

2024 上半年中国房地产企业销售业绩排行榜

2024 年上半年中国房地产企业销售业绩排行榜

排名	企业名称	销售额 (亿元)	排名	企业名称	销售面积 (万㎡)
1	保利发展	1733.0	1	保利发展	1013.4
2	中海地产	1483.0	2	万科	925.0
3	万科	1267.2	3	绿城中国	591.8
4	绿城中国	1265.1	4	中海地产	546.5
5	华润置地	1227.0	5	华润置地	509.2
6	招商蛇口	1009.5	6	招商蛇口	440.0
7	建发房产	660.6	7	龙湖集团	363.6
8	滨江集团	582.3	8	碧桂园	345.8
9	越秀地产	557.0	9	新城控股	316.5
10	龙湖集团	511.3	10	建发房产	300.4
11	华发股份	452.0	11	绿地控股	290.2
12	中国金茂	446.2	12	中国铁建	264.7
13	中国铁建	395.5	13	中国金茂	245.4
14	金地集团	361.1	14	金地集团	212.4
15	绿地控股	335.5	15	建业集团	206.9
16	碧桂园	332.7	16	美的置业	179.0
17	保利置业	282.0	17	华发股份	166.8
18	中建壹品	269.4	18	越秀地产	163.8
19	融创中国	261.2	19	旭辉集团	163.1
20	新城控股	235.1	20	滨江集团	142.4
21	中粮大悦城	222.1	21	融创中国	138.5
22	中建东孚	220.0	22	世茂集团	131.3



23	美的置业	202.4	23	中建壹品	124.0
24	旭辉集团	202.1	24	远洋集团	121.3
25	中交房地产	189.2	25	中建东孚	114.0
26	世茂集团	170.9	26	金科集团	110.0
27	首开股份	161.0	27	保利置业	103.0
28	电建地产	156.4	28	中交房地产	99.4
29	联发集团	149.8	29	中国中铁	95.0
30	卓越集团	147.4	30	中梁控股	91.8
31	国贸地产	146.3	31	华侨城	87.3
32	大华集团	141.0	32	中粮大悦城	83.6
33	象屿地产	135.0	33	中南置地	79.2
34	中国中铁	132.5	34	电建地产	78.3
35	建业集团	128.4	34	联发集团	78.3
36	北京城建	123.8	36	大华集团	75.0
37	大家房产	118.9	37	首开股份	70.0
38	武汉城建集团	118.1	38	宝龙地产	69.1
39	远洋集团	115.1	39	武汉城建集团	67.8
40	兴耀房产集团	113.1	40	雅居乐	64.7
41	仁恒置地	111.2	41	金辉集团	64.1
42	华侨城	109.6	41	宁夏中房集团	64.1
43	建杭置业	103.6	43	奥园集团	61.1
44	上海地产	102.7	44	云星集团	59.4
45	广州地铁地产	97.4	45	金融街控股	59.1
46	金辉集团	96.7	46	中骏集团	55.3
47	中梁控股	96.6	47	国贸地产	52.7
48	中南置地	95.6	48	阳光城	51.1

49	金融街控股	95.1	49	海成集团	50.5
50	阳光城	95.0	50	仁恒置地	50.1
51	星河湾集团	90.7	51	卓越集团	49.1
52	雅居乐	89.9	52	路劲集团	48.5
53	鸿荣源集团	89.8	53	新希望地产	47.7
54	中天美好集团	88.4	54	彰泰集团	46.8
55	路劲集团	87.3	55	首创城发	46.3
56	新希望地产	86.5	56	大家房产	45.4
57	浦东开发集团	85.1	57	象屿地产	43.5
58	上海城投控股	83.1	58	东原集团	43.2
59	中建智地	80.3	59	湖北联投	43.1
60	华宇集团	79.0	60	信达地产	40.8
61	湖北联投	78.9	61	敏捷集团	40.2
62	珠实地产	78.2	62	华宇集团	40.1
63	金科集团	78.0	63	信友集团	39.1
64	能建城发	75.0	64	中建信和	38.4
65	宝龙地产	73.3	65	能建城发	38.3
66	方远房地产集团	72.5	66	弘阳地产	36.6
67	信达地产	71.5	66	合景泰富集团	36.6
68	中建玖合	68.5	68	正商集团	36.0
69	中洲控股	64.3	69	方远房地产集团	35.3
70	君一控股	63.2	70	正荣集团	35.2
71	合景泰富集团	56.6	71	君一控股	34.7
72	京基集团	56.0	72	时代中国	33.6
73	中旅投资	55.8	72	润达丰滨江	33.6
74	宁夏中房集团	55.0	74	中天美好集团	33.2

75	高速地产集团	54.8	75	龙光集团	31.9
75	中建信和	54.8	75	兴耀房产集团	31.9
77	五矿地产控股	54.0	77	荣盛发展	31.6
78	金隅集团	53.5	78	建杭置业	31.5
79	上海南房集团	53.3	79	绿都地产集团	29.2
80	敏捷集团	52.4	80	金隅集团	28.8
81	奥园集团	51.9	81	龙记泰信	28.7
82	深业集团	50.9	82	中旅投资	28.5
83	中骏集团	50.7	83	融信集团	28.4
84	石家庄城发投集团	50.3	84	禹洲集团	28.1
85	珠江投资	50.1	85	天正地产集团	27.9
85	武汉城投	50.1	86	武汉城投	27.5
87	朗诗绿色地产	48.7	87	海宁鸿翔	27.2
88	新世界中国	48.6	88	宏宇集团	27.0
89	弘阳地产	48.1	88	石家庄城发投集团	27.0
90	正荣集团	47.9	90	富力集团	26.9
91	龙光集团	47.8	91	北京城建	26.3
92	湖北文旅建发集团	46.6	92	东亚新华	25.9
93	云星集团	44.9	93	朗诗绿色地产	25.6
94	首创城发	44.0	93	天地源	25.6
94	荣盛发展	44.0	95	中建七局地产集团	25.3
96	众安集团	43.8	96	方圆集团	25.2
97	中信泰富地产	43.6	97	荣和集团	25.1
98	禹洲集团	43.5	98	五矿地产控股	24.6
99	海宁鸿翔	43.2	99	中信泰富地产	23.8
100	时代中国	42.9	100	世纪金源	23.7

101	富力集团	42.0	101	众安集团	23.6
102	润达丰滨江	41.5	102	环天发展	23.2
103	东原集团	41.1	103	高速地产集团	23.0
104	东亚新华	39.9	104	珠江投资	22.9
105	大兴发展	38.6	104	大唐地产	22.9
106	保亿置业	35.8	106	港龙中国地产	22.8
107	海成集团	35.3	107	富康集团	22.4
108	方圆集团	35.0	108	珠实地产	21.9
109	上海金桥集团	34.7	109	中建智地	21.1
110	融信集团	33.6	110	德信地产	20.9
110	正商集团	33.6	110	北辰实业	20.9
112	德信地产	32.7	112	光明地产	20.6
113	彰泰集团	32.3	113	深业集团	19.9
114	中建七局地产集团	31.6	114	湖北文旅建发集团	19.8
115	华鸿嘉信	30.8	114	澳海集团	19.8
116	兴城人居	30.4	116	星河湾集团	19.7
117	北辰实业	30.2	117	中建玖合	19.5
118	成都城投置地	29.9	118	上海地产	18.7
119	天健地产	28.0	119	达智高地集团	17.8
120	荣安地产	27.4	120	华鸿嘉信	17.7
121	信友集团	27.1	121	祥生集团	16.9
121	港龙中国地产	27.1	122	东投地产集团	16.7
123	京投发展	26.8	123	京投发展	16.5
124	荣和集团	26.6	124	兴城人居	16.4
125	南山地产	26.4	125	保亿置业	16.2
126	天地源	25.6	126	荣安地产	15.4

127	世纪金源	24.8	127	周口城投城市运营	15.3
128	绿都地产集团	24.2	128	鸿荣源集团	15.2
129	大唐地产	23.6	129	中洲控股	14.7
130	祥生集团	22.5	130	东方今典	14.5
131	光明地产	22.4	130	广州地铁地产	14.5
132	颐居建设	21.5	132	安徽置地	13.9
133	环天发展	20.6	133	成都城投置地	13.3
134	天正地产集团	20.0	133	大兴发展	13.3
135	达智高地集团	19.9	135	常绿集团	12.6
136	宏宇集团	19.5	136	中成集团	12.1
137	龙记泰信	19.1	137	南山地产	11.9
138	清风集团	18.9	138	新世界中国	11.8
139	苏州高新	17.4	139	昕晖集团	11.5
139	安徽置地	17.4	139	京基集团	11.5
141	新能源置业集团	14.4	141	鼎仁集团	11.2
142	福星惠誉	14.1	142	安徽振兴控股集团	10.7
143	周口城投城市运营	14.0	143	嘉福集团	10.3
144	富康集团	13.8	144	大名城	10.2
145	银城国际控股	13.5	145	华远地产	10.1
146	澳海集团	13.3	146	新能源置业集团	9.8
147	淮安水利	12.5	147	恒泰天纵	9.5
148	大名城	11.8	148	和昌集团	9.2
149	华远地产	11.7	148	浦东开发集团	9.2
150	常绿集团	11.3	150	湖南建投地产集团	9.0
151	厚朴置业	11.0	150	福星惠誉	9.0
151	安徽振兴控股集团	11.0	152	星联集团	8.9

153	东投地产集团	10.7	153	鸿升集团	8.5
154	宋都集团	10.1	154	银城国际控股	8.4
154	上坤地产	10.1	154	清风集团	8.4
156	正方房产	9.9	156	厚朴置业	8.0
157	景瑞控股	9.3	156	天健地产	8.0
158	鼎仁集团	8.8	156	淮安水利	8.0
158	祥新控股	8.8	159	上海城投控股	7.6
158	中成集团	8.8	160	颐居建设	7.4
161	和昌集团	8.7	161	苏州高新	7.3
161	东方今典	8.7	162	首钢地产	6.5
163	鸿升集团	8.3	162	上坤地产	6.5
164	恒泰天纵	8.2	164	大都投资	5.6
164	嘉福集团	8.2	165	景瑞控股	5.5
166	元垄地产	8.0	166	浩城控股	5.3
167	首钢地产	7.7	167	祥新控股	5.1
168	湖南建投地产集团	7.6	168	宋都集团	4.7
169	昕晖集团	6.5	169	上海金桥集团	4.4
170	星联集团	6.3	170	北方国建	4.0
171	大发地产	5.4	171	上海南房集团	3.7
172	金成集团	5.1	172	金成集团	3.6
173	珑远集团	4.8	173	正方房产	3.3
174	恺德集团	4.1	173	元垄地产	3.3
174	浩城控股	4.1	175	大发地产	2.5
176	大都投资	3.3	176	恺德集团	2.3
177	北方国建	2.4	177	珑远集团	2.2

特别声明： 房地产企业销售数据统计是以 2024 年 1 月 1 日-6 月 30 日期间销售的商品房为统计口径，主要依据 CREIS 中指数据在各地的销售监测数据，并参考当期总体经营情况和推盘去化情况进行分析统计；对



于少数没有在监测范围内的城市或项目，由企业提供相关证明文件，经课题组对数据进行严格审核，也纳入统计范围。本报告仅供参考，课题组不对使用报告及其内容所引发的任何直接或间接损失承担责任。

2024年上半年中国房地产企业权益销售业绩 TOP100

排名	企业名称	权益销售额 (亿元)	排名	企业名称	权益销售面积 (万㎡)
1	中海地产	1394.0	1	保利发展	763.7
2	保利发展	1352.0	2	万科	601.3
3	华润置地	846.4	3	中海地产	485.3
4	万科	823.7	4	华润置地	356.4
5	招商蛇口	686.0	5	招商蛇口	312.0
6	绿城中国	618.0	6	绿城中国	289.1
7	建发房产	508.6	7	碧桂园	271.4
8	越秀地产	363.1	8	绿地控股	261.2
9	龙湖集团	346.6	9	龙湖集团	259.8
10	中国铁建	321.4	10	建发房产	235.9
11	中国金茂	307.9	11	新城控股	228.4
12	绿地控股	302.0	12	中国铁建	202.4
13	华发股份	300.8	13	中国金茂	192.4
14	滨江集团	290.4	14	金地集团	131.5
15	碧桂园	261.7	15	华发股份	121.7
16	中建壹品	226.5	16	美的置业	116.3
17	金地集团	223.5	17	中建东孚	107.0
18	中建东孚	203.5	18	越秀地产	106.5
19	保利置业	183.8	19	世茂集团	105.8
20	新城控股	167.7	20	中建壹品	103.2
21	大华集团	141.0	21	华侨城	84.4

22	世茂集团	137.7	22	旭辉集团	84.3
23	美的置业	131.6	23	远洋集团	83.1
24	中交房地产	127.2	24	融创中国	81.8
25	融创中国	114.4	25	中国中铁	79.3
26	象屿地产	112.1	26	金科集团	79.2
27	中国中铁	108.4	27	保利置业	79.0
28	旭辉集团	104.5	28	中梁控股	75.4
28	华侨城	104.5	29	大华集团	75.0
30	卓越集团	104.3	30	滨江集团	71.9
31	中粮大悦城	102.5	31	中交房地产	64.8
32	电建地产	101.7	32	联发集团	57.9
33	首开股份	101.4	33	金辉集团	55.3
34	国贸地产	97.7	34	中南置地	54.2
35	联发集团	94.2	35	云星集团	52.5
36	星河湾集团	90.7	36	电建地产	50.6
37	北京城建	86.7	37	雅居乐	49.3
38	金融街控股	84.2	38	宝龙地产	48.4
38	浦东开发集团	84.2	39	中骏集团	48.2
40	金辉集团	82.7	40	海成集团	47.2
41	上海城投控股	82.6	41	武汉城建集团	47.0
42	鸿荣源集团	81.7	42	建业集团	45.0
43	路劲集团	81.5	42	奥园集团	45.0
44	中梁控股	79.4	44	路劲集团	44.6
45	武汉城建集团	75.0	45	中粮大悦城	42.3
46	远洋集团	74.8	46	宁夏中房集团	41.7
47	雅居乐	73.4	47	敏捷集团	40.2

48	能建城发	70.0	48	首创城发	39.4
49	中建智地	69.7	48	金融街控股	39.4
50	中南置地	67.0	50	国贸地产	36.2
51	中建玖合	60.9	51	象屿地产	36.1
52	阳光城	59.1	52	正商集团	36.0
53	广州地铁地产	57.0	53	卓越集团	35.2
54	新希望地产	56.2	54	首开股份	34.9
54	金科集团	56.2	55	能建城发	34.7
56	京基集团	56.0	56	润达丰滨江	32.8
57	大家房产	55.5	57	信友集团	32.7
58	仁恒置地	55.0	58	中建信和	31.9
59	高速地产集团	54.8	59	阳光城	31.8
60	上海南房集团	53.3	60	东原集团	31.5
61	中天美好集团	52.5	61	新希望地产	31.0
62	敏捷集团	52.4	62	时代中国	30.9
63	兴耀房产集团	51.8	63	合景泰富集团	28.7
64	宝龙地产	51.3	63	仁恒置地	28.7
65	深业集团	50.8	65	天正地产集团	27.9
66	珠江投资	50.1	66	绿都地产集团	27.4
67	石家庄城发投集团	50.0	67	海宁鸿翔	27.2
68	华宇集团	49.8	68	宏宇集团	27.0
69	上海地产	48.3	68	龙光集团	27.0
70	新世界中国	45.9	70	石家庄城发投集团	26.9
71	中骏集团	44.4	71	荣盛发展	26.3
72	中建信和	44.0	72	华宇集团	25.8
73	金隅集团	43.5	73	湖北联投	25.7

74	中洲控股	43.4	73	金隅集团	25.7
75	海宁鸿翔	43.2	75	天地源	25.6
76	湖北联投	43.0	76	中建七局地产集团	25.3
77	五矿地产控股	41.4	77	富力集团	25.2
78	武汉城投	40.9	78	荣和集团	23.8
79	龙光集团	40.5	79	中天美好集团	23.4
79	润达丰滨江	40.5	80	环天发展	23.2
81	云星集团	40.4	81	高速地产集团	23.0
82	富力集团	39.4	82	珠江投资	22.9
83	大兴发展	38.6	83	大家房产	22.8
84	建杭置业	38.3	84	武汉城投	22.4
85	奥园集团	38.2	84	富康集团	22.4
86	合景泰富集团	37.7	86	五矿地产控股	20.6
86	时代中国	37.7	87	中旅投资	20.3
88	君一控股	36.2	88	龙记泰信	20.1
89	荣盛发展	36.0	88	正荣集团	20.1
89	中旅投资	36.0	90	君一控股	20.0
91	首创城发	35.9	91	深业集团	19.7
92	保亿置业	35.8	91	星河湾集团	19.7
93	上海金桥集团	34.5	93	澳海集团	19.5
94	宁夏中房集团	34.3	94	中建智地	18.9
95	众安集团	34.2	95	禹洲集团	18.8
96	正商集团	33.6	96	弘阳地产	18.5
97	海成集团	32.2	97	北京城建	18.4
98	中建七局地产集团	31.6	98	中建玖合	18.2
99	建业集团	31.4	99	众安集团	18.1



100	方远房地产集团	30.4	100	北辰实业	18.0
-----	---------	------	-----	------	------

特别声明： 房地产企业权益销售数据统计是以 2024 年 1 月 1 日-6 月 30 日期间销售的商品房为统计口径，主要依据 CREIS 中指数据在各地的销售监测数据，并参考当期总体经营情况和推盘去化情况进行分析统计；对于少数没有在监测范围内的城市或项目，由企业提供相关证明文件，经课题组对数据进行严格审核，也纳入统计范围。本报告仅供参考，课题组不对使用报告及其内容所引发的任何直接或间接损失承担责任。

当月要点：

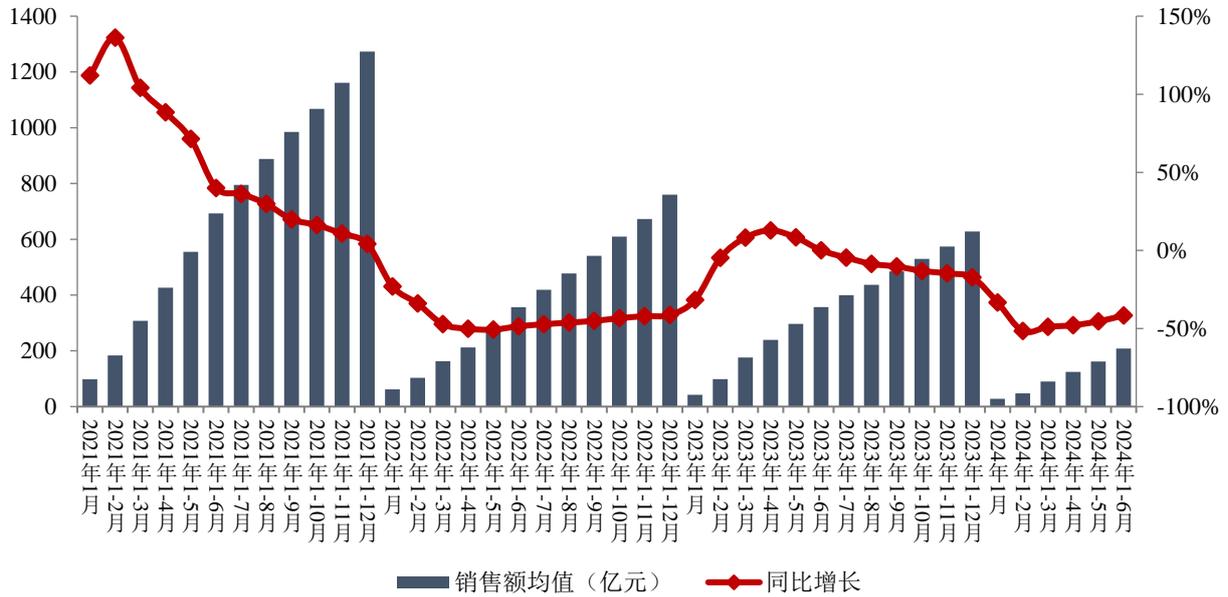
- 1、业绩：TOP100 房企销售总额为 20834.7 亿元，同比下降 41.6%，降幅连续四个月收窄
- 2、营销：推出“以旧换新”活动方式抢收回款，不断深入销售系统改革
- 3、展望：5.17 一揽子房地产政策效果逐渐显效，核心一二线城市市场活跃度有望延续，房企销售将有所改善

一、榜单解读

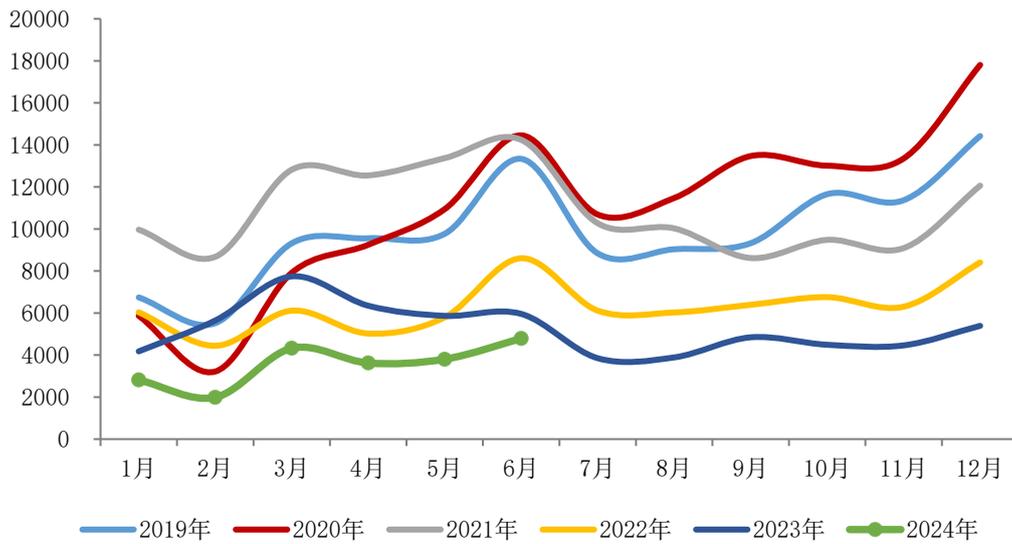
1、业绩：TOP100 房企销售总额为 20834.7 亿元，同比下降 41.6%，降幅连续四个月收窄

2024 年上半年，TOP100 房企销售总额为 20834.7 亿元，同比下降 41.6%，降幅较上月继续收窄 3.8 个百分点。其中 TOP100 房企 6 月单月销售额同比下降 19.55%，环比增长 26.05%，均较五月份有所好转。典型企业如绿城中国、中建壹品、兴耀房产集团等销售增长强劲。销售额超千亿房企 6 家，较去年同期减少 1 家，百亿房企 44 家，较去年同期减少 34 家。TOP100 房企权益销售额为 14641.6 亿元，权益销售面积为 7961.5 万平方米。

图：2021年1月-2024年6月TOP100房企累计销售额均值及增速情况



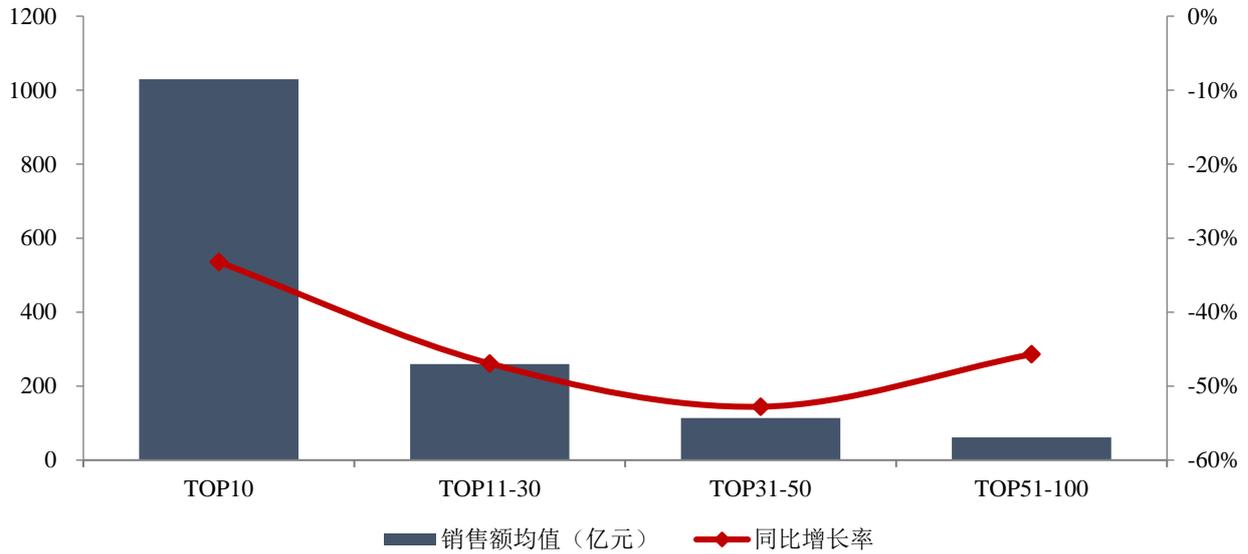
图：2019年1月至2024年6月TOP100房企单月销售额情况 (单位：亿元)



说明：文中分析所用销售额，如无特别说明，均指全口径销售额。

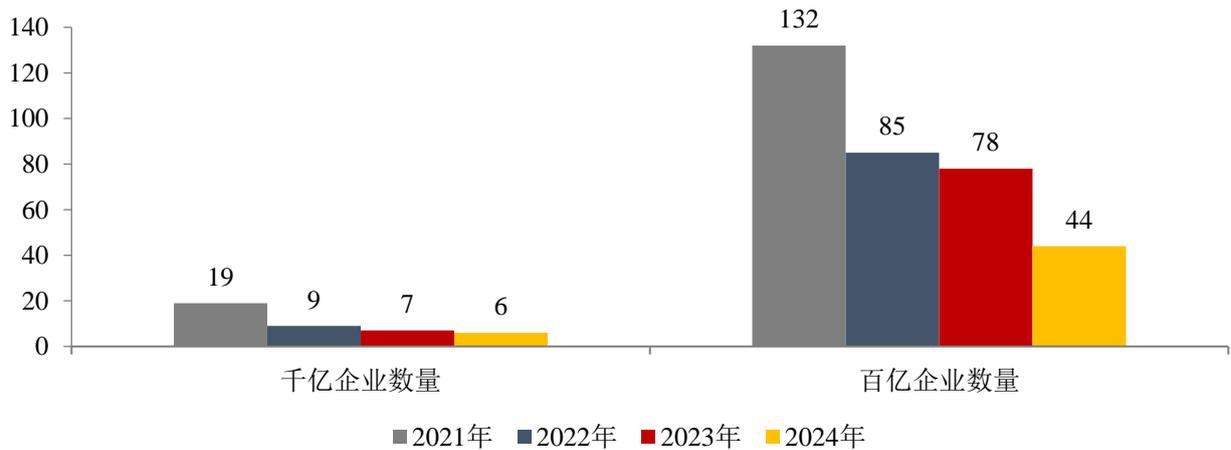
2024年上半年，各阵营房企销售额均有所下降。其中，TOP10房企销售额均值为1029.6亿元，较上年下降33.2%；TOP11-30房企销售额均值为259.5亿元，较上年下降46.9%；TOP31-50房企销售均值为113.8亿元，较上年下降52.8%；TOP51-100房企销售额均值为61.4亿元，同比下降45.7%。

图：2024 年上半年各阵营销售额增长情况



2、阵营数量：百亿以上销售额企业 44 家，阵营调整还在持续

图：2021 年至 2024 年各年 1-6 月千亿、百亿房企数量



2024 年上半年，五百亿以上阵营企业数量有所减少。具体来看，千亿以上阵营 6 家，较去年同期减少 1 家，销售额均值 1330.8 亿元。第二阵营（500-1000 亿）企业 4 家，较去年同期减少 6 家，销售额均值 577.8 亿元。第三阵营（300-500 亿）企业 6 家，较去年同期减少 10 家，销售额均值 387.2 亿元。第四阵营（100-300 亿）企业为 28 家，较去年同期减少 17 家，销售额均值 163.2 亿元。

表：2024 年上半年 TOP100 房企各阵营数量及销售额均值情况

阵营层级	销售额范围	2024年1-6月 企业数量(个)	2023年1-6月 企业数量(个)	销售额均值 (亿元)	企业个数变化
第一阵营	1000亿以上	6	7	1330.8	-1
第二阵营	500-1000亿	4	10	577.8	-6
第三阵营	300-500亿	6	16	387.2	-10
第四阵营	100-300亿	28	45	163.2	-17

3、完成率：目标设定维持在近年平均水平，完成率超4成

房企销售目标设定相对保守，维持在近年平均水平。2024年上半年，从典型房企销售目标来看，仅越秀地产、天地源提高了销售目标，其余上市房企大多维持在近年平均水平。近年来，随着行业进入调整期，越来越多企业不再增加销售目标、追求规模化发展，转而从主动管控销售规模，追求更加平稳的发展。

表：2023、2024上半年部分房企销售目标及完成情况

企业	2024 上半年销售额 (亿元)	2024全年 销售目标 (亿元)	2024 上半年销售 目标完成率	2023 上半年销售 额(亿元)	2023全年 销售目标 (亿元)	2023 上半年销售 目标完成率	相比2023上 半年目标完成 率变动情况
越秀地产	557	1470	37.89%	830	1320	62.88%	-24.99%
龙湖集团	511.3	1680	30.43%	985.1	1950	50.52%	-20.08%
滨江集团	582.3	1000	58.23%	925.8	1166	79.40%	-21.17%
美的置业	202.4	550	36.80%	405	800	50.63%	-13.83%
保利置业	282	500	56.40%	371	-	-	-
信达地产	71.45	150	47.63%	173.2	200	86.60%	-38.97%
天地源	25.63	110	23.30%	51.3	105	48.86%	-25.56%

数据来源：根据上市公司公开信息进行整理和测算

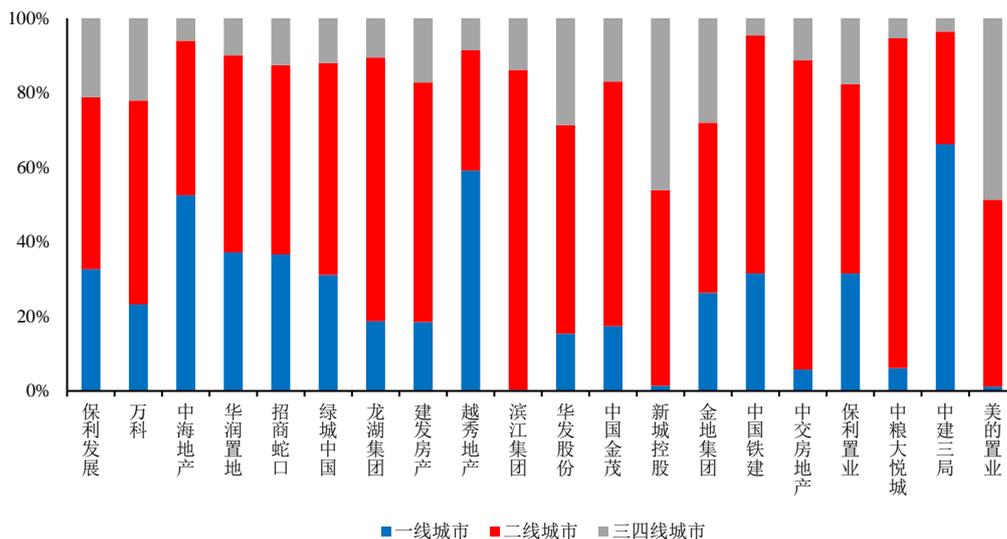
从销售目标完成率来看，房企上半年销售目标完成率仅四成。2024年上半年，典型房企目标完成率均值为41.5%，相较去年同期的63.2%，目标完成率降低21.6个百分点。2024年三季度在一揽子房地

产政策落地提振市场信心，市场活跃度有所回升，房企销售将有所改善。

二、业绩透析

1. 城市：一线城市业绩贡献率持续提升，上海贡献最高且增长最多

图：2024年上半年代表房企¹各等级城市销售占比情况

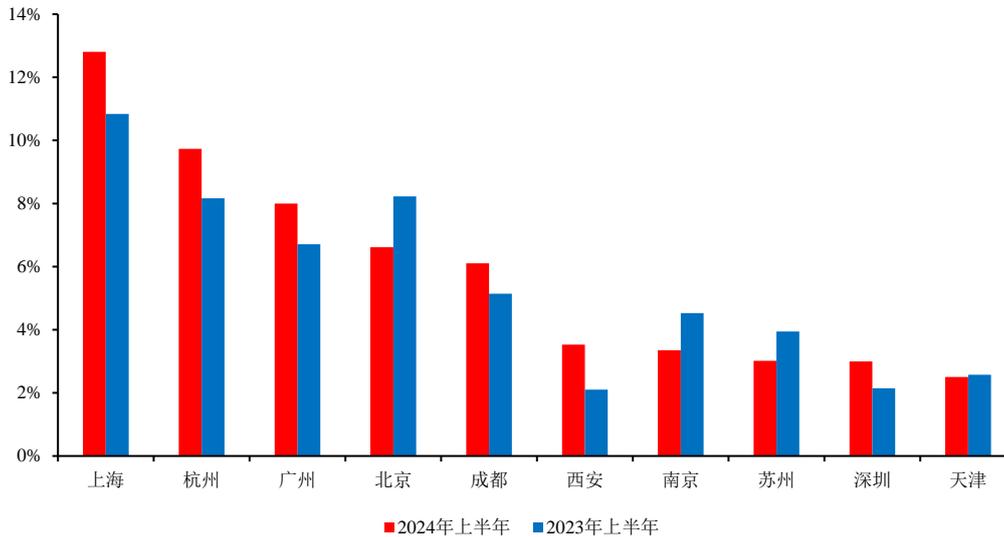


数据来源：CREIS 中指数据、fdc.fang.com

一线城市业绩贡献持续增长，二线城市仍为业绩贡献主要来源。2024年上半年，20家代表房企54.0%的销售业绩来源于二线城市，同比下降1.9个百分点，销售贡献率仍为主导。一线城市销售业绩贡献率同比增长2.5个百分点至30.4%，是唯一占比增长的城市等级。代表房企开发业务聚焦核心一二线城市，重点布局经济增长好、有产业支撑的高能级城市，同时采取“以销定投”的投资策略，坚持精准投资，确保较高的投资回报率。分企业来看，中建三局、越秀地产、中海地产等深耕一线城市北京、上海、广州，一线城市销售贡献率均在50%以上；美的置业、新城控股布局偏向三四线，超过40%的销售业绩贡献来源于三四线城市。

¹ 20家代表房企包括保利发展，万科，中海地产，华润置地，招商蛇口，绿城中国，龙湖集团，建发房产，越秀地产，滨江集团，华发股份，中国金茂，新城控股，金地集团，中国铁建，中交房地产，保利置业，中粮大悦城，中建三局，美的置业。

图：2024 年上半年代表房企销售额占比前十城市



数据来源：CREIS 中指数据、fdc.fang.com

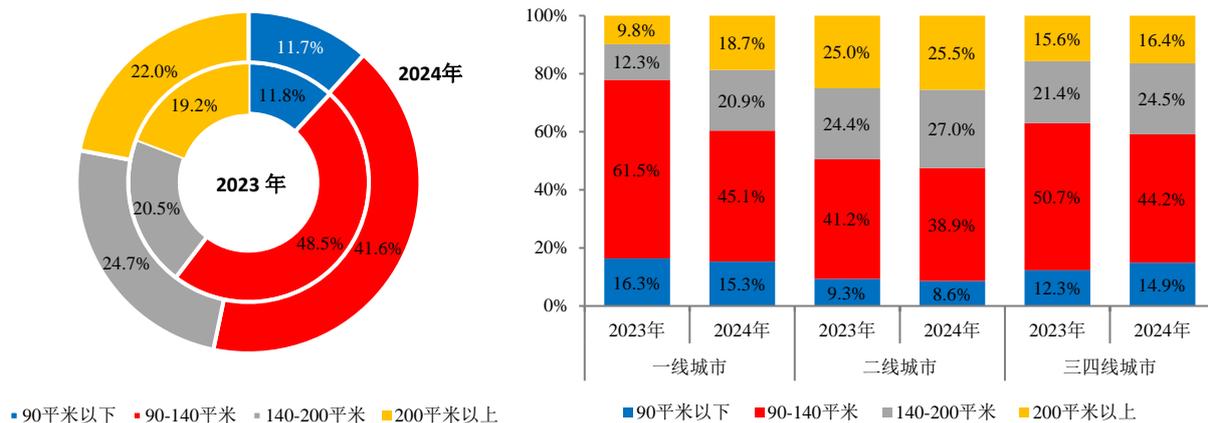
上海销售贡献率最高，上海、杭州、西安贡献率提升较快。2024 上半年，20 家代表房企销售额贡献前三城市分别为上海、杭州和广州，销售额贡献率分别为 12.8%、9.7%和 8.0%。上海销售额贡献率相较 2023 年同期持续提升，增长 2.0 个百分点，在 TOP10 城市中增幅最大；杭州由 2023 年同期的第三升至第二，销售额贡献率增长 1.6 个百分点，增幅仅次于上海；西安销售额贡献率增长 1.4 个百分点，进入代表企业销售额占比前十城市行列。北京、南京、苏州销售贡献率分别同比下降 1.6 个、1.2 个和 0.9 个百分点，排名较 2023 年同期稍有下滑。整体来看，重点城市对于代表企业的销售贡献度基本保持稳定，销售额占比最大增减幅度未超过 2 个百分点，进一步体现了代表企业稳健的发展策略。

房地产市场仍处于深度调整期，核心城市表现出较强韧性，房地产市场有支撑的背后是区域经济发展潜力与人口吸附力持续加强。代表房企 2024 年上半年销售额占比前十城市与中指研究院 2024 房地产开发投资吸引力前十城市重合度达 90%。从具体城市来看，北上广深四座一线城市投资吸引力优势明显；杭州作为中国数字经济的标杆城市，产业发展新动能加速培育，投资吸引力连续 7 年保持全国第五位；成都、苏州、南京、西安经济及人口规模大，产业优势明显，市场需求旺盛。在加快构建“人房地钱”要素联动机制要求下，人口流向将真正决定未来住房、土地、资金等资源配置方向。一二线核心城

市人口吸引力突出，持续保持人口净增长，房地产市场具备长期发展空间。同时，核心都市群/城市圈产业基础雄厚，较强的基本面对房地产市场形成重要支撑。

2. 产品：改善类与高端类项目销售占比提升

图：2023年、2024年上半年不同城市等级不同面积段重点项目销售额占比



数据来源：CREIS 中指数据、fdc.fang.com

改善类与高端类项目销售占比提升较大。2024年上半年，代表企业在140-200平米改善类项目销售额占比明显提升，增长4.2个百分点至24.7%；200平米以上高端类项目销售额占比为22.0%，同比增长2.8个百分点，增幅仅次于改善类项目。整体来看，改善类与高端类项目销售占比增长，反映出在基本居住需求得到满足的前提下，购房者更加追求居住条件的改善。相比之下，0-90平米刚需类与90-140平米首改类项目销售额占比出现下滑，同比分别下降0.1个和6.9个百分点。

改善类与高端类项目在代表企业各等级城市销售占比中均有所增长，其中一线城市增幅最为显著。分城市等级来看，一线城市140-200平米改善类项目与200平米以上高端类项目销售占比分别增长8.6和8.9个百分点，增幅较为明显；二线城市与三四线城市中，改善类与高端类产品销售占比增幅虽小于一线城市，但也均实现增长。对比之下，90-140平米首改类产品在各等级城市中的销售份额均出现下降，在一线、二线及三四线城市的销售占比分别下降6.4、2.3和6.5个百分点。

3、营销：推出“以旧换新”活动方式抢收回款，不断深入销售系统改革

2024 上半年，代表企业多管齐下，推出“以旧换新”活动方式抢收回款，同时进一步推动销售系统改革，通过数字分析、线上下线一体化等手段强化销售转化效率。

图：房企营销策略



一方面，房企积极推出项目参与“以旧换新”活动。开发商推出商品房新旧置换活动，购房者以旧房作价、补足差价置换指定项目范围内的新建住房。如招商蛇口在“618”期间结合各地项目进展，推出特价洋房、无忧以旧换新、折扣优惠等多重惊喜。建发房产对于参与“以旧换新”活动的客户，客户购买新房将享受案场最低折扣价格，以及享有额外物业费补贴。

另一方面，房企不断深入销售系统改革，从管理、人才、机制、资源等多角度优化营销机制，推动项目去化。如铁建华南公司深化营销市场化改革。坚持节奏致胜，每日联动盘客、每周分析客户、通路费效及竞品、每月部署销售节奏。西派粤府 5-6 月去化套数环比增长 108%，江门铁建城二季度环比一季度新签约提升 208%。2024 年以来，数字化成交占比超 20%，实现创新致胜。

4、展望：5.17 一揽子房地产政策效果逐渐显效，核心一二线城市市场活跃度有望延续，房企销售将有所改善

政策方面，6月，监管部门持续推进前期政策落地落实。6.7 国常会进一步明确稳市场、去库存政策方向，央行、住建部、自然资源部等部委接连召开会议，落实相关举措，央行指出借鉴前期试点经验，着力推动保障性住房再贷款政策落地见效；住建部明确收购已建成存量商品房用作保障性住房扩围至市县；自然资源部研究出台三个方面共计 18 条政策措施妥善处置闲置存量土地，其中强调了“在‘规范收购收回’方面，强调了应依法收回的情形，协商收回的可采取等价置换等方式，收回收购土地用于保障性住房的，可通过地方政府专项债券等资金予以支持，但要量力而行，坚决避免新增地方政府隐性债务”。

地方层面，6月，多地继续落实优化楼市政策。北京跟进 5.17 新政，下调首套、二套住房首付比例及房贷利率，多孩家庭购买第二套住房在贷款方面认定为首套住房，支持住房“以旧换新”。上海取消地价溢价率 10% 上限要求，南京开展第二批住房“以旧换新”活动；苏州明确购房后可申请落户，同时苏州、石家庄、厦门等多地优化公积金贷款政策，上调公积金贷款额度上限。

从市场表现来看，政策效果逐渐显效，核心城市市场情绪回升，同时在房企年中业绩冲刺带动下，6 月重点城市新房成交规模环比 5 月有所回升，同时在基数回落的影响下，6 月同比降幅明显收窄。二手房市场活跃度保持在高位，并在同期低基数下同比转增，成交表现整体好于新房，上海、深圳、杭州等城市政策效果明显，其中上海 6 月以来二手房多日网签量超千套。

从房企来看，将加快去库存。一是，政府收储未售新房、国企收旧换新等模式逐步落地，未来随着各城市大面积推广以及配套资金的落地落实，预计将对房企去化库存到积极作用。二是，加强促销，在外部环境进一步改优化下，房企应加快促销力度，抓紧机会推动销售增长。

整体来看，5.17 一揽子房地产政策的落地，对市场信心有较好的提振作用，短期核心一二线城市活跃度有望持续一段时间，从而对全国市场带来一定支撑，但市场修复节奏整体仍依赖于居民收入预期的改善，全国新房市场短期或仍处于筑底阶段。在去库存方面，各地或加快地方国企收储未售新房、收购存量土地等政策细化落实，帮助房企加快回收资金，助力行业风险化解。预计随着供需两侧同时优化，房地产市场加快企稳恢复，房企销售将有所改善。