

中国房地产行业 2024年业绩概览 及“十五五”规划 下房地产行业展望

2025年8月

The better the question.
The better the answer.
The better the world works.

EY 安永

Shape the future
with confidence
聚信心 塑未来

目录

CONTENTS

01

中国房地产行业2024年业绩概览

02

“十五五”规划下房地产行业展望



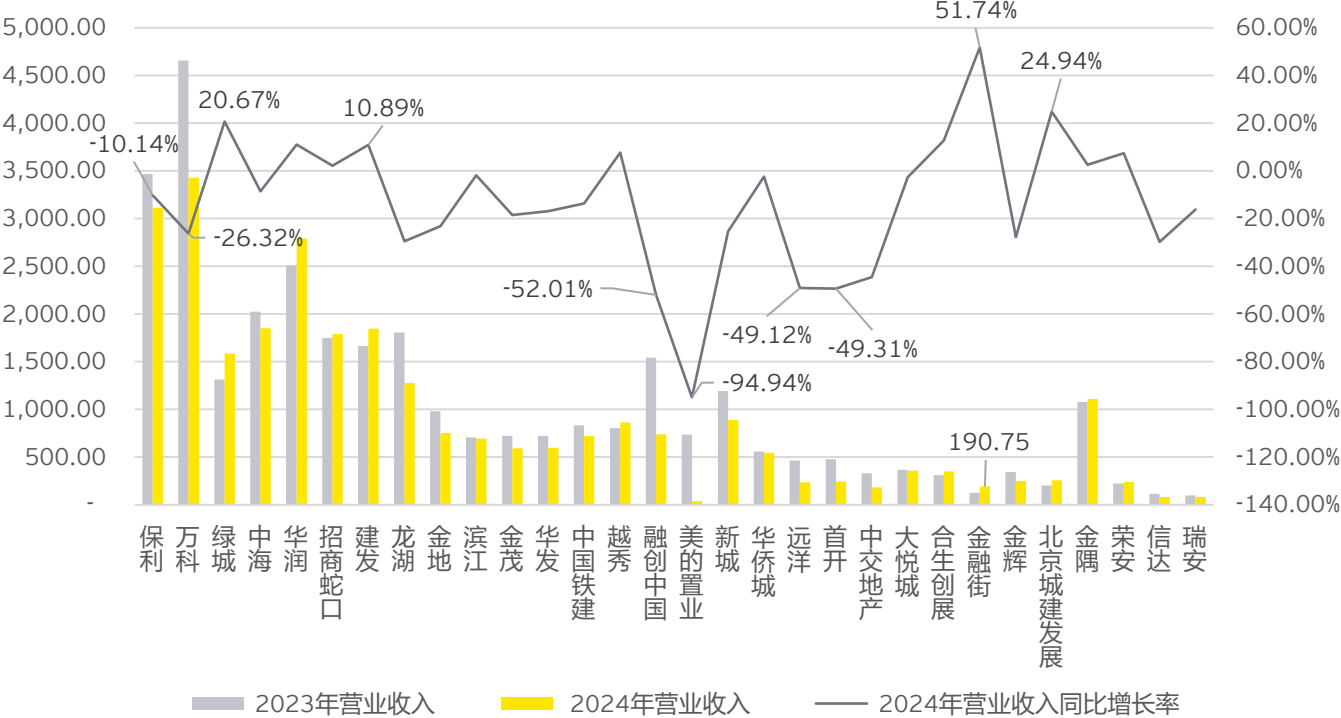
01

中国房地产行业2024年业绩概览

营业收入概览

中国前30家上市房企营业收入

单位：人民币亿元



前三十家上市房企 营业收入总计

2.77 万亿元

13.83%

营业收入涨幅最高

190.7 亿元

51.74%

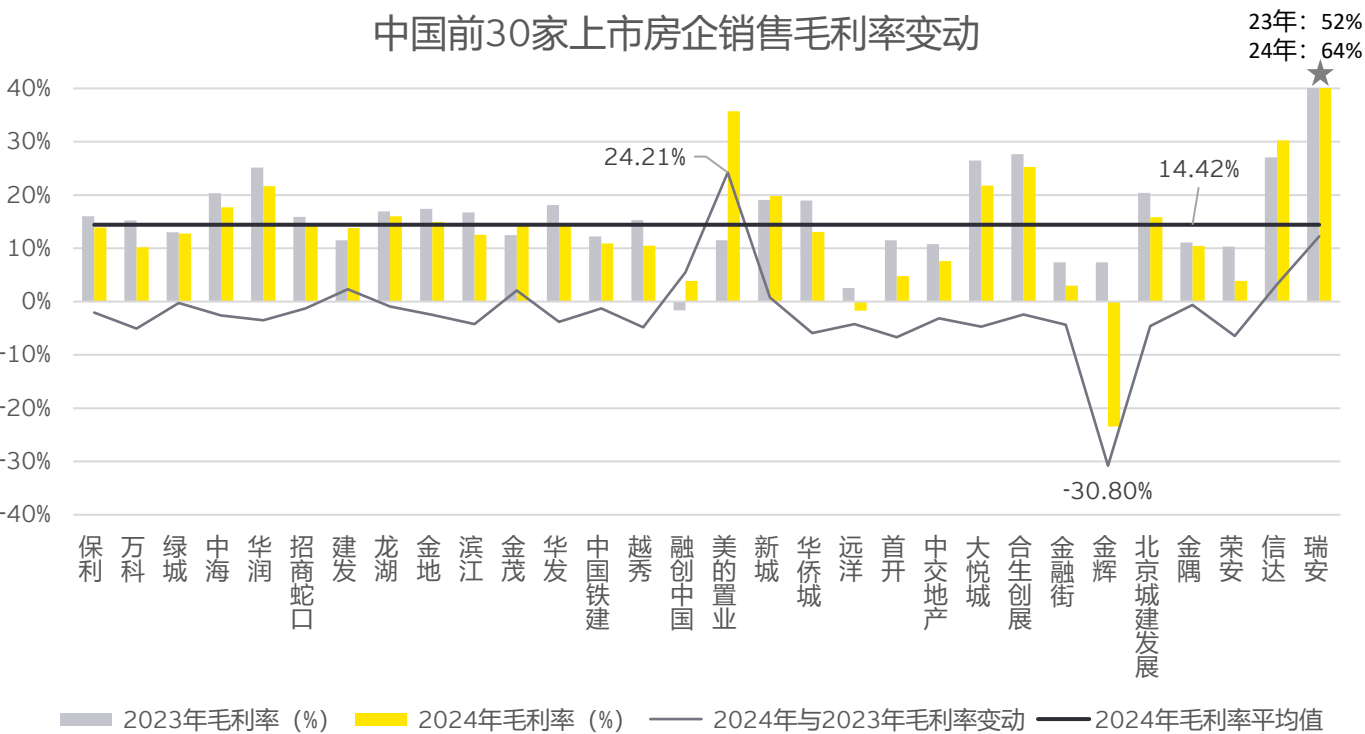
2024年房企营收规模下行

2024年中国前三十家上市房企营业收入总计约为人民币2.77万亿元，较上年下降约13.83%。参考国家统计局数据，2024年房地产开发企业房屋竣工面积较上年下降27.7%，在“保交楼”工作持续推进下，典型房企仍积极落实保交付任务，但竣工端整体承压明显。

本年中国前三十家上市房企的营收增速下行，且呈现分化态势，共有10家房企营收规模实现增长。其中金融街本年营业收入约为人民币190.75亿元，增幅位列行业第一，增长率达到51.74%，主要得益于其业务结构的优化和区域市场的稳定表现。此外，北京城建发展、绿城等企业也实现增长，增长率分别为24.94%和20.67%。本年共有20家房企营收规模下降，如美的置业、融创中国、首开、远洋本年营收规模较上年分别下降94.94%，52.01%、49.31%与49.12%，主要系市场深度调整下，客户购买意愿受影响，销售价格与销售量均承压。万科、保利等头部企业营收分别下降26.32%和10.14%，反映业绩处探底阶段，房企分化是主基调。

*本报告所有数据均来源于2024及2023年度前30家房地产上市公司企业年报及Wind数据

毛利率概览



*图表无法显示，以 ★ 代替表示

平均毛利率



14.42%

较上年下降



1.86%

2024年房企毛利率较上年下降

2024年中国前三十家上市房企的平均毛利率约为14.42%，较2023年的平均毛利率下降约1.86%。美的置业增幅最大，较上年上升约24.21%。其他23家上市房企的毛利率均处于下滑趋势。金辉的毛利率降幅最大，较上年下降约30.80%。根据年报信息披露，计提大额减值准备导致毛利率逐步走低。

总体而言，地产行业在2024年仍处于筑底盘整阶段。企业销售规模增速放缓，需求端购买力不足，部分前期高地价项目仍在陆续步入结算期，地产行业整体利润空间收窄。面对整体市场环境，房企需要通过不断提高经营效率、优化产品质量、提升服务水平及拓宽业务范围，寻求新的发展思路。

*本报告所有数据均来源于2024及2023年度前30家房地产上市公司企业年报及Wind数据

净利率概览

2024年房企净利率较上年下降

2024年中国前三十家上市房企平均净利率约为-10.81%，较上年平均净利率下降约12.45%。本年前三十家上市房企中有26家净利率较上年有所下降，其中美的置业和金融街降幅最大，分别下降约63.08%和60.58%；远洋本年净利率最低，约为-79.89%。参考相关公司公告及年度报告，净利率大幅下滑主要受市场经营环境下行影响，销售表现低迷，计提库存物业减值，以及投资性物业公允价值变动亏损。

总体来说，在行业周期性波动及供需关系变化下，2024年前三十家上市房企净利率普遍承压，仅少数企业实现小幅提升或基本持平（如龙湖、滨江、金茂、新城）。

平均净利率



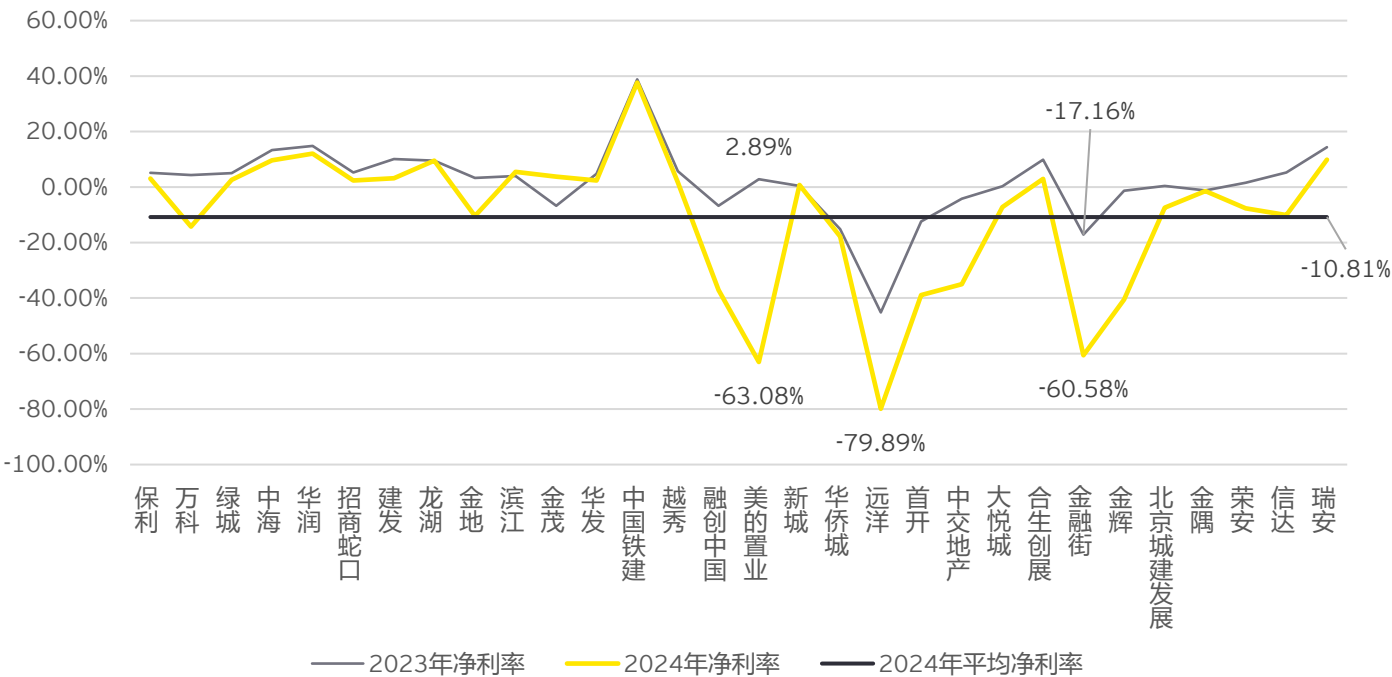
-10.81%

较上年下降



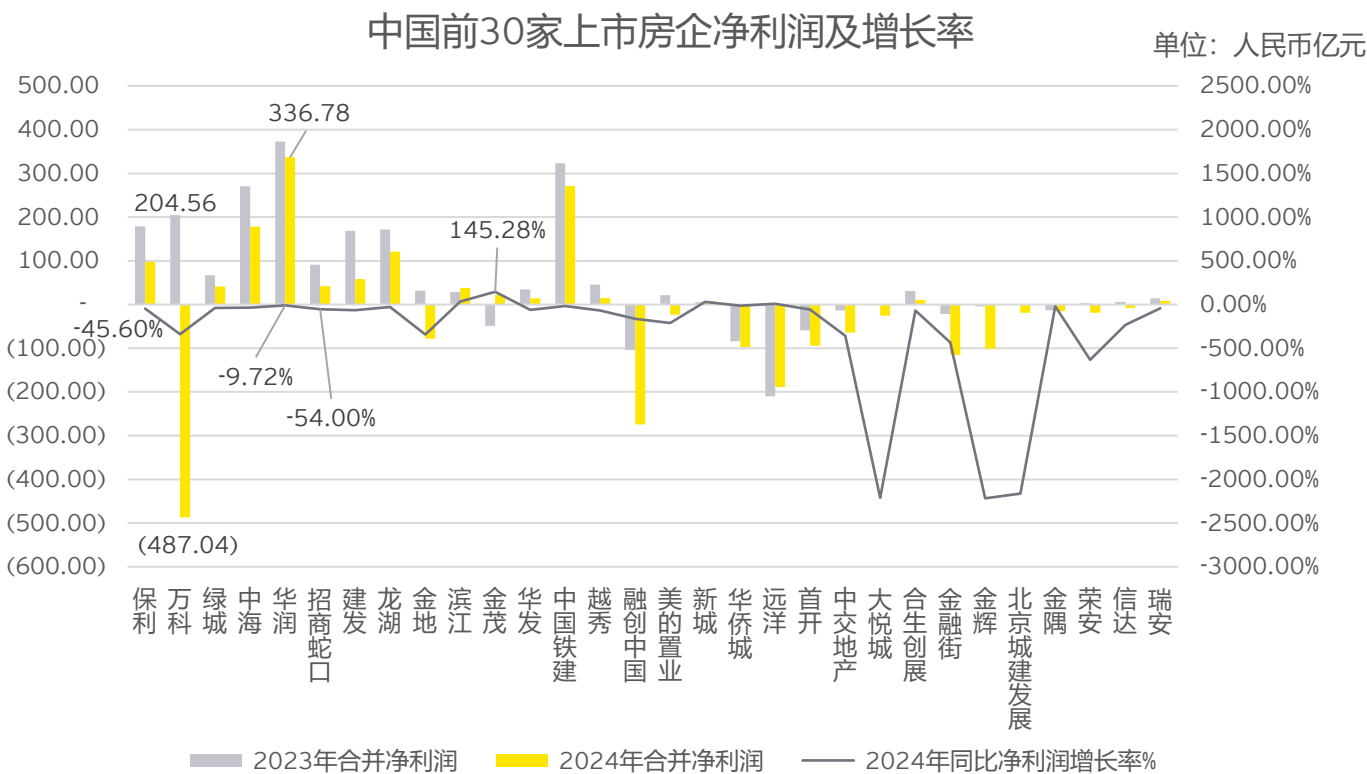
12.45%

中国前30家上市房企净利率变动



*本报告所有数据均来源于2024及2023年度前30家房地产上市公司企业年报及Wind数据

净利润概览



2024年房企盈利水平较上年大幅下滑

2024年中国主要上市房企平均净利润为人民币-11.65亿元，较2023年的50.44亿元下降62.09亿元，降幅约为123%，30家房企中有2家净利润同比上升，金茂净利润涨幅最大，约为145.28%，主要系2023年计提大额减值准备。华润净利润规模最大，为336.78亿元，但较上年下降约9.72%，其优势仍在于一二线土储及稳定的经营性物业租金收入。

超七成房企净利润下跌，30家房企中有21家净利润同比下降。头部企业中，万科从盈利204.56亿转为亏损约487.04亿、保利净利润下降约45.60%、招商蛇口净利润下降约54.00%，下滑显著；金地等企业受销售回款压力及资产减值影响，亏损进一步扩大，行业整体业绩持续承压。

平均净利润

-11.65亿元

净利润最高

336.78亿元

净利润涨幅最大

145.28%

*本报告所有数据均来源于2024及2023年度前30家房地产上市公司企业年报及Wind数据

归母净利润概览

平均归母净利润

 -19.03亿元

归母净利润最高

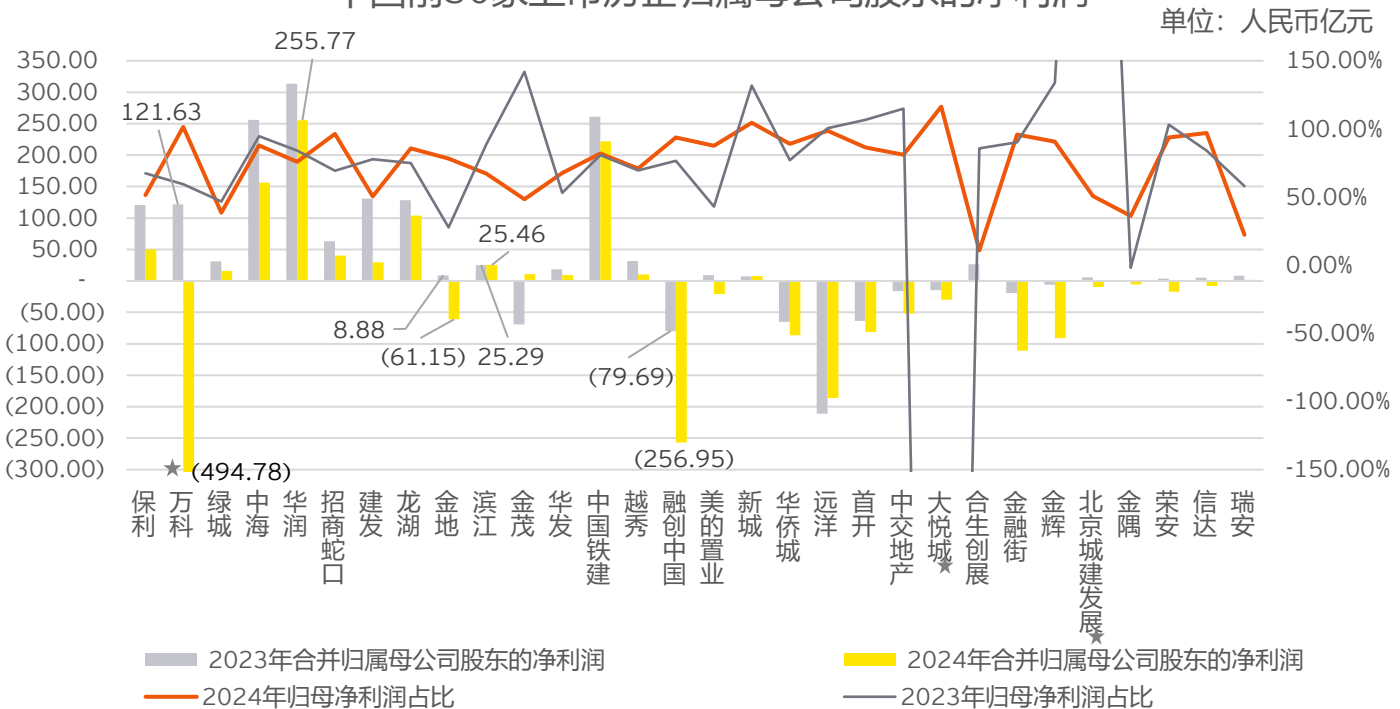
 255.77亿元

2024年房企归母净利润总体下滑

2024年中国前三十家上市房企平均归属于母公司股东的净利润（“归母净利润”）由盈转亏，平均亏损约人民币19.03亿元（2023年平均盈利34.43亿元），同比下滑幅度超100%。华润以255.77亿元的归母净利润位居榜首，但同比下滑约8.14%。万科、融创中国、金地跌幅最为显著：万科从盈利121.63亿元转为亏损494.78亿元，融创中国亏损从79.69亿元扩大至256.95亿元，金地从盈利8.88亿元转为亏损61.15亿元。

房企利润下滑主要由于毛利率下降和基于谨慎性原则的计提资产与信用减值。在行业盈利空间持续承压的背景下，部分企业通过差异化战略维持相对稳健。以华润为例，其“战略引领投资”原则保障优质土储结构，同时通过商业REITs平台提升资产运营效率、推进城市空间项目强化综合开发能力。

中国前30家上市房企归属母公司股东的净利润

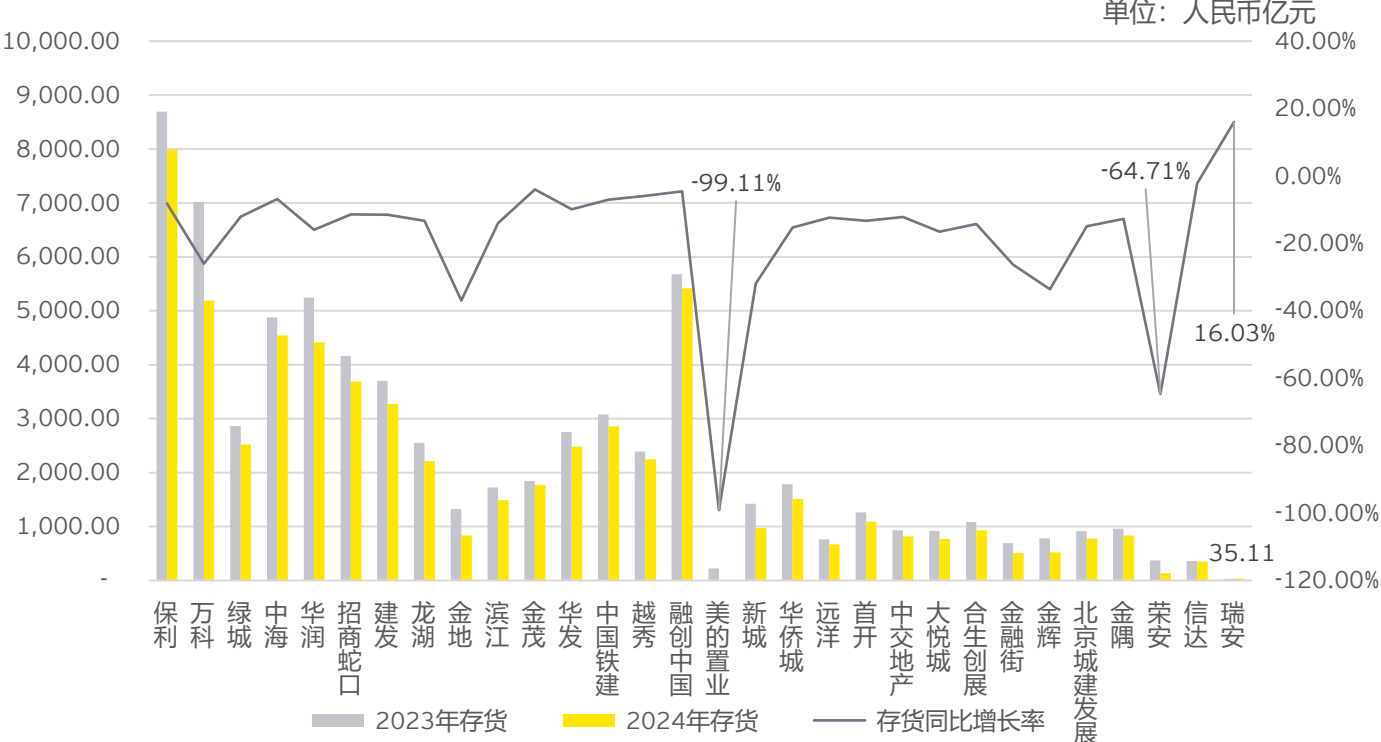


*图表无法显示，以 ★ 代替表示

*本报告所有数据均来源于2024及2023年度前30家房地产上市公司企业年报及Wind数据

存货概览

中国前30家上市房企存货及其增长率



2024年房企存货余额总体下降

2024年中国前三十家上市房企存货余额总体下降。2024年中国前三十家上市房企总存货余额达人民币约60,850亿元，较上年下降约13.58%。前三十家上市房企中有1家企业存货较上年有所增长，其中瑞安本年存货余额达人民币35.11亿元，较上年增长约16.03%，增幅位居榜首。瑞安存货增长主要系公司业务调整，通过优化资产结构适应市场变化。

2024年中国前三十家上市房企中有29家企业存货余额较去年有所下降，如美的置业、荣安等企业降幅较大。其中，美的置业存货下降率最高，降幅约为99.11%，主要系公司重心转移至轻资产模式，主动剥离业务至控股股东；荣安存货降幅也较大，下降约64.71%，主要系项目结转与战略收缩影响。

总存货

60,850亿元

较上年下降

13.58%

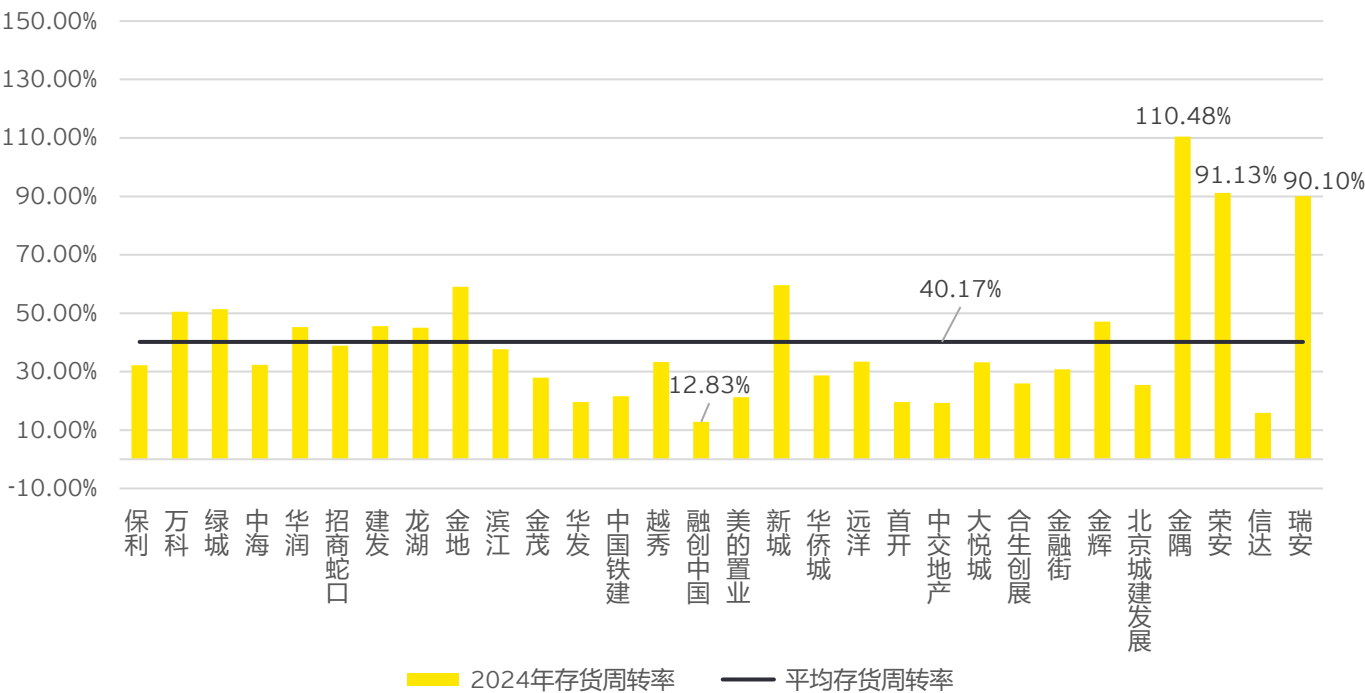
存货增幅最高

16.03%

*本报告所有数据均来源于2024及2023年度前30家房地产上市公司企业年报及Wind数据

存货周转率概览

中国前30家上市房企存货周转率



平均存货周转率

40.17%

存货周转率最高

110.48%

2024年房企存货周转率分化明显

2024年中国前三十家上市房企存货平均周转率为40.17%，金隅、荣安、瑞安存货周转率均达到90%以上。其中金隅的存货周转率最高，达110.48%。融创中国存货周转率最低，为12.83%。

存货周转速度是房企改善现金流状况的重要手段之一，中国前三十家上市房企呈现较大的分化程度。受到房地产市场周期影响，本年度新开工房地产面积较上年下降，总体上房企的存货余额随项目的交付而呈下降趋势。存量时代下，优质房企依托品牌力、产品力、服务力，实施降本增效，以实现竞争优势。

*本报告所有数据均来源于2024及2023年度前30家房地产上市公司企业年报及Wind数据

流动比率概览

2024年房企流动比率总体下降

2024年中国前三十家上市房企平均流动比率为152.86%，较上年上升约0.15%。本年前三十家上市房企有16家流动比率下降。其中，信达的流动比率下降最多，降幅约39.17%，主要系流动部分长期贷款增加，故流动负债上升。瑞安与荣安的流动比率涨幅较大，流动比率分别上升了约39.11%和33.59%，主要系瑞安与荣安主动偿还短期债务，积极发行人民币中期票据，优化债务结构所致。

平均流动比率

152.86%

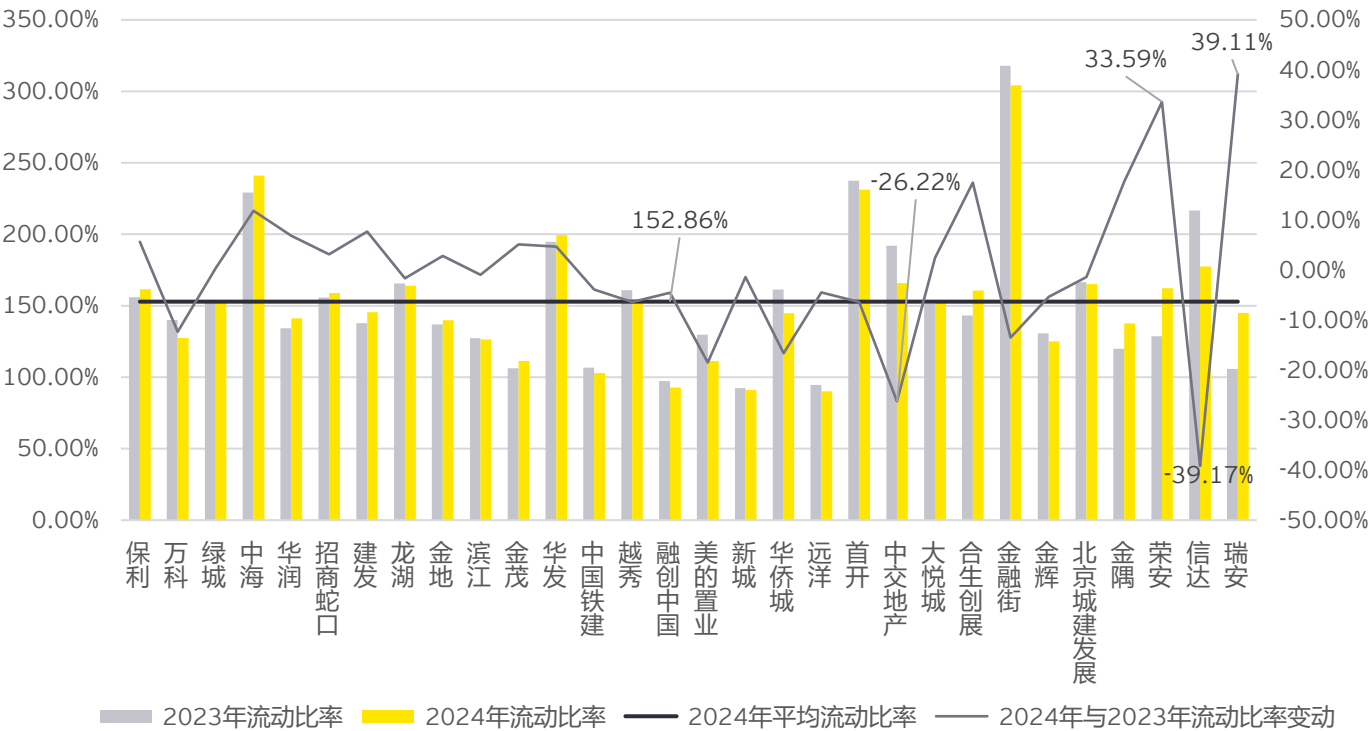
较上年增幅

0.15%

流动比率最大降幅

39.17%

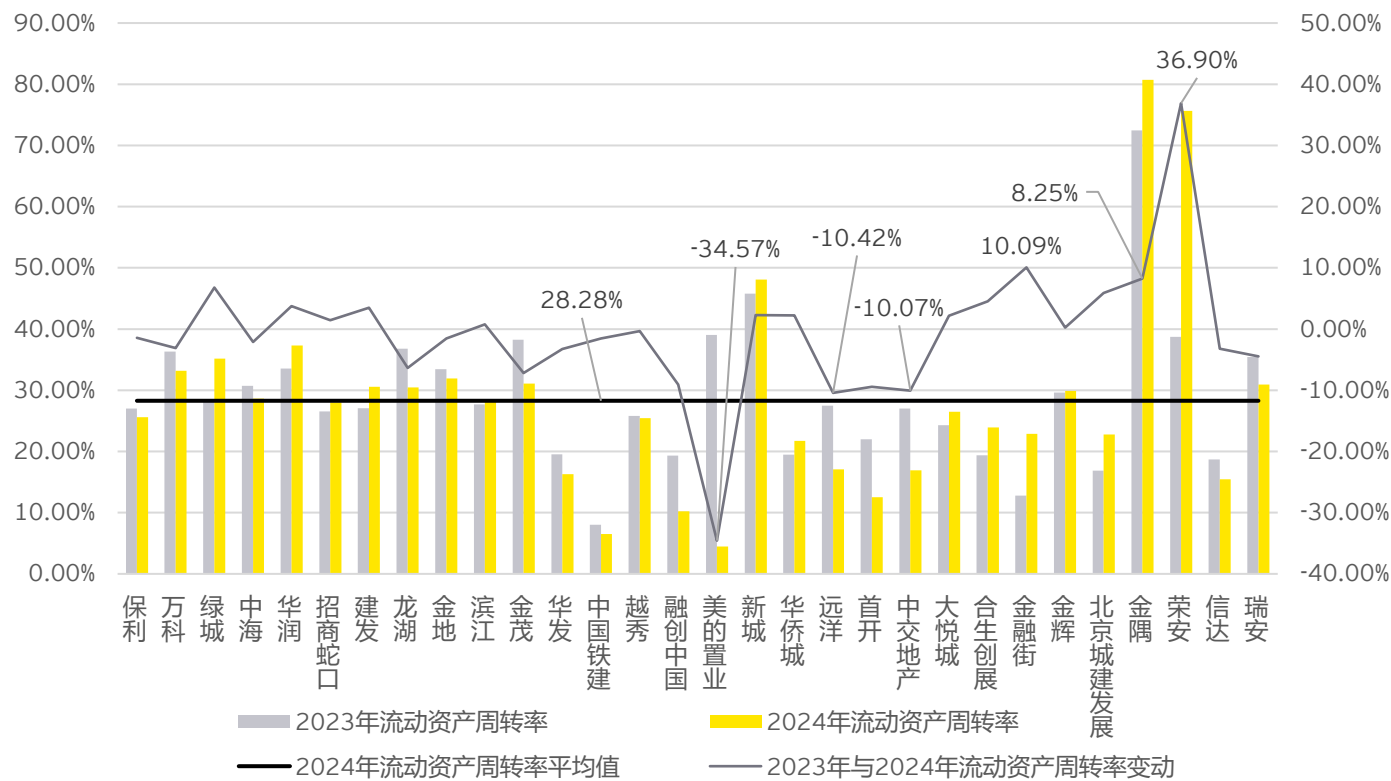
中国前30家上市房企流动比率变动



*本报告所有数据均来源于2024及2023年度前30家房地产上市公司企业年报及Wind数据

流动资产周转率概览

中国前30家上市房企流动资产周转率及变动



平均流动资产周转率

28.28%

资产周转率最高增幅

36.90%

2024年房企流动资产周转率总体上涨

2024年中国前三十家上市房企的平均流动资产周转率为28.28%，其中有13家企业的流动资产周转率较2023年有所增长。其中，荣安的流动资产周转率较上年大幅上涨约36.90%，主要系公司积极面对市场调整，优化运营管理流程安排，提高流动资产的综合使用效率，确保公司持续稳健发展。金融街和金隅的流动资产周转率较上年涨幅也较为显著，分别增长约10.09%和8.25%。

而在本年流动资产周转率较上年有所下降的企业有17家。其中，美的置业的降幅最大，约下降34.57%；远洋的降幅紧随其后，流动资产周转率降幅为10.42%。

*本报告所有数据均来源于2024及2023年度前30家房地产上市公司企业年报及Wind数据

现金短债比概览

现金短债比平均值

1.52

较上年下降

0.11

现金短债比最大

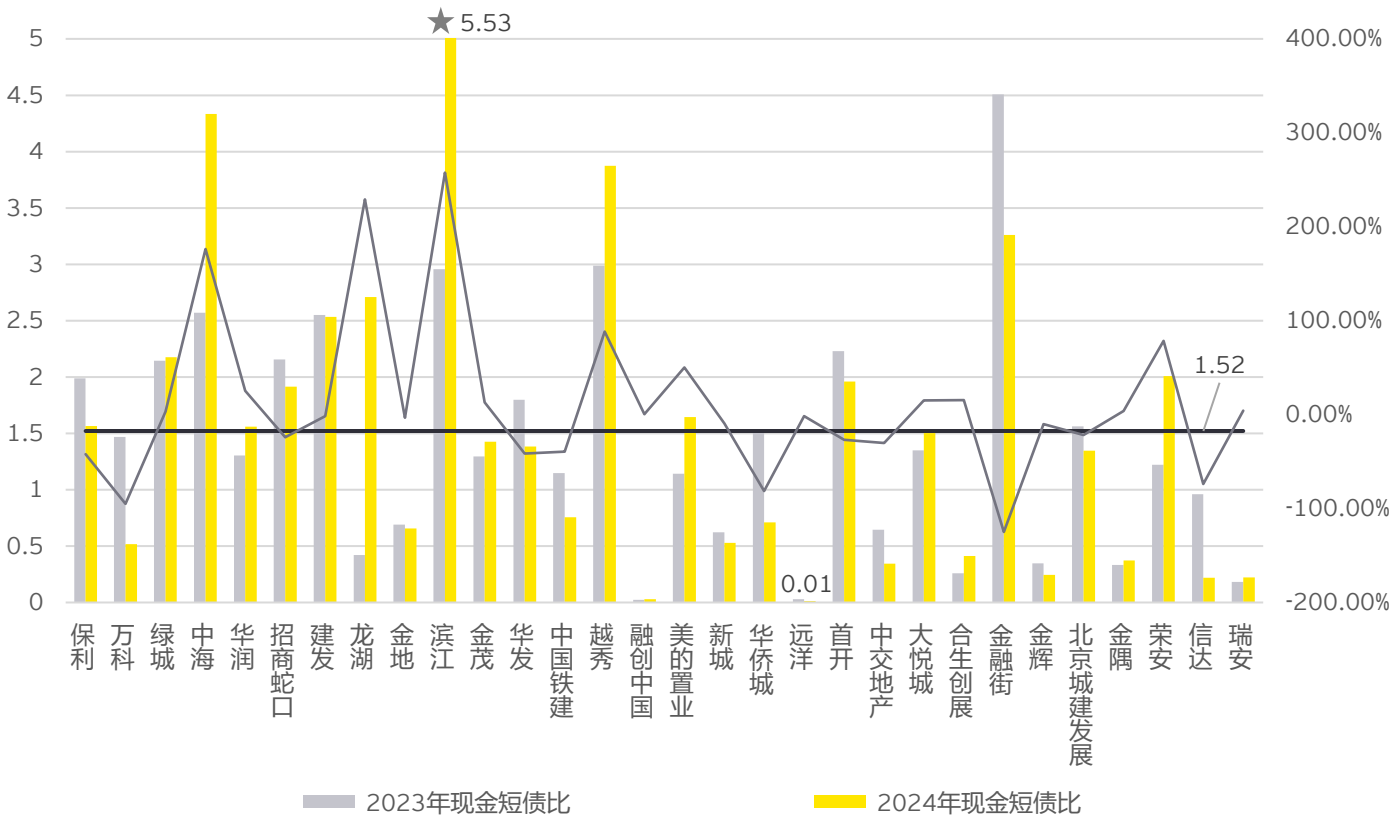
5.53

2024年房企现金短债比总体下降

2024年中国前三十家上市房企的现金短债比平均值约为1.52，相比2023年现金短债比减少约0.11，平均偿债压力较去年有所增加。其中，远洋现金短债比最小，仅为0.01；滨江的现金短债比最大，约为5.53，同时也是所有房企中现金短债比变动最大的房企，较上年增长约2.58，主要系公司本年积极优化债务结构，通过发行人民币中期票据主动偿还短期债务。

随着行业进入存量时代，财务稳健的优质房企具备更为畅通的融资渠道、更低的融资成本、更优化的债务结构，奠定房企可持续发展的基础。

中国前30家上市房企现金短债比及变动



*图表无法显示，以 ★ 代替表示

*本报告所有数据均来源于2024及2023年度前30家房地产上市公司企业年报及Wind数据

净资产收益率概览

2024年房企净资产收益率总体下降

2024年中国前三十家样本上市房企的平均净资产收益率约为-20.75%，较2023年（约-4.32%）下降约16.44%。本年仅金茂与新城净资产收益率为正数。其中金茂本年净资产收益率约为2.29%，涨幅最大，较上期增加约18.20%。2024年，中国前三十家样本上市房企中有15家净资产收益率较2023年有所下降，如远洋，融创中国等。其中，远洋本年净资产收益率跌至-189.19%，较上年减少约80.38%。此外，金辉、融创中国的净资产收益率较去年的降幅均跌破-20%。

总体来看，当前房地产行业利润空间收窄，资产负债表持续承压，房企“以价换量”的策略尚未推动市场实现有效回暖。在高负债、高库存、低销售的三重压力下，平均资产收益率下滑至-20.75%，直接反映了行业面临的系统性风险。

平均净资产收益率

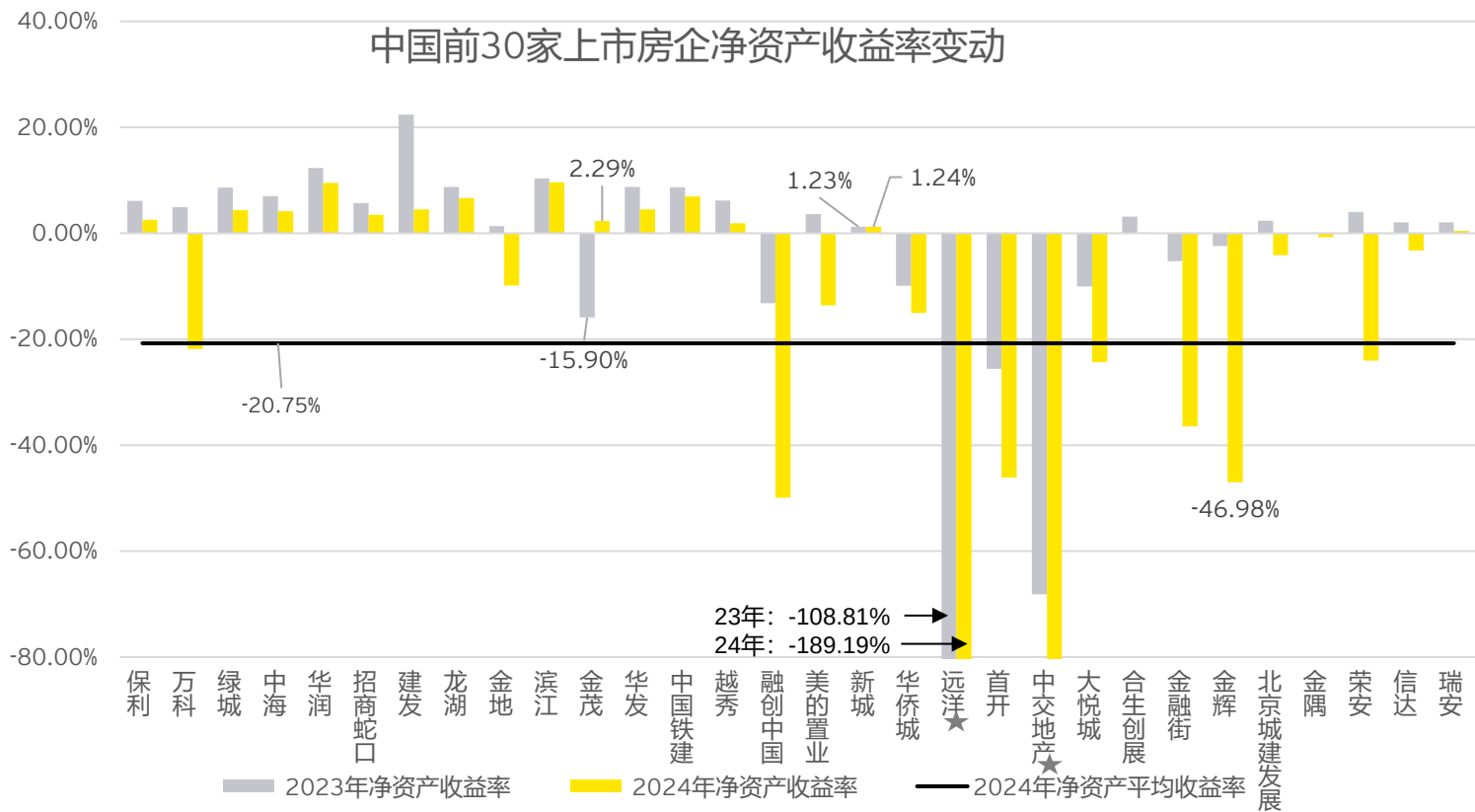
 -20.75%

较上年下降

 16.44%

净资产收益率涨幅最大

 2.29%



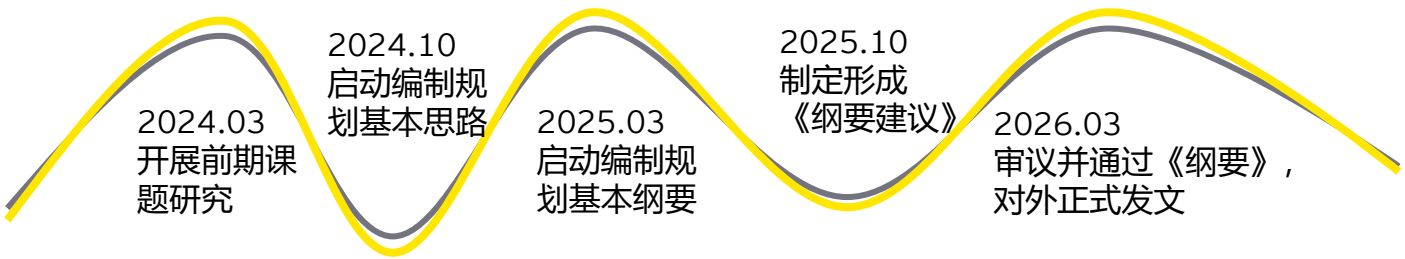
*图表无法显示，以 ★ 代替表示
*本报告所有数据均来源于2024及2023年度前30家房地产上市公司企业年报及Wind数据
*净资产收益率采用归属于母公司股东净利润/平均净资产计算所得

02

“十五五”规划下房地产行业展望

一、引言

“十四五”规划实施以来，我国在经济发展、科技创新、民生改善、生态环保等诸多领域均取得突破性进展，取得重大成效。“十五五”规划作为我国迈向2035年基本实现现代化的重要衔接规划，其出台对于指导未来五年乃至更长时间的经济社会发展具有重要意义。



“十五五”规划的时间进度节点预估

“十五五”规划作为我国未来发展的关键指引文件，从产业发展维度，聚焦创新驱动、绿色低碳与智能化转型等核心领域，推动产业强化技术创新、环保可持续及数字化转型。同时，注重区域协调发展，引导地方依据自身资源禀赋、产业基础与特色优势精准定位，培育特色区域产业集群，促进区域经济协同共进。最终引领我国产业迈向更高质量、更可持续发展阶段，助力经济社会实现全面且可持续的进步。

中央城市工作会议，是党中央召开的最高规格的城市工作会议，会议每十年召开一次，先后于2015年12月20日至21日和2025年7月14日至15日在北京举行。该会议是“十五五规划”制定期间的重要会议，为“十五五规划”提供了重要基础和指导方向。

会议明确，“城镇化从高速增长转向稳定提质、城市开发从增量扩张转向存量更新”，要做到“五个转变”：

- 转变城市发展理念——“更加注重**以人为本**”
- 转变城市发展方式——“更加注重**集约高效**”
- 转变城市发展动力——“更加注重**特色发展**”
- 转变城市工作重心——“更加注重**治理投入**”
- 转变城市工作方法——“更加注重**统筹协调**”

中央城市工作会议部署了城市工作“7个方面的重点任务”：

- 1、**优化现代化城市体系**

分类推进以县城为重要载体的城镇化建设，继续推进农业转移人口市民化
- 2、**建设富有活力的创新城市**

高质量开展城市更新，充分发挥城市在国内国际双循环中的枢纽作用
- 3、**建设舒适便利的宜居城市**

加快构建房地产发展新模式，稳步推进城中村和危旧房改造
- 4、**建设绿色低碳的美丽城市**

推动减污降碳扩绿协同增效，提升城市生物多样性
- 5、**建设安全可靠的韧性城市**

推进城市基础设施生命线安全工程建设，加快老旧管线改造升级
- 6、**建设崇德向善的文明城市**

加强城市文化软实力建设，提高市民文明素质
- 7、**建设便捷高效的智慧城市**

坚持党建引领，坚持依法治市，高效解决群众急难愁盼问题

宏观政策层面：

近两年国家密集出台针对房地产行业的政策指引，提出一系列“新赛道、新产品、新模式”

类别	国家层面政策指引	政策方向
新赛道	“依靠改革开放增强城市动能，高质量 开展城市更新 ” -- 《2025 中央城市工作会议》	城市更新
	“优化城市空间结构和土地利用方式... 盘活存量 用地和商办用房，推进收购存量商品房” -- 《2025 政府工作报告》	盘活存量
新产品	“精心培育创新生态，在 发展新质生产力 上不断取得突破” -- 《2025 中央城市工作会议》	新质生产力
	“...推进碳达峰碳中和，加快经济社会发展全面绿色转型...率先 建成一批零碳园区 ” -- 《关于开展零碳园区建设的通知》	零碳园区
	“推动现有步行街 设施改造和业态升级 ...打造商旅文体融合的新型消费空间... 探索社会闲置公共资源商业化运营，鼓励经营困难的...等改造为商业综合体” -- 《关于打造消费新场景培育消费新增长点的措施》	消费新场景
	“...推动建设安全、舒适、绿色、智慧 的好房子 ” -- 《2025 政府工作报告》	好房子
新模式	“推动老旧街区 功能转换、业态升级 ...因地制宜打造一批活力街区。改造提升商业步行街和旧商业街... 推动文旅产业赋能城市更新” -- 《关于持续推进城市更新行动的意见》	留改拆
	“对闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋...允许 改建为保障性租赁住房 ” -- 《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》	商改租
	“支持增强消费能力、改善消费条件、创新消费场景的消费基础设施 发行基础设施REITs ” -- 《关于进一步推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）常态化发行相关工作的通知》	金融工具

面对“十五五”期间复杂多变的外部环境，房企、政府和行业需共同发力，采取有效的战略措施，实现房地产行业的可持续发展。对于房企而言，积极推进轻资产转型，通过代建、物业运营等方式，实现多元化发展，降低经营风险。

头部企业加速转型进程

中国房地产行业正告别“高杠杆、高周转、高扩张”的旧周期，进入以“品质、结构、服务”为核心的新阶段

1.“品质升级”

从**规模扩张转向价值创造**，围绕城市发展所需的高品质产品审慎确定产品设计、区域选择等，突出产品差异化定位

2.“结构优化”

在增量开发受限下，房企作为**存量改造、城市更新**的重要参与者，提前调整布局方向，优化业务结构

3.“模式转型”

综合型房地产企业由“拿地开发-销售”转向“**拿地-开发-运营-服务-资产管理**”的**长期主义路径**

对于政府而言，积极推进政策更新，理念更新实现房地产行业可持续发展。上海虹口区嘉兴路街道城市更新项目。该项目采用“留改拆”新模式。“拆改留”转变为“留改拆”是我国城市更新政策的重大理念转型，核心是通过调整行动顺序，实现从“大拆大建”到“保护与再生并重”的可持续发展模式转变。

实例：



上海虹口区嘉兴路街道城市更新项目

2024年，上海虹口区启动嘉兴路街道“留改拆”综合改造项目，作为全市重点旧城更新工程之一。该项目总占地面积约320亩，涉及老旧里弄住宅、商业街区及公共设施升级，总投资约75亿元，采用“政府引导+市场化运作”模式，由区属国企与万科、华润等房企合作开发。

该案例体现了上海旧城改造向“精细化运营”转型的趋势，兼顾历史保护、民生改善与商业活力，为超大城市的可持续更新提供样板。



参考来源：上海虹口区政府官网、解放日报 2024 年报道

科技变革：全面拥抱新质生产力

在"十五五"规划实施的重要阶段，房地产业作为国民经济的基础性产业，其发展状况直接关系到百姓生活品质，也深刻影响着宏观经济运行的稳定性。面对当前复杂多变的市场环境，推动行业转型升级、破解发展难题，已成为房地产企业和政策制定者必须共同应对的重大课题。

在"十五五"规划实施阶段，科技创新将为房地产业带来革命性变革。建筑工业化与BIM技术将成为行业标配，推动开发模式向高效精准转型。具体而言：建筑工业化通过预制构件和标准化施工，显著提升工程效率、降低造价并确保品质；BIM技术则构建起贯穿项目全流程的数字管理平台，为工程决策提供数据支撑，实现管理升级。

在数字化转型浪潮中，大数据与AI正重塑房地产行业的营销与运营模式。房企通过大数据分析可深度洞察市场动态与客户需求，实现精准获客与定制化服务；同时AI技术赋能智能客服、安防监控等场景，显著提升服务响应速度与社区管理效能，推动行业向智能化方向升级。

案例

AI赋能智慧社区：

万物云“全域智能运营平台”：北京丽泽金融商务区的智慧治理实践。万物云(万科旗下物业科技平台)在北京丽泽金融商务区打造的“全域智能运营平台”，是智慧城市管理的标杆案例。该平台整合数字孪生、AI算法和物联网(IoT)技术，将8.09平方公里区域内的市政、环卫、安防等200余类城市要素数字化，并部署超1.2万台物联设备，日均处理数据超50万条，实现城市运行“一网统管”。

平台创新采用“市民随手拍-AI识别-智能派单-快速处置-政府监督”的闭环治理机制，打破传统条块分割管理模式。例如，“云豹”AI 巡逻车搭载22类识别算法，单日巡查面积相当于10名人工，可实时发现占道经营、设施破损等问题并自动派单，使问题平均解决时效提升60%。此外，智能环卫系统通过算法优化垃圾清运路线，降低运营成本30%。

该平台已累计处理工单35.5万件，接单率和完工率均达100%，成为政企合作推动城市治理现代化的典范，并获评国家级“物联网与智慧城市优秀案例”。



▲北京丽泽项目智慧运营平台

参考来源：万物有云微信公众号

附录-中国前三十家上市房企

序号	前三十家上市房企名单 ^[1]	简称	上市地
1	保利发展控股集团股份有限公司	保利	A股
2	万科企业股份有限公司	万科	A股
3	绿城中国控股有限公司	绿城	港股
4	中国海外发展有限公司	中海	港股
5	华润置地有限公司	华润	港股
6	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	招商蛇口	A股
7	建发房地产集团有限公司	建发	A股
8	龙湖集团控股有限公司	龙湖	港股
9	金地（集团）股份有限公司	金地	A股
10	杭州滨江房产集团股份有限公司	滨江	A股
11	中国金茂控股集团有限公司	金茂	港股
12	珠海华发实业股份有限公司	华发	A股
13	中国铁建房地产集团有限公司	中国铁建	A股
14	越秀地产股份有限公司	越秀	港股
15	融创中国控股有限公司	融创中国	港股
16	美的置业集团有限公司	美的置业	港股
17	新城控股集团股份有限公司	新城	A股
18	深圳华侨城股份有限公司	华侨城	A股
19	远洋集团控股有限公司	远洋	港股
20	北京首都开发股份有限公司	首开	A股
21	中交地产股份有限公司	中交地产	A股
22	大悦城控股集团股份有限公司	大悦城	A股
23	合生创展集团有限公司	合生创展	港股
24	金融街控股股份有限公司	金融街	A股
25	金辉控股（集团）有限公司	金辉	港股
26	北京城建投资发展股份有限公司	北京城建发展	A股
27	北京金隅集团股份有限公司	金隅	A股
28	荣安地产股份有限公司	荣安	A股
29	信达地产股份有限公司	信达	A股
30	瑞安房地产有限公司	瑞安	港股

数据来源：

[1]该名单以克而瑞及中房网发布的中国房地产企业全口径销售排行榜为基准综合考虑（排名不分先后），我们排除了房地产公司未在A股或港股市场上市以及股票停牌且未公开其2024年财报数据的公司。

安永 | 建设更美好的商业世界

安永致力于建设更美好的商业世界，为客户、员工、社会各界及地球创造新价值，同时建立资本市场的信任。

在数据、人工智能及先进科技的赋能下，安永团队帮助客户聚信心以塑未来，并为当下和未来最迫切的问题提供解决方案。

安永团队提供全方位的专业服务，涵盖审计、咨询、税务、战略与交易等领域。凭借我们对行业的深入洞察、全球联通的多学科网络以及多元的业务生态合作伙伴，安永团队能够在150多个国家和地区提供服务。

All in, 聚信心, 塑未来。

安永是指Ernst & Young Global Limited的全球组织，加盟该全球组织的各成员机构均为独立的法律实体，各成员机构可单独简称为“安永”。Ernst & Young Global Limited是注册于英国的一家保证（责任）有限公司，不对外提供任何服务，不拥有其成员机构的任何股权或控制权，亦不承担任何成员机构的总部。请登录ey.com/privacy，了解安永如何收集及使用个人信息，以及在个人信息法规保护下个人所拥有权利的描述。安永成员机构不从事当地法律禁止的法律业务。如欲进一步了解安永，请浏览ey.com。

© 2025 安永，中国。
版权所有。

APAC no. 03023521
ED None

本材料是为提供一般信息的用途编制，并非旨在成为可依赖的会计、税务、法律或其他专业意见。请向您的顾问获取具体意见。

ey.com/china

关注安永微信公众号
扫描二维码，获取最新资讯。

