

3月16日，2021中国房地产开发企业综合实力测评成果正式发布，“中国房地产开发企业500强”等系列测评榜单同步揭晓。

本项测评工作由中国房地产业协会、上海易居房地产研究院中国房地产测评中心共同主办，已连续开展13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。

根据测评报告，2021中国房地产开发企业综合实力TOP500前三位由万科、恒大、碧桂园占据。其中，万科上升两位，综合实力排名第一，恒大、碧桂园分列二、三，中海、融创、保利、龙湖、华润、世茂、新城分列四至十位。与2020年相比，2021年TOP10变动率为10%，其中世茂为新晋企业；TOP50的变动率约为10%，整体相对较为稳定。

2020年，前四大房地产开发企业销售金额占比为14.30%，集中度稳中有升。以销售金额计算的TOP10、TOP20、TOP50、TOP100房地产企业市场份额分别为25.28%、37.64%、53.82%、63.94%。其中，TOP10、TOP20、TOP50分别较上年增长0.06、0.57、0.20个百分点，TOP100较上年下降0.2个百分点。整体来看，房地产企业销售金额的集中度上升趋势依旧，龙头房企依旧占据规模优势。

本次发布的《2021中国房地产开发企业综合实力TOP500测评研究报告》指出，目前我国房地产行业的发展逻辑正经历着深刻变化。随着房地产融资政策持续趋紧，行业金融红利逐渐消失；市场交易结构逐步偏向一、二线城市；在交易金额不断提高的前提下，交易面积增速明显放缓，行业分化愈加明显；“三道红线”要求提出后，房企多措并举降低杠杆，企业从高速增长转变为高质量发展。

2020年伊始，房地产行业融资环境因疫情影响相对宽松。随着复工复产的推进，国内经济开始逐渐恢复正常轨道，房地产行业也较快复苏，且出现过热迹象，融资政策逐步收紧。目前对房地产行业的融资监管已经进入到了一个新的阶段，“去杠杆、降负债”成为房企的重要任务之一。

“三道红线”监管下，TOP500房企杠杆率有所降低，降杠杆初显成效。长期偿债能力方面，TOP500房企2020年资产负债率均值为78.77%，较上年下降0.89个百分点，为2012年以来首次下降；净负债率均值为85.08%，较上年下降11.62个百分点，相比2019年也有大幅改善。短期偿债能力方面，TOP500房企短期偿债能力略有下降，流动比率均值为1.40，较上年下降0.05，速动比率均值为0.49，与上年持平。

在业务布局方面，房企一改过去全面铺开的拿地策略，态度逐渐谨慎，不再单纯追求数量，开始注重土地质量。不少房企重点关注一二线城市，尤其是长三角、粤港澳大湾区等地，同时关注围绕都市圈的三四线城市。人口变迁带动了城市格局的改变，许多房企开始深耕重点城市，重点区域的土地储备依然是房企长远发展的保障。

。