

2019年前三季度中国房地产企业运营收入排行榜

文/克而瑞研究中心

一、榜单发布

2019年前三季度内地房地产企业运营收入 TOP20

排名	企业	运营收入（亿元）
1	万达商业	268.7
2	红星美凯龙	126.7
3	华润置地	87.9
4	保利发展	72.7
5	富力地产	58.6
6	大悦城地产	39.9
7	龙湖集团	35.8
8	陆家嘴	33.3
9	中国金茂	33.1
10	中海地产	31.5
11	万科地产	31.4
12	碧桂园	28.0
13	绿地集团	26.8
14	新城控股	26.6
15	世茂房地产	25.8
16	苏宁置业	25.6
17	招商蛇口	25.5
18	合生创展	23.5
19	北辰实业	19.7
20	金融街	18.4

2019年前三季度外资房地产企业运营收入 TOP10

排名	企业	运营收入（亿元）
1	凯德集团	62.8
2	嘉里建设	36.9
3	新鸿基	29.9
4	恒隆地产	28.9
5	九龙仓	27.6
6	新世界发展	18.7
7	太古地产	18.4
8	瑞安房地产	17.3
9	恒基兆业	12.2
10	长实地产	7.8

数据说明：

- 1、**企业范围**：以房地产开发业务为主业的企业。
- 2、**数据范畴**：包含房地产企业在办公租赁、商业运营、酒店管理等经营性业务中获得的收入，不包含住宅相关的物业管理费收入。
- 3、**地理范围**：只考虑企业在内地的相关项目收入，不考虑境外收益。不考虑企业项目权益划分问题。
- 4、**数据来源**：CRIC 商业库
- 5、**汇率换算**：港币兑换人民币统一按照 0.88 换算
- 6、**时间跨度**：如无特殊说明，统计时间段为 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 9 月 30 日

二、榜单解读

1.入榜门槛：前三季度内房企 Top10 门槛高达 31.5 亿元

2019 年前三季度内房企和外资房企运营收入 TOP10 入榜门槛分别为 31.5 亿元和 7.8 亿元，内房企的运营收入 Top10 门槛比外资房企高出了 23.7 亿元。此外内房企运营收入 Top20 入榜门槛为 18.4 亿元，超出了外资房企 Top10 的运营收入门槛 10.6 亿元。可以看出，与稳中求胜的外资房企相比，内房企的商业拓展速度更为迅猛，未来随着内房企的商业扩张进一步加速，两者之间的差距还会继续扩大。

表：2019 年前三季度房企运营收入入榜门槛（单位：亿元）

分类	内房企	外资房企
TOP5	58.6	27.6
TOP10	31.5	7.8
TOP20	18.4	/

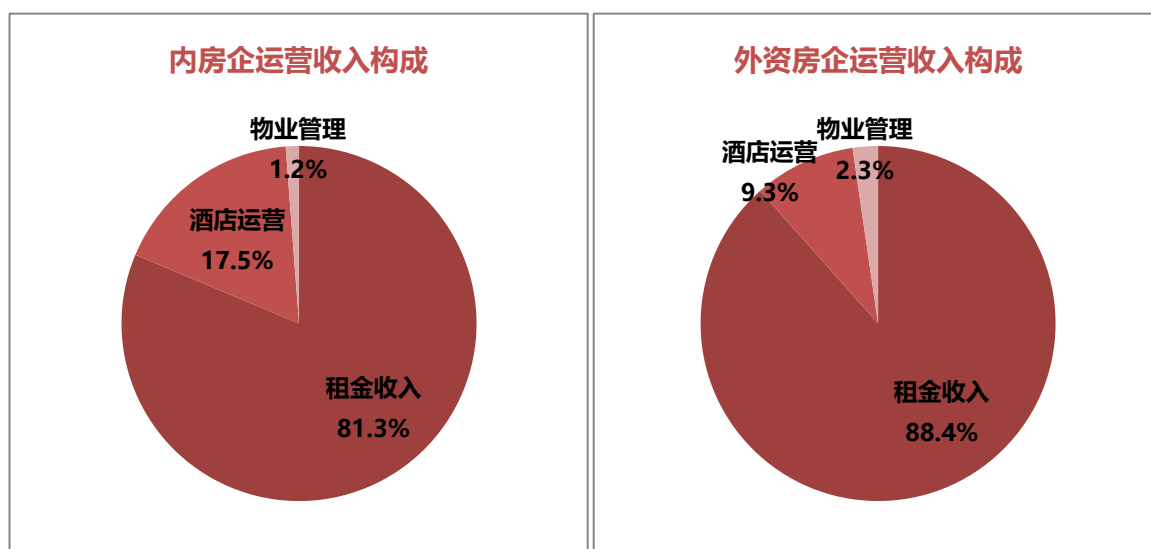
资料来源：CRIC、中国房地产测评中心

2.收入结构：租金收入仍为主要来源

总体而言，内房企以及外资企业中，租金收入都占据到了运营收入较大比例，其中内房企该比例达 81.3%，而外资房企则为 88.4%。

大多数的企业都以租金收入为主要收入来源，也有部分公司的运营收入以酒店运营为主。例如富力、金茂、碧桂园等房企，其中半年报显示富力的酒店运营占比达到了 86%，而中国金茂这一占比也达到了 57%。

图：2019 年前三季度内房企和外资房企运营收入构成



资料来源：企业公布、CRIC

此外部分企业继续加大长租公寓布局力度，预计未来租金中长租公寓的贡献占比也将持续增大。如中骏计划未来三到五年内开 5 到 10 万间，并希望将长租业务推向上市；而华润则表示 2019 年底长租公寓将达 4 万间。此外龙湖在半年度发布会上也表示，长租公寓依旧是其主航道业务，2019 上半年已经开业 6 万间，全年预计开业 8 万间，同时维持 2019 年收入 10 亿元的目标，2020 年则在 20 亿元以上。在利润方面，龙湖冠寓预计明年会微利，后年开始毛利率约在 12% 左右，重资产接近 70%。

表：部分房企未来长租公寓发展规划

企业	详情
龙湖集团	长租公寓依然是战略业务，半年 6 万间，全年目标 8 万间，收入将超过 10 亿。
正荣集团	2019 年长租公寓已经正式启动，项目已经在施工过程中，不久将会推出。
中骏集团	未来三到五年内做到 5 到 10 万间。希望能够将长租公寓业务推向上市。
华润置地	长租公寓方面，2019 年末公寓单位将达 4 万间。

资料来源：CRIC

3. 房企商业板块迎来新一轮冲刺

三季度恰逢 2019 年房企中期业绩会，不少房企都提出了自己未来的商业规划，其中华润、龙湖、万达等在未来商业规模方面仍将保持较快的发展速度。如华润表示预计 2019 年底购物中心将达到 42 个，未来两三年仍是新建购物中心投入运营的高峰期，至 2021 年将有 53 个自持购物中心在营。而龙湖方面，到 2020 年商业项目将超过 50 个；万达则预计未来每年开业广场 50 个。

以龙湖为例，2019 年上半年末龙湖已开业商场 29 个共计 296 万平方米，整体出租率为 98.0%；上半年龙湖投资业务不含税租金收入为 25.8 亿元，较上年增长 39.2%，其

中商场、冠寓、其他租金收入的占比分别为 81.8%、16.7%和 1.5%。2019 年下半年，龙湖表示将继续开业 9 个商场，商业运营面积预计将增加到 362 万平方米，开业商场达 38 个；2020 年预计运营面积将达 675 万平方米，开业商场 70 个。早期龙湖已经拿下了 85 个项目，而这些项目将会在未来几年陆续推出，逐步加大龙湖商场的营业收入。

此外还有部分房企对于商业的租金收入提出了要求，其中如中海、新城、禹州、瑞安等，其中新城计划 2019 年实现吾悦广场租金收入 40 亿元；中海计划 2023 年其商业物业总营业收入达到 100 亿港元。而禹州和瑞安房地产则分别在增长率和占比上提出了要求，其中禹州计划商业板块收益率和盈利未来年化的增长不低于 30%，而瑞安则希望中期目标租金收入可以达到占总收入的 30%或以上。预计随着各家房企在商业业务上的不断加码，未来的商业市场竞争也将会愈发激烈。

表：近期各房企商业发展目标规划

企业	详情
华润置地	预计 2019 年底将达到 42 个，未来两三年仍将是新建购物中心投入运营的高峰期，至 2021 年将有 53 个自持购物中心在营，同时另有 30 个购物中心将在 2021 年后开业。
中海地产	着眼于明天的可持续发展，将配置 7%至 8%的资源用于持有商业物业发展，计划 2023 年商业物业总营业收入 100 亿港元。
新城控股	计划下半年新开吾悦广场 20 座，至年底完成累计开业吾悦广场 64 座，实现全年吾悦广场租金收入目标 40 亿元。
宝龙地产	2019 年下半年宝龙会新开 6 家商场，年底大概会超过 45 家；2020 年开 10 家，会超过 55 家；2021 年规划开 9 家，累计会超过 64 家，商业规模进一步扩大。
龙湖集团	下半年将有 9 个商场在北京、杭州、上海、南京、合肥面世，到 2020 年还会有 16 个商场一二线城市开业。按照龙湖的规划，到 2020 年，商业项目将超过 50 个。
世茂房地产	下半年世茂喜达将继续积极开拓新项目，预计实现开业及签约项目 100 家。随着酒店的发展以及扩张，计划在未来三年对酒店进行分拆上市。
禹洲地产	关于商业板块，从出租面积增长、投入使用角度来看，其年化的增长目标是超过 30%，收益率和盈利未来年化的增长不低于 30%。
瑞安房地产	未来几年继续转型向商业房地产为主导的方向推进，扩大商业资产的管理范围、物业的规模，特别是上海市场。中期目标希望租金收入可以慢慢增加到占总收入的 30%或 30%以上。
万达商业	将持续提高开业轻资产项目的数量和占比，预计每年开业 50 个广场，今年以后，新开业万达广场预计 70%左右为轻资产。

资料来源：企业公布、CRIC