



2023 年全国房地产企业拿地 TOP100 排行榜

当月要点:

- 1、拿地总额同比微增 1.7%，增速转正
- 2、地价上限取消后，高溢价土地多为央国企获取
- 3、从各城市群拿地金额来看，长三角地区领跑全国



2023年中国房地产企业 权益拿地金额与面积TOP100

排名	企业	拿地金额 (亿元)	排名	企业	拿地面积 (万 m ²)
1	保利发展	1125	1	保利发展	668
2	中海地产	1101	2	浙江荣盛控股集团	481
3	华润置地	808	3	建发房产	480
4	建发房产	738	4	华润置地	465
5	绿城中国	633	5	中国铁建	395
6	招商蛇口	612	6	山西汾飞发展集团	395
7	中国铁建	404	7	中海地产	388
8	万科	384	8	招商蛇口	377
9	越秀地产	376	9	漳州九龙江古雷发展集团	376
10	华发股份	280	10	万科	328
11	龙湖集团	259	11	绿城中国	312
12	滨江集团	256	12	龙湖集团	252
13	中国金茂	201	13	邦泰集团	249
14	中建东孚	179	14	浏阳城建	242
15	国贸地产	175	15	湖南金阳新城建发集团	239
16	中建壹品	146	16	环天发展	227
17	福州城投集团	141	17	蜀道集团	225
18	中国中铁	136	18	连云港市科晶建设	222



19	伟星房产	132	19	贵安新区开发投资	215
20	武汉城建集团	124	20	中国中铁	212
21	上海西岸开发(集团)	120	21	石家庄国控城市发展投资集团	209
22	中建智地	107	22	永康产业投资集团	208
23	象屿地产	106	23	湖北联投	200
24	首开股份	105	24	柳州轨道交通	195
25	保利置业	104	25	重庆宏烨实业	187
26	联发集团	103	26	中广视资产管理	182
27	石家庄国控城市发展投资集团	103	27	防城港国际医学产业投资集团	180
28	常州城市建设	99	28	萍乡昌盛控股集团	169
29	长隆集团	99	29	通威集团	168
30	中能建城市投资	97	30	江苏平陵建投集团	167
31	盐城城投地产集团	97	31	连云港城建控股	167
32	邦泰集团	95	32	西咸集团	165
33	北京建工集团	95	33	滨江集团	161
34	建杭置业	88	34	华发股份	160
35	金地集团	87	35	湖北科投	156
36	中海宏洋	83	36	长沙星城发展集团	156
37	宇诚集团	81	37	衡阳建投房产	156
38	中建信和	80	38	东泰社会发展投资	155
39	湖北科投	79	39	贵州双龙航空港产业发展(集团)	153
40	江苏平陵建投集团	78	40	宜昌高新投资开发	152
41	电建地产	76	41	广州开发区投资集团	151
42	东泰社会发展投资	73	42	成都高投	151
43	兴城人居	73	43	贵阳投资控股集团	149
44	东阳城建	71	44	连云港交通集团	145
45	永康城市建设投资集团	70	45	宁乡城建	145
46	无锡新发集团	69	46	中国金茂	142
47	大华集团	69	47	越秀地产	142
48	南通融通控股集团	68	48	湖北光谷东国有资本投资运营	142
49	华侨城	66	49	重庆大足城乡建设投资集团	141
50	溧阳城发集团	65	50	淮安水利	136
51	中粮大悦城	62	51	江苏润鑫城市投资集团	134
52	长春城投控股集团	61	52	江苏金灌投资发展集团	133
53	方远房地产集团	61	53	武汉城建集团	132
54	湖北联投	61	54	衢州工业发展集团	131
55	大家房产	60	55	龙城发展	130
56	常州顺基建设发展	59	56	孟津国有资产经营管理	130
57	碧桂园	58	57	湖南舜源发展集团	127
58	坤和集团	57	58	盐城城投地产集团	126
59	武汉金融街投资控股集团	55	59	长春城投控股集团	124



60	金隅集团	54	60	株洲城建发展集团	124
61	中建玖合	54	61	陕西交通控股集团	122
62	浙江交控	53	62	徐州经开区国有资产经营	121
63	江苏溧阳高新区控股	53	63	溧水城市建设	121
64	定陶畅通基础设施投资	52	64	中海宏洋	120
65	盐城交通集团	52	65	萍乡赣湘产业园区发展	119
66	中车集团	52	66	溧阳城发集团	119
67	东方新城	52	67	深汕投控集团	117
68	成都轨道城市	51	68	景德镇国资运营投资控股集团	117
69	成都高投	50	69	福州城投集团	116
70	广州城投地产	49	70	浦江国资	116
71	海信地产	49	71	南通融通控股集团	116
72	富皋万泰投资	46	72	盐城交通集团	115
73	诸暨城乡投资	46	73	冀顺德	114
74	杭州运河集团	46	74	山东晟鸿城市建设发展集团	114
75	徐州经开区国有资产经营	46	75	汉江国有资本投资	112
76	宁波轨道交通	46	76	眉山彭山发展控股集团	112
77	浏阳城建	46	77	扬州恒基大通光电	111
78	淮安水利	45	78	扬州经济技术开发区开发(集团)	108
79	武汉城市发展集团	45	79	成都东部集团	107
80	淮安新城投资开发集团	44	80	国贸地产	107
81	南京南部新城建设集团	44	81	伟星房产	106
82	无锡太湖新城建设投资管理	43	82	南通沿海集团	106
83	先导控股	43	83	天易集团	105
84	济南城投	43	84	长沙蓝月谷城市运营管理	105
85	远达集团	43	85	山东公用控股	105
86	两山国控集团	42	86	济南城投	105
87	京投发展	41	87	衡阳高新控股集团	103
88	盐城润城置业	41	88	江苏银宝	103
89	扬州市城建国有资产控股	41	89	漳州九龙江圆山投资	102
90	崂山湾集团	41	90	黔西城乡建设投资	100
91	温州远山房地产开发	40	91	电建地产	100
92	福州文旅投资集团	40	92	江苏溧阳高新区控股	99
93	贵阳投资控股集团	40	93	长春东来房地产开发	99
94	圆宏控股	40	94	仁寿发展投资集团	97
95	南昌市政公用地产	39	95	长春城市公共交通发展集团	96
96	娄底高新	39	96	防城港高新区投资发展	95
97	蜀道集团	39	97	乐平国有资产经营管理集团	95
98	中天美好集团	38	98	宏桥投资	94
99	兴耀房产集团	38	99	康平县国有资产经营	94
100	景德镇国资运营投资控股集团	38	100	丰城发展投资控股集团	94



数据来源：中指数据 CREIS，中指地主

数据范围：包含招拍挂权益土地及收并购土地

以中指土地数据库 2300 个城市作为监测对象

拿地金额为权益拿地总金额，拿地面积为权益拿地规划建筑面积



排名	企业	全口径新增货值 (亿元)	权益新增货值 (亿元)
1	中海地产	2585	2133
2	保利发展	2336	2028
3	华润置地	2206	1704
4	招商蛇口	1558	1177
5	建发房产	1507	1356
6	万科	1476	953
7	绿城中国	1418	1118
8	中国铁建	1099	908
9	滨江集团	1030	454
10	龙湖集团	770	658
11	上海西岸开发(集团)	743	372
12	华发股份	727	535
13	越秀地产	706	565
14	中国中铁	604	398
15	武汉城建集团	499	418
16	中能建城市投资	497	311
17	中国金茂	471	411
18	长隆集团	441	220
19	柳州轨道交通	427	427
20	成都高投	418	418
21	广州城投地产	412	258
22	福州城投集团	401	401
23	山东省财欣资产运营	385	21
24	国贸地产	385	291



25	石家庄国控城市发展投资集团	377	350
26	大家房产	358	162
27	北京建工集团	355	229
28	中建东孚	326	326
29	保利置业	318	224
30	伟星房产	317	283
31	中建壹品	312	270
32	邦泰集团	306	296
33	湖北科投	290	263
34	金地集团	289	206
35	象屿地产	279	205
36	方远房地产集团	278	164
37	上海港城开发	253	27
38	上海金桥集团	253	226
39	中建玖合	252	164
40	江苏金灌投资发展集团	251	226
41	湖北联投	244	172
42	扬州市城建国有资产控股	242	126
43	联发集团	238	169
44	上海临港	234	124
45	中广视资产管理	226	192
46	蓝城集团	219	60
47	知识城	219	107
48	东泰社会发展投资	218	209
49	浙江交控	218	131
50	京投发展	217	90
51	浏阳城建	210	204
52	富皋万泰投资	210	123
53	首开股份	209	209
54	环天发展	208	206
55	中海宏洋	206	189
56	成都轨道城市	204	139
57	电建地产	202	176
58	横琴万富咨询	199	2
59	上海青浦新城发展	198	30
60	长三角投资(上海)	198	168
61	湖南金阳新城建发集团	194	194
62	常州城市建设	193	193
63	中建智地	193	172
64	溧水城市建设	191	191
65	大华集团	190	190
66	北京兴创投资	189	85



67	兴城人居	186	157
68	江苏平陵建投集团	185	185
69	建杭置业	185	133
70	通用技术金砖（厦门）投资发展	177	177
71	北京丽泽金融商务区控股	173	34
72	济南城投	172	156
73	广州南沙交通投资集团	171	34
74	娄城高新	170	96
75	芜湖前湾集团	170	64
76	天津城投集团	170	164
77	贵州双龙航空港产业发展（集团）	169	169
78	浙江荣盛控股集团	168	84
79	未来科学城	167	69
80	山东晟鸿城市建设发展集团	166	166
81	盐城交通集团	166	152
82	贵安新区开发投资	166	161
83	南通融通控股集团	166	166
84	永康城市建设投资集团	164	164
85	桐庐滨江建设	163	163
86	京投公司	163	46
87	中车集团	162	162
88	扬子国资投资集团	161	71
89	西咸集团	161	87
90	长春城投控股集团	161	154
91	贵阳投资控股集团	160	152
92	华侨城	158	138
93	无锡新发集团	156	111
94	淮安水利	154	147
95	宜昌高新投资开发	154	154
96	长沙星城发展集团	154	154
97	盐城城投地产集团	153	153
98	盱眙绿水青山生态开发	151	151
99	碧桂园	148	137
100	广州开发区投资集团	145	145



1、拿地总额同比微增 1.7%，增速转正

2023 年，TOP100 企业拿地总额 13195 亿元，拿地规模同比微增 1.7%，年底推地节奏有所加快，带动企业拿地总额增速转正。TOP100 门槛值为 38 亿元，较上年同期下降 10 亿元。TOP100 企业招拍挂权益拿地总额占全国 300 城土地出让金的比例为 42.8%。

图：2022-2023 年 1-12 月 TOP100 企业拿地总额



数据来源：中指数据 CREIS

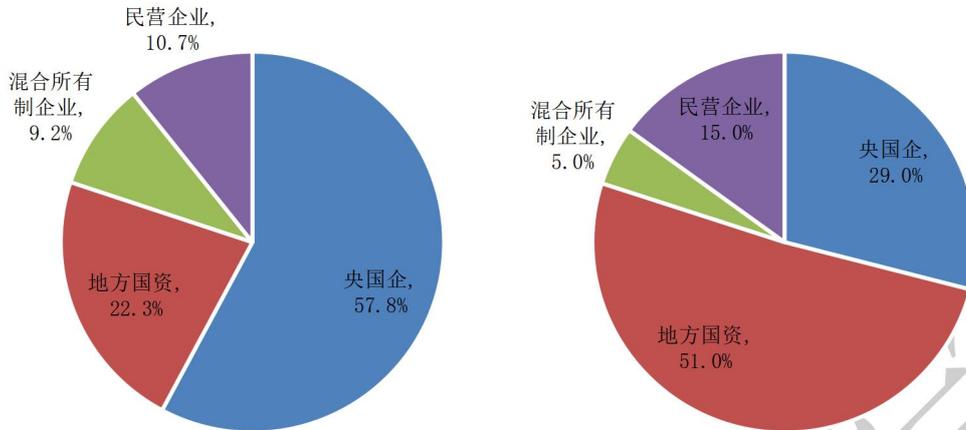
年内市场复苏节奏缓慢，多数房企特别是大中型民营房企仍较为保守，拿地规模和力度都处于较低水平，同时，央国企及部分区域性民营房企拿地仍保持一定投资规模。具体来看有以下特征：

第一，央国企及地方国资仍为拿地主力，大型央国企投资力度较高。2023 年，TOP100 企业中央国企及地方国资家数和金额占比均约 80%，受融资能力、销售能力和信用资质等优势影响，土地资源向其富集趋势较为显著。其中，保利发展、中海、华润、建发、招商蛇口、中国铁建、越秀、华发等央国企位列拿地金额前 10，大型央国企抓紧土地市场底部适度补充资源有助于在市场回暖后抢占先机。中建系公司连续两年保持较高投资规模，建筑业务承压下积极拓展自投地产业务，除中海、中海宏洋外，中建东孚、中建智地、中建玖合等子公司也连续两年进入拿地金额前 100。

第二，大中型稳健民企保持一定投资规模，部分区域性中小民企加大拓展力度。2023 年，TOP100 企业中民营企业数量增加至 15 家，但拿地金额占比仅为 10.7%，表明当前民营企业仍保持较为审慎的态度，平均拿地规模相对较小，且多数为中小型房企。从具体企业来看，龙湖、滨江等大中型稳健型民营企业仍保持一定投资规模，以匹配资金周转和销售去化。随着行业加快出清步伐，部分地方性中小房企抢抓拿地窗口期，抢占土地资源以提升市场份额，如伟星保持较高投资规模，连续两年进入拿地金额前 20；大华连续两年进入拿地金额前 50。年内，方远、长隆等背靠母公司加大房地产行业投资力度，建杭、坤和等善于合作的地方民企聚焦杭州积极拓展市场。



图：2023年TOP100企业不同性质企业拿地情况（左为金额占比，右为家数占比）



从新增货值来看，中海地产、保利发展、华润置地占据榜单前三位。2023年，中海地产以累计新增货值2585亿元占据榜单第一；保利发展、华润置地紧随其后，累计新增货值规模分别为2336亿元和2206亿元。TOP10企业2023年新增货值总额15986亿元，占TOP100企业的41.0%；TOP100企业新增货值门槛为145亿元。

2、地价上限取消后，高溢价土地多为央国企获取

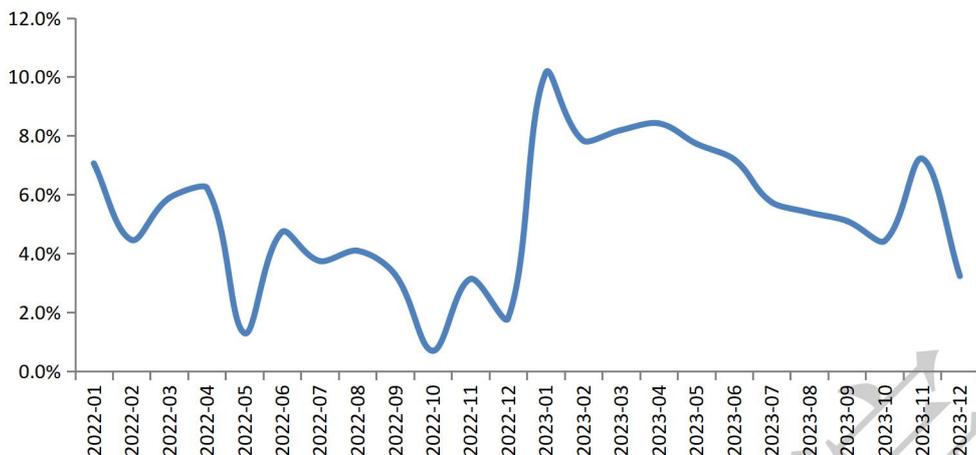
自9月末报道自然资源部建议取消土地地价限制取消以来，多地积极跟进。根据中指监测，22城中已有18城取消土拍地价上限，10月以来，22城相继发布新挂牌宅地公告，19城优化地价上限要求，其中18城推出住宅用地不设最高限价（天津部分地块取消地价上限），宁波溢价率上限由15%提升至30%；而北京、上海、深圳仍延续之前限地价规则。

同时，地块销售限价政策亦持续优化。根据中指监测，截至12月19日，22城中南京、成都、福州等3城已明确取消销售限价，杭州部分区域取消限价，合肥、济南、青岛、天津等14城新挂牌宅地文件中对销售限价均未明确设置，而北京、上海、郑州目前仍有销售价格限制要求。

地价上限取消后，优质地块竞拍热度攀升，分化加剧。11月，22城住宅用地成交溢价率为7.2%，较1-10月提升0.8个百分点，整体处于近两年月度中高位，结束了连续6个月的下行态势。总体来看，地价上限取消后土地市场呈现出以下特点：一是热点城市的核心地块热度升温，带动整体溢价率上涨，但房企投资布局仍审慎，地王数量有限。二是高溢价土地多为央国企获取，中小房企拿地压力较大。三是土拍分化进一步加剧，非核心地块回温有限。



图：22城住宅用地月度成交溢价率走势



数据来源：中指数据 CREIS

展望明年，取消地价上限的城市，在房企投资聚焦下，预计部分核心地块将竞拍出高溢价，但土拍分化仍将延续，非核心区仍会出现底价成交甚至流拍；而北上深有望根据市场变化优化土拍规则，如部分区域取消或提升溢价率上限等。另外，2023年土地持续缩量，但优质地块成交规模较去年同期有所增长，预计这些项目入市将对新房销售形成支撑。央国企由于资金实力相对较好，后续拿地金额占比或继续提升，而对于中小房企而言，核心城市拿地压力增加。同时值得注意的是，随着部分地块竞争更加激烈，若企业高溢价拿地，则将导致项目利润压缩，在市场调整期，房企仍需将确定性的销售作为首要考虑因素，优中选优，保证项目安全性。



3、重点区域及城市房企拿地



京津冀				长三角			
排名	企业	拿地金额	拿地面积	排名	企业	拿地金额	拿地面积
1	中海地产	313	87	1	绿城中国	573	249
2	招商蛇口	170	43	2	建发房产	375	211
3	越秀地产	134	25	3	保利发展	360	161
4	保利发展	119	40	4	中海地产	335	111
5	华润置地	117	38	5	华润置地	334	134
6	石家庄国控城市发展 投资集团	103	209	6	招商蛇口	319	187
7	北京建工集团	91	38	7	万科	225	114
8	首开股份	82	34	8	滨江集团	215	139
9	中建智地	77	26	9	华发股份	200	87
10	中建东孚	76	17	10	中国铁建	180	96
粤港澳大湾区				中西部			
排名	企业	拿地金额	拿地面积	排名	企业	拿地金额	拿地面积
1	保利发展	348	183	1	华润置地	188	187
2	中海地产	276	67	2	保利发展	164	158
3	华润置地	122	46	3	中国铁建	141	219
4	长隆集团	99	42	4	武汉城建集团	105	126
5	越秀地产	67	38	5	龙湖集团	98	131
6	中国铁建	60	14	6	建发房产	92	90
7	建发房产	51	21	7	万科	91	177
8	广州城投地产	49	30	8	越秀地产	82	56
9	龙湖集团	40	23	9	邦泰集团	82	228
10	深圳地铁集团	37	21	10	中海地产	80	67

从各城市群拿地金额来看，长三角地区领跑全国。2023年1-12月，长三角TOP10企业拿地金额3116亿元，居四大城市群之首。其中，绿城中国拿地金额为573亿元，位居长三角企业拿



地金额榜首；京津冀 TOP10 企业拿地金额 1282 亿元，反超粤港澳大湾区位列第二；粤港澳大湾区 TOP10 企业拿地金额 1149 亿元，位列第三。拿地面积来看，长三角 TOP10 企业拿地面积以 1489 万平方米位居四区域首位。



上海			杭州		北京	
排名	企业	拿地金额	企业	拿地金额	企业	拿地金额
1	华润置地	218	绿城中国	246	中海地产	232
2	招商蛇口	169	滨江集团	187	招商蛇口	170
3	绿城中国	139	建发房产	100	越秀地产	134
4	中国铁建	123	中海地产	65	华润置地	117
5	华发股份	123	招商蛇口	64	保利发展	102
6	中海地产	120	建杭置业	59	北京建工集团	91
7	上海西岸开发(集团)	120	伟星房产	58	首开股份	82
8	万科	107	坤和集团	56	中建智地	77
9	保利发展	94	杭州运河集团	46	中建东孚	76
10	建发房产	90	保利发展	44	建发房产	54
广州			成都		南京	
排名	企业	拿地金额	企业	拿地金额	企业	拿地金额
1	保利发展	180	兴城人居	73	保利发展	79
2	中海地产	148	保利发展	72	中海地产	74
3	华润置地	121	建发房产	53	绿城中国	69
4	长隆集团	99	中国铁建	51	南京南部新城建设集团	44
5	越秀地产	67	成都高投	50	中建东孚	39
6	中国铁建	60	成都轨道城市	49	万科	36
7	广州城投地产	49	华发股份	43	南京交通投资置业	31
8	广州开发区投资集团	32	远达集团	43	伟星房产	31



9	广州增城城投	31	华润置地	41	溧水城市建设	29
10	广州润川房地产开发	30	越秀地产	38	建发房产	29

数据来源：CREIS 中指数据，中指地主

数据范围：包含招拍挂权益土地及收并购土地

城市下辖区县不纳入统计范围

从重点城市拿地金额 TOP10 房企来看，央企国企仍是主力。中海地产、保利发展等全国性龙头企业仍在多个重点城市广泛布局，央企参与热度较高，重点城市拿地金额 TOP10 房企中有半数以上为央企国企，这与稳健型国央企的资金状况相对较好有直接关系。



排名	企业	城市	宗地名称	成交总价	规划建筑面积	楼面均价
1	华润置地+ 华发股份	上海	嘉定区南翔镇 JDC2-0202 单元 29-01、31-02、32-01、33-02 地块	89	30	30015
2	保利发展	广州	荔湾区东沙国际商贸港片区 AF060610、AF060617、 AF060712、AF060715、 AF060720 地块	83	32	25714
3	中能建城市 投资+国达 控股集团	上海	徐汇区斜土街道 xh128A-11a 地 块	54	13	42134
4	武汉和纵质 业地产	武汉	江岸区解放大道与台北路交汇处 (西马片地块)	51	30	16991
5	越秀地产	上海	普陀区北新泾产业园区 W061001 单元 pt0259a 街坊 pt0259a-09 地块	48	7	66210
6	招商蛇口	上海	宝山区顾村大型居住社区 BSP0-0103 单元 0304-06、 0303-02、0309-04 地块	46	33	13931
7	常州顺基建 设发展	常州	龙江北路以东辽河路以南地块	43	38	11259



8	中海地产+ 未来科学城	北京	北京市昌平区回龙观国际信息产业基地二期(一)地块土地一级开发项目 CP01-0801-0022、0027 地块、中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造土地开发 A 地块项目 CP02-0101-6003 地块	43	19	22941
9	武汉城建集团	武汉	江岸区沿江大道以北,京广铁路以南 东部新城核心区以东片区	42	34	12433
10	中国金茂	宁波	D1-3-1#/2#/3#地块	41	15	28009

数据来源: CREIS 中指数据, 中指地主
数据范围: 以公开招拍挂市场成交数据为准

从全国住宅用地成交总价 TOP10 来看, 12 月入榜地块成交金额门槛为 41 亿元。入榜地块中, 嘉定区南翔镇 JDC2-0202 单元 29-01、31-02、32-01、33-02 地块以总价 89 亿元位居榜首, 其中, 福州共入榜 4 宗地块, 总成交金额为 237 亿元; 武汉入榜 2 宗地块, 总成交价分别为 51 亿元与 42 亿元, 广州、常州、北京、宁波各入榜 1 宗地块, 总成交价分别为 83 亿元、43 亿元、43 亿元与 41 亿元。



来源 | 中指·开发云, <https://1.cih-index.com>
扫描二维码, 查看地块可研报告

数据时间: 截至 2023 年 12 月 29 日 18:00;

区域范畴:

京津冀: 北京、天津、河北等 15 个重点城市;



长三角：上海、江苏、浙江、安徽等 41 个重点城市；

粤港澳大湾区：深圳、广州、珠海等 9 个重点城市；

中西部：武汉、长沙、南昌、西安等 190 个重点城市；