



中天城投公告泄露“不能说的秘密”—— 降价三成房企仍可保本

上市房企中天城投公告称,假设项目最终销售均价在正负15%范围内变化时,当金融中心项目销售均价下降15%时,项目整体销售净利率为10.83%,仍可实现盈利。另外,中天城投指出当项目销售均价下降32.93%时,项目仍能实现盈亏平衡。

种种迹象显示,在经历了多年的政策调控后,曾经“放荡不羁”的房价,终于要低下高昂的头。但是对于房企来说,“降价”依旧是一个非常敏感的字眼,能降多少?这个大家都关心的问题,却成了行业中不能说的秘密。

补充公告测算项目盈亏平衡点

在近期公布的《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》(以下简称“新国九条”)中,强调了普通投资者权益保护,而作为落实政策,不少有再融资计划的上市公司,纷纷结合自身的情况,对再融资方案进行补充说明。作为贵州省的龙头房地产开发企业的中天城投,就是其中之一。

在上周末中天城投再次进行了专项说明,其中,对于房价变动对项目效益的测算,引起了记者的关注。中天城投称,依据贵阳国际金融中心一期商务区项目可行性研究报告,项目类型为商业地产项目,可行性研究报告所预测

的商业地产平均销售价格为7933.20元/平方米。根据合富辉煌《贵阳市商品房2014年3月成交月报》,募投项目贵阳国际金融中心一期商务区项目所在地贵阳市观山湖区2014年3月写字楼平均成交价为9108元/平方米。

考虑到项目有一定的开发周期,中天城投假设项目最终销售均价在正负15%范围内变化时,对于项目收益的情况进行了测算。而测算的结果是,当金融中心项目销售均价下降15%时,项目整体销售净利率为10.83%,仍可实现盈利。另外,中天城投指出当项目销售均价下降32.93%时,项目仍能实现盈亏平衡。

莱茵置业自曝“底线”

实际上,虽然“新国九条”正式公布时间并不算长,但是中天城投并非唯一一家对项目价格变动进行敏感性分析的上市地产商。记者注意到,莱茵置业也在近日公告称,为进一步落实《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》,保障中小投资者知情权,维护中小投资者利益,就非公开发行相关事项进一步予以补充披露。

依据莱茵置业枫郡项目可行性研究报告,其项目类型主要为住宅,预测的住宅平均销售价格为10314元/平方米。根据透明售房网信息,枫郡项目周边可比房地产项目在2014年4月的成交均价约为10600元/平方米。测算结果显示,当项目销售均价下降15%时,项目整体销售净利率为6.39%,仍可实现盈利,当项目销售均价下降23.22%时,项目将达到盈亏平衡。

同时,莱茵置业也公布了莱茵知己项目的测算情况,项目类型主要为住宅,可行性研究报告所预测的住宅平均销售价格为9262元/平方米。莱茵知己项目周边可比房地产项目在2014年4月的成交均价约为9150元/平方米。当项目销售均价下降15%时,项目整体销售净利率为2.69%,项目仍可实现盈利。当项目销售均价下降18.44%时,项目达到盈亏平衡。



漫画 俞晓翔

业内解读

“效益测算相对乐观”

一位房地产业内人士对记者表示,所谓的项目效益测算,其实是预计售价变动对利润的影响,这就涉及两个方面,成本和售价。从成本来讲,主要包括土地成本、建安成本等,但是具体到不同的地产项目来说,各个成本环节都不一致,回款情况也难以把控,再加上项目之间的价格受到地段、设计等方面影响,也会存在差异。比如中天城投的金融中心项目为商业地产,地处贵州,但是莱茵置业的两个项目为住宅,位于杭州,项目类型就明显不同。

对于同类型项目(商业、住

宅)盈亏点与售价空间是否有借鉴性,上述地产业内人士指出,很难说所有商业项目售价下降三成就是房企成本线,而且商业项目较住宅项目的波动更大。

另外,上述地产业内人士特别指出,两家房企对各自项目测算出的“盈亏平衡点”,本身可能也是不太准确的,因为测算还必须考虑项目的销售情况,销售周期越长,成本也就越高,甚至可能出现尾盘迟迟未能完成销售的情况。总的来说,两家房企对于各自项目的效益测算都是相对乐观的。

据《每日经济新闻》

BESON|柏森家具

实木臻品 生活之上

大观

不为古董收藏 只是奢享生活

——现代红木精品

活动时间: 5.31-6.2



深圳市柏森家居用品有限公司 400-886-3211 www.besonfur.com

南京直营店: 卡子门红星美凯龙三楼柏森大观 电话: 025-83249187

更多优惠详情请至专卖店咨询 >>

在法律允许范围内,柏森家具保留本次活动最终解释权。



扫一扫,惊喜不断