

# 房企前三季度规模分化：千亿阵营合计15家

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

近日，国家统计局公布的2022年1月~9月房地产行业数据显示，今年前9个月，全国商品房销售面积约10.14亿平方米，合计销售额约99380亿元。9月，商品房销售面积环比上升39%至约

1.35亿平方米，销售额环比上升34%至约13510亿元，整体市场缓慢复苏。

从开发商层面来看，中指研究院发布的今年前9个月房企销售业绩排行榜中，碧桂园(6098.HK)、保利发展(600048.SH)、万科(000002.SZ)分别以3542.9亿元、

3202.2亿元、3126.4亿元的销售额位列前三。另一方面，销售额超千亿元的房企共有15家，较去年同期减少12家，销售额均值为1841.3亿元。

值得注意的是，9月份，房企的融资规模出现增长。其中，信用债的发行规模为368.05亿元，

同比增长10.6%，信用债平均利率为3.21%，环比减少0.16个百分点。

克而瑞分析指出，今年前三季度，规模房企表现分化明显。部分房企通过稳健的财务运营，热点城市布局及积极推盘去化，表现出较强的抗周期韧性。

## 销售规模分化

近年来行业格局变动加剧，今年前三季度规模房企的表现分化明显。

已落下帷幕的三季度，以被寄予厚望的“金九”结束。根据国家统计局数据，9月，全国商品房销售面积、销售额的同比降幅分别较8月收窄6.5个百分点、5.7个百分点。

克而瑞统计数据显示，9月，百强房企单月销售操盘金额环比增长10%至5709.6亿元，其中超半数房企实现单月业绩环比增长，有30家企业环比增幅在0%~30%之间，25家企业环比增幅超过30%，但房企整体增幅仍不及去年同期，同比减少25.4%，其中仅3成房企实现单月业绩同比增长。

10月11日，保利发展公告称，9月，其实现签约面积227.01万平方米，同比减少8.3%，签约金额383.95亿元，同比增加6.6%。

同样在9月，招商蛇口(001979.SZ)签约销售面积95.21万平方米，同比减少3.6%，实现签约销售金额350.48亿元，同比增加50.23%；万科实现合同销售面积227.1万平方米，合同销售金额347.3亿元；碧桂园实现归属该公司的股东权益的合同销售金额约320.2亿元，环比增长10.91%，同比下降29.87%，归属该公司的股东权益的合同销售建筑面积约392万平方米，环比增长133.29%，同比下降31.94%；越秀地产(0123.HK)实现合同销售金额166.81亿元，同比增长178%，合同销售面积同比增长140%至50.03万平方米。

从今年前三季度的累计业绩来看，中指研究院统计数据显示，碧桂园、保利发展、万科包揽销售额、销售面积的前三名。TOP10房企的销售额门槛值为1432亿元，较去年同期下降37.7%；

TOP30房企的销售额门槛值为468.9亿元，同比减少49.7%；TOP50及TOP100房企的门槛值分别为322.4亿元、106.5亿元，分别同比下降51.8%、53.6%。

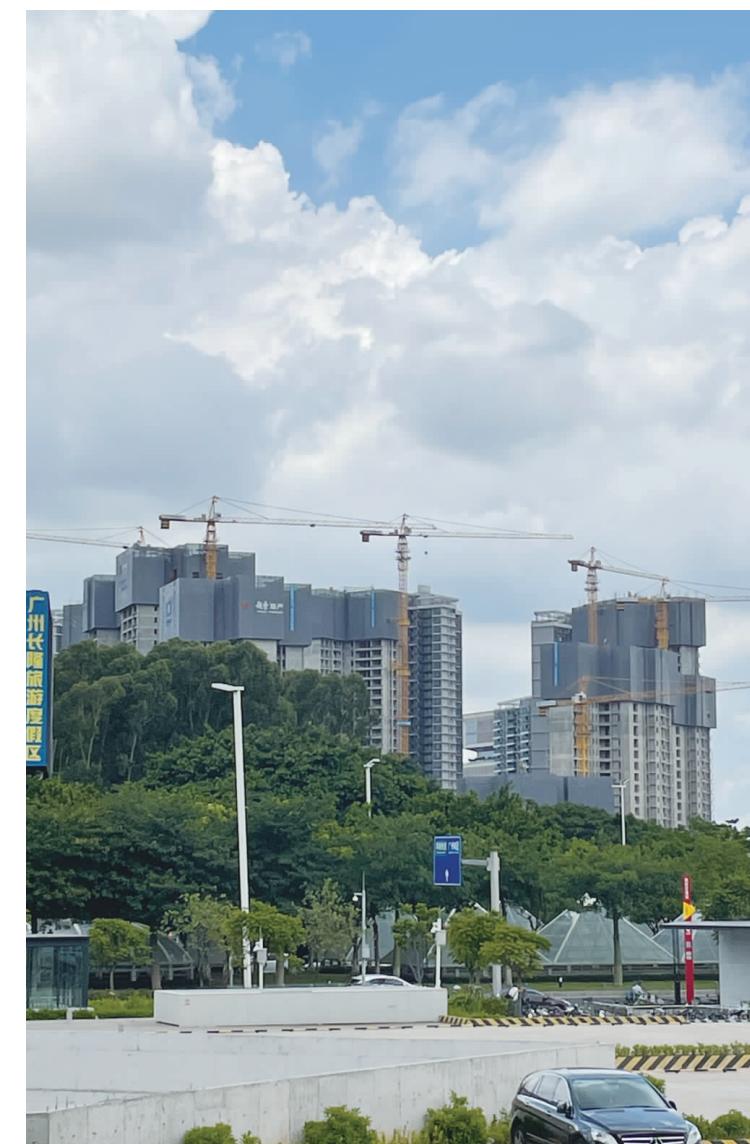
整体而言，TOP100房企的销售额均值为540.8亿元，同比下降45.1%；权益销售额均值、权益销售面积均值分别为386.8亿元、253.6万平方米，分别同比下降46.9%、50.5%。

克而瑞分析指出，近年来行业格局变动加剧，今年前三季度规模房企的表现分化明显。其中，央企如华润置地(1109.HK)、招商蛇口、越秀地产等，凭借自身的资金和运营优势，同时强化产品力、努力“保交付”，在此轮行业下行调整期中发挥稳定的领军作用。

另一方面，部分优质民企如绿城中国(3900.HK)、滨江集团(002244.SZ)等，基于自身资金层面的安全，以及较高的产品力市场认可度，年内新项目投资、推盘去化如期推进，行业排名提升。

行业规模阵营发生变化之外，将目光拉回到房企自身，回顾其在今年年初所设置的年度销售目标，根据克而瑞数据统计，截至9月末，多数房企的目标完成率不足60%，完成率不足50%的房企亦不在少数，部分房企目标完成率较去年同期下降超过20个百分点。

值得注意的是，越秀地产今年前9个月实现的目标完成率为65%（其年度目标为1235亿元）。根据公告，其前三季度累计合同销售额为796.74亿元，同比增长约12%，累计合同销售面积约278万平方米，同比增长约7%。



华南某房企的广州项目正在加紧施工。 本报资料室/图

中指研究院表示，9月底发布的相关政策有望带动市场预期好转，四季度市场情绪或有所修复，在不发生超预期因素的情况下，房地产市场销售规模有望逐渐见底企稳，“随着楼市传统‘银十’的到来，热点城市政策优化或带动当地

市场逐渐修复。”

9月29日，央行、银保监会决定阶段性调整差别化住房信贷政策；9月30日，财政部、国家税务总局发文，对出售自有住房并1年内购房的纳税人，购房已缴个税予以退税优惠。

## 格局转向“强者更强”

楼市表现的分化，考验着房企的区域投资布局策略。

房企销售规模出现分化的同时，各区域及具体城市的楼市表现也不尽相同。中国房地产指数系统百城价格指数显示，2022年前三季度，百城新建住宅价格累计上涨0.12%，其中三季度价格累计下跌0.03%。9月，百城新建住宅均价16200元/平方米，环比下跌0.02%，已连续3个月下跌。

根据中指研究院初步统计，2022年前三季度，重点100城新建商品住宅月均成交面积约3143万平方米，同比下降38.1%。其中，三季度市场成交活跃度未出现明显好转，重点城市商品住宅月均成交面积3277万平方米，同比下降27.9%，环比增长2.9%。其中，7月，受传统销售淡季、供应放缓等因素影响，市场活跃度下降，商品住宅成交面积同比下降超过30%，环比由增转降。8月，市场情绪延续低迷态势，重点城市商品住宅成交面积同环比均降，但低基数下降幅相较于7月均收窄。进入9月，据初步统计，重点100城成交面积环比略有增长，同比降幅超过两成，“金九”表现不及预期。

城市方面分能级来看，前三季度，一线城市商品住宅成交面积同比下降24.4%，二线城市商品住宅成交面积同比下降39%，三四线代表城市商品住宅成交面积同比下降39.2%。

从区域上看，三季度长三角、珠三角成交规模整体保持低位。其中，珠三角代表城市的商品住宅成交面积同比减少16.1%，珠海出现同比降幅超过50%，肇庆、深圳、惠州等的成交面积同比降幅均超过20%。不过，在政策带动下，东莞自7月以来的市场活跃度有所提升，三季度成交面积同比增长22.4%。

展望四季度，克而瑞分析认为，需求端政策力度有望加码，在轮番政策暖风的作用下，市场信心或将逐渐恢复，房地产市场也将逐步回稳。不过，城市分化或将加剧。具体而言，上海、杭州等市场热度有望惯性延续，成交或将高位

保持。广州、深圳、苏州等一线及强二线城市市场或将持续修复，南宁、沈阳、昆明等弱二线城市在四季度有望稳住市场，但多数三四线城市市场或将艰难探底。

楼市表现的分化，考验着房企的区域投资布局策略。

在公告9月销售业绩的同时，万科表示自8月销售简报披露以来，公司新增2个开发项目和1个物流地产项目。其中，新增浙江嘉兴“云之湾”项目，其权益占比40%，需支付权益地价4.12亿元；新增重庆“星光都会”项目，权益占比为59.7%，对应地价为1.57亿元。另外，其投入2.71亿元获得青岛港冷链项目65%的权益比例，对应权益建筑面积为5.8万平方米。

碧桂园总裁莫斌曾在今年中期业绩发布会上表示，未来公司将继续聚焦核心区域，布局供需关系良好的城市，获取优质的土地储备资源，更好应对市场的不确定性，支撑公司未来业绩的稳健发展。

中指研究院指出，今年前三季度，TOP100房企拿地总额10478亿元，拿地规模同比下降51.2%，降幅比上月收窄2.1个百分点，连续4个月维持收窄态势。TOP100门槛值为31亿元，较上年同期下降23亿元，TOP100房企招拍挂权益拿地总额占全国300城土地出让金的比例为43.5%。

与拿地等投资活动息息相关的融资方面，据中指研究院统计，今年9月，房企仅通过发行信用债进行融资，并无发行海外债。截至2022年9月30日，房企待偿债券余额共计约3.07万亿元；一年内到期的债券合计约1.02万亿元，其中信用债余额6491.4亿元，海外债券余额3766.7亿元。整体来看，四季度到期债务处于相对低位，房企资金压力或略有缓解。

克而瑞分析指出，“行业格局正从‘强者恒强’转向‘强者更强’。中长期来看，行业竞争将以稳健经营、具备发展韧性、产品力交付力强、市场认可度较高的企业为主导。”

# 城中村“蝶变”：广东发文推动租赁住房品质提升

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

近日，为多渠道筹集租赁住房房源，有效提升城中村租赁住房品质，广州市住房和城乡建设

局发布《广州市住房和城乡建设局关于支持专业化规模化住房租赁企业提升“城中村”租赁住房品质的指导意见》（以下简称《指导意见》）。其中指出，支持

专业化规模化住房租赁企业参与城中村房源整租运营，且明确了支持政策，包括给予财政金融支持、减轻企业运营负担等。

早在2017年，深圳开始提

出试点城中村规模化租赁。在外来人口众多的广州、深圳，城中村房源占据当地租赁市场的的重要位置，其租赁住房品质对提升群众幸福感、获得感至关

重要。

长租公寓品牌万科泊寓相关负责人目前在接受《中国经营报》记者采访时表示，城中村房源若想达到“专业化”“规模化”

发展，前者要求项目运营方具备产品定位、专业运营及获客能力，后者不仅要求其具备施工改造能力，还应具备一定的统租谈判能力。

## 支持住房租赁企业参与

根据广州市住房和城乡建设局对《指导意见》的解读，广州租赁住房的城中村房源占比大，城中村普遍存在业态低端，公建配套设施缺乏，消防设施和消防通道不足，社会管理难度大的问题。

因此，《指导意见》的制定目的在于通过引导村社集体物业适当改建，完善消防设施，补齐公建配套设施短板，并引入专业化住房租赁企业运营村社集体物业，推进城中村环境更新，人居环境改善。坚持政府引导、村民自愿、企业运营、社会资本参与。

《指导意见》显示，支持专业化规模化住房租赁企业参与城中村房源整租运营。广州市住房和城乡建设局表示，这是在村民自愿的基础上，具体方式包括村集体经济组织、村民自主成立专业化规模化住房租赁企业运营租赁房源；以入股的形式与专业化规模化住房租赁企业合作运营租赁房源；将租赁房源委托专业化规模化住房租赁企业运营。

与此同时，《指导意见》明确了品质化提升的房屋范围及流程。其中，具有不动产权证、房地权证等权属证明，宅基地证或

其他房屋合法来源资料；以及在保证合法性基础上，经区保障性租赁住房工作领导小组审议同意的租赁住房房源，纳入品质化提升范围。进行提升前，需制定品质化提升方案，由镇人民政府、街道办事处结合属地租赁住房情况对提升方案进行指导。另一方面，品质化提升项目需办理规定的相关手续，建设过程中也需符合相关规定。

一位不愿具名的住房租赁企业相关负责人对记者表示，目前，城中村房源向“专业化”“规模化”发展存在在改造成本高、缺少建设标准及流程指引等现实难题。

“城中村房源除房屋本身的改造外，还需要增加较高的额外投入，以提升基础设施条件。”上述相关负责人表示，“此外，行业内目前仍缺少适配城中村房源改造的建设标准、验收规范和办事流程指引，如企业无法申请加装电梯、办理电力增容，施工备案受理主体不明确等，导致项目的改造工期较长。”

上述相关负责人称，其所在的住房租赁企业也曾介入城中村房源相关改造发展。面对上述难

题，该企业的应对途径是尊重项目的原始结构，在符合标准的情况下以柔性改造为主，杜绝大拆大建的标准户型改造方式。

记者也注意到，此次发布的《指导意见》也提及相关支持政策。其中，对于认定为保障性租赁住房的项目，享受中央预算内投资、中央财政城镇保障性安居工程专项资金等中央、省资金支持，金融机构提供长期低息贷款。

减轻企业运营负担方面，取得非居住存量房屋改造租赁住房项目认定书或保障性租赁住房项目认定书的，用水、用电、用气价格按照居民标准执行。品质化提升项目依规享受住房租赁增值税、房产税等税收优惠政策，属保障性租赁住房的，依规免征城市基础设施配套费。

值得一提的是，品质化提升后已形成相对统一管理模式的城中村，可由交通主管部门根据人流规模按照规定优化设置公交站点；由城管部门协调提供垃圾转运站清运服务。住建、来穗、公安等部门可以优先与开展城中村租赁住房品质化提升项目的企业进行系统对接，优化房源发布等服务。

事实上，在广州之前，深圳已逐步尝试通过综合整治以提升城中村租赁住房的品质。

2017年，深圳发布的《关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》提出，引导城中村通过综合整治开展规模化租赁，要求各区政府至少要组织开展一项城中村规模化租赁试点工作，引导各农村集体经济组织及继受单位通过综合整治提升城中村的品质，将符合安全、质量、消防、卫生等条件和违法建筑查处相关规定的城市中村，改造成租赁住房并对外长期租赁经营。

2021年7月，《深圳市住房发展2021年度实施计划》再次提出，重点规范城中村住房规模化租赁改造，由深圳市住房建设局制定完善“指导意见+实施指引+技术标准+分区计划”的实施体系。各区要推动落实一批试点项目，发挥国有企业和村集体经济股份公司在城中村住房规模化租赁改造的积极作用。

值得注意的是，在“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”的部署和要求下，提升城中村租赁住房品质肩负了

时代赋予的使命和任务。

据广州市相关部门透露，截至2020年9月，广州全市共有城中村1104个，且未来3年，83个城中村将实施改造，285个旧街区也将迎来改造。

此次广州发布的《指导意见》提及，引导专业化规模化住房租赁企业整租运营城中村房源作为保障性租赁住房，探索形成城中村租赁房源品质提升特色机制。同时，多渠道筹集租赁住房房源也是此次工作的要点之一。

去年9月，《广州市人民政府办公厅关于进一步加强住房保障工作的意见》指出，到2025年，广州计划全面完成66万套保障性住房建设筹集任务（含公租房3万套、保障性租赁住房60万套、共有产权住房3万套），逐步提高户籍中等偏下收入住房困难家庭的住房保障标准，缓解住房困难。

今年8月，广东省住房和城乡建设厅发布《关于公开2022年保障性租赁住房、公租房保障和城镇棚户区改造等计划的决定》，其中明确全省2022年计划新筹建保障性租赁住房约29.51万套，新筹建公租房约1.57万套，实施

发放租赁补贴近4.68万套。广东省住房和城乡建设厅表示，今年1月~5月，全省已发放保障性租赁住房项目认定书54份，新筹建11.5万套。

同样的，对城中村房屋规模化租赁改造持续加以重视的深圳，其计划“十四五”期间建设筹集公共住房54万套（间），包括公共租赁住房6万套（间）、保障性租赁住房40万套（间）、共有产权住房8万套。

万科泊寓相关负责人对记者表示，“目前，泊寓共有6.3万间房源为城中村改造房源。以深圳为例，全市目前约有1800余个城中村、约507万套民宅。这些房源为大量中低收入群体提供了低租金、交通便利的居住场所，为解决住房问题发挥了重大作用。直接通过旧改的方式简单地将这些区域进行拆除，或将进一步造成深圳租房供需紧张。利用城中村房源，以微改造的方式将其改建为集中式长租公寓，既能改善其安全、卫生环境和设施设备条件，又保留其租赁功能，继续发挥租赁住房‘蓄水池’的作用，造福民生。”