



## 品牌房企月度分析报告

2019年7月16日

### 摘要

- 6月房企销售环比改善明显，但同比增速继续放缓。数据显示，6月20家品牌房企销售金额合计6534.05亿元，环比上涨29.6%，同比上涨4.87%；销售面积合计4572.02万平方米，环比上涨27.04%，同比上涨1.65%。环比大幅上涨，主要源于年中房企业绩冲刺，集中推盘，带动销售规模出现大幅上涨。同比涨幅收窄，主要源于高基数和政策边际略有收紧所致。预计7月随着基数抬升、市场热度下降及半年冲量结束，销售增速或将继续下降。
- 房企拿地仍保持相对谨慎的态度，多数房企拿地仍采取以销定存的拿地策略。数据显示，6月20家品牌房企新增建面约2662.44万平方米，环比（3025.8）下降12%，同比（4389.99）下降39%，土地出让金合计1377.49亿元，环比（1423.4）下降3%，同比（1584.03）下降13%。
- 从拿地区域来看，多数房企收缩战线，主要拿地方向重回一二线城市，苏州土地市场降温后，房企将拿地视线转移至其他一二线城市，武汉、昆明、成都等城市土地成交热度上升。从市场整体看，一二线销售首先企稳回暖且具备销售韧性，房企逐渐形成一二线为未来主战场的战略预期。
- 房地产行业融资环境边际收紧。5月17日，银保监会印发23号文，在银行和非银（信托）领域规范地产融资。7月6日，银保监会相关负责人表示，针对近期部分房地产信托业务增速过快、增量过大的信托公司，近日银保监会开展了约谈警示。7月12日，发改委印发778号文，要求房企发行外债只能用于置换未来一年内到期的中长期境外债务。
- 6月，房企为加速资金回笼以及冲刺年中业绩，特价房让利幅度扩大到8折左右。但由于限价政策等影响，除特价房外整体让利优惠折扣维持在9折以上，仅在月末少部分非限价三四线城市的项目出现了低于9折的情况。

电话：(010)53317288

邮箱：[gt@gaotongchina.com](mailto:gt@gaotongchina.com)

网站：[www.gaotongchina.com](http://www.gaotongchina.com)

高通智库作为一家高端决策服务机构，成立于2006年，团队始终秉承“专业主义”精神，已成为具有优良口碑的行业研究顾问机构。



---

## 目录

---

一、品牌企业销售：环比改善，同比放缓	3
二、品牌企业土储：谨慎拿地，回归一二线	5
三、品牌企业融资：融资环境边际收紧	7
四、品牌企业转型：转型非易事，多元化业务难盈利	12
五、品牌企业营销：特价房力度扩大至 8 折	14

## 一、品牌企业销售：环比改善，同比放缓

从市场来看，6 月房企加速推盘，成交回升。数据显示，6 月 39 城新建商品住宅供应面积约 3023 万平米，环比增加 28%，同比减少 2%；商品住宅成交面积约 2964 万平米，环比增加 6%，同比增加 4%。其中，一线、二线（15 城）、三线（20 城）新建商品住宅成交面积分别为 270、1853、866 万平米，分别同比增长 22%、-4%、15%，一线成交增速相对稳定，二线成交增速收窄明显，三线成交增速有所回升。

从房企来看，6 月房企销售环比改善明显，但同比增速放缓。数据显示，6 月 20 家品牌房企销售金额合计 6534.05 亿元，环比上涨 29.6%，同比上涨 4.87%；销售面积合计 4572.02 万平米，环比上涨 27.04%，同比上涨 1.65%。环比大幅上涨，主要源于年中房企企业绩冲刺，集中推盘，带动销售规模出现大幅上涨。同比涨幅收窄，主要源于高基数和政策边际略有收紧所致。预计 7 月随着基数抬升、市场热度下降及半年冲量结束，销售增速或将继续下降。

龙头房企增速明显放缓。数据显示，6 月 TOP10 房企销售金额合计 4687.36 亿元，同比微涨 0.81%；销售面积合计 3461.56 万平米，同比下降 4.41%。其中，碧桂园，绿地销售金额同比降幅超 10%。

房企超七成年度目标完成率不足 50%。数据显示，截至 6 月已公布全年销售目标的 15 家房企中，平均目标完成率约 46%。有 11 家房企目标完成率不足 50%，其中融创中国、华夏幸福、富力地产全年目标完成率不足 40%。

房企集中度提升趋势不改。数据显示，1-6 月 TOP10 房企累计销售金额合计 20733 亿元，占 20 家品牌房企销售金额的 75%；累计销售面积合计 15742 万平米，占 20 家品牌房企销售面积的 79%。头部效应愈发明显，在市场环境趋弱之下，龙头房企的销售韧性得以显现。

图表：6 月品牌房企销售情况

企业	销售金额 (亿)	同比	环比	销售面积 (万平米)	同比	环比	成交均价 (元/平米)	同比	环比
碧桂园	603.9	-18.84%	11.15%	664.0	-17.94%	14.09%	9095	-1.10%	-2.57%
万科地产	663.9	1.16%	14.49%	489.3	8.76%	33.69%	13568	-6.99%	-14.36%
中国恒大	502.6	0.36%	-6.11%	464.9	-1.96%	-6.52%	10811	2.37%	0.43%
融创中国	507.9	10.51%	14.44%	347.5	14.72%	14.05%	14616	-3.67%	0.35%
保利发展	636.6	5.76%	52.01%	409.6	-4.28%	50.80%	15541	10.49%	0.81%
绿地控股	466.0	-12.41%	56.38%	319.0	-13.08%	39.91%	14608	0.77%	11.77%
中海地产	511.9	34.22%	53.75%	251.0	9.42%	53.41%	20390	22.67%	0.22%
龙湖地产	214.3	2.14%	6.56%	125.6	-12.41%	3.04%	17062	16.62%	3.42%
金地集团	209.2	43.58%	43.88%	107.9	23.12%	42.72%	19388	16.62%	0.81%

华润置地	284.8	0.71%	33.58%	137.3	-24.46%	19.35%	20750	33.32%	11.93%
华夏幸福	124.0	0.00%	12.73%	115.0	1.77%	13.86%	10783	-1.74%	-1.00%
招商蛇口	283.1	22.13%	65.98%	148.3	48.74%	71.11%	19095	-17.89%	-3.00%
新城控股	295.5	5.16%	19.35%	253.4	7.49%	24.64%	11663	-2.17%	-4.24%
世茂地产	283.8	36.84%	76.27%	153.3	20.25%	71.37%	18518	13.79%	2.86%
旭辉控股	223.4	46.97%	39.89%	123.52	21.10%	22.13%	18086	21.37%	14.54%
绿城集团	115.0	-9.45%	11.65%	50	25.00%	16.28%	23000	-27.56%	-3.98%
富力地产	159.9	18.53%	52.14%	172.27	76.18%	85.80%	9282	-32.72%	-18.11%
雅居乐	124.1	11.21%	11.20%	94.4	14.29%	14.29%	13146	-2.69%	-2.70%
远洋集团	167.0	16.30%	65.18%	83.56	10.32%	62.25%	19986	5.41%	1.81%
首创置业	157.2	-22.49%	161.13%	62.3	23.61%	184.47%	25233	-37.29%	-8.21%

数据来源：公司公告、高通智库（碧桂园、富力地产采用权益数据）

图表：1-6 月品牌房企累计销售情况

企业	累计销售额 (亿)	同比	累计销售面积 (万平米)	同比	累计销售均价 (元/平米)	同比	2019 年目 标值 (亿元)	目标完 成率
碧桂园	2819.5	-9.28%	3128.0	-7.70%	9014	-1.71%	/	/
万科地产	3340.0	9.63%	2150.1	5.64%	15534	3.78%	/	/
中国恒大	2818.0	-7.35%	2619.9	-9.84%	10756	2.76%	6000	47%
保利发展	2526.2	17.33%	1636.5	12.56%	15437	4.24%	5000	51%
融创中国	2141.6	11.82%	1472.0	23.03%	14549	-9.11%	5500	39%
中海地产	1942.0	28.74%	921.9	8.86%	21066	18.26%	3500	55%
绿地控股	1676.9	3.10%	1487.1	10.20%	11276	-6.44%	/	/
新城控股	1224.2	28.44%	1050.0	35.49%	11664	-5.20%	2700	45%
华润置地	1188.2	26.04%	626.0	9.60%	18982	15.01%	2420	49%
龙湖地产	1056.2	8.77%	650.8	3.45%	16229	5.15%	2200	48%
招商蛇口	1011.9	34.75%	515.2	43.77%	19640	-6.28%	/	/
世茂地产	1003.4	38.74%	556.0	23.30%	18048	12.53%	2100	48%
金地集团	855.7	35.67%	428.0	13.95%	19993	19.06%	2000	43%
旭辉控股	884.4	33.94%	508.8	18.05%	17381	13.46%	1900	47%
华夏幸福	640.0	-22.42%	588.0	-6.22%	10884	-17.28%	1750	37%
富力地产	602.2	5.74%	551.7	24.98%	10916	-15.40%	1600	38%
远洋集团	600.8	33.19%	285.1	23.54%	21074	7.81%	1400	43%
雅居乐	582.0	25.03%	405.9	14.31%	14339	9.38%	1130	52%

绿城集团	494.0	4.22%	197.0	2.60%	25076	1.57%	/	/
首创置业	405.4	12.39%	162.7	19.40%	24917	-5.87%	800	51%

数据来源：公司公告、高通智库

## 二、品牌企业土储：谨慎拿地，回归一二线

从市场来看，三线城市土地成交持续降温，一、二线城市土地成交表现出一定韧性。数据显示，6月百城市土地成交面积约4241.70万平方米，同比下滑20.40%。其中，一线土地成交273.32万平方米，同比增长28%；二线土地成交2179.98万平方米，同比增长20%；三线土地成交1788.40万平方米，同比下滑46%，下滑幅度进一步扩大。

从房企来看，房企拿地相对谨慎，多数房企拿地仍采取以销定存的拿地策略。数据显示，6月20家品牌房企新增建面约2662.44万平方米，环比(3025.8)下降12%，同比(4389.99)下降39%，土地出让金合计1377.49亿元，环比(1423.4)下降3%，同比(1584.03)下降13%。1-6月20家品牌房企累计新增建面约15350.17万平方米，同比(20317.08)下降24%，累计土地出让金合计7418.56亿元，同比(7991.28)下降7%。

从拿地城市来看，房企拿地战线收缩，重回一二线城市。其中，武汉、昆明等部分城市土地热度上升，杭州、南京等地依然受到房企青睐，6月杭州、南京、深圳、北京、宁波5城单月土地成交金额均超过200亿元，广州、武汉、重庆、青岛等城市单月土地成交金额也超百亿。由于一二线销售首先企稳回暖且具备销售韧性，房企逐渐形成一二线为未来主战场的战略预期。

图表：6月品牌房企招牌挂新增拿地

房企	拿地宗数	土地面积 (万平米)	建筑面积 (万平米)	成交总价 (亿元)	楼板均价 (元/平米)	溢价率
碧桂园	44	232.41	561.05	160.29	2857	25%
绿地控股	27	90.18	185.56	30.42	1640	0%
华润置地	21	85.09	197.79	181.90	9197	25%
保利发展	20	137.01	312.06	241.84	7750	29%
万科地产	16	123.48	265.55	176.80	6658	20%
中国恒大	15	179.44	292.45	67.83	2319	7%
新城控股	14	99.94	246.77	48.84	1979	104%
华夏幸福	12	53.06	107.58	56.52	5254	49%
龙湖集团	12	82.85	177.79	162.91	9163	29%
金地集团	7	37.05	73.66	35.87	4870	31%
融创中国	5	17.12	49.20	26.24	5333	22%
雅居乐	4	19.68	41.75	50.68	12139	30%
招商蛇口	4	19.67	39.44	35.77	9070	9%

中海地产	3	24.06	51.72	36.38	7034	41%
富力地产	2	14.50	24.15	46.17	19117	24%
世茂地产	2	8.15	14.71	8.93	6074	16%
绿城中国	1	0.65	0.56	0.06	1153	0%
旭辉集团	1	2.79	14.79	4.10	2771	0%
首创置业	1	5.86	5.86	5.93	10112	0%
远洋集团	0	0.00	0.00	0.00	/	/

数据来源：高通智库（不含工业用地）

图表：1-6 月品牌房企招牌挂累计拿地

房企	拿地宗数	土地面积 (万平米)	建筑面积 (万平米)	成交总价 (亿元)	楼板均价 (元/平米)	溢价率
碧桂园	230	1336.77	3108.51	951.08	3060	38%
绿地控股	137	765.68	1693.23	291.34	1721	12%
中国恒大	104	761.15	1426.63	276.87	1941	38%
融创中国	87	556.73	1354.81	823.39	6078	20%
新城控股	83	545.82	1274.21	527.73	4142	32%
华润置地	53	368.51	913.32	577.40	6322	25%
万科地产	48	386.59	844.97	578.76	6850	12%
龙湖集团	47	230.39	486.87	492.76	10121	34%
旭辉集团	46	287.71	781.61	387.28	4955	29%
保利发展	42	272.79	647.14	529.46	8181	28%
华夏幸福	33	163.79	304.25	113.63	3735	28%
金地集团	33	184.52	420.15	301.65	7180	39%
富力地产	30	280.50	786.43	275.39	3502	7%
世茂地产	23	99.28	247.84	188.21	7594	17%
绿城中国	23	120.55	242.16	268.24	11077	32%
招商蛇口	21	110.97	213.52	213.57	10002	18%
雅居乐	17	105.81	224.57	171.68	7645	35%
中海地产	15	95.23	211.33	286.35	13550	24%
首创置业	15	82.94	127.00	135.07	10636	11%
远洋集团	3	10.89	41.61	28.70	6896	19%

数据来源：高通智库（不含工业用地）

图表：1-6 月品牌房企招拍挂拿地力度

房企	拿地金额/销售金额	新增建面/销售面积	楼板均价/销售均价
碧桂园	0.34	0.99	0.34
万科地产	0.17	0.39	0.44
中国恒大	0.10	0.54	0.18
保利发展	0.21	0.40	0.53
融创中国	0.38	0.92	0.42
中海地产	0.15	0.23	0.64
绿地控股	0.17	1.14	0.15
新城控股	0.43	1.21	0.36
华润置地	0.50	1.48	0.34
龙湖集团	0.47	0.75	0.62
招商蛇口	0.21	0.41	0.51
世茂地产	0.19	0.45	0.42
金地集团	0.35	0.98	0.36
旭辉集团	0.44	1.54	0.29
华夏幸福	0.18	0.52	0.34
富力地产	0.46	1.43	0.32
远洋集团	0.05	0.15	0.33
雅居乐	0.29	0.55	0.53
绿城集团	0.54	1.23	0.44
首创置业	0.33	0.78	0.43

数据来源：高通智库

### 三、品牌企业融资：融资环境边际收紧

#### 1、房地产行业融资环境边际收紧

5月17日，银保监会印发23号文，在银行和非银（信托）领域规范地产融资。5月末报道，监管部门将收紧部分房企公开市场融资，7月6日，银保监会相关负责人表示，针对近期部分房地产信托业务增速过快、增量过大的信托公司，近日银保监会开展了约谈警示。7月12日，发改委印发778号文，要求房地产企业发行外债只能用于置换未来一年内到期的中长期境外债务。而地方层面，5月以来，苏州、东莞、杭州、成都等地区相继出台新的土地市场政策，旨在抑制土地市场过热现象。

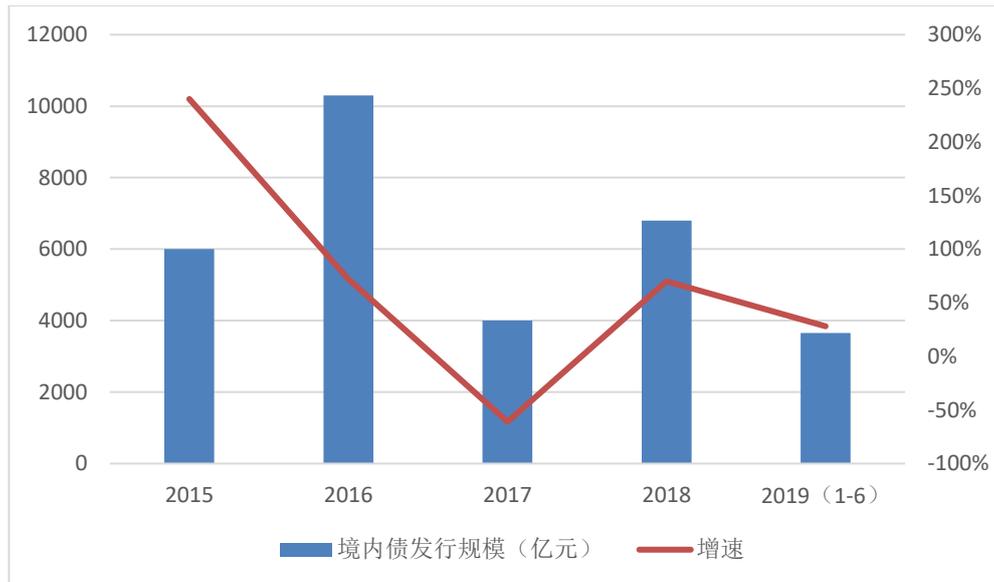
#### 2、境内债：从年初改善到近期回落

2018年随着房地产行业逐渐进入偿债高峰，公司债、私募债发行逐步恢复，带动1-4季度境内债发债规模为1355、1434、2113、1945亿元，同比分别增长120%、45%、40%、

146%。2019 年前 4 月房企境内债融资环境延续 2018 年改善趋势,1-4 月发行规模为 2890 亿元, 同比增长 47%。

但 5 月以来, 房地产行业债券融资政策出现边际变化。5 月境内债发行规模仅为 417 亿元, 环比下滑 55%, 同比增长 8%; 6 月发行规模进一步收缩至 347 亿元, 环比下滑 17%, 同比下滑 20%。从 95 家典型房企融资数据来看, 2019 年 5、6 月 95 家典型房企境内债融资额分别为 151、110 亿元, 连续出现环比下滑, 6 月融资规模创下 2018 年以来的单月最低值。

图表：房地产行业境内债发行规模及同比增速（年度）



资料来源：wind

其中：

公司债：2018Q1-2019Q2 房地产行业公司债发行规模分别为 196、240、268、557、405、418 亿元。2019 年 5、6 月公司债发行规模分别为 123、43 亿元, 环比连续下滑 51% 和 65%。

私募债：2018Q1-2019Q2 发行规模分别为 157、219、608、371、417、372 亿元, 2019 年 5、6 月累计发行 289 亿, 发行规模相对稳定。

证监会主管 ABS：2018Q1-2019Q2 发行规模分别为 99、291、340、254、170、286 亿元, 发行量月间波动较大。2019 年 5、6 月发行规模分别为 60、52 元, 环比分别下滑 66%和 12%。

银行间协会监管品种方面：

短期融资券：2018Q1-2019Q2 房地产行业短融发行规模分别为 249、184、416、255、473、261 亿元, 今年 5、6 月发行规模分别为 21、48 亿元, 同比分别下滑 5%和 18%, 创下 2018 年以来的最低位。

中期票据：2018Q1-2019Q2 中票发行规模分别为 451、356、338、370、227、216 亿元, 二季度缩量趋势更为显著, 5、6 月中票发行规模分别为 27、34 亿元, 同比分别下

滑 71%和 53%。

定向工具：定向工具发行趋势与短融基本一致，稳定增长态势维持至 2019Q1。2018Q1-2019Q2 发行规模分别为 189、113、104、110、226、106 亿元，二季度同样开始下行，5、6 月发行规模分别为 23、37 亿元，较前 4 月 68 亿元的平均发行规模也出现明显下滑。

图表：2019 年 5-6 月房地产行业境内债券发行结构数据

	公司债	私募债	ABS	短融	中票	定向工具	其它
5月发行规模 (亿元)	123	164	60	21	27	23	0
环比增长	-51%	97%	-66%	-89%	-83%	-50%	-100%
同比增长	81%	77%	23%	-5%	-71%	-49%	-100%
6月发行规模 (亿元)	43	125	52	48	34	37	6
环比增长	-65%	-24%	-12%	130%	26%	61%	/
同比增长	-67%	175%	-41%	-18%	-53%	6%	/

注：“其它”包括交易商主管 ABN、一般企业债

### 3、境外债：规模收缩，但 6 月份重新回升

2018 年 1-4 季度境外债发行规模分别为 933、1058、628、680 亿元，全年发行规模较 2017 年进一步增长。2019 年 1-4 月境外债发行规模为 2254 亿元，同比继续增长 41%，仅前 4 月发债量已达到 2018 全年的 68%。但 5 月以来，境外债融资同样出现明显收缩。2019 年 5 月房地产行业境外债发行规模仅为 80 亿元，环比下降 89%，同比下降 62%，6 月发行规模恢复至 225 亿元，但仍低于 1-4 月的发行规模。

图表：房地产行业境内债发行规模及同比增速（年度）



资料来源：wind

#### 4、信托融资：23 号文强化监管，未来继续承压

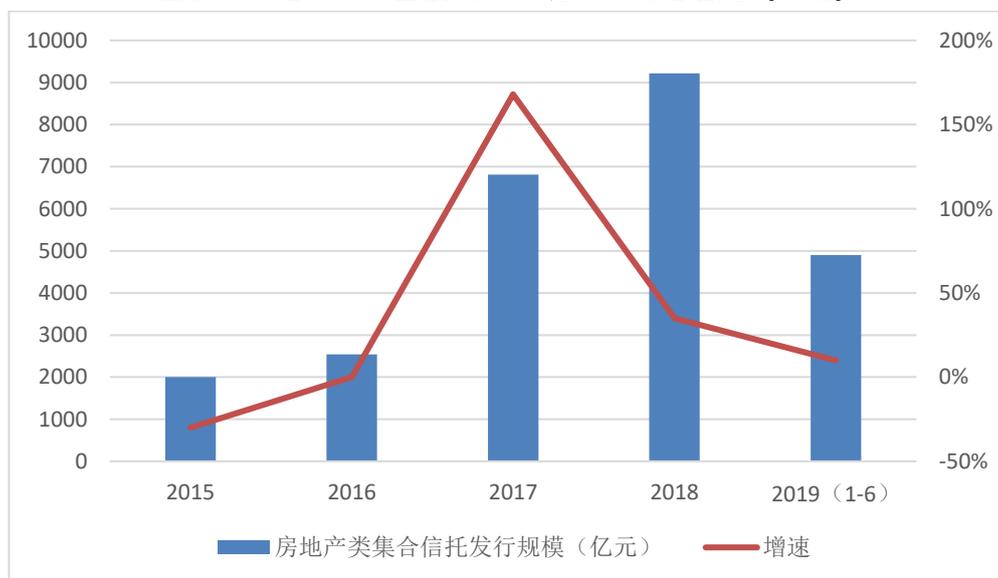
2019 年 5 月 17 日，银保监会发布《关于开展“巩固治乱象成果，促进合规建设”工作的通知》(23 号文)，其中提到信托机构按照相关要点开展整治工作，涉及房地产的领域包括：向“四证”不全、开发商或其控股股东资质不达标、资本金未足额到位的房地产开发项目直接提供融资，或通过股权投资+股东借款、股权投资+债权认购劣后、应收账款、特定资产收益权等方式变相提供融资；直接或变相为房地产企业缴交土地出让价款提供融资，直接或变相为房地产企业发放流动资金贷款。

23 号文对市场的规范已经开始逐步落实。7 月 6 日，银保监会相关负责人表示，针对近期部分房地产信托业务增速过快、增量过大的信托公司，近日银保监会开展了约谈警示，在“房住不炒”大局意识、风控水平、合规意识、增速控制和管理能力等五方面着重作出要求，预计此后房地产信托增速将进一步收窄。对于房企而言，这意味着原本相对宽口径、高成本的一大融资渠道提升了门槛。

根据用益信托网的数据，2017 年房地产类集合信托发行规模为 6815 亿元，同比增长 168%。2018 年非标融资监管有所收紧，发行规模为 9218 亿元，增速放缓到 35%，其中季度增速逐季放缓，分别为 139%、43%、38%、-7%。2019 年季度增速虽未继续下滑，但仍处于近年来的低位，Q1、Q2 分别为 15%、12%。其中，5 月发行规模为 821 亿元，同比增长 7%，同比增速较 4 月收窄 15 个百分点；6 月发行规模为 928 亿元，同比增长 8%。

信托规模增速趋于平缓的同时成本又重新有所回升：5 月房地产类集合信托平均收益为 8.25%，同比上升 34 个百分点；6 月为 8.29%，同比上升 50 个百分点。我们认为 23 号文出台后，房地产类信托监管将进一步升级，预计未来规模将继续承压。

图表：房地产类集合信托发行规模和同比增速（年度）



资料来源：wind

#### 5、融资收紧展望

1) 对房企短期现金流影响有限，更多影响在于未来再投入的预期，拿地力度可能减弱。除了融资环境变化，重点城市土地政策以及土地价格都有所变化，苏州、东莞等地区相继出

台新的土地拍卖政策，旨在直接抑制土地市场过热现象。初步统计，土拍新规主要集中于竞拍主体资格认定、最高指导价和溢价率限制、竞价方式扩展至竞配建和竞自持、最接近均价者竞得、高价地现房销售等内容。下半年房企拿地力度预计会更加审慎。

图表：近期土地拍卖政策调整内容

类型	城市	日期	调整简述
限制竞拍资格	合肥	5.21	禁止有关联的母公司、子公司同时参与土地拍卖，杜绝“围标”，违者两年内不得参与合肥市范围内的土地竞拍。
调整价格上限	合肥	4.12	滨湖新区含宅土地最高限价由 2655 万元/亩降至 2280 万元/亩，降幅高达 14%。
	杭州	4.2	主城区涉宅用地溢价率上限由 50%调至 30%，溢价率封顶之后进入自持比重竞争阶段。
	苏州	5.11	将土地竞价超过土地出让市场指导价 25%（不含 25%）后转为一次报价出让方式的规定，调整为超过市场指导价 10-25% 后转为一次报价出让方式。
	昆山	5.15	5 幅土地补充公告中，下调了市场指导价，幅度为 10.5%，也下调了网上终止价格，从原先的指导价上调 25%，改成目前的指导价上调 10%。
	太仓	5.16	下调了网上终止价格，从原先的指导价上调 25%，改到目前的指导价上调 10%。
限价格、竞配建	福州	5.9	首次采用“限地价、控房价、竞配建、公开摇号”方式出让，将竞配建与公开摇号方式相结合。
	深圳	5.24	采用“单限双竞”的挂牌方式挂牌 5 宗地。竞买人最高报价未超过最高限制地价时，按价高者得的原则确定竞得人和成交价。当竞买人报价达到最高限制地价时，由竞地价转为竞无偿移交的只租不售人才住房面积，住宅总建筑面积不变，按报出无偿移交的只租不售人才住房面积最多者得的原则确定竞得人。
	杭州	6.29	上城区、钱塘新区、萧山区挂出 9 宗宅地均“限房价、限精装”，限价相比目前在售楼盘均价，部分持平，部分微涨。
“近均价者得”或摇号	福州	5.9	首次采用“限地价、控房价、竞配建、公开摇号”方式出让，将竞配件与公开摇号方式相结合。
	常熟	5.15	网上竞价超过市场指导价 10%，进入一次报价，以一次报价中最接近所有一次报价平均价的原则确定竞得人，以其所报价格确定地块成交价格。
	张家港	5.18	网上竞价超过市场指导价 10%，进入一次报价，以一次报价中最接近所有一次报价平均价的原则确定竞得人，以其所报价格确定地块成交价格。
	东莞	6.6	终次报价所报价与平均价相差的绝对值最小的为竞得入选人，如果绝对值相等的情况下，以绝对值最小且高于平均价

			的确定为竞得入选人。
调整入市标准	苏州	5.11	将土地竞价超过市场指导价 10% (不含 10%) 需工程竣工验收后方可申请预售许可的规定, 调整为超过市场指导价 5-10%需工程竣工验收后方可申请预售许可。
	成都	6.26	青羊区、锦江区挂出 2 宗宅地要求 100%现房销售, 在成都尚数首次。

资料来源: 政府网站

2) 房企将加速库存去化和销售回款。2016 年以来由于融资环境一直处于较严状态, 房企到位资金中, 由销售金额贡献的比重正在提升, 2019 年 5 月个人按揭贷款、定金及预收款累计占比达到 2015 年以来新高的 51%, 相比区间 32%的低点上涨 19 个百分点, 行业资金链逐渐由外部融资转向内生销售驱动。预计下半年房企加速施工和去化的节奏仍会延续。

## 四、品牌企业转型：转型非易事，多元化业务难盈利

### 1、政企合作与多元化拓展仍是房企创新主方向

6 月, 政企合作和多元化业务拓展仍是房企创新转型的主方向。政企合作方面, 万达再投资 1100 亿支持四川发展, 主要涉及文旅、医院、万达广场等业务。招商蛇口与天府新区成都管委会签署战略合作协议。

多元化业务方面, 本月主要有产业地产、能源汽车、医疗健康、物业管理等领域。其中, 绿地控股与华为合建南昌 VR 特色小镇; 富力集团参股华泰汽车发展新能源汽车产业; 万达与美国 UPMC 签署国际医院运营管理协议; 碧桂园服务并购港联不动产加速扩展物业管理业务等。

### 2、转型非易事，多元化业务难盈利

6 月 28 日, 万科董事会主席郁亮在年度股东大会上表示, “房地产公司的黄金时代快要结束了, 白银时代已经开始了, 房地产行业的含金量低了很多。所有头部企业都在做新的尝试, 传统地产公司的路会越来越窄, 但是转型的路是很宽的”。

品牌房企都纷纷转型, 转向汽车、消费、科技、文化、旅游等领域。但转型对房企来说并不容易, 目前几乎没有出现较为成功的转型案例。

万科总裁祝九胜称, 万科的多元化投资确实占用了更多资金, 目前“确实不理想”, 他表示对多元化业务的回报情况很惭愧。当前, 万科除开发和物业业务能保持盈利外, 物流和商业地产只能维持盈亏基本持平, 其它业务如养老、教育、长租等业务尚处于难以盈利状态。

郁亮在股东大会上再度表示, 收敛聚焦是“修枝剪叶”, 而不是“拔树”, “必要的修枝剪叶是为了更好的生长”。祝九胜补充称, 对于新业务, 万科目前要做的是对投资节奏、投资规模控制好。

图表：6 月中旬-7 月中旬品牌房企创新

领域	房企	动态	要点
政企合作	招商蛇口	招商、新希望等与四	6 月 18 日, 四川天府新区举行天府中央商务区总部基

		川天府新区合作: 协议总额 1110 亿	地项目集中签约仪式与天府中央商务区总部基地建设启动仪式, 正大集团、招商蛇口集团、新希望集团等企业天府新区成都管委会签署合作协议, 协议总额达 1110 亿。
政企合作	万达集团	万达集团与四川续签战略合作协议, 拟再投 1100 亿元	6 月 25 日, 万达集团与四川省政府续签战略合作协议, 在已完成投资 1600 亿元基础上, 再投资 1100 亿元建设 3 个文化旅游项目、顶级国际医院、国际体育赛事和新建 20 个万达广场。
医疗健康	万达集团	万达与美国 UPMC 签订国际医院运营管理协议	6 月 25 日, 万达集团发布消息称, 集团与美国匹兹堡大学医学中心 (简称 “UPEC”) 签署中国首个国际医院运营管理协议, 万达将全面引入 UPEC 美国旗舰医院的规划设计理念、临床医疗教学研究平台、质量安全和运营管理体系。
绿色科技	绿地控股	绿地控股 3.56 亿入股两科创公司: 涉 4G/5G 微基站等	6 月 21 日, 绿地控股宣布称, 其已完成两项科创企业投资, 包括斥资 2 亿元战略入股 4G/5G 微基站创新领先企业北京佰才邦技术有限公司, 以及斥资 1.56 亿元战略入股视觉识别领先企业厦门瑞为信息技术有限公司, 均成为两家科创公司的第二大股东。
产业地产	绿地控股	绿地与华为合作项目 VR 特色小镇落地南昌	7 月 7 日消息, 绿地控股与南昌政府、华为技术有限公司三方就建设中国 V 谷—南昌 VR 特色小镇项目签署框架协议。项目位于南昌市红谷滩新区。绿地将围绕打造 VR 产业 “江西高地” 的总目标, 搭平台、集要素、聚企业, 打造 “世界一流” 的 VR+ 综合性特色小镇, 探索产业小镇规划、建设、运营、招商新模式。
产业地产	融创中国	融创与武汉开发区合作打造智慧生态城	6 月 27 日, 武汉经济技术开发区管理委员会与融创中国签署战略合作框架协议, 内容有关融创参与武汉开发区 (汉南区) 智慧生态城建设, 核心项目建设期为 5 年。
能源汽车	富力集团	富力集团参股华泰汽车: 发展新能源汽车产业	7 月 6 日, 富力集团与华泰汽车集团双方正式达成战略合作, 富力集团拟参股华泰汽车, 发展新能源汽车产业。双方将携手整合全球优势资源, 发展电动化、智能网联及无人驾驶汽车技术, 将全球最先进的轻量化新材料、新技术、新工艺应用于整车开发制造的全流程, 打造国内一流、具有国际竞争力的世界级新能源汽车企业。
物业管理	碧桂园	碧桂园服务 3.75 亿并购港联不动产	7 月 10 日, 碧桂园服务公告称, 公司分别与 Hopefluent 和广州盈峰、上海亦留、广州高颐及广州盈隆家三方签订股权交易协议, 拟收购港联不动产服务 (中国) 的全部权益。收购事项完成后, 碧桂园服务将间接持有港联不动产服务 (中国) 100% 股份,

		目标集团将成为公司间接附属公司。
--	--	------------------

资料来源：公司公告

## 五、品牌企业营销：特价房力度扩大至 8 折

6 月，房企为加速资金回笼以及冲刺年中业绩，特价房让利幅度扩大到 8 折左右。但由于限价政策等影响，除特价房外整体让利优惠折扣维持在 9 折以上，仅在月末少部分非限价三四线城市的项目出现了低于 9 折的情况。

营销活动方面，房企主要借助端午节、618 等进行节日或“造节”营销，其中特价房活动增多，优惠加大。如富力地产举办的“618 购 FANG 节”，在太原展开 9 盘联动营销，每日推出十套特价房，折扣大约 7.8 折。

由于目前限购限价政策未松、融资偏紧，房企促销让利空间有限，预计未来整体营销力度将保持平稳，但就目前整体环境来看，非限价三四线城市的项目折扣幅度会有所加大。

图表：品牌房企营销策略

营销主题	房企	城市	时间	营销内容
造节营销	富力地产	太原	6 月 18 日	富力联合房天下推出“购 FANG 节” 目前富力天禧城推出 10 套特价房，优惠金额从 31 万到 35 万不等
	蓝光发展	四川	6 月 18 日	618 购房节：老带新成交赠送 6000 元 全民营销赠送约 6000 元 购房即送 10 年物业管理费 成交抽万元家电礼包
特价房	富力地产	南昌	6 月 18 日	富力金禧悦城推出 5 套 618 特价房，优惠时间仅限 6.18 当天
	万科地产	广州	6 月 23 日	部分房源一口价最高直减 20 万 额外 6 万购房基金保留最后一天 成交即送豪华家电大礼 99-119 平不限购地铁复式三/四房
	碧桂园	河源	6 月 22 日	有好房碧有好福利 部分房源享惊喜折扣 88 折
湖南		6 月 22-30 日	洋房额外 98 折，商铺 88 折 部分房源特惠 95 折，特价房最高可达 92 折	

资料来源：公司网站

### 免责声明

本公司力求报告内容准确完整，但不因使用本报告而产生的任何后果承担法律责任。本报告的版权归高通智库所有，如需引用和转载，需征得版权所有者的同意。

任何人使用本报告，视为同意以上声明。

---

### 有关我们的组织

高通智库作为一家高端决策服务机构，成立于 2006 年，团队始终秉承“专业主义”精神，已成为具有优良口碑的行业研究顾问机构。

---

### 联系方式

**地址：**北京市朝阳区建国门外大街 19 号国际大厦 A 座 11 层

**邮编：**100004

**电话：**(010) 53317288

**网站：**[www.gaotongchina.com](http://www.gaotongchina.com)

---