

《2015 年前三季度中国房地产企业销售 TOP100》排行榜发布

今年以来，为提振实体经济，楼市刺激政策持续加码，市场销售也较去年同期有明显改善。前三季度房企业绩基本符合预期，多数房企完成年度目标并无太大压力。总体来看，今年销售表现出色的房企大部分借助了热点城市市场的火爆之力，或是产品定位符合当前市场需求。

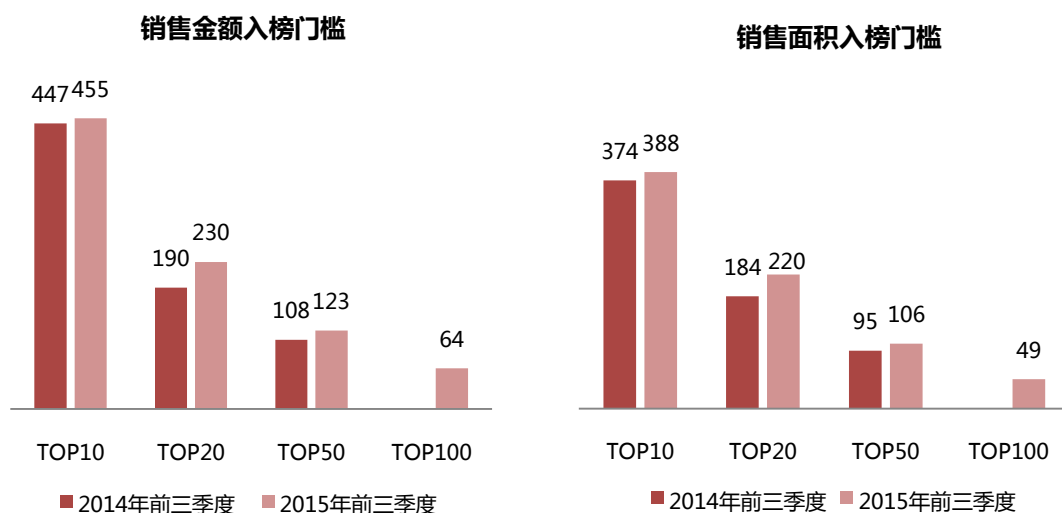
我们预计，四季度房企还将加大推盘量，对销售目标发起最后一轮冲刺。介于今年房企都对利润指标加大了考核力度，大规模以价换量的情况不会出现。房企将根据自身情况，结合当下趋势拓展思路，更积极地进行营销创新，以获得业绩和利润的“双赢”。

1、销售金额和面积门槛再度上升

2015 年前三季度上榜房企的销售金额门槛和面积门槛均延续了上升趋势。

从金额门槛来看，今年前三季度 TOP10 房企入榜门槛为 455 亿元，较去年同期增加 8 亿元；TOP20 房企金额门槛 230 亿元，同比增长 21%；TOP50 房企金额门槛则达到 123 亿元，同比增长 14%；TOP100 房企的入榜门槛为 64 亿元。

图 1、2015 年前三季度房企销售入榜门槛（单位：亿元、万平方米）



资料来源：CRIC，中国房地产测评中心

从面积门槛来看，TOP10 房企入榜门槛从去年同期的 374 万平方米上升至 388 万平方

米，增加了 14 万平方米；TOP20 房企为 220 万平方米，同比增长 20%；TOP50 房企同比增长 12%至 106 万平方米；TOP100 房企入榜门槛达到 49 万平方米。

2、金额集中度首次下降，面积集中度升速放缓

前三季度榜单中，房企的销售金额集中度首次出现了同比下降的情况，面积集中度则略有上升。同时，TOP100 房企金额集中度达 39.47%。

金额方面，不同排名段房企的集中度较 2014 年前三季度均有所下降。TOP10 房企为 17.33%，同比下降 0.06 个百分点；TOP20 房企集中度为 23.18%，同比下降 0.12 个百分点；TOP50 房企则从 32.04%下降至 31.87%，减少了 0.17 个百分点。

表 1、2015 年前三季度上榜房企销售金额集中度

	2013 前三季度	2014 前三季度	2015 前三季度
TOP10 企业	13.77%	17.39%	17.33%
TOP20 企业	19.23%	23.30%	23.18%
TOP50 企业	27.00%	32.04%	31.87%
TOP100 企业	—	—	39.47%

资料来源：CRIC，中国房地产测评中心

备注：金额集中度=入榜房企销售金额/统计局公布的全国商品房销售金额，其中，2015 年前三季度全国商品房销售金额是根据前 8 月累计同比增幅推算 9 月同比增幅所得。

面积方面，TOP10、TOP20、TOP50 房企的集中度增幅均放缓。TOP10、TOP20 及 TOP50 房企同比分别增加 1.02 个百分点、1.17 个百分点及 1.09 个百分点，明显低于 2014 年前三季度的增幅。

表 2、2015 年前三季度上榜房企销售面积集中度

	2013 前三季度	2014 前三季度	2015 前三季度
TOP10 企业	8.84%	10.84%	11.86%
TOP20 企业	11.85%	14.03%	15.20%
TOP50 企业	16.42%	19.34%	20.43%
TOP100 企业	—	—	25.02%

资料来源：CRIC，中国房地产测评中心

备注：面积集中度=入榜房企销售面积/统计局公布的全国商品房销售面积，

其中，2015 年前三季度全国商品房销售面积是根据前 8 月累计同比增幅推算 9 月同比增幅所得。

3、多数房企业绩完成无虞，中海龙光调高目标

受假期和市场影响，今年一季度房企销售情况并不乐观。5 月开始，房企销售情况明显好转，并对半年销售业绩发起了冲刺。到三季度末，20 家典型房企的平均销售目标完成率为 64.54%，恒大、华润等房企销售目标完成率已超 80%，四季度相对轻松；但也有部分房企目标完成情况较差，在四季度将面临一定压力，“拼到最后一天”的情况相信在年末依旧会上演。

表 3、2015 年前三季度 20 家典型房企的销售目标涨幅及完成率（单位：亿元）

房企名称	2014 年销售额	2015 年销售目标	目标增长率	2015 年前三季度销售额	2015 年前三季度销售目标完成率
恒大地产	1315	1500	14%	1302	87%
华润置地	692	780	13%	632	81%
新城控股	245	280	14%	218	78%
龙光地产	132	180	36%	136	76%
绿城中国	794	600	-24%	451	75%
时代地产	152	165	9%	123	75%
中国金茂	185	248	34%	182	73%
保利地产	1367	1500	10%	1094	73%
旭辉集团	212	250	18%	173	69%
中海地产	1120	1440	29%	980	68%
禹洲地产	120	135	12%	91	67%
融创中国	658	660	0%	440	67%
雅居乐	442	450	2%	299	66%
龙湖地产	490	540	10%	351	65%
世茂房地产	702	720	3%	466	65%
富力地产	544	550	1%	340	62%
碧桂园	1288	1350	5%	829	61%
招商地产	510	600	18%	350	58%
万达集团	1601	1900	19%	939	49%
绿地集团	2408	2800	16%	1348	48%

资料来源：CRIC，中国房地产测评中心

可以看到，第一梯队中，恒大的销售目标完成率和去年一样保持领先态势；央企保利、

中海的销售表现明显较去年更为强劲，前三季度的目标完成情况均比较理想；受益于一线城市中高端市场的火爆，中海在提高了全年销售目标的情况下完成率依然达到 68%。

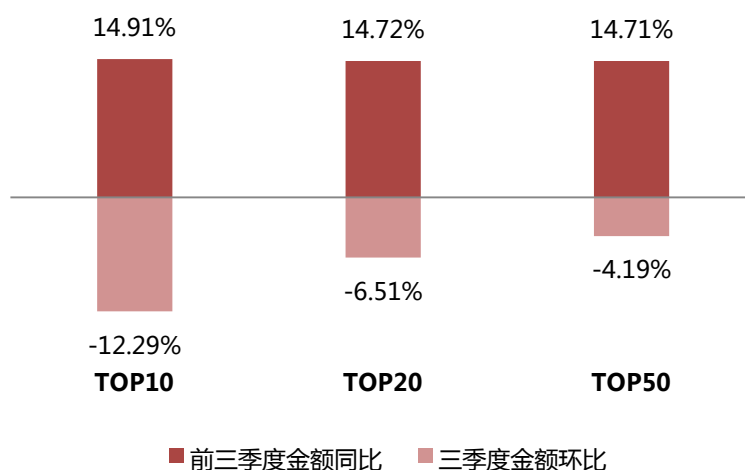
第二梯队中，华润和绿城销售目标完成情况更为突出。华润去年的销售业绩一般，今年在销售方面表现更为进取，期望能“打个翻身仗”；绿城则受益于中交入股，执行力有所提高，销售也受到了积极影响。

第三梯队中，时代、龙光等房企前三季度表现均十分稳定，完成全年销售目标可期。今年深圳楼市行情火热，深圳布局较多的房企龙光销售表现出色，全年目标从 145 亿元上调至 180 亿元后，前三季度销售目标完成率仍达 76%。

4、前三季度业绩小幅增长，部分房企三季度环比上升

2015 年前三季度，上榜房企整体销售业绩和去年同期相比有 15%左右的增长。具体来看，TOP10、TOP20 和 TOP50 企业的业绩同比增长率分别达到了 14.91%、14.72%和 14.71%。

图 2、2014/2015 年标杆房企销售金额同/环比情况（单位：亿元）



资料来源：CRIC，中国房地产测评中心

和二季度相比，三季度房企的销售金额出现了不同程度的下滑，其中 TOP10 企业的下

降幅度最大，为 12.29%，TOP20 环比下跌 6.51%，TOP50 环比减少了 4.19%。业绩的下滑主要是因为季节性因素所致：7、8 月份，大多房企在经过半年的业绩冲刺后，在推案、营销等方面没有太大动作。

尽管如此，仍然有企业在三季度表现出色。在 TOP100 企业中，有 35 家企业的销售金额环比出现了增长，其中表现最好的为滨江集团，单季度的销售金额为 108 亿元，环比涨幅高达 140.4%。此外，三季度中天城投和首开股份的销售业绩也实现了环比翻番。

表 4、三季度销售业绩环比增长 TOP20 企业（单位：亿元）

企业名称	2015 三季度金额	环比
滨江集团	108.0	140.4%
中天城投	56.9	111.8%
首开股份	130.0	108.0%
蓝光实业	65.0	104.4%
远洋地产	115.0	82.5%
花样年	41.0	76.2%
京基集团	38.6	69.3%
朗诗集团	42.4	55.9%
中国中铁	90.8	51.8%
新世界中国	52.4	47.3%
金科集团	81.9	38.8%
金地集团	188.2	38.7%
阳光城	87.5	37.4%
绿城中国	195.5	32.1%
泛海建设	37.4	31.2%
文一地产	23.9	31.0%
正荣集团	81.3	20.4%
华润置地	262.6	20.2%
新城控股	94.1	19.2%
万科地产	728.8	18.2%

资料来源：CRIC，中国房地产测评中心

表 5、TOP20 企业销售业绩同/环比情况 (单位: 亿元)

企业名称	前三季度金额	同比	2015 三季度金额	环比
万科地产	1790.5	20.8%	710.5	12.1%
绿地集团	1348.2	1.5%	559.0	6.8%
恒大地产	1302.2	33.0%	408.6	-30.5%
保利地产	1094.1	19.3%	341.1	-38.9%
中海地产	980.3	16.1%	341.1	-10.3%
万达集团	939.0	18.0%	328.9	-25.8%
碧桂园	829.0	2.2%	289.0	-20.3%
华润置地	632.3	40.8%	262.6	20.2%
世茂房地产	465.9	-8.0%	150.7	-27.4%
华夏幸福	455.0	21.3%	153.0	-6.6%
绿城中国	450.5	30.2%	195.5	32.1%
融创中国	440.0	-1.5%	168.1	3.3%
金地集团	390.5	37.5%	188.2	38.7%
龙湖地产	350.7	8.2%	134.6	-5.9%
招商地产	350.1	16.8%	145.0	7.7%
富力地产	340.2	-15.7%	133.2	5.2%
雅居乐	299.3	3.0%	109.6	-3.8%
保利置业	235.2	36.7%	89.2	-11.7%
远洋地产	235.0	16.9%	115.0	82.5%
首开股份	230.0	58.6%	130.0	108.0%

资料来源: CRIC, 中国房地产测评中心

5、标杆房企不愁卖，一二线城市改善型项目最热销

前三季度各房企销售情况参差不齐,但总体来看,销售情况优秀的企业有以下几个特点:

第一,龙头房企项目易热销,业绩同比均保持稳定增长,比如恒大地产同比上升 33.0%、华润置地同比增长 40.8%等。标杆房企的项目数量多,品牌效应强,因此受到市场及季节因素的影响较小。在三季度,大型房企项目热销的情况比比皆是,如北京华润橡树澜湾 7 月 18 日开盘劲销 9 亿,厦门保利叁仟栋 8 月 29 日开盘销售超 8 亿,莆田恒大御景半岛 9 月 26 日首开热销 13 亿。

第二，布局重心在一线及重点二线城市的房企销售业绩较好，尤其是位于长三角的项目，三季度表现优异，上海、杭州、南京频频出现开盘即售罄的情况。例如滨江的华家池公寓和武林壹号三季度的销售额分别为 13.88 亿和 12.59 亿，位于杭州项目销售金额榜单的前列；南京的仁恒江湾城三个月累计销售 26.34 亿元，正荣润锦城累计销售 15.73 亿元，销售情况均比企业分布于其他地区的项目优异。

第三，以改善型产品为主的房企业绩增长明显，改善型产品延续了二季度的热度，依旧深受市场青睐，像绿城中国、首开股份这些注重产品品质的房企，销售业绩都出现了大幅度的提升。首开股份在第三季度实现销售额 130 亿元，环比上升 108%，而绿城已连续两个季度保持 30%以上的增长速度，单季度销售额达 195.5 亿元。

6、区域型房企受益于市场，口碑效应促进成交

三季度涌现出一些“黑马”房企，部分排名较半年度大幅提高，还有不少“新面孔”上榜。细分来看，此类房企多为区域深耕型，借助当地市场热度及自身口碑实现业绩“爆发”，排名迅速上升。

今年前三季度滨江集团销售金额 170.0 亿元，排名从 60 位上升至 35 位，进步较大；销售面积 77.3 万平方米，重回面积榜 TOP100，位居 70 位。滨江集团的项目主要位于杭州主城区，是典型的区域型房企，以改善型和豪宅项目为多，当地品牌认可度高。加上二季度以来杭州楼市回暖明显，滨江集团的重点项目销售情况突出，如武林壹号始终占据当地销冠位置，滨江华家池开盘热销 7 亿元，东方海岸开盘三小时去化九成、7 月共签约 500 套等。

仁恒置地今年前三季度销售金额 201.3 亿元，去年未入 TOP50，今年则蹿升至 24 位。仁恒在上海、南京等城市拥有多个中高端项目。今年利好政策频频出台，为一线及重点二线

城市和中高端定位的项目均带来较大利好，仁恒位于上海的东郊花园、森兰雅苑以及位于南京的江湾城四期、绿洲新岛等项目相继热销。

鸿荣源房地产首次进入 TOP100，其前三季度销售金额 79.7 亿元，排名 82 位。鸿荣源扎根深圳，项目不多但体量较大，尤其是位于前海中心的壹方中心。受益于深圳楼市火爆及自贸区政策利好，壹方中心·玖誉 6 月开盘热销，三季度也延续了火爆态势，单季成交金额达 53 亿元。

7、展望：加大推盘冲刺全年业绩，销售压力驱动营销创新

从销售目标完成情况来看，部分房企上半年表现不佳，全年要达标有一定压力。不过，随着房地产行业政策放松的预期进一步加强以及传统旺季的到来，**房企必然借势加大推货量，并通过创新营销手段促进去化加快，对全年销售目标发起冲刺。**

在推货量方面，根据中期业绩发布会房企公布的下半年的推盘计划，可看出新推货值明显高于上半年。由于 7、8 月为销售淡季，因此大部分房企的推盘时间都将集中在 9-12 月，企业将根据业绩完成情况适当调整推盘计划。

像恒大、龙光等销售表现出色的房企，最后三月相对轻松，推盘节奏可能会放缓。恒大今年销售情况十分“亮眼”，连续打破单月销售纪录，即便下半年推货量相对其整体规模来说并不大，完成全年目标也已无悬念，并能将更多的精力放在存量的去化上。龙光的销售业绩爆发受益于深圳市场，由于目标完成情况较好，也将放缓推盘节奏。

像碧桂园、招商等销售表现不够理想的房企推盘将更为积极，营销条线也将面临较大压力。如碧桂园由于上半年推出的主要为小盘项目，前三季度仅完成了销售目标的 60%，接下来新推项目的销售任务将被细化分摊到每个负责人，若无法完成将会有一定的惩罚措施。招商下半年新推 500 亿货值，四季度随着与母公司整合的初步完成，将能花更多的精力在

销售去化上。

表 6、2015 年下半年房企推盘计划

企业	推盘计划
恒大	下半年推出 45 个新项目，可售面积 1800 万平方米
碧桂园	下半年推出 50 个新项目，货值 800 亿元；26 个旧盘加推
中海	下半年推盘总量超过 1500 亿港元
融创	下半年推出 8 个新项目，位于北京、天津、上海、杭州和苏州等
龙湖	下半年推出 9 个新项目
保利置业	下半年有 370 亿元可售货值
世茂	下半年可售货量 700 万平米
旭辉	9-12 月推出 14 个新项目
首创置业	下半年新推货值 226 亿元
龙光	下半年新推 140 亿货值
中骏	下半年新推 6 个项目

资料来源：CRIC，中国房地产测评中心，房企中期业绩发布会

在营销手段方面，今年房企纷纷表示将重点追求利润增长，因此，除了部分急需销售回款偿还债务的房企，其余房企大幅降价换量的意愿不强。房企将结合金融、互联网等新趋势，针对自身情况推出创新营销手段。

如绿地推出了金融产品“置业宝”，即购房者在按照正常的流程买房后，在 5-20 年内能获得返还房款的 20-100%，一次性发放，时间越长返还的比例越高。绿地将这一金融创新产品用于旅游地产和商铺等非刚需物业上，加强其投资属性，减轻了购房者对物业闲置、贬值等的担忧，对销售起到了有力支撑，预计将逐步在合适的项目中推广。越秀则推出了“认筹宝”和“众筹宝”，同样有促进购房者签约意愿的作用。

附件一、2015 年三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	1790.5
2	绿地集团	1348.2
3	恒大地产	1302.2
4	保利地产	1094.1
5	中海地产	980.3
6	万达集团	939.0
7	碧桂园	829.0
8	华润置地	632.3
9	世茂房地产	465.9
10	华夏幸福	455.0
11	绿城中国	450.5
12	融创中国	440.0
13	金地集团	390.5
14	龙湖地产	350.7
15	招商地产	350.1
16	富力地产	340.2
17	雅居乐	299.3
18	保利置业	235.2
19	远洋地产	235.0
20	首开股份	230.0
21	九龙仓	221.2
22	新城控股	218.0
23	中国铁建	212.0
24	仁恒置地	201.3
25	阳光城	192.0
26	中国中铁	189.6
27	正荣集团	186.0
28	荣盛发展	185.8
29	泰禾集团	183.2
30	金科集团	182.9
31	中国金茂	181.9
32	首创置业	181.3
33	旭辉集团	173.4
34	越秀地产	172.0
35	滨江集团	170.0

36	融信集团	163.8
37	建发房产	158.0
38	卓越集团	150.1
39	复地集团	149.0
40	中信地产	145.8
41	深业集团	141.0
42	合景泰富	140.0
43	蓝光实业	138.0
44	龙光集团	136.0
45	中南集团	134.4
46	中粮集团	130.1
47	金辉地产	128.0
48	路劲基建	125.1
49	华侨城	123.4
50	时代地产	122.7
51	和记黄埔	121.8
52	电建地产	120.5
53	瑞安房地产	117.0
54	升龙集团	115.5
55	海亮地产	110.7
56	新世界中国	110.4
57	中天城投	105.0
58	宝龙地产	98.8
59	敏捷地产	97.8
60	中国奥园	96.4
61	建业地产	96.0
62	五矿地产	95.3
63	星河房地产	94.6
64	凯德置地	94.4
65	雨润地产	93.7
66	协信集团	92.8
67	融侨集团	92.1
68	禹洲地产	91.0
69	中骏置业	87.9
70	美的地产	87.7
71	宝华集团	87.6
72	大华集团	86.7

73	华发股份	84.5
74	朗诗集团	83.6
75	世纪金源	83.3
76	红星美凯龙	82.9
77	陆家嘴	82.5
78	金融街	82.0
79	星河湾	81.7
80	花样年	81.0
81	北京城建	80.0
82	鸿荣源地产	79.7
83	新湖中宝	79.4
84	鑫苑中国	79.0
85	俊发地产	78.9
86	京基集团	78.8
87	泛海建设	77.3
88	正商地产	74.6
89	宏立城	74.2
90	合生创展	74.0
91	方圆地产	72.6
92	信达地产	71.5
93	文一地产	70.5
94	农工商	68.7
95	当代置业	68.6
96	北大资源	68.0
97	中华企业	65.7
98	鲁能置业	65.0
99	银亿股份	64.2
100	海尔地产	63.7

资料来源：CRIC，中国房地产测评中心

附件二、2015 年三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	恒大地产	1669.5
2	万科地产	1440.8
3	绿地集团	1360.3
4	碧桂园	1281.8
5	万达集团	1028.4
6	保利地产	855.1
7	中海地产	826.0
8	华润置地	512.8
9	华夏幸福	445.1
10	世茂房地产	387.6
11	雅居乐	339.8
12	荣盛发展	306.6
13	金科集团	304.9
14	金地集团	290.7
15	龙湖地产	289.2
16	富力地产	285.0
17	招商地产	246.2
18	绿城中国	242.8
19	新城控股	235.0
20	中国铁建	220.0
21	融创中国	201.3
22	保利置业	198.0
23	中国中铁	197.7
24	龙光集团	188.4
25	远洋地产	185.0
26	建业地产	178.0
27	首创置业	171.0
28	中天城投	161.9
29	越秀地产	157.2
30	阳光城	153.9
31	海亮地产	145.7
32	时代地产	144.2
33	首开股份	140.2
34	金辉地产	140.1
35	美的地产	140.0

36	中南集团	139.4
37	旭辉集团	137.6
38	九龙仓	137.3
39	正荣集团	134.1
40	蓝光实业	134.0
41	电建地产	132.0
42	中国奥园	122.5
43	路劲基建	120.1
44	雨润地产	118.3
45	敏捷地产	112.5
46	升龙集团	108.2
47	中信地产	107.8
48	宝龙地产	107.1
49	宏立城	106.8
50	复地集团	106.4
51	合景泰富	105.5
52	世纪金源	105.1
53	文一地产	102.4
54	建发房产	101.1
55	融信集团	99.6
56	禹洲地产	98.3
57	泰禾集团	95.5
58	俊发地产	95.1
59	深业集团	94.0
60	新世界中国	93.2
61	正商地产	91.5
62	花样年	91.3
63	中骏置业	90.9
64	海伦堡地产	87.9
65	中粮集团	84.5
66	绿都地产	82.8
67	红星美凯龙	79.4
68	亿达中国	77.7
69	当代置业	77.6
70	滨江集团	77.3
71	融侨集团	76.6
72	信达地产	76.5

73	和记黄埔	74.4
74	鑫苑中国	74.1
75	中国金茂	73.5
76	五洲集团	73.0
77	仁恒置地	72.5
78	五矿地产	72.0
79	北大资源	70.7
80	蓝润地产	70.4
81	鲁能置业	70.2
82	联发集团	70.0
83	新湖中宝	69.3
84	农工商	69.1
85	邦泰集团	67.1
86	卓越集团	65.5
87	朗诗集团	65.4
88	中渝置地	65.3
89	佳兆业	64.0
90	合生创展	63.7
91	华发股份	61.9
92	海尔地产	61.7
93	阳光 100	61.2
94	协信集团	60.6
95	星河房地产	60.3
96	恒基兆业	55.7
97	广电地产	52.2
98	金融街	51.0
99	东原地产	49.5
100	银亿股份	48.5

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 9 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。