

一大批房企正苦守10%利润红线

“旧常态”：利润惊人 暴利时代

数据

净利润下滑 不少房企跌落10%红线

今年8月份，针对房企中报的一组调查数据显示，2014年82家房企中，近半数房企上半年的净利润出现了下滑，由2013年的208.41亿元，跌至200.98亿元，降幅为3.57%，平均净利率为10.8%。其中包括不少龙头房企，招商地产上半年实现营业收入160.47亿元，同比下滑0.54%；归属母公司净利润17.85亿元，同比下滑30%。万通地产归属于上市公司股东的净利润为4837万元，同比下降59.83%。

据最新统计数据，截至12月1日，沪深两市共计27家上市房企公布了2014年年报业绩预告，5家房企预告净利润亏损。剔除数据公布不全的房企后，按照预告净利润同比增长下限来看，净利润同比上升企业为9家，下滑企业达8家。对此，同策咨询研究部总监张宏伟表示，虽然上述27家房企尚不能代表140多家房企的整体表现。但截至目前，近两成企业预亏一定程度上也反映出当前房企的经营现状。

就地方而言，南京几家本土房企的净利润也呈现了不同程度的下滑。记者了解到，今年以来，为了跑量快速回笼资金，南京不少楼盘降价或低价开盘，开发商强调“成本卖房”“赚钱难”的声音不绝于耳。

“今年政府取消限购限贷，以及央行降息，种种政策利好迭出，但未能刺激楼市反弹。房地产市场已经逐渐进入市场化调节状态，从宏观上看，房地产行业利润下滑乃大势所趋。”东南大学经济管理学院副教授董斌表示。

分析

土地成本高涨 开发商“委屈”卖房

中原地产曾统计过一组数据，在2010年之前房企开发的土地成本占销售均价曾不到20%，或者更低，但近几年，可以说是逐年递增，2011年占比达到33%，2012年不少房企的土地成本已经达到50%。今年开始，地王频频被刷新，现拿地的房企的土地成本再一次被抬高。

以南京今年上市的地王项目为例，位于仙林的中天铭廷，去年以10259元/平米的楼面价拿下仙林地王，但由于今年市场行情下滑，高价开盘难以撬动市场，中天铭廷最后开盘的价格被压在了17000元/平米，粗略计算，其土地成本占销售均价的6成左右。同样，麒麟板块的纯新盘中粮鸿云，去年以溢价67%的价格夺得地块，楼面价达7338元/平米，而今年在区域竞争压力下，首开价格仅在11800元/平米。

“今年是房企利润下滑最严重的一年，其主要原因，来自高昂的土地成本和市场销量差房价下跌两个因素。”河西一家楼盘营销负责人表示。

董斌也强调，宏观经济整体下滑，房地产的日子也不会好过。“从投机客和刚性需求两方面讲，首先，投资客对经济的形势是比较敏感的，投资行为的撤出必然会影响房企的销售与利润。此外，2015年将是人口变化的拐点，婚龄人数出现下滑，刚需住宅需求也随之下滑。”

SOHO中国有限公司董事长潘石屹近期也称，宏观经济下房地产的日子一天不如一天，但未来还是有机会的。

展望

利润回归常态 “服务运营商”成盈利新方向

“房地产市场暴利时代虽然已过，但是房地产行业目前的利润还是与其他行业大致相当的。换句话说，房地产利润已经回归到常态。”董斌教授强调。

那么，未来房企的利润增长点在哪？“房地产市场是有天花板的，暴利时代已过去，未来利润上升空间不大，房企需要通过整合资源、变革模式来寻求新的增长点。”南京林业大学社会学系主任孟祥远教授曾表示。

“今年房企谋求转型投资的趋势，已经反映了房企面临中长期房地产行业发展空间局限性做出的转变。”同策咨询研究部总监张宏伟认为。

在今年，世茂地产先后发布“宅行动”以及社区APP，在向生活方式服务商转型的战略上开启了提档模式。同样，新城地产也开始拥抱互联网行业，不仅发布了全民营销APP平台，还将成立互联网公司。

世茂集团负责人表示，世茂从去年提出做生活服务商开始，就是已经预见到未来几年房地产企业日子不会好过，并且做好了“过冬”准备。新城地产总裁王晓松称，在如今开放的时代里，服务是一个很难被模仿或者复制的核心竞争力，未来房地产行业可能会和汽车行业一样，靠的是后端的增值服务实现盈利。



在前两年，对“房地产黄金时代是否已经过去”这个问题大家还在争论不休。而今年，“房地产暴利时代终结”已经成为现实。上半年有近半数房企的净利润出现下滑，对于很多房企来说，今年若能实现超过10%的利润已是非常不错的数字。在数据面前，一直唱红楼市的全国房企大佬们也开始改口，承认房地产的盈利空间正在收窄。

现代快报记者 杨晔

卖疯了 兄弟!

TusCity
启迪科技城
(南京)

启迪·方洲
FUZHOU

10638

元/㎡

☎ 666-2-6666

买房 免首付

D [户型]
三室两厅一卫
104m²
梦想雅居

F [户型]
四室两厅两卫
127m²
垂范大家

来
启迪!

圣诞巡礼
狂欢全城

1001 圣诞礼物
等你领回家

购房送 iPhone 6

抄底越早!
优惠越多!

日进万金优惠同期进行

扫描二维码
线上每日抽送
星巴克圣诞杯

本广告所有文字、图片、数据仅供参考，所有内容以政府主管部门核准之文本、图件及商品房买卖合同为主，最终以解释权归开发商所有。