

中国房地产 研报

上坤退市、五矿私有化，房企退
市潮何时休？



文/房玲、洪宇桁

10月22日晚港交所公告显示上坤地产因未达成复牌指引，将于10月27日正式退市，这是继8月25日恒大退市之后又一房企被交易所勒令退市。与此同时，10月24日五矿地产宣布股东提出了私有化方案，主动退市。房企或旗下企业私有化退市背后的原因是什么？A股和H股分别有多少房企有退市的风险？2021年以来的这波房企退市潮何时停止呢？

一、H股仍有部分房企停牌中，2025年仍有一定退市风险

2021年以来，由于房企流动性危机不断爆发以及行业的持续下行，上市房企的业绩开始持续恶化，部分H股的上市房企也因为无法公布年报而开始了停牌。根据港交所的上市规则，连续停牌18个月将有可能被港交所直接摘牌，虽然大多数的房企成功在规定期限内成功发布年报完成了复牌，但是仍有部分企业迎来了退市的结果。自从2023年4月新力控股为本轮H股内房企退市首开记录以来，截至2025年10月27日，共有11家H股内房企被勒令退市，包括曾经的龙头房企中国恒大。

表：截至2025年10月27日已退市的H股内房企

证券名称	退市时间
新力控股	2023年4月
Chinaproperties	2023年8月
天山发展控股	2023年10月
三盛控股	2023年12月
大唐集团控股	2024年10月
佳源国际控股	2024年10月
大发地产	2024年10月
祥生控股集团	2024年11月
上置集团	2025年2月
中国恒大	2025年8月
上坤地产	2025年10月

资料来源：企业公告、CRIC整理

根据联交所的公告，截至2025年9月底H股共有8家内房企或房企旗下企业正在停牌中（不包括刚退市的**上坤地产**）。2025年还有当代置业和中原建业2家企业的停牌即将期满，如果没有在规定时间内复牌的话仍有可能被取消上市地位；德信中国则已经进入了清盘阶段，其退市基本已经属于板上钉钉。

表：截至 2025 年 9 月 30 日仍在停牌的 H 股内房企或房企旗下企业（不包括上坤地产）

证券代码	证券名称	开始停牌时间	停牌截止时间
1107. HK	当代置业	2024 年 4 月	2025 年 10 月
9982. HK	中原建业	2024 年 4 月	2025 年 10 月
2019. HK	德信中国（清盘中）	2024 年 6 月	2025 年 12 月
2088. HK	西王置业	2025 年 3 月	2026 年 9 月
1755. HK	新城悦服务	2025 年 4 月	2026 年 9 月
0059. HK	天誉置业	2025 年 4 月	2026 年 9 月
0845. HK	恒盛地产	2025 年 4 月	2026 年 9 月
6611. HK	三巽控股	2025 年 4 月	2026 年 9 月

资料来源：联交所公告、CRIC 整理

相比于 H 股房企，A 股房企的退市主要是因为连续 20 个交易日的每日股票收盘价均低于人民币 1 元/股而触发了终止上市条件，与 A 股市场的景气程度息息相关。由于在 2024 年 924 新政之后，接连不断的利好让 A 股房地产板块的信心开始回暖，上市房企的股价基本都已经远离了 1 元退市的危险区，A 股上市房企暂时整体都已经没有了面值退市的风险。

表：2023 年以来退市的 A 股房企

证券代码	证券名称	摘牌日期
600466. SH	蓝光发展	2023 年 6 月
000540. SZ	中天金融	2023 年 6 月
000667. SZ	美好置业	2023 年 7 月
600393. SH	粤泰股份	2023 年 7 月
600077. SH	宋都股份	2023 年 7 月
000918. SZ	嘉凯城	2023 年 7 月
000732. SZ	泰禾集团	2023 年 8 月
000671. SZ	阳光城	2023 年 8 月
000046. SZ	泛海建设	2024 年 2 月
600823. SH	世茂集团	2024 年 6 月
000961. SZ	中南建设	2024 年 7 月
600565. SH	迪马股份	2024 年 8 月

资料来源：公司公告、CRIC 整理

二、2021 年以来还有部分企业私有化退市，经营压力是主因

除了这些被动退市的企业之外，2021 年至今还有部分企业进行了私有化而退市。最早由首创置业在 2021 年 9 月打响第一枪，其后中国金茂旗下的中国宏泰发展、华发股份的华发物业、首创集团的首创钜大以及融信中国旗下的融信服务也相继宣布私有化退市。近期则有大悦城地产和五矿地产开始考虑私有化退市方案。

表：2021 年以来部分私有化退市的房企及房企旗下企业

退市企业	私有化进展	最新公告时间
首创置业	已完成	2021/9/30
中国宏泰发展	已完成	2022/12/6
华发物业	已完成	2024/9/30
首创钜大	已完成	2025/1/23
融信服务	已完成	2025/3/18
大悦城地产	董事会提出建议	2025/7/31
五矿地产	控股股东提出私有化方案	2025/10/24

资料来源：企业公告、CRIC 整理

整体看来，房企及旗下企业私有化退市的主要原因可归结为以下三方面：

1. 市场与经营压力方面，首先是股票的流动性不足，如五矿地产日平均交易量仅 44 万股，股东难以在不影响价格的情况下大量出售股份。**其次则是融资功能丧失，上市房企股价长期低迷，估值偏低**，限制了从资本市场筹资的能力，如五矿地产自 2009 年起未通过发行股份从公开市场筹集资金。**第三则是连续亏损与债务危机**，如五矿地产连续三年亏损，2024 年亏损达 32.6 亿元。这些市场与经营压力迫使房企考虑私有化退市。

2. 战略与效率需求方面，私有化有助于企业实施长期战略，提升业务灵活性，比如大悦城地产指出私有化有利于精简管制框架、企业架构及股权。此外，**减少监管成本也是重要因素**，作为上市公司需要满足一系列监管要求，增加运营成本和管理复杂性，私有化后可减少这些负担，更灵活地进行战略决策。

3. 行业环境变化方面，由于当前房地产行业深度调整，市场环境复杂多变，房企销售规模连年下滑，如五矿地产销售额从 2021 年的 260 亿元降至 2024 年的 70.2 亿元。此外，**在地产板块股价长期低迷的背景下，私有化也有助于企业的估值修复**，如大悦城地产当前总市值约 70 多亿港元，与其 162.42 亿元的归母净资产相比，私有化可避免估值折让。这些行业环境变化共同促使房企选择私有化退市。

综上所述，房企及旗下相关企业出现被动退市或者私有化退市是行业深度调整期的必然现象，未来 2-3 年这一趋势或仍将持续，行业将经历更彻底的洗牌和重组。企业需要适应市场变化，通过战略调整和运营优化来应对行业下行，估值低迷带来的退市挑战。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。