

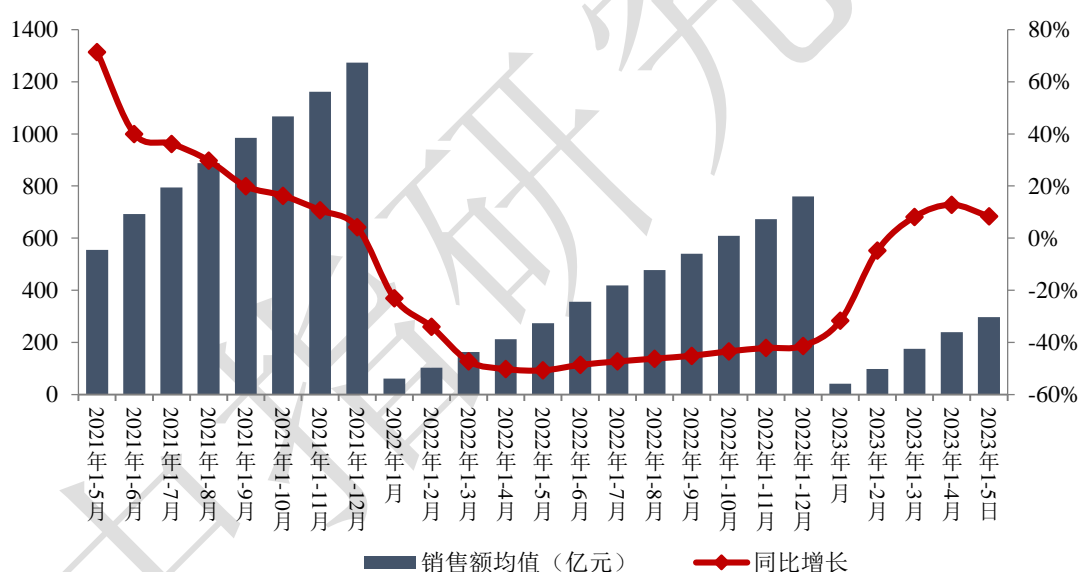
## 最新数据：房企销售拿地哪家强？

5月，典型房企销售整体迅速转弱，但央国企表现强劲。投资拿地，规模继续下降，上市民营房企基本停止拿地投资，浙江、江苏和广东的中小民营房企拿地相对活跃。投资强度方面，典型企业拿地销售比仍较低，企业投资力度较弱。

### 销售：整体迅速转弱，但央国企表现强劲

根据中指研究院《2023年1-5月中国房地产企业销售业绩排行榜》数据显示，2023年1-5月，TOP100房企销售总额为29661.0亿元，同比增长8.4%，但增幅相比上月下降4.4个百分点。TOP100房企销售额，经季节调整后5月环比下降18.8%，大幅下降，表明市场在迅速转弱。

图：2021年至2023年1-5月TOP100房企累计销售额及增速情况



数据来源：中指数据 CREIS

销售业绩分化，央国企销售增速较高。从阵营来看，头部企业销售保持韧性，尾部企业同比下降。2023年1-5月，TOP10房企、TOP11-30房企销售额平均同比分别增长16.4%、13.1%，TOP31-50房企、TOP51-100房企销售额平均同比分别下降2.8%、6.9%。头部企业凭借良好的经营能力，保持了较好的销售韧性。从企业性质来看，央国企销售增速较高。TOP50企业中，央国企销售额平均增长71%，混合所有、民企销售额平均分别增长23.3%、20.1%，违约民企下降33.1%。另外，典型房企1-5月销售额增速TOP20企业中，央国企数量占比85%，央国企聚焦高

能级城市和城市群布局,拥有品牌优势,本轮调整期内,保持了较高的销售韧性,销售恢复较快。

表：2023 年 1-5 月 TOP50 中各类企业销售额增速

分类	企业数量	平均增速 (%)
央国企	23	71.0
混合所有	6	23.3
民营房企	13	20.1
违约民企	8	-33.1

数据来源：中指数据 CREIS

从具体企业来看,央国企中,中建东孚、保利置业、国贸地产、越秀地产销售额增速超 100%。民营房企中,建杭置业、大家房产和滨江均为深耕长三角企业,销售额增速较快。其中,建杭置业 1-5 月累计销售额增速最高,主要由于其深耕杭州,2023 年以来,杭州房地产市场恢复较快,带动布局企业业绩有较快提升。

表：典型房企 1-5 月销售额增速 TOP20

排名	企业名称	销售额 (亿元)	同比 (%)	排名	企业名称	销售额 (亿元)	同比 (%)
1	建杭置业	257	234.2	11	滨江集团	802	77.5
2	中建东孚	205	214.4	12	招商蛇口	1370	76.6
3	保利置业	332	210.3	13	华润置地	1435	76.4
4	国贸地产	255	105.6	14	建发房产	776	67.4
5	大家房产	177	103.9	15	中交房地产	310	65.2
6	越秀地产	698	101.2	16	联发集团	280	61.7
7	中国中铁	310	95.7	17	中海地产	1468	54.5
8	华发股份	650	85.7	18	电建地产	254	52.3
9	北京城建	201	85.7	19	中建壹品投资	248	46.3
10	中国铁建	448	77.6	20	中国金茂	728	43.1

数据来源：中指数据 CREIS

投资拿地：规模继续下降，上市民营房企基本停止拿地

根据中指研究院《2023 年 1-5 月全国房地产企业拿地 TOP100 排行榜》数据显示,2023 年 1-5 月,TOP100 企业拿地总额 4290 亿元,拿地规模同比下降 8.4%,但降幅较上月收窄 4.75 个百分点,降幅继续收窄。

绝大部分上市民营房企基本停止拿地。根据中指院数据显示,2021 年-2023

年 1-5 月，上市民营房企中拿地企业数量占比仅为 8.2%，表明绝大部分上市民营房企基本停止拿地。近期拿地的民营房企中，个别民营企业拿地持续性较强，大部分企业拿地明显减弱，流动性压力仍较大，多与国企合作拿地或为城中村项目后续，拿地投资持续性较弱。

表：2021-2023 年 5 月 A+H 股上市民营房企拿地企业数量

	2021 年	2022 年	2023 年 1-5 月
A+H 股上市民企数量	99	99	98
累计出险企业数量	13	55	55
其中：拿地企业数量	58	21	8
占比	58.6%	21.2%	8.2%

数据来源：中指数据 CREIS

备注：出险企业包括债务违约、商票违约和债务展期等类企业

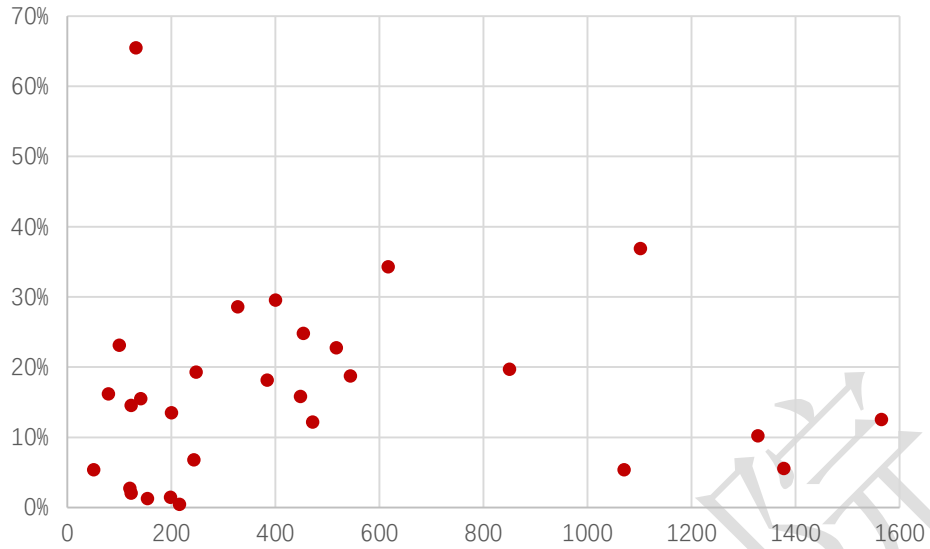
另外，根据中指院监测，2023 年 1-5 月，在拿地金额 TOP300 中民营房企有 112 家，拿地金额规模占 TOP300 比例为 30.5%，具体特征包括：

从拿地企业总部所在地来看，在浙江的企业最多有 46 家，占比 41.1%，其次是广东 12 家、江苏 8 家，然后安徽、湖南、湖北、陕西、河北、江西等其他地区均不到 5 家。浙江、江苏和广东，房地产需求支撑较强，民营经济活跃，这些地区企业较多。

从拿地城市分布来看，多是中小民企在当地拿地，主要集中在城市群的一二线热点城市及部分三四线城市，如长三角的一二线城市上海、杭州、苏州、南京、合肥、宁波等，三四线城市台州、温州、绍兴等；粤港澳的广州、佛山等。

**投资力度：拿地销售比依旧较低**

图：50 家代表企业 1-5 月拿地销售比散点图



从 50 家代表企业拿地销售比离散图来看，拿地销售比内部分化明显。50 家代表企业 1-5 月拿地销售比均值为 14.6%，较去年同期下降 4.2 个百分点。1-5 月，代表企业拿地投资虽然依旧疲软，但部分企业投资有所好转。