

# 上市房企2013年报暨2014年一季报解读 房地产步入“中利”时代，极端净利润率



“双杀”

毫无疑问，2013年是房企收获的一年。万科以1709亿元的销售额再次刷新中国及全球企业房地产业务历史纪录，同比增幅21%，稳居榜首。绿地以1625亿元紧随其后，万达以1301亿元排名第三。保利、中海、恒大、碧桂园、华润置地、世茂、绿城挤进前十。

不过光鲜的销售数据，却难以掩盖利润增速逐年下降的尴尬。进入今年一季度，由于楼市“降温”，信贷环境未得到明显改善，房企的销售压力正在不断加码，这也进一步影响到其业绩释放能力。以A股市场的四大金刚——“招保万金”为例，万科去年归属于母公司股东的净利润同比增长20.46%，增速连续3年放缓，同时创下近5年来的最差纪录；保利

地产和招商地产与之大体相似；而金地集团去年净利润同比更是下滑2.92%，同样创出2009年以来的新低。

龙头房企尚且如此，中小房企的情况就更加糟糕了。不少公司的营收与业绩出现“双杀”。据Wind数据统计，已经发布年报且有可比数据的124家房企中，去年毛利率较2012年下滑的家数达到83家，占比超过2/3；82家发布一季报的房企中，今年一季度毛利率较去年同期下滑的家数达到45家，占比也超过一半。即便是经营能力突出的龙头房企，也未能从整个行业的颓势中幸免。A股市场的行业龙头中，万科的毛利率由2012年的36.56%下滑至去年的31.47%，保利地产由36.19%下滑至32.16%，招商地产由48.83%下滑至41.52%，金地集团由32.18%下滑至26.91%。从净利润率来看，同样呈现逐渐收窄的趋势，今年一季度，这种趋势在上市房企中进一步蔓延。其中，招商地产由去年同期的20.99%降至15.25%；而金地集团则由5.61%降至1.93%，这也意味着，该公司一季度销售，几乎纯粹是为了“跑量”。

兰德咨询总裁宋延庆对此表示：“房企暴利已经过去，只是因为房地产总值高，如果仅看利润率，房地产已属‘中利行业’，而且到2015年很有可能触及‘10%红线’。”亚太城市发展研究会房地产分会会长陈宝存在接受采访时也称，现在开发商拿地成本和融资成本过高，材料成本、人工成本持续上涨，而在限价限购的影响下，房价涨幅缩小，成本涨幅扩大，那么房企利润率必然会出现下滑。

时间进入4月底，各家上市公司2013年年报的披露工作也接近尾声。在房地产业（按申万二级行业划分）中，截至上周末，已有127家上市公司发布去年年

基本面持续下行，部分关键财务指标在今年将更为明显，成本管控能力或

现代快报记者 艾凌羽

率仅1.93%



## 未来比拼成本管控能力 每家房企年均财务费用超亿元

土地成本走高侵蚀了行业利润率，未来房企拼杀的将是成本管控程度和周转率高低。统计显示，近三年来，上述127家房企的财务费用正快速逐年递增，净利润增速却同比递减。2011年、2012年以及2013年，127家房企财务费

于净利润增长速度，这说明房企近两年已开始意识到控制财务费用。更值得注意的是，数据还显示，2011年、2012年以及2013年，上述127家房企每年平均每家企业财务费用支出分别为0.72亿元、1.02亿元以及1.12亿元，这意味着平均家房企财务费用支出连续两年都超过亿元。而在2013年，虽然上述127家房企的财务费用同比增幅低于净利润增幅7个百分点，但其财务费用相当于净利润的17.47%。有业内人士表示，假设房价下降10%，有的企业可能还有10%的利润率，而有的企业可能是零或者负利润率；未来的房地产市场比拼的将是成本管控能力，谁的利润多，谁就更有降价的底气。

2011年，世茂集团领衔，进入南京河西新城打造集产业、商业、居住、休闲于一体的海峽城，成为河西南部的第一批耕耘者。经过3年的开发，海峽城已初具规模，凭借恢宏的社区规模、创新的产品设计、贴心的服务理念等成为河西南部最具代表性大盘。

阳光CLUB打造业主服务平台

在海峽城开盘之际，世茂阳光CLUB成立暨“阳光生活家”征集评选仪式也在售楼处启动。世茂集团南京公司营销负责人介绍，这是世茂业主专属的尊崇服务平台，致力于借助世茂云服务，整合“金融、贸易、教育、医疗”等资源，为企业高管、社会名流和行业精英打造全方位商务服务，为业主子女提供优质教育资源，提高孩子的生活和艺术修养，并在文学、艺术、收藏、探险、美食等领域与业主共品生活。目前，相关微电影已开拍。据介绍，后续世茂将不断举办重磅活动，“生活家”主题活动将携手杨澜任董事局主席的阳光媒体集团，共同发起“生活的可能系列论坛”，引发全城对于幸福生活的探讨。（肖岚）

地铁盘

## 世茂南京三盘联动，海峽城热销6.3亿

河西南部最近极其热闹，有“河西南部第一盘”之称的海峽城4月27日加推热销6.3亿，续写开盘必火的“神盘”节奏。据悉，开发商世茂集团即将在南京围绕“生活无界，引领未来”的主题，举办一系列品牌活动，值得关注。今年，世茂集团旗下外滩新城、君望墅、海峽城三盘联动，在南京市场掀起热潮。

海峽城持续热销领衔河西南

海峽城此次加推340套115~165 m<sup>2</sup>精装、地暖房源，开盘当天热销233套，总销售额达6.3亿，成为改善市场的明星楼盘。据开发商介绍，本次新推户型充分考虑不同改善家庭的需求，115平米三房户型方正，三开间朝南，阳台宽阔；165平米四房三开间朝南，270度景致，宽敞双厅，且主卧为套房设计。本批精装房源配备国际知名家居品牌，如大金空调、威能地暖、科勒橱柜，均为世界一流品牌设施，入住品质有保障。

2011年，世茂集团领衔，进入南京河西新城打造集产业、商业、居住、休闲

## 和府奥园地铁科技现房24752元/m<sup>2</sup>起

暖暖始于足下，足暖而身暖；24小时热水系统，让沐浴更加便捷舒适；建筑外围护系统更能够隔离燥热和噪音，保证居住的舒适。该项目已于4月12日推出收官房源，现房发售。景观楼王4号楼，共2个单元，两梯两户，共18层，单套面积为116 m<sup>2</sup>、123 m<sup>2</sup>的三室两厅两卫，户型南北通透、全明设计，该面积段的三室两厅两卫且南北通透。目前现场优惠力度较大，限量优惠，折后24752元/m<sup>2</sup>起售，有兴趣的购房者，可以前往售楼处详细了解看房。

和府奥园坐拥奥体中枢，毗邻青奥盛会，户户电梯直通地铁2号线雨润大街站站台，项目周边商业配套成熟，华润苏果超市、蓝湾咖啡厅、工商银行、建设银行、学校、医院等让生活更便利。

和府奥园为河西奥体板块低碳科技住宅楼盘，完美地将现代科技与建筑相融合。

地源热泵、单户式新风、地板采暖、24小时热水、可调式温控、外围护六方面系统整合。

相比之下，一、二线城市房企所面临的压力小得多，大型房企整体业绩仍

处于稳定增长的态势，房企间的分化在

今年将更为明显。

在最近传出杭州等二线城市项目价格出现调整的背景下，业内的预期越来越悲观。近日，成都不少楼盘也加入降价阵营。有业内人士指出，目前部分城市商品房库存高企，特别是三、四线城市“降温”明显，使得楼市后期销售难度不断加大。相比之下，一、二线城市的房企所面临的压力小得多，大型房企整体业绩仍

处于稳定增长的态势，房企间的分化在今年将更为明显。

**月星家居**  
YUXING FURNISHING

5月1-3日月星卡子门店

**家居新时代**

月星携手百大家居品牌开启实利时代！

THE NEW ERA HOME FURNISHING

5.1来月星送羽泉演唱会门票

5月10日 羽泉演唱会赞助商

1 百万现金大放送送100-1000元  
2 百万好礼送不停送300苏果卡+  
3 最高4999元免单大奖时时送  
4 百大家居品牌51元超值换购  
5 多彩生活“月圆圆”黏土DIY创意活动

详情见店内公告

COOMO | 华曲 | 沃克 | CBD | 沃诗·米兰国际 | 金碧 | 布雷西 | 万芬好 | HANS

ADD : 南京卡子门大街38号 | TEL : 58087030

P 免费泊车 | 免费送货 | 休闲餐厅 | 绿色环保



关注月星逛百万购团

活动预告更多惊喜

永隆家居·圣马可广场

YONGLONG FURNITURE SANMAKE PLAZA

五一佳节  
相聚永隆

4月25日至5月7日  
凡购买正价商品

满2000元，赠送价值400元家居饰品

满3000元，赠送价值400元商品

满10000元，赠送价值1500元商品

5月1日至5月3日

满5000元，即可参加一次幸运抽奖

有机会获得韩国四日游惊喜大奖

明码实价 谢绝还价

全国唯一明码实价家居购物广场

\*活动解释权归永隆家居所有，活动详情请咨询店员。

地址：永隆家居·圣马可广场1-3层100号商铺/永隆家居·圣马可广场1-3层101-102-103-104号商铺/永隆家居·圣马可广场1-3层105-106号商铺

公交线路：17路/66路/101路/102路/103路/104路/105路/106路/107路/108路/109路/110路/111路/112路/113路/114路/115路/116路/117路/118路/119路/120路/121路/122路/123路/124路/125路/126路/127路/128路/129路/130路/131路/132路/133路/134路/135路/136路/137路/138路/139路/140路/141路/142路/143路/144路/145路/146路/147路/148路/149路/150路/151路/152路/153路/154路/155路/156路/157路/158路/159路/160路/161路/162路/163路/164路/165路/166路/167路/168路/169路/170路/171路/172路/173路/174路/175路/176路/177路/178路/179路/180路/181路/182路/183路/184路/185路/186路/187路/188路/189路/190路/191路/192路/193路/194路/195路/196路/197路/198路/199路/200路/201路/202路/203路/204路/205路/206路/207路/208路/209路/210路/211路/212路/213路/214路/215路/216路/217路/218路/219路/220路/221路/222路/223路/224路/225路/226路/227路/228路/229路/230路/231路/232路/233路/234路/235路/236路/237路/238路/239路/240路/241路/242路/243路/244路/245路/246路/247路/248路/249路/250路/251路/252路/253路/254路/255路/256路/257路/258路/259路/260路/261路/262路/263路/264路/265路/266路/267路/268路/269路/270路/271路/272路/273路/274路/275路/276路/277路/278路/279路/280路/281路/282路/283路/284路/285路/286路/287路/288路/289路/290路/291路/292路/293路/294路/295路/296路/297路/298路/299路/300路/301路/302路/303路/304路/305路/306路/307路/308路/309路/310路/311路/312路/313路/314路/315路/316路/317路/318路/319路/320路/321路/322路/323路/324路/325路/326路/327路/328路/329路/330路/331路/332路/333路/334路/335路/336路/337路/338路/339路/340路/341路/342路/343路/344路/345路/346路/347路/348路/349路/350路/351路/352路/353路/354路/355路/356路/357路/358路/359路/360路/361路/362路/363路/364路/365路/366路/367路/368路/369路/370路/371路/372路/373路/374路/375路/376路/377路/378路/379路/380路/381路/382路/383路/384路/385路/386路/387路/388路/389路/390路/391路/392路/393路/394路/395路/396路/397路/398路/399路/400路/401路/402路/403路/404路/405路/406路/407路/408路/409路/410路/411路/412路/413路/414路/415路/416路/417路/418路/419路/420路/421路/422路/423路/424路/425路/426路/427路/428路/429路/430路/431路/432路/433路/434路/435路/436路/437路/438路/439路/440路/441路/442路/443路/444路/445路/446路/447路/448路/449路/450路/451路/452路/453路/454路/455路/456路/457路/458路/459路/460路/461路/462路/463路/464路/465路/466路/467路/468路/469路/470路/471路/472路/473路/474路/475路/476路/477路/478路/479路/480路/481路/482路/483路/484路/485路/486路/487路/488路/489路/490路/491路/492路/493路/494路/495路/496路/497路/498路/499路/500路/501路/502路/503路/504路/505路/506路/507路/508路/509路/510路/511路/512路/513路/514路/515路/516路/517路/518路/519路/520路/521路/522路/523路/524路/525路/526路/527路/528路/529路/530路/531路/532路/533路/534路/535路/536路/537路/538路/539路/540路/541路/542路/543路/544路/545路/546路/547路/548路/549路/550路/551路/552路/553路/554路/555路/556路/557路/558路/559路/5510路/5511路/5512路/5513路/5514路/5515路/5516路/5517路/5518路/5519路/5520路/5521路/5522路/5523路/5524路/5525路/5526路/5527路/5528路/5529路/5530路/5531路/5532路/5533路/5534路/5535路/5536路/5537路/5538路/5539路/5540路/5541路/5542路/5543路/5544路/5545路/5546路/5547路/5548路/5549路/5550路/5551路/5552路/5553路/5554路/5555路/5556路/5557路/5558路/5559路/5560路/5561路/5562路/5563路/5564路/5565路/5566路/5567路/5568路/5569路/5570路/5571路/5572路/5573路/5574路/5575路/5576路/5577路/5578路/5579路/5580路/5581路/5582路/5583路/5584路/5585路/5586路/5587路/5588路/5589路/5590路/5591路/5592路/5593路/5594路/5595路/5596路/5597路/5598路/5599路/55100路/55101路/55102路/55103路/55104路/55105路/55106路/55107路/55108路/55109路/55110路/55111路/55112路/55113路/55114路/55115路/55116路/55117路/55118路/55119路/55120路/55121路/55122路/55123路/55124路/55125路/55126路/55127路/55128路/55129路/55130路/55131路/55132路/55133路/55134路/55135路/55136路/55137路/55138路/55139路/55140路/55141路/55142路/55143路/55144路/55145路/55146路/55147路/55148路/55149路/55150路/55151路/55152路/55153路/55154路/55155路/55156路/55157路/55158路/55159路/55160路/55161路/55162路/55163路/55164路/55165路/