



# 中国房地产 企业月报

**单月销售、融资环比增长，招商、华润等核心管理层换防**

【企业分析】

【合约销售：百强房企 9 月实现销售操盘金额 2527.8 亿元】

表：2025 年 9 月行业典型上市房企业绩表现

单位：亿元

| 企业简称 | 2025 年 1-9 月累计金<br>额（亿元） | 累计<br>同比 | 2025 年 9 月单月金额<br>（亿元） | 单月<br>同比 | 单月<br>环比 |
|------|--------------------------|----------|------------------------|----------|----------|
| 保利发展 | 2017.0                   | -16.5%   | 205.0                  | -2.0%    | 13.8%    |
| 中海地产 | 1705.0                   | -14.3%   | 201.7                  | 7.2%     | 10.0%    |
| 华润置地 | 1544.0                   | -10.4%   | 176.0                  | 4.1%     | 33.3%    |
| 招商蛇口 | 1406.6                   | -3.1%    | 166.5                  | 16.0%    | -14.4%   |
| 绿城中国 | 1080.0                   | -6.5%    | 123.0                  | 16.0%    | 23.0%    |
| 万科地产 | 1002.9                   | -44.7%   | 91.8                   | -47.3%   | 2.0%     |
| 建发房产 | 955.7                    | 12.1%    | 104.9                  | 39.2%    | 30.2%    |
| 中国金茂 | 806.8                    | 27.2%    | 98.0                   | 39.8%    | 7.9%     |
| 越秀地产 | 798.0                    | 2.8%     | 67.9                   | -5.8%    | 23.3%    |
| 滨江集团 | 786.3                    | -1.9%    | 81.0                   | 4.0%     | -9.7%    |
| 华发股份 | 633.1                    | -2.8%    | 37.5                   | -32.3%   | -29.0%   |
| 龙湖集团 | 507.5                    | -30.8%   | 50.1                   | -38.6%   | 5.9%     |
| 绿地控股 | 480.1                    | -1.3%    | 56.0                   | -6.7%    | 27.3%    |
| 保利置业 | 398.1                    | -1.0%    | 42.1                   | 23.8%    | -31.0%   |
| 融创中国 | 317.7                    | -12.8%   | 13.0                   | -7.8%    | -75.9%   |
| 碧桂园  | 305.5                    | -35.0%   | 30.9                   | -41.4%   | -12.7%   |
| 金地集团 | 241.8                    | -54.2%   | 22.3                   | -57.1%   | 0.5%     |
| 世茂集团 | 192.2                    | -24.2%   | 19.0                   | -35.2%   | 5.4%     |
| 远洋集团 | 188.7                    | -22.3%   | 24.8                   | 63.2%    | 48.5%    |
| 新城控股 | 151.1                    | -52.5%   | 15.4                   | -32.6%   | -2.0%    |
| 中国恒大 | 150.4                    | -28.2%   | 14.0                   | 26.4%    | -15.1%   |
| 华侨城  | 137.1                    | -24.9%   | 11.3                   | -57.8%   | 7.6%     |
| 首开股份 | 136.0                    | -49.6%   | 8.0                    | -84.0%   | 0.0%     |
| 合生创展 | 86.8                     | -30.3%   | 12.5                   | 27.9%    | 57.2%    |
| 雅居乐  | 65.1                     | -60.7%   | 2.0                    | -78.6%   | -64.4%   |
| 中骏集团 | 63.1                     | -22.3%   | 5.8                    | 13.5%    | -4.4%    |
| 建业集团 | 60.3                     | -20.4%   | 5.0                    | -35.1%   | -12.3%   |
| 金科集团 | 59.4                     | -25.5%   | 8.4                    | 152.7%   | 46.2%    |
| 荣盛发展 | 58.6                     | -6.1%    | 7.5                    | 237.1%   | 6.9%     |
| 宝龙地产 | 54.4                     | -43.6%   | 5.3                    | -13.9%   | -11.3%   |
| 龙光集团 | 54.3                     | -15.6%   | 4.7                    | -6.0%    | -45.3%   |
| 中梁控股 | 54.2                     | -50.9%   | 5.6                    | -55.5%   | 12.9%    |
| 奥园集团 | 52.9                     | -23.4%   | 6.0                    | -1.1%    | 35.2%    |
| 富力地产 | 47.6                     | -13.0%   | 3.8                    | -8.5%    | -43.5%   |

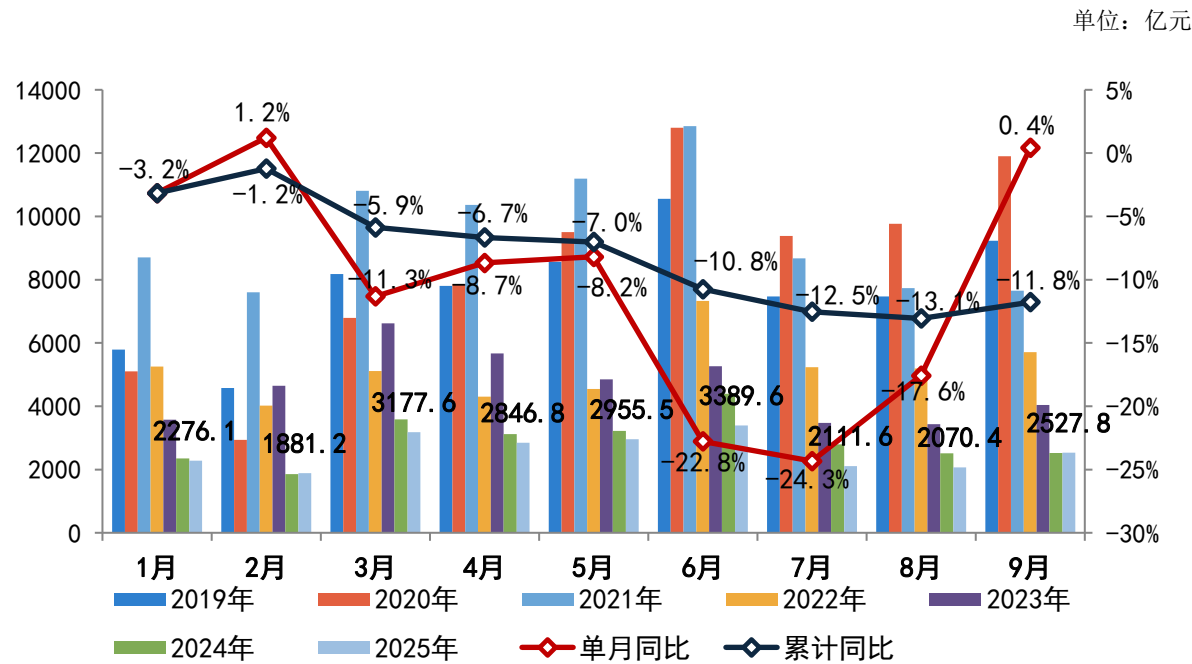
注：数据口径为全口径；去年同期数据来源为企业公告，若无公告数据，则来源为排行榜

数据来源：《2025年1-9月中国房地产企业销售TOP100》排行榜

核心观点：

1、2025 年 9 月，TOP100 房企实现销售操盘金额 2527.8 亿元，环比增长 22.1%，同比增长 0.4%，虽然同比变动止跌回升，但是单月业绩规模整体仍处于历史较低水平。累计业绩来看，百强房企实现销售操盘金额 23236.6 亿元，同比降低 11.8%，降幅收窄 1.3 个百分点。

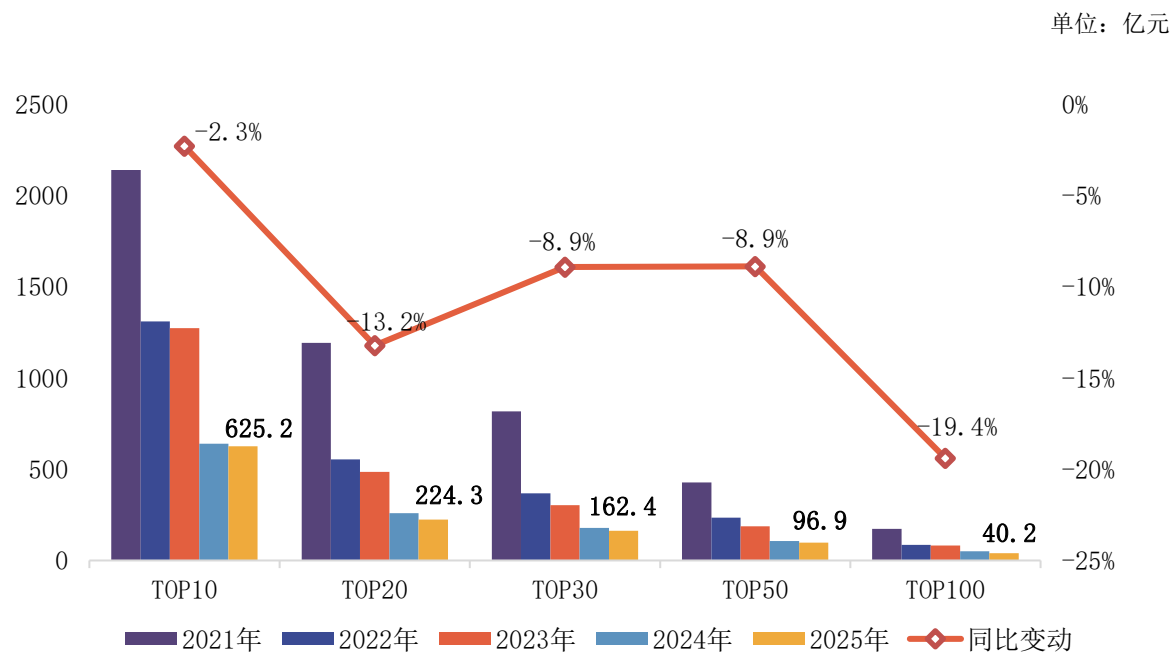
图：2025 年 1-9 月百强房企单月操盘销售规模及同比变动



数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

2、2025 年 9 月，百强房企各梯队销售门槛较去年同期进一步降低，且门槛值均降至近年最低水平。其中，TOP10 房企销售操盘金额门槛同比降低 2.3%至 625.2 亿元。TOP30 和 TOP50 房企门槛也分别同比降低 8.9%至 162.4 亿元和 96.9 亿元。TOP100 房企的销售操盘金额门槛更是降低了 19.4%至 40.2 亿元。具体分梯队来看，2025 年前 9 个月百强房企各梯队的操盘销售金额均在降低，TOP21-30 和 TOP31-50 两个梯队房企的累计销售规模降幅相对较小，分别同比降低 7.5%和 9.1%，是唯二降幅在 10%以内的梯队。

图：2025 年 1-9 月百强房企销售操盘金额入榜门槛及变动



数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

3、从企业表现来看，2025 年 9 月有 72 家百强房企单月业绩环比增长，其中 45 家企业单月业绩环比增幅大于 30%，包括华润置地、建发房产、中国铁建、电建地产、邦泰集团、中建东孚等，TOP10 房企中有 7 家的销售操盘金额环比有所增长。

【企业拿地：个别地块带动投资金额大幅提升，整体仍较为谨慎】

表：2025 年 9 月 30 家监测企业新增土地统计表

单位：万平方米、亿元、元/平方米

| 序号 | 企业名称 | 2025 年 9 月新增土地 |          |           | 2025 年 1-8 月月均新增土地 |          |           | 2024 年月均新增土地 |          |           |
|----|------|----------------|----------|-----------|--------------------|----------|-----------|--------------|----------|-----------|
|    |      | 建筑<br>面积       | 成交<br>总价 | 平均<br>楼面价 | 建筑<br>面积           | 成交<br>总价 | 平均<br>楼面价 | 建筑<br>面积     | 成交<br>总价 | 平均<br>楼面价 |
| 1  | 保利发展 | 23             | 69       | 30194     | 32                 | 66       | 20657     | 27           | 57       | 20953     |
| 2  | 中海地产 | 67             | 460      | 68657     | 39                 | 83       | 21034     | 28           | 68       | 24242     |
| 3  | 绿城中国 | 4              | 17       | 42500     | 35                 | 77       | 21731     | 24           | 53       | 22257     |
| 4  | 华润置地 | 0              | 0        | -         | 20                 | 58       | 28775     | 25           | 58       | 22674     |
| 5  | 万科地产 | 0              | 0        | -         | 7                  | 3        | 4678      | 9            | 9        | 9144      |
| 6  | 招商蛇口 | 90             | 475      | 52997     | 23                 | 58       | 25178     | 14           | 31       | 22072     |
| 7  | 建发房产 | 16             | 44       | 26976     | 22                 | 45       | 20869     | 19           | 44       | 22927     |
| 8  | 龙湖集团 | 4              | 5        | 13611     | 3                  | 3        | 9891      | 7            | 10       | 14074     |
| 9  | 华发股份 | 18             | 26       | 14685     | 2                  | 5        | 23609     | 3            | 8        | 28131     |
| 10 | 滨江集团 | 0              | 0        | -         | 15                 | 44       | 30191     | 14           | 36       | 25109     |
| 11 | 越秀地产 | 6              | 13       | 20490     | 10                 | 33       | 33374     | 18           | 49       | 26630     |
| 12 | 中国金茂 | 8              | 15       | 18643     | 20                 | 57       | 28666     | 15           | 23       | 15240     |
| 13 | 中国铁建 | 9              | 9        | 10455     | 8                  | 11       | 14156     | 17           | 14       | 7866      |
| 14 | 金地集团 | 12             | 12       | 9473      | 2                  | 3        | 12371     | -            | -        | -         |
| 15 | 绿地控股 | 0              | 0        | -         | 1                  | 0.4      | 2491      | 2            | 0.5      | 2915      |
| 16 | 碧桂园  | 0              | 0        | -         | -                  | -        | -         | 0.03         | 0.01     | 3333      |
| 17 | 保利置业 | 0              | 0        | -         | 8                  | 17       | 22264     | 1            | 5        | 41747     |
| 18 | 融创中国 | 0              | 0        | -         | -                  | -        | -         | -            | -        | -         |
| 19 | 中建壹品 | 0              | 0        | -         | 1                  | 3        | 55097     | 8            | 21       | 27176     |
| 20 | 电建地产 | 4              | 10       | 23511     | 3                  | 2        | 5284      | 0.7          | 1.4      | 19135     |
| 21 | 新城控股 | 0              | 0        | -         | -                  | -        | -         | -            | -        | -         |
| 22 | 大华集团 | 4              | 2        | 5487      | 5                  | 8        | 16141     | 2            | 3        | 16660     |
| 23 | 旭辉集团 | 0              | 0        | -         | -                  | -        | -         | -            | -        | -         |
| 24 | 伟星房产 | 0              | 0        | -         | 2                  | 3        | 14471     | 4            | 4        | 9861      |
| 25 | 卓越集团 | 0              | 0        | -         | -                  | -        | -         | -            | -        | -         |
| 26 | 远洋集团 | 0              | 0        | -         | -                  | -        | -         | -            | -        | -         |
| 27 | 首开股份 | 1              | 4        | 58777     | -                  | -        | -         | 0.4          | 0.6      | 15100     |
| 28 | 中建智地 | 5              | 43       | 85532     | 4                  | 16       | 44565     | 3            | 11       | 34728     |
| 29 | 象屿地产 | 10             | 23       | 21861     | 9                  | 13       | 14861     | 5            | 12       | 24311     |
| 30 | 国贸地产 | 11             | 35       | 31167     | 4                  | 12       | 27703     | 5            | 14       | 30106     |
| 总计 |      | 293            | 1262     | 43120     | 275                | 620      | 22544     | 253          | 531      | 21024     |

备注：1、数据来源于 CRIC 监测，与企业公布存在差异。2、不包含港澳台及海外地区。

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

### 核心观点:

1、**重点监测企业拿地金额环比大幅提升，单月投资创近一年新高。**9月，重点监测30家房企单月投资金额（全口径）约1262亿元，环比增长405%，同比增长294%，创下近一年新高。值得注意的是，本月总规模的提升主要受到上海徐汇区东安新村旧改“巨无霸”地块的影响，**剔除特殊因素影响以外，总规模趋势为同比微涨、但变化不大。**30家企业拿地面积293万平方米，同环比分别增长114%和131%。

在核心城市优质地块出让节奏加速之下，9月成交楼板价环为43120元/平方米，环比增127%，由此可见，高能级城市仍是企业投资的主战场。此外，有13家企业9月未有新增土地入账，除中海地产、招商蛇口外，仅有保利发展、建发房产、中建智地拿地金额超过40亿元。

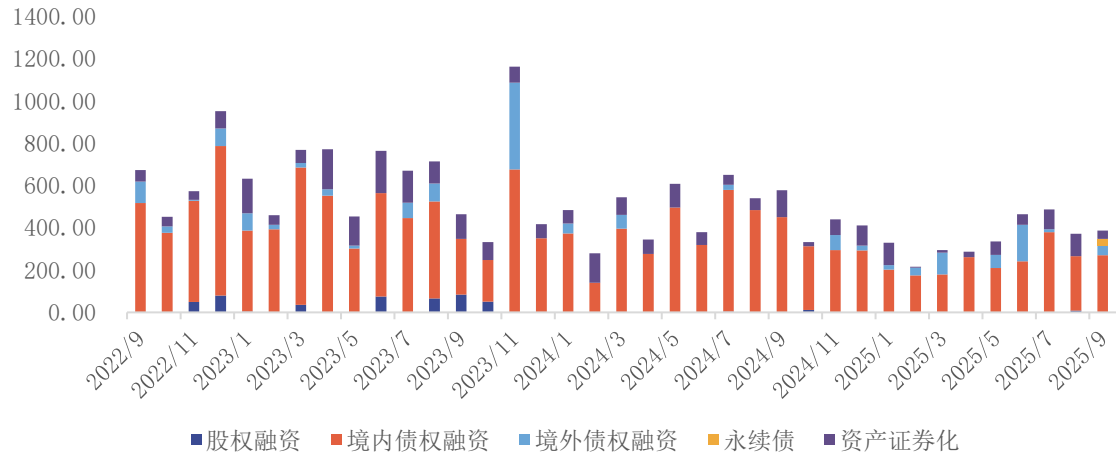
2、**短期销售端回暖对投资影响滞后且微弱。**从第三季度的市场表现来看，当热点城市有优质地块供应的时候，依然能够引起众多房企的参拍（尤其是头部房企）且竞争激烈程度较高，但普通的地块出让时则关注度大减，但仅靠优质地块的出让并无法带动市场整体热度的回升，也无法带动大部分房企的投资积极性回升，企业投资仍保持高度谨慎和理性。

即使销售端9月份有一定程度的回暖，传导到投资端仍需要一定的时间、而且力度较弱，主要有两方面原因：一方面，目前拿地已经过了年内可开售的时间，企业投资的必要性下降；另一方面，销售端的回暖也表现为点状回暖，仅有个别城市市场情况较好，而个别城市的土拍对整体投资的回温带来的影响力度有限。

【企业融资：单月总量环比回升，融资成本保持低位】

图 1：2022 年 9 月-2025 年 9 月 65 家监测企业融资额统计图

单位：亿元



备注：外币融资统一按当月月末汇率换算为人民币，监测数据不含开发贷、一般银行贷款；

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

核心观点：

1、**融资总量：**2025 年 9 月 65 家典型房企的融资总量为 386.32 亿元，环比增长 4%，同比减少 33.1%。从全年的累计数据来看，1-9 月 65 家典型房企的累计融资总量为 3171.5 亿元，同比减少 28%。在融资结构方面，本月房企境内债权融资 271.23 亿元，环比增长 5.6%，同比减少 39.9%；境外债权融资 46.01 亿元，上个月和去年同期则没有企业进行境外融资；资产证券化融资 39.08 亿元，环比减少 62.9%，同比减少 69.1%。此外还有首开向控股股东发行了 30 亿元的永续债。

2、**融资成本：**2025 年 1-9 月 65 家典型房企新增债券类融资成本为 2.99%，较 2024 年提升 0.06 个百分点，其中境外债券融资成本 8.95%，较 2024 年全年提升 4.77 个百分点，境内债券融资成本 2.57%，较 2024 年全年降低 0.34 个百分点。单月来看，本月新城控股通过其子公司发行了一笔利率高达 11.88% 的境外优先票据，进一步推高了今年房企的境外债券融资成本；而由于境内发行债券的企业基本都是华润、招商蛇口、首开等央国企，因此境内债券融资成本环比仅略微提升了 0.02 个百分点至 2.4%，继续保持低位。

表 1：历年典型房企债券类融资成本

| 分类     | 2021  | 2022  | 2023  | 2024  | 2025 年 1-9 月 |
|--------|-------|-------|-------|-------|--------------|
| 境内债券融资 | 4.09% | 3.50% | 3.46% | 2.91% | 2.57%        |
| 境外债券融资 | 5.99% | 6.61% | 8.04% | 4.18% | 8.95%        |
| 合计     | 4.75% | 3.87% | 3.57% | 2.93% | 2.99%        |

备注：本文所有融资成本仅计算境内外发行的各类债券、优先票据、中期票据等，不包含各类贷款以及资产证券化融资等，下同

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

3、企业表现：本月融资总量最大的企业是招商蛇口，企业在本月发行了 1 笔 35 亿元的中期票据和一笔 3.45 亿元的供应链 ABS，此外还获得了 30.1 亿元人民币的银行或机构贷款。从企业梯队来看，2025 年 1-9 月 TOP10 房企平均每家的融资额为 193.88 亿元，是所有梯队中最多的。TOP11-30 房企平均每家的融资额为 44.15 亿元，同比减少 23.21%，是融资规模降幅最小的梯队。从融资成本来看，TOP10 梯队的房企融资成本最低，为 2.56%；较 2024 年全年融资成本降低了 0.12pct，降幅也是最大的，同时比融资成本最高的 TOP31-50 的房企低 1.12pct。

表 2：2025 年 1-9 月各梯队房企融资规模变化（单位：亿元）

| 企业梯队     | 融资总额         |         |        | 融资成本         |        |
|----------|--------------|---------|--------|--------------|--------|
|          | 2025 年 1-9 月 | 同比      | 平均融资额  | 2025 年 1-9 月 | 2024 年 |
| TOP10    | 1938.77      | -27.20% | 193.88 | 2.56%        | 2.68%  |
| TOP11-30 | 750.61       | -23.21% | 44.15  | 3.30%        | 3.40%  |
| TOP31-50 | 15.20        | -89.84% | 1.90   | 3.67%        | 2.97%  |
| TOP51+   | 466.91       | -24.30% | 16.10  | 3.02%        | 2.55%  |

备注：梯队划分按照克而瑞《2024 年中国房地产企业销售 TOP200 排行榜》全口径金额排名

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

【组织动态：招商、华润、华侨城核心层换防，央企梯队升级路径各异】

表:2025 年 9 月 65 家监测企业组织调整、人事变动情况

| 类型   | 企业简称 | 主要事件                                                                                                          |
|------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 人事变动 | 华润置地 | 9 月 23 日华润置地公告，郭世清因工作安排辞任执行董事等职，郝忠明获委任为执行董事，赵伟获委任为执行董事、首席财务官等职。                                               |
|      | 招商蛇口 | 9 月 15 日，招商蛇口发布公告，宣布蒋铁峰因工作变动辞去公司所有职务，由原总经理朱文凯接任董事长，聂黎明出任总经理。                                                  |
|      | 绿地控股 | 9 月 19 日，绿地控股公告：陈军因个人原因辞任执行总裁，不再担任任何职务；同步新聘陆新畬、吴晓晖、任虎、薛明辉、姜威五人为副总裁，管理层大幅补位。                                   |
|      | 保利置业 | 9 月 18 日，保利置业公告：龚健到龄退休，即日起不再担任非执行董事及审核、提名委员会委员。                                                               |
|      | 中交地产 | 9 月 22 日，中交地产公告：因工作调动，郭主龙辞任董事长、非独立董事；王尧全票当选新任董事长，并兼任董事会战略与执行委员会主任。                                            |
|      | 华侨城  | 9 月 19 日，华侨城 A 公告：张振高到龄退休，不再任董事长及执委会、战略委主任；刘凤喜因工作调动，不再任副董事长、总裁，两人离任后均不再担任任何职务。董事会选举吴秉琪为新任董事长，并代行总裁职责，直至新总裁聘任。 |
|      | 雅居乐  | 雅居乐集团披露黄奉潮已辞任执行董事及风险管理委员会委员，副总裁的职务留任至 12 月 31 日。                                                              |

数据来源：企业公告、公开信息，CRIC 中国房地产决策咨询系统

核心观点：

9 月，65 家重点监测房企中 7 家集中“换血”。央企、地方国企占 6 席，凸显“国资系”加速人事迭代：华润置地、招商蛇口、中交地产、华侨城 A 完成董事长/总裁级交接，王尧、吴秉琪、朱文凯等地产老兵全面接棒；保利置业龚健到龄退任，董事会进一步年轻化。绿地控股一次性补位 5 名副总裁，陈军辞任执行总裁。民营房企亦借组织扩容对冲流动性压力，雅居乐黄奉潮退居二线，副总裁职务保留至年底，为过渡式退出。具体情况如下：

- 1、招商蛇口内部轮换筑牢战略根基。蒋铁峰升任招商局集团副总经理后，仍统筹地产条线，确保集团资源与地产业务的衔接。原总经理朱文凯接任董事长，其在营销与多元运营领域的积累，将进一步推动“开发+经营”战略深化；原招商积余董事长聂黎明回归任总经理，一线开发与物管的双重履历，能强化经营业务落地。
- 2、华润置地郭世清因工作安排离任，郝忠明、赵伟同步补位核心岗。新团队形成“本土老臣+跨界精英”互补结构——李欣、张大为深耕企业 20 年筑牢根基，徐荣（前深圳城市更新办主任）、郝忠明（政企双重履历）则强化政策资源整合能力、赵伟（跨板块财务专家），正是匹配城市更新、REITs 等新赛道对“政策资源+资管能力”的需求。
- 3、华侨城张振高（董事长）退休、刘凤喜（副董事长/总裁）调动，吴秉琪“一肩挑”董事长与代行总裁。在核心管理层同时空缺的情况下，华侨城采用“一人代行双职”模式避免决策断层，保障企业日常运营稳定，同时为后续市场化选聘总裁预留空间。

此外，绿地控股单轮新聘 5 名副总裁，创本月单企聘任数量之最。绿地控股大规模补位副总裁团队，则旨在通过职能细分提升运营效率，应对行业深度调整期的管理挑战。

综合来看，国资系房企已成为人事调整的核心主导力量，调整方向紧密围绕战略转型、治理优化与团队迭代展开。从趋势上看，未来一段时间内，城市更新、资产运营等领域的复合型人才（如具备政企资源、资管经验者）将成为房企争夺重点；央企国企的梯队化接班机制与治理升级举措将持续推进，为行业树立规范；部分民营房企或延续“过渡式退出”、“职能补位”等调整方式，以应对流动性压力与运营挑战。

#### 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。