

# 今年土拍溢价动辄70%以上,搭模木工日薪也高达600元 10%利润已让大牌房企很满意?

(上接B17版)

“行业发展终于到了清晰化的阶段,标志就是利润水平。长期来看,利润水平是下降趋稳的趋势。”

在近期举行的万科2013中期业绩发布会上,万科总裁郁亮向到场媒体这样描述如今的地产业。

去年8月,“金楼市”就曾刊文《真的只有微利?——热销两千套,净利润却低至1.5%》,调查当时已整体下滑的房地产开发利润。

时隔1年,如今当《金楼市》记者再次将利润率话题抛给业内,尽管被业界戏称为全省购买力最强劲、开发商最幸福的城市,南京楼市仍然深刻感受到了这一越来越清晰的行业趋势。

现代快报记者 葛九明 周映余  
实习生 朱凌云



人工成本、地价成本、物料成本增加,被认为是房企利润率骤降的主因 资料图片

## 探因 土地与人工进一步挤压利润空间

《金楼市》在此时关注到房企利润率话题,有一个重要的背景正是当下不断飙升的地价。

最近,国际知名房地产顾问公司戴德梁行发布华东区土地市场第二季度报告时称,从2007年一季度开始计算,南京住宅用地价格平均每个季度增长7.5%,年增长33.8%。

某知名国有开发企业江苏区域负责人坦言,但凡是通过招拍挂取得的地块,开发利润的空间非常有限。以前土地成本在整体开发成本的占比最多为3成,而现在由于竞争激烈,溢价率高,土地成本的占比在4成左右的已经不再新鲜了。正因如此,留给开发企业的空间不大。

弘阳地产南京公司副总经理沈仑也告诉记者,他们曾对今年以来的土地市场进行过粗略分析,土地溢价率普遍在70%左右。

当下人工成本的急剧攀升则是探讨房企利润率的一个切入口,在去年的采访中,一位知名国有开发企业的南京公司总经理就曾坦言,人工成本已在大幅上

涨,不少工种工资的上涨幅度都在50%以上,最高涨幅在100%。而本次走访业内,记者得到一个更为直观的数据,一位知名国有开发企业南京公司负责人告诉记者,以项目现场搭模、样板间施工的木工为例,现在的薪水已经高达600元/日,而普通的小工的月收入也在5000~6000元。更严重的是,现在这样的技术工人越来越难招。

同样是反映招工难,任志强最近提出了一个“啤酒指数”。在今天的博鳌论坛上,任志强再抛新论,“最近我们发现农村的‘啤酒指数’在不断攀升,意味着大量的农民工回到农村去喝啤酒,而不是在城市消费啤酒了。”

另一个“榨菜指数”则更为知名,是根据畅销全国的涪陵榨菜在各地近年来销量的变化情况,推断出中国人口流动的趋势。数据显示,2007年以来,涪陵榨菜在东部沿海和中西部地区的销售业绩呈现出一边回落和一边提升的态势,这被认为预示着规模庞大的农民工正在从长三角、珠三角撤离,向中西部地区回流。

## 展望 老牌房企“弃房造船”不会是个案

行业利润空间进一步挤压,“马太效应”却愈演愈烈,对于许多中小房企而言,曾经带给他们暴利的房地产已不再让他们着迷。尤其是那些融资成本高、资源整合力弱的企业,纷纷开始谋变或退市。

记者了解到,城中一家科技豪宅的开发商,在第一次涉足科技住宅之后很受伤。项目的销售负责人不无焦虑地透露,项目定位一直没有厘清,销售不甚理想。因为对科技住宅首次涉足,光是研发和实验基地就大把烧钱,而建筑用材方面也舍得花钱,但因为没有一整套科技住宅产品线,最终产品距最初的预期有一定出入,造价还贵了不少。如今,即使卖到3万~4万元/平方米,利润仍很微薄。“这个项目之后,老板要减少地产开发了,可能转向高科技和矿业投资。”

江宁本土老牌房企利源集团创始人严陆根前不久宣布企业将转型,因为住宅地产利润太薄,他将出售所有的住宅项目,以后主攻商业地产和文化产业。更让人惊讶的是,这位眼光独到的老板还将与南航合作,进军高科技产业,研发制造“地效翼船”。

另外,一些在南京开发多年的房企正在退出南京市场,比如开发过天之都大厦、东渡国际大厦、东渡国际青年城的东渡国际集团,后续在南京将不再开发;开发过

合家春天、盈嘉香榴湾的盈嘉地产,后续也不再在南京拿地;新加坡国浩地产,最终将雪藏多年的顾家营地块合盘转手香港佳源,退出南京楼市。

对此,代理南京地区数十个楼盘的同策咨询第一区域事业部副总经理杨锐分析表示,相对而言,在2010年之前拿地的地块仍有一定的利润率空间,但去年下半年尤其是今年以来所取得的地块,由于起价和溢价率明显提高,利润空间已被明显压缩;另一个影响来源于市场需求,南京的刚需购买力非常强劲,其刚需的特点是启动速度快、稳定性强。对此,房企必须做出快速反应。像保利、万科对市场的反馈就非常迅速,以保利为例,其拿地后一般最迟一年之内就会开盘,以量优先,以利为次,注重规模增长。“市场影响利润的作用非常明显,由于赶上了好时机,河西有个楼盘最终的开盘价比原先公司测算的高开了4000多元/平米,由于开发迅速,快速回笼资金,其利润空间就较为可观了。”

当然,市场总有例外,沈仑就告诉记者,由于公司坚持将弘阳广场、北京东路分校、浦口外国语学校等重要配套先行,加上公司在景观上加大投入,其旗下的旭日上城和旭日爱上城的售价一直高于周边项目,且销售情况非常不错,因此利润率近几年一直都能保持稳步增长。

## 第一视点

### 住建部房价过快上涨名单 南京在列

郑州限购从严,拉开了一二线城市调控升级的序幕。据悉,住建部等部门组成的调查小组近期对各地房价上涨进行了总结,列出了一份房价过快上涨名单,并要求各地采取措施保证年度房价控制目标的实现。从15个重点城市数据可以看出,有8个城市的房价涨幅已经超过了年度限额,分别是京沪深穗和厦门、南京、郑州和沈阳。

在市场和政策的压力下,各个地方政府开始寻求控制本地房价涨幅的办法。北京中原地产市场总监张大伟认为,在高层未有统一的长效调控机制出台的情况下,各地楼市调控出现分化在所难免,一二线将从严,三四线则可能放松。

从去年下半年至今年上半年的房价过快上涨,已经透支了很多城市的涨幅“可用额度”。分析师戴成路认为,今年大批重点城市或将无法实现年度房价控制目标。目前,尚没有看到有全国性调控措施出台的迹象,所以各城市唯有结合当地的实际情况,运用其职能手段,才能完成年度房价控制目标。

在郑州收紧限购的同时,一些城市同时出现放松或变相放松调控的现象。比如,温州和芜湖。张大伟认为,中国楼市已经出现了事实上的冰火两重天:一二线城市量价爆发式上涨,而三四线城市则出现了库存积压,卖地难。在当前情况下,预计长效机制短期难以出台,各地调控也将呈现两极分化:过热的区域可能会出台收紧的举措,而房市冷清的区域可能会出台扶持性的政策。一二线城市在年底前依然可能会有收紧政策的可能性,但很难抑制市场继续上行。而三四线包括温州等城市,虽然会扶持楼市,但因为需求不多,而库存积压,很难拉动经济。

戴成路指出,在刚刚过去的中期业绩发布期内,开发商都交出了满意的半年成绩单;虽然下半年货量充足,但开发商目前囤货动力很足,不到合理价位,可能不上市。而郑州此次的调控措施中增加了对商品房预售的限制,这将对开发商的去货有一定的影响。

来源《21世纪经济报道》