低于 2008 年。

表 5、2015 年 3 月 30 日三部委发文调整后的住房按揭首付比例

| 按揭类型 | 普通自住房 | | | 非普通住房 | | |
|-------|-------|-------|-------|-------|---------|---------|
| | 首套首付 | 二套首付 | | 首套首付 | 二套首付 | |
| | | 贷款已结清 | 贷款未结清 | | 贷款已结清 | 贷款未结清 |
| 商业贷款 | 30% | 30% | 40% | 30% | 60%/70% | 60%/70% |
| 公积金贷款 | 20% | 30% | / | 30% | 60%/70% | / |

资料来源：央行、住建部、银监会，CRIC，中国房地产测评中心

行业分化调整的格局未变。这轮行情回暖与以往大不同，对房企和产品都有极强的选择性。主要表现在：1) 那些产品性价比高、又非常具有营销创新精神的房企将明显受益。2) 品质刚改、精品二改、中小户型豪宅将热销，以这类产品为主导的房企将明显受益。上述房企的产品将受市场青睐，甚至可能热销、脱销。

在回暖分化的市场大势下，房企最好不要“任性”，而应积极作为：首先，千万不要“任性”涨价，而应该积极提高性价比。市场中有那么多库存，你不降，别人肯定会降，所以要想加快去化，性价比最好超过周边竞品。提高性价比并非只有降价一条道，赠送面积、装修、旅游、iphone6 也有异曲同工的效果。**其次，千万不要“任性”不触网，而应该积极互联网营销创新。**根据行业动向，2015 年房企互联网营销很大概率出大事件，某房企某项目或因为互联网营销而一炮打响。那些固执不触网的房企，业绩增长就少了一大助力，甚至有被

边缘化的危险。再者，千万不要“任性”不调研，而应该针对市场需求积极创新户型。2015 年行情回暖主要靠取消限购、二套购置门槛降低推动，所以品质刚改（90-120 平米）、精品二改（120-144 平米）、小户型豪宅（90 平米）、低总价别墅（220 平米以上）都是市场关注的焦点，理性的房企应该积极调研项目所对应的主流需求在哪里，然后及时调整产品结构，甚至做一些个性化的定制，方能对销这轮行情。

2015 年，房企不任性、要有为，很关键！

附件一、2015 年一季度中国房地产企业销售金额 TOP100 榜单

| 排名 | 企业 | 金额 (亿元) |
|----|-------|---------|
| 1 | 万科地产 | 446.2 |
| 2 | 恒大地产 | 309.3 |
| 3 | 绿地集团 | 266.0 |
| 4 | 中海地产 | 245.7 |
| 5 | 保利地产 | 192.2 |
| 6 | 碧桂园 | 180.3 |
| 7 | 万达集团 | 175.3 |
| 8 | 华润置地 | 151.2 |
| 9 | 华夏幸福 | 138.2 |
| 10 | 融创中国 | 110.1 |
| 11 | 世茂房地产 | 106.5 |
| 12 | 绿城中国 | 90.0 |
| 13 | 富力地产 | 81.2 |
| 14 | 龙湖地产 | 72.1 |
| 15 | 雅居乐 | 69.3 |
| 16 | 金地集团 | 66.2 |
| 17 | 招商地产 | 62.0 |
| 18 | 远洋地产 | 52.7 |
| 19 | 保利置业 | 46.0 |
| 20 | 新城控股 | 42.1 |
| 21 | 金科集团 | 42.0 |
| 22 | 九龙仓 | 41.8 |
| 23 | 蓝光实业 | 41.2 |
| 24 | 阳光城 | 40.8 |
| 25 | 泰禾集团 | 40.5 |
| 26 | 首开股份 | 40.0 |
| 27 | 中国中铁 | 39.0 |
| 28 | 中国铁建 | 38.5 |
| 29 | 首创置业 | 38.3 |
| 30 | 中信地产 | 37.8 |
| 31 | 正荣集团 | 37.2 |
| 32 | 越秀地产 | 37.0 |
| 33 | 合景泰富 | 36.0 |
| 34 | 融信集团 | 35.7 |
| 35 | 雨润地产 | 35.2 |

| | | |
|----|-------|------|
| 36 | 金辉地产 | 35.0 |
| 37 | 电建地产 | 34.9 |
| 38 | 星河房地产 | 34.8 |
| 39 | 中南集团 | 34.1 |
| 40 | 旭辉集团 | 32.4 |
| 41 | 路劲基建 | 32.2 |
| 42 | 中粮集团 | 32.1 |
| 43 | 融侨集团 | 32.0 |
| 44 | 升龙集团 | 30.5 |
| 45 | 华发股份 | 29.8 |
| 46 | 文一地产 | 28.3 |
| 47 | 协信集团 | 27.8 |
| 48 | 世纪金源 | 27.0 |
| 49 | 金隅股份 | 26.6 |
| 50 | 仁恒置地 | 26.5 |
| 51 | 中国奥园 | 25.7 |
| 52 | 复地集团 | 25.2 |
| 53 | 华侨城 | 24.6 |
| 54 | 荣盛发展 | 24.5 |
| 55 | 海亮地产 | 24.3 |
| 56 | 宝龙地产 | 24.1 |
| 57 | 禹洲地产 | 22.5 |
| 58 | 新世界中国 | 22.4 |
| 59 | 敏捷地产 | 22.3 |
| 60 | 海航地产 | 22.1 |
| 61 | 中天城投 | 21.2 |
| 62 | 佳兆业 | 21.0 |
| 63 | 新湖中宝 | 20.9 |
| 64 | 北京城建 | 20.8 |
| 65 | 时代地产 | 20.3 |
| 66 | 金融街 | 20.2 |
| 67 | 鑫苑中国 | 18.0 |
| 68 | 俊发地产 | 17.9 |
| 69 | 建发房产 | 17.8 |
| 70 | 和记黄埔 | 17.7 |
| 71 | 中骏置业 | 17.5 |
| 72 | 京基集团 | 17.4 |

| | | |
|-----|-------|------|
| 73 | 当代置业 | 17.3 |
| 74 | 合生创展 | 17.2 |
| 75 | 滨江集团 | 17.1 |
| 76 | 花样年 | 16.8 |
| 77 | 方兴地产 | 16.7 |
| 78 | 深业集团 | 16.5 |
| 79 | 星河湾 | 16.0 |
| 80 | 正商地产 | 15.9 |
| 81 | 苏宁环球 | 15.8 |
| 82 | 大华集团 | 15.7 |
| 83 | 五矿地产 | 15.6 |
| 84 | 卓越集团 | 14.4 |
| 85 | 农工商 | 14.2 |
| 86 | 宏立城 | 14.1 |
| 87 | 朗诗集团 | 14.0 |
| 88 | 鲁能置业 | 13.1 |
| 89 | 东原地产 | 13.0 |
| 90 | 雅戈尔 | 12.9 |
| 91 | 北京住总 | 12.6 |
| 92 | 凯德置地 | 12.5 |
| 93 | 新鸿基地产 | 12.4 |
| 94 | 方圆地产 | 12.1 |
| 95 | 恒基兆业 | 12.0 |
| 96 | 恒盛地产 | 11.7 |
| 97 | 鲁商置业 | 11.6 |
| 98 | 建业地产 | 11.5 |
| 99 | 泛海建设 | 11.3 |
| 100 | 中航地产 | 10.7 |

资料来源：CRIC，中国房地产测评中心

附件二、2015 年一季度中国房地产企业销售面积 TOP100 榜单

| 排名 | 企业 | 面积 (万方) |
|----|-------|---------|
| 1 | 万科地产 | 409.4 |
| 2 | 恒大地产 | 408.7 |
| 3 | 碧桂园 | 280.0 |
| 4 | 绿地集团 | 256.0 |
| 5 | 中海地产 | 210.4 |
| 6 | 万达集团 | 156.5 |
| 7 | 保利地产 | 150.7 |
| 8 | 华夏幸福 | 145.3 |
| 9 | 华润置地 | 101.8 |
| 10 | 世茂房地产 | 88.6 |
| 11 | 雅居乐 | 68.9 |
| 12 | 龙湖地产 | 68.4 |
| 13 | 富力地产 | 61.8 |
| 14 | 金地集团 | 56.6 |
| 15 | 绿城中国 | 50.5 |
| 16 | 新城控股 | 47.8 |
| 17 | 金科集团 | 47.7 |
| 18 | 中国铁建 | 45.2 |
| 19 | 首创置业 | 44.4 |
| 20 | 招商地产 | 44.3 |
| 21 | 远洋地产 | 43.8 |
| 22 | 中国中铁 | 43.5 |
| 23 | 保利置业 | 43.0 |
| 24 | 蓝光实业 | 42.9 |
| 25 | 文一地产 | 41.6 |
| 26 | 融创中国 | 40.2 |
| 27 | 雨润地产 | 40.1 |
| 28 | 金辉地产 | 40.0 |
| 29 | 荣盛发展 | 39.9 |
| 30 | 世纪金源 | 36.3 |
| 31 | 中南集团 | 35.7 |
| 32 | 越秀地产 | 34.0 |
| 33 | 阳光城 | 32.7 |
| 34 | 海亮地产 | 32.6 |
| 35 | 路劲基建 | 32.0 |

| | | |
|----|-------|------|
| 36 | 中国奥园 | 30.9 |
| 37 | 中天城投 | 30.8 |
| 38 | 九龙仓 | 30.3 |
| 39 | 升龙集团 | 30.1 |
| 40 | 正荣集团 | 30.0 |
| 41 | 合景泰富 | 29.3 |
| 42 | 宏立城 | 29.0 |
| 43 | 中信地产 | 28.7 |
| 44 | 宝龙地产 | 28.4 |
| 45 | 禹洲地产 | 27.1 |
| 46 | 敏捷地产 | 26.7 |
| 47 | 融侨集团 | 26.4 |
| 48 | 旭辉集团 | 26.3 |
| 49 | 佳兆业 | 26.3 |
| 50 | 泰禾集团 | 25.6 |
| 51 | 融信集团 | 25.5 |
| 52 | 电建地产 | 24.8 |
| 53 | 时代地产 | 23.2 |
| 54 | 首开股份 | 23.0 |
| 55 | 复地集团 | 22.5 |
| 56 | 花样年 | 22.3 |
| 57 | 建业地产 | 22.0 |
| 58 | 中骏置业 | 21.4 |
| 59 | 新湖中宝 | 21.0 |
| 60 | 俊发地产 | 19.9 |
| 61 | 协信集团 | 19.9 |
| 62 | 海航地产 | 19.1 |
| 63 | 金隅股份 | 19.0 |
| 64 | 新世界中国 | 18.7 |
| 65 | 当代置业 | 18.5 |
| 66 | 正商地产 | 18.2 |
| 67 | 中粮集团 | 17.9 |
| 68 | 邦泰集团 | 17.8 |
| 69 | 华发股份 | 17.4 |
| 70 | 上海建工 | 17.3 |
| 71 | 中渝置地 | 17.0 |
| 72 | 星河房地产 | 16.2 |

| | | |
|-----|--------|------|
| 73 | 东原地产 | 16.0 |
| 74 | 鑫苑中国 | 15.9 |
| 75 | 农工商 | 15.8 |
| 76 | 恒基兆业 | 15.6 |
| 77 | 苏宁环球 | 15.3 |
| 78 | 鲁商置业 | 15.2 |
| 79 | 深业集团 | 14.1 |
| 80 | 合生创展 | 14.0 |
| 81 | 建发房产 | 12.9 |
| 82 | 五矿地产 | 12.3 |
| 83 | 北京城建 | 12.2 |
| 84 | 阳光 100 | 11.4 |
| 85 | 和记黄埔 | 10.9 |
| 86 | 仁恒置地 | 10.6 |
| 87 | 朗诗集团 | 10.5 |
| 88 | 鲁能置业 | 10.2 |
| 89 | 凯德置地 | 10.1 |
| 90 | 中航地产 | 9.2 |
| 91 | 景瑞地产 | 8.1 |
| 92 | 华侨城 | 7.9 |
| 93 | 雅戈尔 | 7.8 |
| 94 | 卓越集团 | 7.6 |
| 95 | 方兴地产 | 7.5 |
| 96 | 恒盛地产 | 7.4 |
| 97 | 大华集团 | 7.3 |
| 98 | 亿达中国 | 7.2 |
| 99 | 美好置业 | 7.1 |
| 100 | 方圆地产 | 7.0 |

资料来源：CRIC，中国房地产测评中心

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。
- 2、项目属性：**本榜单成交数据为商品房数据。为了榜单的公正性，从 2013 年四季度开始，合作项目不做重复计算。
- 3、数据来源：**涉及的销售金额及销售面积均为合同签约备案数据。
- 4、时间跨度：**此次榜单各项数据若不作特殊说明，其统计时间段均为 2015 年 1 月至 2015 年 3 月。
- 5、数据范畴：**企业海外及港澳台地区的销售数据不予计入，只包含大陆地区的销售数据；保障房、动迁安置房的销售数据不予计入，只包含商品房销售数据；物业租赁及管理、酒店经营、物业服务等产生的收益数据不予计入。