

探底与告急，房企艰难求生

◎ 记者 孙婉秋 吴典 刘一飞

探底的毛利率

2022年是不寻常的一年。这一年，市场成交规模从2021年的18万亿元收缩至13万亿元，克而瑞排行榜上的千亿房企数量腰斩至20家，开发商债务展期成为常态，整体盈利能力进一步下滑，即便是头部房企也难独善其身。

亿翰智库提供的50家样本数据显示，2022年房企营收中位数约为755.94亿元，其中76%的企业营收较上一年出现不同程度下滑；归母净利润亏损

的企业数量则由2021年的6家上升至19家；毛利率平均值为17.87%，同比下降了7个百分点左右。

大幅下滑的盈利能力让行业感慨，何时触底回升？

中指研究院企业研究总监刘水指出，2022年不同销售梯队替代房企中约有73.7%的企业出现了不同程度的增长。



图虫创意

融资的真相

中指研究院企业研究总监刘水指出，2022年不同销售梯队替代房企中约有73.7%的企业出现了不同程度的增长。

序号	企业名称	2021年	2022年	同比变动幅度(百分点)
1	SOHO中国	80.37%	80.99%	0.62
2	招商集团	54.90%	54.63%	-0.27
3	新希望地产	52.51%	51.24%	-1.26
4	瑞安房地产	40.86%	42.72%	1.86
5	陆家嘴	70.22%	41.22%	-29.00
6	宝龙地产	31.37%	31.48%	0.11
7	金地集团	42.77%	30.39%	-12.38
8	物产中大	48.52%	28.10%	-20.42
9	上海城市开发	32.27%	26.95%	-5.32
10	保利置业集团	33.86%	26.94%	-6.92
11	华润置地	26.97%	26.22%	-0.75
12	信达地产	19.31%	25.20%	5.89
13	绿城集团	26.15%	22.94%	-3.21
14	康利发展	26.78%	21.99%	-4.79
15	中国海外发展	23.54%	21.29%	-2.25
16	东原集团	25.31%	21.17%	-4.14
17	中国海外地产	21.75%	20.15%	-1.60
18	南京股份	25.80%	20.18%	-5.62
19	新城控股	20.45%	20.63%	0.18
20	万科A	21.82%	19.85%	-1.97
21	招商蛇口	20.47%	19.26%	-1.22
22	交建地产	17.22%	18.37%	1.15
23	大名城	17.08%	17.72%	0.64
24	绿城中国	18.12%	17.32%	-0.81
25	融创	21.88%	17.0%	-4.72
26	中国海外地产	21.66%	16.55%	-5.11
27	融创中国	18.61%	15.84%	-2.77
28	绿城香港	24.96%	15.40%	-9.56
29	美置集团	18.31%	15.36%	-2.96
30	绿地房产集团	16.35%	15.28%	-1.07
31	融创集团	19.36%	14.87%	-4.49
32	中国海外发展集团	23.03%	14.40%	-8.64
33	华润中国控股	27.62%	13.77%	-13.85
34	中实地产	22.91%	13.43%	-9.48
35	信达地产	13.92%	13.36%	-0.56
36	绿城集团	22.81%	10.87%	-11.94
37	融创中国	21.08%	9.83%	-11.85
38	中实控股	17.12%	8.90%	-8.22
39	弘阳地产	19.95%	8.32%	-11.73
40	建发地产	16.22%	7.90%	-8.31
41	碧桂园	12.74%	7.65%	-5.09
42	正荣地产	14.55%	6.70%	-7.79
43	远洋集团	17.52%	5.10%	-12.42
44	禹洲集团	15.30%	5.71%	-9.59
45	融创集团	26.20%	1.88%	-24.32
46	中实地产	10.03%	-0.99%	-11.02
47	融创中国	-0.30%	-0.65%	-0.35
48	宝龙集团	21.86%	-11.49%	-33.35
49	合景泰富集团	21.16%	-15.58%	-36.74
50	融创中国	10.90%	-20.36%	-31.26

序号	企业名称	2022年	2021年	同比变动幅度(百分点)
1	中国海外地产	8.57%	5.15%	3.42
2	中国海外地产	3.73%	5.71%	-1.98
3	恒盛地产	3.80%	4.48%	-0.68
4	中国海外地产	3.95%	3.98%	-0.03
5	绿城集团	4.46%	4.87%	-0.41
6	中国海外地产	3.92%	5.18%	-1.26
7	万科A	4.09%	4.11%	-0.02
8	宝龙集团	4.19%	4.14%	0.05
9	融创集团	4.10%	4.20%	-0.11
10	融创集团	4.23%	4.45%	-0.22
11	康利发展	4.9%	4.60%	0.29
12	融创集团	4.62%	4.82%	-0.2
13	融创集团	4.76%	4.44%	0.32
14	融创集团	4.92%	4.80%	0.12
15	宝龙集团	5.18%	4.90%	0.27
16	宝龙集团	3.7%	3.80%	-0.11
17	碧桂园	6.01%	5.87%	0.14
18	融创集团	6.23%	6.58%	-0.35
19	宝龙集团	6.25%	6.58%	-0.33
20	宝龙集团	6.30%	6.42%	-0.12
21	宝龙集团	6.57%	6.30%	0.27
22	融创集团	6.57%	6.37%	0.2
23	融创集团	6.09%	6.40%	-0.3
24	宝龙集团	7.17%	6.80%	0.37
25	宝龙集团	7.89%	7.70%	0.19

序号	企业名称	2022年(万平方米)	2021年(万平方米)	同比变动幅度
1	碧桂园	20154.0	22202	-10.50%
2	保利发展	12481	12864	-3.02%
3	万科A	12258.1	15422.4	-20.54%
4	中海发展	9940.9	9621.9	3.31%
5	中国海外发展	6842.0	8077.0	-15.29%
6	融创集团	6487.0	6873.0	-5.75%
7	龙湖集团	5796.0	7284.0	-21.26%
8	招商集团	4887.0	5682.0	-13.94%
9	绿城中国	4939.0	5881.0	-15.68%
10	融创中国	4939.0	5340.0	-7.12%
11	越秀集团	4296.1	6311.8	-31.91%
12	越秀集团	4016.0	4717.0	-15.22%
13	融创集团	3974.0	4943.0	-21.77%
14	融创集团	3937.0	4942.0	-20.46%
15	合景泰富集团	2972.0	2944.0	-2.44%
16	融创地产	2845.0	2711.0	4.74%
17	宝龙地产	2740.0	3662.3	-24.99%
18	金地集团	2695.2	3319.8	-21.82%
19	招商蛇口	2257.9	2221.0	4.75%
20	融创集团	1987.0	2114.0	-6.52%
21	融创集团	1914.7	2261.2	-15.33%
22	中天控股	1771.4	2098.0	-15.08%
23	中实地产	1648.7	1787.7	-7.78%
24	融创集团	1629.4	1944.4	-16.67%
25	融创集团	1579.6	2042.0	-22.66%
26	融创集团	1565.0	1984.0	-21.67%
27	融创集团	1408.4	1871.2	-25.23%
28	融创中国	1400.0	1911.0	-27.05%
29	宝龙地产	781.9	892.7	-12.51%
30	融创集团	660.94	698.78	-5.14%
31	融创集团	660	674	-2.08%
32	融创集团	474	602	-21.70%
33	宝龙集团	374.8	393.2	-4.68%
34	融创地产	229.44	227.87	-1.54%

数据来源：中指研究院，注：房企、开发商

注：2022年1-4月数据，2021年为全年数据

注：融创集团2022年1-4月数据，2021年为全年数据

注：融创集团2022年1-4月数据，2021年为全年数据

注：融创集团2022年1-4月数据，2021年为全年数据