

重磅调查



增收不增利

去年8月,《金楼市》刊发的这则故事曾一度让业内震惊。

当时,正值国务院房产调控督察组来宁,在一场交流会上,金地集团南京公司负责人直言,在金地自在城项目的一个地块上,虽然商品房销售额有5个亿,其利润却只有750万,低至1.5%的利润率让业界大跌眼镜。

1年后,当记者就利润率话题再次联系上这位负责人时,该负责人则以“相比而言,我们只是小公司”为由表示不愿多讲。记者随即查阅了其最新的半年报,金地集团上半年实现营业收入87.95亿元,净利润3.04亿元,同比分别上升35.9%和下降39.5%,净利润大幅下降近四成。而在南京,金地集团在6月以7863元/平米的楼面价拿下了仙林招商九龙仓退地,根据最高容积率计算,较之2007年,楼面起价就已上涨了80%。

另一个典型案例来自今年以来在土地市场火力全开的雅居乐,其半年报显示,盈利能力已在明显下降,其毛利润和净利润分别从去年同期的45%、28%下降到36%、17%,分别下降了9个点和11个点。雅居乐集团高层的解释是,主要是销售均价下跌和平均土地成本增加所致。而耐人寻味的是,今年截至8月26日,雅居乐拿地金额总计约为114.6亿元,而其2012年全年拿地支出仅为27.94亿元,2011年则为15.7亿元。

尤为值得关注的是,二线城市近郊也成为雅居乐此轮布局的重点之一。以南京为例,记者从香江地产高层处获悉,原属香江地产南京湾全球家居CBD规划范围内的500亩地块已正式划拨给雅居乐,雅居乐的官方网站也显示,其在6月25日以2.3亿元取得安徽省滁州市来安县5幅相连商住地块土地使用权,地块总占地面积为27万平方米,预计总建筑面积为68万平方米,楼面地价为344元/平米。此外,今年5月,雅居乐又以6.4亿在高淳竞得总建筑面积达51万平方米的四幅地块,楼面地价仅为1240元/平米。

某知名国有开发企业江苏区域负责人告诉记者:“由于市场透明度不断提高,不仅是中小房企,大型房企利润率也在下滑,我所了解到的很多知名上市开发公司目前内部要求税后利润率为10%~12%,这两年我们公司立项的毛利率标准一般为15%~20%,我们在江宁和城东的两个项目的利润都非常低,而由于前期售价一直较高,且受限制难以提价,其中有一个项目从动态财务报表来看,目前仍是亏损的。不过,虽然现在利润普遍都出现下滑,但相较于很多其他行业而言,10%~12%依然算是不错的。因此,薄利多销成为包括我们在内的很多大型房企的共同选择。”

深入调查内容,详见B19

图说楼市



昨天在宁召开的第八届彼得·德鲁克高峰论坛现场,与会人员正在楼盘展示区徜徉,感受南京楼市创新的力量。

现代快报记者 夏炜 摄

数读楼市

本周销冠售价



数据来源:网上房地产 365地产家居网 截止时间:9月5日

B21 九龙湖现最小四房

B22 要买房 找保安?

B32 九成业主遭遇补砖门