

## 万科再居稳就业榜首

当优化成为房企关键词,减员也属意料之中。

深蓝智库根据Choice数据、上市公司年报统计发现,2022年上市房企员工总数的TOP50总和约为117.47万人,同比上年度减少约11.93%,整体减员15.91万人。

具体来看,共有34家房企员工人数出现同比减少,占比高达七成。其中,2022年减员超过10000人的有5家房企,分别是碧桂园、融创中国、龙湖集团、中南建设和金科股份;超过5000人的有13家房企,减员超过1000人的多达25家房企。

在所有TOP50的企业中,万科A、雅居乐、绿地控股位列上市房企员工数量TOP3,门槛为7万人,与2021年9.8万人的门槛相比减少30%;TOP10的门槛为4万人,与2021年的4.4万人相比减少10%。

## TOP10仍是“蓄水池”

虽然员工数量无论是TOP3还是TOP10的企业门槛同比均出现了较大幅度的下滑,但入围企业却并没有发生太多改变。

深蓝智库统计发现,2022年上市房企员工数量TOP10的企业分别为:万科A(131817人)、雅居乐集团(101906人)、绿地控股(70177人)、碧桂园(69932人)、保利发展(67260人)、华润置地(55311人)、长实集团(55000人)、融创中国(45198人)、金地集团(43011人)、新鸿基地产(40000人)。

而2021年TOP10的企业分别是万科A(139494人)、碧桂园(100705人)、雅居乐(98466人)、绿地控股(79999人)、融创中国(68663人)、保利发展(61854人)、长实集团(54000人)、华润置地(49478人)、金地集团(47985人)、龙湖集团(44065人),除新鸿基地产取代龙湖集团外,其余9家企业仅是名次的调整。

这说明头部企业在行业动荡的情况下,依然能够起到“就业蓄水池”的引领作用。

## 金科减员超70%

在减员幅度上,大部分房企减员比例在10%-30%,但也有部分房企有超常规减员,高达50%以上,以出险房企为主。

例如中南建设和中梁控股减员比例分别为51.92%和57.17%,ST阳光城减员比例为66.08%,金科股份减员比例更是超过70%,达到73.13%。

早在2021年,中南建设、中梁控股和ST阳光城已经有大规模减员的情况发生,其中ST阳光城2021年减员比例就超过50%,中南建设和中梁控股的减员比例分别超过20%。与2020年相比,中南建设更是由46615人锐减为17327人,中梁控股由13285人锐减为4419人,ST阳光城由21319人锐减为3340人。

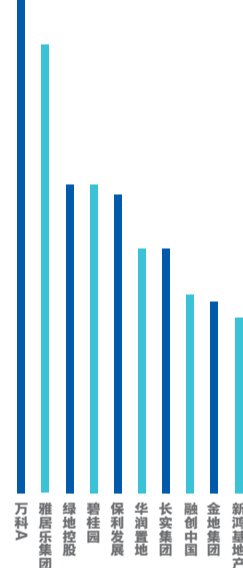
人员“优化”体现在财务报表中,最为直观的就是行政开支、员工成本等方面的变化。

2022年,融创中国员工数量由68663人减少为45198人,员工减少超三成。与之相对应,2022年融创中国的利润指标有所改善,毛利润、归母净利润亏损均有所收窄。其中仅行政开支一项,就为融创中国“省去”将近15亿元。

从榜单上看,员工缩减较大的还有绿地控股、富力地产等,这些陷入流动性危机的房企同样选择“优化”求生,其中绿地控股虽然减员规模不小,但因基数较大,依然杀入TOP3阵营。



2022年上市房企  
员工数量TOP10企业



部分上市房企  
增员情况



## 碧桂园居减员榜首

另一个值得关注的点是,昔日头部房企,特别是非央字头的房企,都不约而同地出现了“缩编”。

在2022年减员超过10000人的5家房企中,有2家房企并不属于“出险”范畴,但同样没逃过减员的命运。其中,碧桂园全年减员人数最多,员工人数减少了30773人,同比减少幅度约30.56%,减员数量几近追平一个龙湖集团的员工总量,斩获2022年房企减员榜首位。

头部房企的调整,不仅仅是数量“缩编”。以碧桂园为例,今年初,该公司就针对原来58个区域对应的58位区域总裁,遴选出29个业绩相对优秀的区域总裁,这部分人将兼任其他区域总裁,原区域的区域总裁将变成区域执行总裁。而就在报告发布前夕,碧桂园再次动刀组织结构,拟调整碧桂园控股集团组织架构,控股集团下设地产集团、科技建筑集团两大产业集团以及新业务事业部、创新投资事业部两大业务板块。

龙头房企的人员组织架构优化,也折射出房地产行业的兴衰轮回。

作为昔日的老大,万科A员工数量继续保持超13万的规模。年报显示,截至2022年末,万科的员工数量为131817人,较2021年同期减员7677人,这并不是万科首次减员,2021年万科就出现1017人的减员,虽连续两年出现“缩编”,但5%左右的减员规模,对于一家员工密集型的企业来说,尚在合理范围内。

## 633.31%!建发大举增员

在就业TOP50榜单中,仅有15家房企出现了增员情况,一共增加员工总数约3.7万人,刚好是一个碧桂园的减员体量。相较于减员的情况,增员部分实在不算多。

员工增员房企,主要以央国企为主。这一点,与过去一年央国企在土地市场的大杀四方非常吻合。

以厦门市属国有企业建发旗下的房产上市平台建发国际为例,2021年建发国际的员工数量仅为2672人,2022年便猛增至19594人,增幅更是高达633.31%,这样的增幅对于一个区域国有房企实属罕见。

员工数量大规模增长,也源于建发在业务层面的扩展。年报显示,在土地拓展方面,建发股份2022年以多元化方式获取优质土地62宗,全口径拿地金额合计约1030.25亿元,其中一二线城市拿地金额占比达92%,重点在上海、厦门、北京、杭州等地。

排名第二的是华润置地,2022年华润置地新增员工5833人,增幅约11.79%,员工总数也突破5万大关。此外,保利发展新增员工5406人、越秀地产新增员工2080人。

上述两家央企均为过去一年扩张比较明显的。在最新的机构统计中,保利发展已经跃居2023年前5个月营收TOP1的位置。

在15家增员房企中,尤为引起注意的当属雅居乐集团。2022年雅居乐集团新增员工3440人,也是除了万科之外,唯一一家保持10万员工体量的房企。

随着房地产市场下行,多家房企迈入爆雷行列,雅居乐集团也在爆雷边缘徘徊,不但频繁配股,更是变卖自持物业及项目公司,如此状况下,还能保持人员增量令人意外。

深蓝智库统计发现,截至2022年末,雅居乐集团员工总数达到101906人,虽同比仅增长3.49%,但在同规模量级房企当中,例如远洋集团(13428人)、佳兆业(15881人),雅居乐集团的员工总数要高出几个量级。

可以看到,受市场大环境影响,雅居乐集团的房地产业务也在收缩,之所以有如此大的员工数量,也是源于其多元化板块。仅在2021年一年时间,雅居乐集团就新增员工35191人,人员总数更是攀升至98466人。

在多家房企选择“节衣缩食”的当下,雅居乐集团也有收缩动作。2021年8月,雅居乐集团将旗下的原房管集团、商业集团、城更集团并入地产集团,成立全新的大地产集团。对组织架构进行动刀,由此裁员声四起。

