

3月29日，2022房地产开发企业综合实力测评成果正式发布，备受关注的“房地产开发企业综合实力TOP500”等测评榜单揭晓。这项由中国房地产业协会、上海易居房地产研究院共同主办的测评工作，已连续开展14年，相关测评成果已成为全面评判房地产开发企业综合实力及行业地位的重要标准。



本次发布的《2022房地产开发企业综合实力TOP500测评研究报告》指出，房地产行业高周转模式遇到瓶颈，目前房企违约潮仍继续爆发，短期内大部分企业的偿债压力难言改善。随着房地产行业发展逻辑改变，企业需要改变路径依赖，真正回归产品时代，坚持长期主义，房地产仍将是我国经济的重要压舱石和支柱产业。



排名：行业变化较大 万科蝉联第一

根据测评研究报告，2022房地产开发企业综合实力TOP500前三位由万科、中海、保利占据。其中，万科蝉联第一，中海、保利分别位列第二、三位，碧桂园、招商蛇口、华润、龙湖、融创、金地、新城分列四至十位。

与2021年相比，2022年榜单变动率明显变大。其中，TOP10变动率为20%，TOP50变动率为26%。产品品质优秀，财务成本控制良好的房企排名提升明显。规模巨大，但流动性出现问题的房企则排名下降较多。

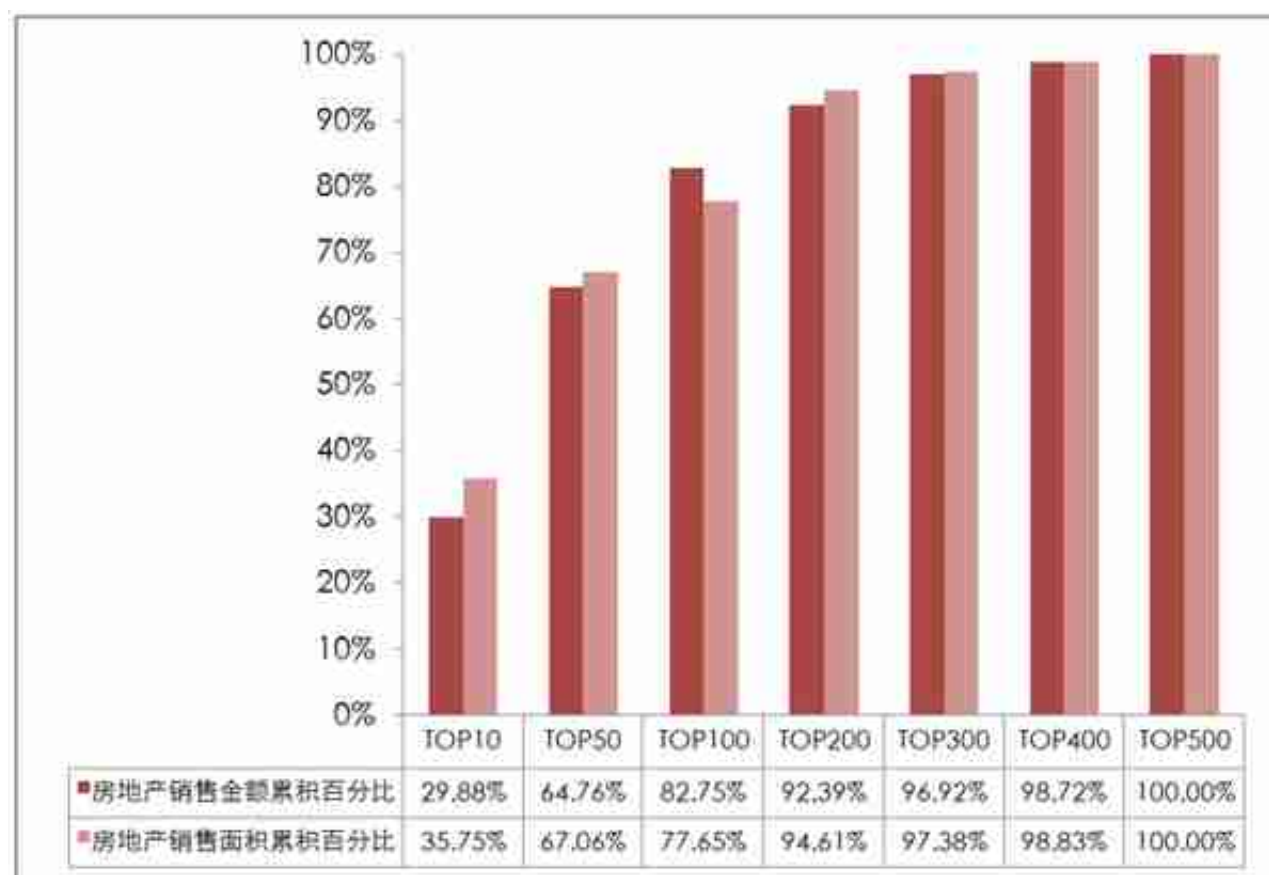


图 2021 年 TOP500 房企销售金额和销售面积累计百分比图

数据来源：企业公告、CRIC、上海易居房地产研究院

从测评结果来看，2021年TOP10、TOP50、TOP100、TOP200销售金额分别约占TOP500销售金额的30%、65%、83%、92%。相较于2020年的33%、68%、82%、94%，TOP10、TOP50房企集中趋势有所下降，主要是因为部分规模房企因出现债务风险未入榜单或排名有大幅下滑。

风险：融资环境持续收紧 偿债压力依然较大

2021年，在“房住不炒”和“三道红线”、房地产贷款集中度政策出台背景下，全年政策先紧后松，房企融资呈现供需端持续收紧的态势。

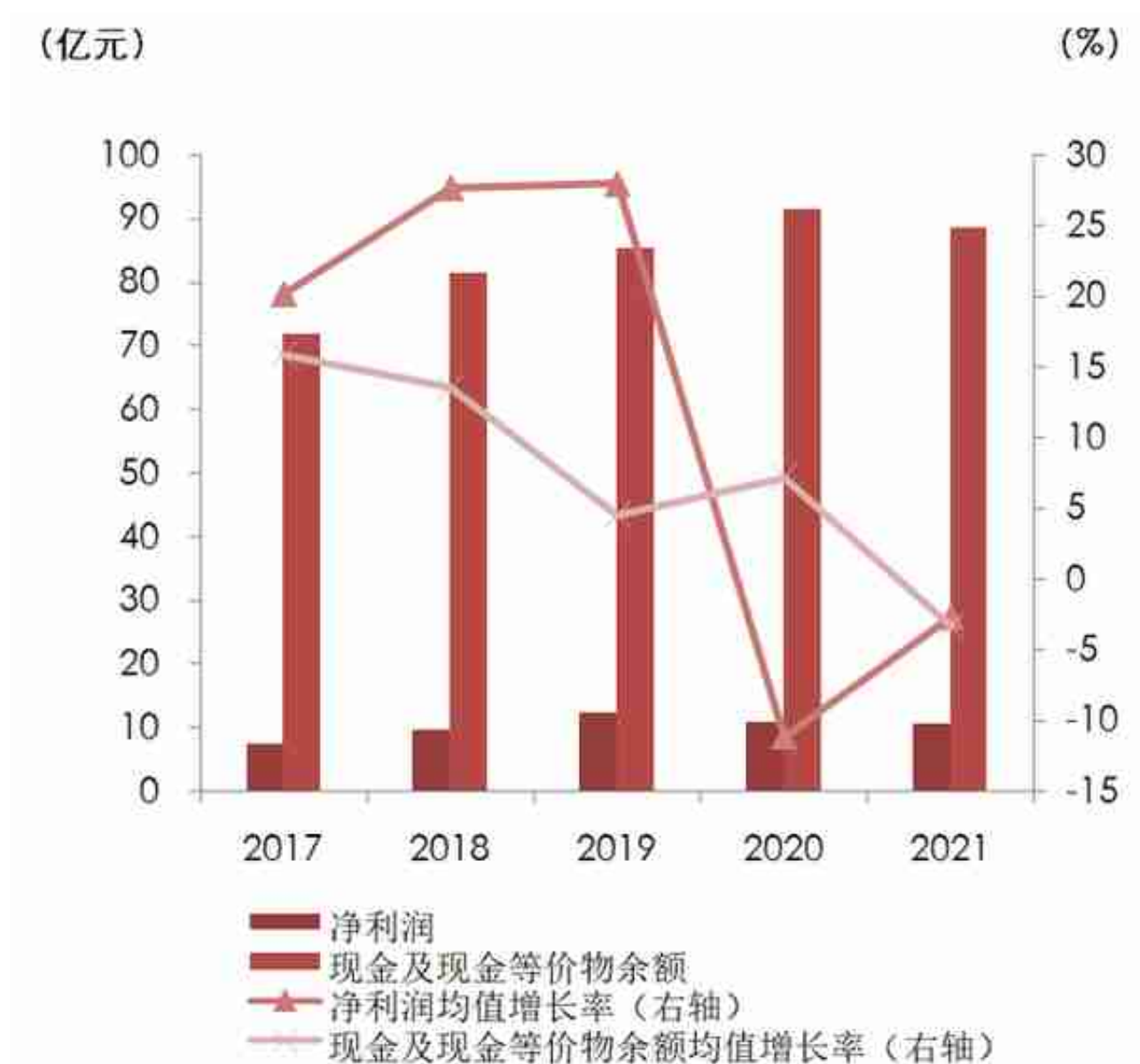


图 2017-2021 年 TOP500 房企绝对盈利能力指标均值变动情况图

数据来源:企业公告、Wind、上海易居房地产研究院

2021年，TOP500房地产开发企业总资产收益率均值为0.78%，较上年下降了0.54个百分点；净资产收益率均值为3.89%，较上年下降了0.64个百分点；成本费用利润率均值为9.84%，较上年下降了1.41个百分点。房企总资产水平上升，利润空间收窄，尤其近两年房企的净利润增幅不及资产增幅，导致总资产收益率下滑。

将TOP50房企的绝对盈利能力数据与TOP500房企相比较，TOP500房企各项指标的与TOP50房企相差甚远，表明中小企业的业绩疲弱，增长乏力。在相对盈利能力方面，各位次房企在不同的指标上各有优势，差异明显。将TOP50房企与TOP500

房企进行对比，头部企业在相对盈利能力方面更具优势，行业内部分化趋势明显。

策略：运营指标整体提升 回归产品提升品质

2021年TOP500房地产开发企业存货周转率均值为0.13，较2020年增加0.02；流动资产周转率均值为0.15，较2020年增加0.01；总资产周转率均值为0.11，较2020年增加0.01。从三大运营指标均值看，总体数据缓慢提升。